



## LIBRETTO CASA? NO, GRAZIE...

L'istituzione del libretto casa (già bocciata dal Tar, in sede locale, sia a Lecce che a Foggia) non risolverebbe alcun problema, se non quelli dei professionisti (senza lavoro) che lo reclamano, e delle organizzazioni che su di esso cercano di fondare un business.

Del resto, nella passata legislatura è stato vivacemente contestato nella sua utilità (e opportunità) sia dal Consiglio superiore dei Lavori pubblici (audizione Senato) che dal CNEL e dall'Istituto nazionale di Urbanistica (in apposito convegno di cui sono stati or ora pubblicati gli atti, dalla Confedilizia Edizioni).

La "tranquillità" dei nostri abitati (tutto parti sull'onda del crollo di Foggia, sapientemente strumentalizzato, con un'orchestrazione degna di ben migliore causa) non si acquisisce, invero, inventando un nuovo "lavoro socialmente utile", a carico dei soliti noti (i proprietari di casa). Insegnano gli esperti di Tecnica delle costruzioni che i grandi disastri che capitano in palazzi abitati "avvengono quando ci sono patologie non conclamate, ma silenti" (prof. Remo Calzona, ordinario all'Università statale di Roma). Per accertare queste patologie non è certo sufficiente la visita (fugace) di un tecnico, che si limiterebbe – come insegna l'esperienza italica di altre documentazioni istituite per compiacere la corporazione degli impiantisti – a firmare un pacco di carte e a esigere, naturalmente, il relativo compenso.

Per fare accertamenti seri occorre eseguire prove fisiche come radiografie, carotaggi, carico di strutture, misurando deformazioni e risposta a vibrazioni nonché conduttività magnetica. Occorrono, anche, accertamenti di natura geologica, su suolo e sottosuolo dei fabbricati, sul corso – e la tenuta – delle fogne nonché sul livello delle falde freatiche. Soprattutto, occorre far nascere una cultura della sicurezza che parta con la costruzione stessa, e che si risolva in controlli preventivi (come avviene in tutto il mondo).

I dati del Censis (secondo i quali ben 3.575.000 abitazioni sarebbero a rischio statico) proprio non convincono (né sono noti i metodi seguiti per arrivare ad essi). Considerare "a rischio" tutti i fabbricati indistintamente con oltre 40 anni di vita, sembra un'esagerazione. Altrettanto per la non meglio definita "edilizia storica", a volte più sicura (e meglio mantenuta, se il riferimento è agli immobili storico-artistici) di altri immobili. E perché, poi, tutti gli immobili del "boom edilizio fine anni '70" dovrebbero essere insicuri?

Indipendentemente da questo, se davvero si ha a cuore la sicurezza dei fabbricati, sono altre le vie da percorrere. La via giusta (e seria) è quella di lasciare ai Comuni la competenza di definire vere aree di pericolo o – anche su denuncia – di identificare immobili realmente a rischio e, su questi, intervenire con accertamenti (assistiti da agevolazioni fiscali) a tutto campo, anche sgombrando i fabbricati, con un corpo specializzato di tecnici appartenenti alla pubblica amministrazione. Imporre un "patentino" – sia pure nel giro di anni – per tutti gli immobili indistintamente è pura demagogia, e mostra solo la volontà di compiacere professionisti senza lavoro e costruttori senza committenti.

### All'interno

- Il punto sui controlli degli impianti termici
- Tassa rifiuti condominiale, come va ripartita
- Registro antincendi, tutta la normativa
- Per acquistare casa, attenzione a ...
- Ascensori, quando il portiere può manovrarli
- Tutti i vantaggi della Tremonti bis
- La durata dei contratti con patti in deroga
- Euro-day: istruzioni per gli amministratori e per tutti
- Piccole Associazioni proprietari e libretto casa
- 1861-2000, i coefficienti di rivalutazione della lira
- Quanto costerà uno sfratto, di spese giudiziarie

## Il Presidente a Bologna e a Fiuggi

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero dell'economia il Sottosegretario on. Maria Teresa Armosino, alla quale ha rappresentato la posizione della Confedilizia in materia di trasferimento delle funzioni catastali ai Comuni. Al Senato, ha incontrato il Presidente della Commissione Giustizia sen. Caruso, intrattenendolo sui problemi concernenti il contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause riguardanti gli immobili (e, in particolare, dei procedimenti sommari). Sforza Fogliani ha poi ricevuto in Confedilizia una delegazione del Consiglio nazionale architetti guidata dal Presidente arch. Sirica, trattando della questione del "libretto casa". A Palazzo Colonna, il Presidente è intervenuto al Convegno dell'Adsi-Associazione Dimore storiche, al quale è intervenuto anche il Presidente Berlusconi oltre al Ministro Urbani e al Sottosegretario Sgarbi. A Fiuggi, il Presidente confederale ha portato il saluto dell'organizzazione all'VIII Congresso nazionale del Sunia e, a Bologna, ha tirato le conclusioni del Convegno - aperto dal Presidente della Federazione emiliana della Confedilizia, Fiorini - organizzato dall'Associazione territoriale del capoluogo emiliano insieme alla Delegazione italiana della Corte arbitrale europea sul tema "L'arbitrato in campo immobiliare". Numerose, come sempre, le presenze sui mass media di Sforza Fogliani: segnaliamo, in particolare, le interviste al TG 5 e al TG de "La 7".

Il Vicepresidente confederale Vigne ha rappresentato la Confedilizia all'Assemblea annuale dell'Associazione territoriale di Verona.

Il Segretario Generale Spaziani Testa è stato intervistato a Rai uno - trasmissione "Uno mattina" - sui più ricorrenti problemi condominiali, insieme al Segretario Generale del Sunia, Pallotta.

## IL PUNTO

### Controlli sugli impianti termici

L'art. 31, c. 3, della l. n. 10/91 stabilisce che "i comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio nazionale (...) effettuano, con cadenza almeno biennale e con onere a carico degli utenti e anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, i controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico" (cfr Cn 10/01 e l'errata corrige in Cn 11/01).

Successivamente il d.lgs. n. 112/98 ha delegato "alle regioni le funzioni amministrative in tema di energia" (art. 30, c. 1), purché non siano riservate allo Stato ovvero "attribuite agli enti locali ai sensi dell'articolo 31". Appunto l'art. 31 del medesimo decreto legislativo prevede (c. 1): "Sono attribuite agli enti locali, in conformità a quanto disposto dalle norme sul principio di adeguatezza e l'uso razionale dell'energia e le altre funzioni che sono previste dalla legislazione regionale". Il c. 2 dello stesso art. 31 prevede che siano "attribuite in particolare alle province, nell'ambito delle linee di indirizzo e di coordinamento previste dai piani energetici regionali," le funzioni in materia di "controllo sul rendimento energetico degli impianti termici".

Non avendo le Regioni Piemonte, Lombardia, Veneto, Marche, Lazio, Molise, Campania, Puglia e Calabria provveduto per tempo ad emanare norme per la ripartizione delle funzioni fra le Regioni stesse e gli enti locali, è successivamente intervenuto il Governo sostitutivamente a dette Regioni con il d.lgs. n. 96/99, il cui art. 7 ha così ribadito le competenze delle province: "Sono esercitate dalle province le funzioni amministrative relative al controllo sul risparmio energetico e l'uso razionale dell'energia".

### Censimento (primi dati): 26 milioni e mezzo di abitazioni

Sono 12.840.800 gli edifici in Italia. L'85,2% di essi è utilizzato a fini abitativi. Il dato compare fra i primi risultati - del tutto provvisori - forniti dall'Istat relativamente al censimento 2001.

Le abitazioni sono stimate in poco più di 26 milioni e mezzo, di cui quasi 21 milioni e mezzo occupate da residenti alla data del censimento (per chiarezza: le rimanenti cinque milioni non sono da considerarsi alloggi sfitti, come la disinformata saccenteria di qualche politico, o sindacalista, voleva in passato far credere: infatti, comprendono tutti gli alloggi non occupati da residenti alla data del censimento (quindi, unità immobiliari tenute a disposizione, seconde case, appartamenti con lavori in corso, immobili diruti o inagibili, ed altro ancora). Rispetto al censimento del '91 si registra un incremento di circa un milione e mezzo di abitazioni, pari al 6%. Molto elevato l'aumento registrato nel Nord-Est (+9,4%).

### Sconto Iva, scade il 31 dicembre

Scade il 31 dicembre il termine per l'applicazione dell'Iva ridotta (al 10 per cento) sugli interventi di manutenzione edilizia. Riguarda le opere su fabbricati a prevalente destinazione abitativa. Dell'agevolazione beneficiano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi quelli per il rinnovamento e la sostituzione di parti, anche strutturali, degli immobili. L'Iva agevolata vale anche sulla realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, se non modificano i volumi e le superfici delle singole unità e se non comportano mutamenti delle destinazioni d'uso.

L'aliquota ridotta non si applica se i beni hanno un "valore significativo" rispetto all'opera: si tratta tra l'altro di ascensori e montacarichi, di caldaie, condizionatori, sanitari e impianti di sicurezza. In questi casi l'Iva al 10% è applicata solo fino a concorrenza della differenza tra il costo complessivo dell'intervento e quello dei beni stessi.

## APPUNTAMENTI

### Euroconstruct

53ª Conferenza Euroconstruct al Castello di Dublino (Irlanda), dal 6 al 7 giugno '02.  
Tf: 353 1 679 7755

### Edificio in rovina, quale Ici?

Agli effetti dell'Ici, un edificio in rovina, oggettivamente inidoneo, in via permanente, ad essere occupato ed a creare un qualsiasi valore locativo, non può essere considerato fabbricato inagibile o inabitabile, ai sensi dell'art. 8 D. Lgs. n. 504 del 1992, bensì come area fabbricabile.

Lo ha deciso la Commissione tributaria di Arezzo, sez. II (Pres. Parca, rel. Ricciarelli), con sentenza dell'8.11.'01, n. 164, in via di pubblicazione per esteso sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

### Grave lutto familiare del Segretario Generale

Ai primi di maggio, è mancata la mamma all'avv. Giorgio Spaziani Testa.

La Confedilizia si è stretta attorno al proprio Segretario Generale, ed al Papà, in un momento di grave dolore per entrambi.

### Pallotta riconfermato Segretario Generale del Sunia

Sarà ancora Luigi Pallotta a guidare il Sindacato unitario nazionale degli inquilini e degli assegnatari (Sunia). L'ottavo congresso nazionale lo ha riconfermato Segretario Generale.

### Il versamento Irpef slitta al 20 giugno

Il termine per il saldo e l'acconto dei versamenti Irpef e Irap relativi al Modello Unico 2002 (redditi 2001) è fissato a giovedì 20 giugno. La nuova scadenza - stabilita in via permanente dal d.l. 15.4.'02, n. 63 - vale per le persone fisiche, per le società di persone e per i soggetti Irpeg con periodo di imposta coincidente con l'anno solare. Entro il 20 luglio può essere effettuato il versamento delle imposte maggiorato dello 0,4%.

### Vigilanza degli immobili estesa ai cittadini Ue

I cittadini degli Stati membri dell'Unione europea possono conseguire la licenza per prestare opera di vigilanza o custodia di beni mobiliari o immobiliari alle stesse condizioni previste per i cittadini italiani.

È quanto ha stabilito la legge comunitaria 2001 (art. 33), integrando in tal senso l'art. 134 del Testo unico sulla pubblica sicurezza (r.d. n. 773/31).

### Vulture catastali on-line

L'Agenzia del territorio ha predisposto un programma - denominato Voltura 1.0 - finalizzato alla presentazione su supporto informatico delle informazioni necessarie alla effettuazione delle vulture catastali. L'Agenzia spiega che la procedura presenta caratteristiche di particolare semplicità di utilizzo, che la rende potenzialmente fruibile dai diversi utenti ai quali è rivolta (non solo professionisti quali notai, geometri, ingegneri ecc. ma anche Caf e singoli cittadini).

Il programma è disponibile sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

## ANACI

### Membri confermato Presidente

Conferma anche  
per il Segretario Anitori

Il Congresso nazionale dell'ANACI - svoltosi a fine aprile a Giardini Naxos, in Sicilia - ha confermato alla presidenza dell'organizzazione il dott. Pietro Membri.

Alla Segreteria è stato confermato Umberto Anitori.

Il Presidente confederale ha espresso ad entrambi le felicitazioni della Confedilizia ed ogni migliore augurio di buon lavoro.

### 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.

### Libretto casa Comune Roma

Il Tar Lazio ha esaminato, su ricorsi di un privato, le delibere n. 166/99 e 473/00 del Consiglio comunale di Roma concernenti il libretto casa, nulla rilevando di illegittimo al proposito. Non risulta invece sia stata esaminata, e confermata nella sua legittimità, la delibera dello stesso Consiglio n. 179/00.

Di contrario avviso al Tar Lazio (la cui decisione non è, comunque, definitiva, dovendosi attendere - al proposito - la pronuncia del Consiglio di Stato) è andato, com'è noto, il Tar Puglia, che con due differenti sentenze ha bocciato i libretti casa comunali di Lecce e Foggia.

Il Consiglio di Stato, dal canto suo, si è già pronunciato in argomento facendo presente che - ove lo si voglia proprio istituire - le spese del libretto casa dovrebbero far capo per i 2/3 al Comune e per 1/3 alla proprietà.

### Tassa rifiuti condominiale, non va ripartita secondo i millesimi di proprietà. E le spese di messa a terra dell'impianto elettrico, neppure

La tassa rifiuti pagata dal condominio non va ripartita fra i condomini secondo la tabella millesimale di proprietà. Lo ha fatto rilevare la Confedilizia in un suo comunicato, sulla base di una sentenza della Cassazione resa ora disponibile.

In un condominio di Milano l'amministratore dell'immobile aveva dunque ripartito la tassa rifiuti in proporzione ai valori di proprietà dei singoli condomini. Ed uno di questi - sostenendo l'illegittimità del criterio seguito - era ricorso al Tribunale, che gli aveva dato ragione con una sentenza poi confermata in punto dalla Corte d'Appello. E quest'ultima decisione è stata ora confermata anche dalla Cassazione.

"La tassa rifiuti - ha detto la Suprema Corte (sent. n. 15131/01) - non rientra tra le spese di manutenzione e gestione delle parti e servizi comuni dell'edificio, perché è relativa alle singole unità immobiliari che appartengono a ciascuno dei condomini; va dunque ripartita applicando i criteri in base ai quali è determinata dall'ente impositore, diversi da quelli con i quali vengono ripartite le spese condominiali in senso proprio". La Cassazione ha espressamente richiamato, in proposito, quanto aveva (giustamente) fatto presente la Corte d'appello e cioè che nel condominio in questione "la ripartizione delle spese relative alla raccolta rifiuti era stata effettuata in base ad una tabella millesimale commisurata alla proprietà di ciascun condòmino, senza tener conto che in realtà si tratta di un tributo dovuto al Comune il cui ammontare viene determinato tenendo anche conto della destinazione delle singole unità immobiliari".

La Confedilizia ha pure rilevato che, in un'altra sentenza (n. 12737/01), la Cassazione ha affermato lo stesso principio a proposito delle spese per la messa a terra dell'impianto elettrico condominiale: che non vanno neanche ripartite in base all'art. 1123 del Codice civile (in misura proporzionale, cioè, al valore della proprietà di ciascun condòmino), essendo tale norma applicabile "con riferimento alle sole spese attinenti a quelle parti e a quei servizi comuni dell'edificio in condominio che per la loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condòmini".

#### LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

### RINNOVI TACITI E VECCHIO CANONE

**N**ella legge sugli immobili abitativi (la n. 431 del 1998) c'è un'insidia dalla quale i proprietari di casa non sono mai messi sufficientemente in guardia. È quella (art. 2, comma 6, legge precitata) che stabilisce che «i contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo». Vale a dire: i contratti sorti prima del 30 dicembre 1998 che non vengano disdetti dal proprietario di casa, seguono automaticamente la disciplina dei contratti cosiddetti liberi (peraltro, mantengono - appunto perché si

tratta di rinnovi taciti - i vecchi canoni).

I problemi interpretativi della (non chiara) norma, sono più d'uno. Ci si può anzitutto chiedere (poiché la disposizione parla, esplicitamente, di contratti «stipulati») se siano interessati alla fattispecie anche i contratti stipulati prima, ma con decorrenza successiva alla data indicata (e pare che la conclusione debba essere positiva, per il tenore letterale della norma). Ma, soprattutto, ci si deve chiedere se la disciplina dei contratti cosiddetti liberi scatti nella sua interezza o no (in sostanza, se il contratto non disdetto prosegue di quattro anni per quattro, o di quattro).

A favore della seconda soluzione milita l'argomento che si è in presenza di rinnovi, e non di nuovi contratti. Ma si tratta di un'osservazione che non può essere considerata decisiva. D'altra parte, la giurisprudenza non si è ancora espressa in merito e, tantomeno, si è dunque formato al proposito un orientamento consolidato. Per cui, allo stato, si può solo dare un consiglio, pratico e chiaro: controllare i vecchi contratti, e disdettarli subito.

Così facendo, non si corre neanche il rischio di lasciarsi scappare il termine utile per la disdetta.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 13.4.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

### I Comuni non possono creare nuove tasse

I Comuni non possono istituire nuovi tributi perché nell'ordinamento italiano è tuttora operante l'art. 23 della Costituzione, che prevede una riserva di legge in materia di istituzione di nuove imposte. È questo il principio affermato dal Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze (Ufficio federalismo fiscale) in risposta ad un Comune che chiedeva se fosse legittimato ad istituire un'imposta di soggiorno o altra imposta equivalente sulla base dei poteri conferiti ai Comuni dal nuovo art. 119, c. 2, della Costituzione (come modificato dalla legge costituzionale n. 3/01).

La nuova norma prevede che i Comuni "...stabiliscono ed applicano tributi ed entrate propri, in armonia con la Costituzione e secondo i principi di coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario...", ma - rileva il Ministero - l'art. 23 della stessa Carta sancisce che "nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge". Pertanto, l'individuazione delle possibili tipologie di tributi "non può in alcun modo essere attribuita alla competenza dell'ente locale".

Ai Comuni rimane peraltro - ricorda la Risoluzione - la potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del d.lgs. n. 446/97, in forza del quale Province e Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, purché siano rispettati i limiti - stabiliti dalla legge - di individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi.

La metastasi comunitaria si sta allargando, invade il continente, acquista palazzi storici e li trasforma in mucchi di carte, prolifica d'insegne e cartelli, sigle misteriose che magari compaiono d'improvviso vicino al cartello del dentista, ma di cui nessuno riesce a comprendere l'utilità. A Salonicco, per esempio, c'è il Cedefop, Centro europeo per lo sviluppo della formazione professionale: 120 persone, bilancio complessivo di 47 miliardi di cui più di 11 soltanto per gli stipendi.

Mario Giordano

ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Contributi per interventi su immobili vincolati**

Il Ministero per i beni e le attività culturali ha emanato una Circolare contenente i criteri direttivi per l'applicazione dell'art. 43 del d.lgs. n. 490/99 (Testo unico dei beni culturali), relativamente ai contributi in conto interessi per interventi di restauro, conservazione e manutenzione d'immobili sottoposti alle disposizioni del titolo I del citato t.u.. La Circolare (22.2.'02, n. 27) è pubblicata sulla *G.U.* n. 75 del 29.3.'02.

**Berlusconi, Urbani e Sgarbi  
al convegno sulle dimore storiche**

Nella prestigiosa cornice di Palazzo Colonna, in Roma, si è tenuto l'importante convegno "Le dimore storiche nel terzo millennio: ruolo e problematiche" organizzato dall'Adsi e coordinato dal presidente dell'Associazione, prof. Aldo Pezzana. Sono fra gli altri intervenuti il presidente del Consiglio Berlusconi, il ministro per i beni e le attività culturali Urbani e il sottosegretario Sgarbi, unanimi nel rilevare la funzione pubblica svolta dai proprietari delle dimore storiche ("i migliori custodi di tali immobili", è stato più volte detto), tutti applauditi dal vastissimo pubblico. Il prof. Giuseppe Guarino ha sottolineato gli aspetti costituzionali, giuridici e storici che motivano l'eguale trattamento - anche ai fini fiscali - dei beni pubblici d'interesse storico-artistico e delle dimore gentilizie private. Ha partecipato ai lavori il Presidente della Confedilizia.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Nuove polizze, entro il 30 giugno**

Con Circolare 27.3.'02 n. 503649 il Ministero delle attività produttive ha corretto in euro l'ammontare minimo di copertura delle polizze di assicurazione dei mediatori, contro i rischi professionali e a tutela della clientela.

Con la stessa Circolare, il Ministero ha prorogato al 30 giugno di quest'anno il termine entro il quale dovrà provvedersi all'adeguamento delle polizze.

**Il Formed ha rinnovato i suoi vertici**

Emerso dal secondo congresso e al suo ottavo anno di attività, il Formed - l'ente al quale Fiaip affida il delicato settore della formazione professionale e dell'aggiornamento dei propri associati (o comunque di quanti intendano intraprendere la professione di agente immobiliare) - ha un nuovo consiglio direttivo, che ha eletto alla presidenza per il prossimo triennio Luca Faldi. Subentra a Mario Lavarra, da anni alla guida di Formed, dove ha profuso il suo massimo e qualificato impegno, portandone l'attività a livelli di grande qualità. Mariano Spina è stato confermato alla vicepresidenza, con l'incarico di responsabile dei corsi di cui alla legge n. 39/89, mentre la carica di segretario nazionale è stata affidata a Livio Zezza, con l'incarico di seguire in modo particolare i corsi con il contributo del Fondo sociale europeo, così come Giuseppe Gentile si occuperà dei corsi provinciali. Il presidente nazionale di Fiaip, Eusto Allegretti, componente di diritto del consiglio, svolgerà il consueto ruolo politico di mediazione e intervento presso i competenti uffici ed esponenti ministeriali e delle regioni in ogni occasione di possibile coinvolgimento della Fiaip in tema di formazione. Mentre il neo presidente Luca Faldi ha assunto direttamente la responsabilità della formazione permanente, il presidente onorario Mario Lavarra continuerà le collaborazioni con le università, in particolare quale componente del comitato scientifico dell'Università di Verona, nell'ambito dei corsi organizzati in collaborazione con il Formed.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Decalogo del risarcimento**

Ad un anno dall'entrata in vigore dell'assicurazione obbligatoria per le casalinghe, molto è stato detto sul nuovo istituto e molti dati sono stati diffusi.

Si vogliono ricordare soprattutto quelli forniti dall'Inail, relativi alle domande di indennizzo presentate in seguito ad infortunio: delle 200 istanze avanzate, solo 3 hanno ottenuto il risarcimento.

A fronte di tali numeri e della loro sproporzione viene da chiedersi: "ma cosa deve fare la casalinga che ha subito un incidente per ottenere l'indennizzo e che cosa è opportuno che faccia quando - come in quei 197 casi - si vede negare il risarcimento del danno da parte dell'Inail?"

La ConfCasalinghe ha redatto un decalogo con regole chiare e concise da seguire per ottenere detto risarcimento, il cui testo integrale è reperibile sul sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

- 1 - A seguito di un infortunio avvenuto nello svolgimento dell'attività domestica o qualora si sia contratta una malattia virulenta, quale l'Aids o l'epatite, sempre a causa dello svolgimento di dette mansioni, la casalinga - o il casalingo - dovrà inviare presso qualsiasi sede dell'Inail (utilizzando l'apposito modulo fornito dall'Istituto stesso) richiesta di liquidazione della rendita, dichiarando l'iscrizione all'assicurazione per l'anno di accadimento dell'infortunio, il pagamento del premio assicurativo, la permanenza al momento dell'infortunio stesso dei requisiti indicati dalla legge.
- 2 - Nell'istanza si dovranno specificare la data, il luogo, le cause e le circostanze dell'infortunio stesso.
- 3 - La domanda dovrà contenere l'indicazione della data di cessazione del periodo di inabilità temporanea assoluta.
- 4 - L'interessata dovrà dichiarare, infine, gli esiti della lesione, la presenza di eventuali preesistenze (grado di invalidità già accertato), la previsione di una inabilità permanente pari o superiore al 33% ed il presidio sanitario che ha effettuato il primo soccorso.
- 5 - Si consiglia di inviare, insieme al certificato rilasciato dall'ospedale che ha effettuato il primo soccorso, anche copia della cartella clinica (in caso di ricovero) e tutti i successivi certificati del medico (generico e/o specialista).
- 6 - Per una maggior garanzia di essere risarciti, conviene allegare una dettagliata relazione medico-legale sugli effettivi postumi invalidanti.
- 7 - L'Inail, nel termine di 120 giorni dalla data di ricevimento della suddetta domanda, deve comunicare all'interessata il provvedimento di liquidazione della rendita definitiva o di quella provvisoria o l'accertamento che il risarcimento non è dovuto.
- 8 - L'interessata può proporre ricorso al Comitato amministratore del Fondo autonomo speciale per l'assicurazione contro gli infortuni domestici. Il ricorso deve contenere i motivi dell'impugnazione e vi devono essere allegati gli elementi giustificativi.
- 9 - Se entro 120 giorni dalla data di presentazione del ricorso l'interessata non ottiene risposta, o qualora questa non le sembri soddisfacente, ha la facoltà di rivolgersi all'autorità giudiziaria.
- 10 - L'azione giudiziaria per conseguire la rendita si prescrive nel termine di tre anni dal giorno dell'infortunio.



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

**Fondi immobiliari:  
nel 2001 superati 2,6 Mld Euro di patrimonio**

I fondi immobiliari crescono. Al 31 dicembre 2001 il patrimonio ha raggiunto quota 2.686 milioni di euro, a cui vanno aggiunti circa 300 milioni di euro in corso di raccolta dall'inizio dell'anno. Nel 2001 sono stati quasi 50 mila i sottoscrittori di fondi di nuova istituzione. I dati sono stati diffusi da Assogestioni.

Cresce il portafoglio immobiliare, che si attesta al 53,7% delle attività di tale tipologia di fondi. Secondo le stime, gli immobili che fanno parte dei portafogli dei fondi sono prevalentemente localizzati in Lombardia e nel Lazio. Oltre il 70% di detti immobili è destinato ad uso ufficio ed è, nella maggior parte dei casi, oggetto di interventi di ristrutturazione e piani di recupero volti ad incrementarne la redditività.



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

### La Cassazione definisce il momento di perfezionamento della lottizzazione

L'art. 76 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597, stabiliva che si dovessero in ogni caso considerare fatti con intento speculativo – senza possibilità di prova contraria – “la lottizzazione o l'esecuzione di opere intese a rendere edificabili terreni inclusi in piani regolatori o in programmi di fabbricazione e la successiva vendita anche parziale dei terreni stessi” e, ai fini della tassazione del reddito che ne deriva, il terreno deve intendersi giuridicamente “lottizzato” nel momento in cui l'autorità competente ha provveduto a emettere la necessaria autorizzazione alla lottizzazione non essendo indispensabile che si sia già realizzata la condizione sospensiva cui la autorizzazione è subordinata cioè la stipula di una convenzione, da trascrivere a cura del proprietario, che preveda i vari oneri a suo carico. (Nel caso di specie il proprietario del terreno aveva anche provveduto a frazionare il terreno ed a venderlo ai vari proprietari i quali a loro volta si erano accollati una parte degli oneri stipulando la convenzione con il comune).

(Cassazione, Sez. trib. – Sent. N. 15208 del 23 novembre 2000, dep. il 29 novembre 2001).

### L'esercizio del diritto di prelazione da parte di un confinante

La sentenza che accerta l'esistenza del diritto di prelazione esercitato dal coltivatore diretto proprietario del fondo confinante col terreno compravenduto non annulla né pronuncia la nullità dell'atto di compravendita, ma sostituisce “soltanto”, con effetto ex tunc, all'originario acquirente il titolare del diritto di prelazione. La registrazione dell'atto è, quindi, ritualmente avvenuta e del tutto legittima è stata l'imposizione della relativa imposta, che può essere restituita, a norma dell'art. 36 del D.P.R. n. 634/1972, esclusivamente allorché l'atto sia stato dichiarato nullo o sia stato annullato e ricorrano gli altri requisiti della norma. L'accertamento del diritto del confinante alla prelazione non fa venir meno l'atto di compravendita: il terreno non rientra nel patrimonio del venditore, come accade nel caso di nullità o annullamento, e pertanto l'imposta non può essere restituita, né si verifica alcuna duplicazione di imposizione.

(Comm. Centrale, Sez. XII – Dec. N. 1332 del 5 dicembre 2001, dep. il 15 febbraio 2002)



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

### I raggiri della multiproprietà

I raggiri della multiproprietà. Questo il titolo di un accurato articolo sull'argomento pubblicato dalla rivista *Le scelte del consumatore*, n. 109/02. Viene pubblicato anche il testo integrale del D. Lgs. 9.11.'98 n. 427.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL



L'ultimo numero del notiziario della Cassa Portieri, che viene inviato a tutti gli iscritti. Contiene ogni necessaria indicazione per provvedere puntualmente ai dovuti adempimenti



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Il trust in Italia: sempre più certezze nelle operazioni immobiliari

Il 13 aprile si è tenuto a Napoli, a Castel dell'Ovo, un Convegno, organizzato da Assotrusters e Confedilizia in collaborazione con Banca Popolare Commercio e Industria, dal titolo “Il trust come strumento di conservazione, protezione e riorganizzazione dei patrimoni personali ed aziendali”.

Il Presidente dell'Assotrusters, avv. Andrea Moja, ha analizzato lo stato dell'implementazione nell'uso del trust in Italia dopo 10 anni dall'entrata in vigore della Convenzione dell'Aja, sottolineando come l'impiego del trust abbia superato molti ostacoli iniziali e come ora l'Italia si trovi molto più all'avanguardia di altri Paesi, come l'Olanda, che pure hanno adottato legislazioni apposite in materia di trust. Ormai importanti società quotate presso il mercato borsistico italiano conoscono e applicano il trust per regolamentare i propri assetti.

Il prof. Bernardino Libonati, ordinario di diritto commerciale presso l'Università di Roma La Sapienza, ha esaminato nel corso del suo intervento l'impiego del trust in campo commerciale, focalizzando l'attenzione sulla nuova legge delega di riforma del diritto societario che consente la costituzione di patrimoni separati per un determinato scopo: un'apertura evidente a fattispecie simili al trust.

La mattinata si è conclusa con l'intervento del prof. Marco Frigessi di Rattalma, ordinario di diritto internazionale presso l'Università di Brescia, che si è occupato dell'interessante aspetto relativo alla giurisdizione del trust. Una recente direttiva comunitaria in materia di giurisdizione ha infatti regolamentato la giurisdizione del trust chiarendo profili precedentemente discussi.

Il dott. Emilio Brusadelli, vice presidente della BPCI International, ha dal canto suo evidenziato le opportunità applicative dell'istituto in ambito bancario, con vantaggi considerevoli di competitività per il cliente.

Nel pomeriggio, gli interventi si sono incentrati sull'analisi degli aspetti fiscali di maggiore rilevanza inerenti il trust. È emersa, in particolare, la novità di una rassicurante certezza applicativa dell'inquadramento del trust, soprattutto per gli atti di dotazione patrimoniale dal settlor al trustee, in campo sia mobiliare sia immobiliare. Da un'analisi conoscitiva svolta da Assotrusters è risultato, inoltre, che sono sempre più numerosi gli Uffici del Registro in Italia che consentono l'applicazione di un'imposta fissa, pari a 129,11 euro, ai trasferimenti immobiliari dal settlor al trustee.

Il Convegno è stato presieduto dal prof. Pier Giusto Jaeger, ordinario di diritto commerciale presso l'Università degli Studi di Milano, il quale ha concluso i lavori sottolineando come il trust stia divenendo un istituto giuridico che si avvia ad essere applicato in modo sistematico, visto che ormai le esperienze applicative sono innumerevoli: dalla gestione dei patti di sindacato azionario alla pianificazione fiscale del patrimonio delle imprese e delle persone fisiche ad operazioni in campo immobiliare.

Gli atti del Convegno saranno pubblicati sul sito dell'Assotrusters ([www.assotrusters.it](http://www.assotrusters.it)). Per informazioni: [info@assotrusters.it](mailto:info@assotrusters.it)

### Amerio in Consiglio

L'avv. Pierluigi Amerio, Vicepresidente federale e Presidente della Confedilizia piemontese, è stato nominato membro del Consiglio direttivo dell'Assotrusters in sostituzione dello scomparso ing. Antonio Guarnieri.

### Riconoscimento del trust e questioni di diritto

“Questioni di diritto sostanziale e tributario connesse al riconoscimento del trust nell'ordinamento italiano. Lacune normative e prospettive di regolamentazione”. È il titolo dell'importante studio in argomento del prof. Lorenzo De Angelis, professore di Diritto commerciale nell'Università di Genova e componente il Collegio sindacale della Confedilizia, pubblicato – nella sua prima parte – in allegato alla prestigiosa rivista *Il fisco*, n. 15/02.

### Trust, congelare oggi per consumare domani

“Trust, congelare oggi per consumare domani”. Virginia Guliotta ha pubblicato con questo titolo un documentato articolo nel quale si spiega come l'istituto giuridico anglosassone sia utilizzato “per proteggere il patrimonio e per garantire il futuro dei figli”. Pubblica anche un'intervista (con foto) dal Presidente Assotrusters, avv. Moja.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Fidaldo: regolarizzazione colf  
più semplice e meno onerosa

L'imposizione di oneri aggiuntivi a carico dei datori di lavoro domestico rischia di rappresentare un disincentivo all'emersione dell'imponente quota di lavoro nero presente nel settore delle colf extracomunitarie. È quanto ha rilevato - in un comunicato - la FIDALDO (Federazione italiana datori di lavoro domestico, aderente alla Confedilizia), firmataria del contratto collettivo nazionale di lavoro colf, in merito ad alcune proposte di modifica della legge Fini-Bossi che tendono a restringere l'ambito di applicazione della regolarizzazione dei lavoratori domestici extracomunitari e a renderne più onerosa l'attuazione.

È anzi opportuno - ha aggiunto la Fidaldo - semplificare il più possibile e rendere meno onerosa la procedura di regolarizzazione con riferimento alla quota di contributi pregressi non versati. Ciò al fine di venire incontro alle necessità delle numerose famiglie italiane - in cui sovente entrambi i coniugi lavorano fuori casa - che si avvalgono delle prestazioni di collaboratrici e collaboratori familiari per l'assistenza ad anziani e a bambini, assistenza di cui sopportano l'onere senza gravare sulle strutture statali.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Precisione sul versamento di aprile  
dei contributi Inps

Sul numero di marzo di *Confedilizia notizie*, la tabella pubblicata nella sezione Assindatcolf, concernente il versamento entro il 10 aprile di contributi per i lavoratori domestici relativi al primo trimestre 2002, conteneva dati risultanti poi inesatti. Solo in data 22.3.'02 (circolare n. 56), infatti, l'Inps ha provveduto a comunicare l'importo dei contributi da versare in relazione alla retribuzione e all'orario di lavoro settimanale. Ma a quella data il numero di marzo di *Confedilizia notizie* era stato licenziato per la stampa da più di due settimane.

In ogni caso, i delegati Assindatcolf sul territorio nazionale sono stati tempestivamente informati dalla sede centrale dell'Associazione, che ha provveduto a comunicare loro i nuovi importi non appena diramati dall'Inps.

Di seguito si riporta la tabella con gli importi validi a partire dal versamento dello scorso 10 aprile.

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 6,15 euro	1,18 (0,25)
da 6,16 euro a 7,51 euro	1,33 (0,29)
oltre 7,51 euro	1,63 (0,35)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	0,86 (0,19)

## Corsi di formazione professionale

Nell'ambito dell'attività di costante formazione dei propri delegati, l'Assindatcolf, presieduta dal dott. Renzo Gardella, ha promosso un corso di formazione sulle principali tematiche inerenti la gestione del personale domestico.

Gli incontri programmati con i Delegati interessati si sono tenuti a *Mestre il 18 aprile 2002* con la presenza del dott. Dario Lupi e della dott.ssa Teresa Benvenuto e a *Roma il 23 aprile 2002* con la presenza del Segretario Nazionale Adolfo Gardenghi e della dott.ssa Benvenuto. Hanno riguardato l'interpretazione delle principali norme del CCNL, la consulenza nei confronti dei soci, la gestione del personale domestico, i rapporti con gli Enti previdenziali.

Gli incontri hanno suscitato interesse e soddisfazione e potranno essere ripetuti nella seconda parte dell'anno.

## Libretto casa

Un'invenzione per  
creare occupazione

Il parlamento sta esaminando una proposta di legge (che unifica i disegni nn. 721.731.861.1093) per istituire il libretto casa, cioè un fascicolo burocratico per ciascun fabbricato, pubblico o privato, «ricadente nel territorio nazionale, qualunque ne sia la destinazione funzionale». Nuovi obblighi graveranno i proprietari e gli amministratori dei condomini, i quali, entro cinque anni, dovranno accertare e attestare le condizioni di sicurezza di tutti i fabbricati, nessuno escluso. Andranno annotate su detto libretto tutte le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico e geologico relative al fabbricato, con obbligo di trasmetterne copia al comune e di aggiornarlo periodicamente. Il disegno di legge impone la tenuta del fascicolo riepilogativo, non solo al fine di ottenere il rilascio delle certificazioni e autorizzazioni comunali edilizie, ma anche a diversi fini civilistici, ricollegati alla libertà contrattuale. Viene, infatti, comminata espressamente una sanzione di nullità dei contratti di locazione o di vendita del fabbricato (o di parte di esso), qualora il proprietario non sia in grado di esibire all'altro contraente il libretto di cui sopra e garantire l'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi di legge. Non sarà possibile cedere il cespite, qualora non si sia in grado di sostenere le spese per ripristinarlo, secondo gli onerosi dettami dell'istituenda normativa. Tantomeno si potrà affittare con accollo degli obblighi al conduttore, poiché sarà vietata la locazione in assenza delle conformità attestate nel libretto. La mancata previsione del comodato, tra i divieti, induce a ritenere possibile la cessione a tale titolo del fabbricato, addossando al comodatario l'onere degli adeguamenti. Il ministero delle infrastrutture, entro quattro mesi dall'entrata in vigore della legge, stabilirà, con decreto, lo schema tipo dei contenuti e delle modalità di redazione del fascicolo del fabbricato. Alla redazione, compilazione, aggiornamento di tale libretto dovrà provvedere un tecnico abilitato sulla base della documentazione amministrativa fornita dal proprietario. Detto specialista formulerà un giudizio sintetico relativamente allo stato dell'immobile e al suo degrado in apposita relazione, indicando i necessari interventi ai fini di predisporre la messa in sicurezza dell'edificio, soprattutto sotto il profilo statico. Infine il progetto di legge stabilisce talune possibili agevolazioni assicurative e fiscali di poco conto, se rapportate all'ingente sacrificio che il provvedimento imporrà ai proprietari. La Confedilizia, unica organizzazione che si è opposta a tale ulteriore forma atipica d'imposizione sulla casa, ha stimato che, per la sola redazione dei libretti la spesa sarà di 775 miliardi di euro, senza contare la prevedibile conseguenza di ulteriori tipologie di obblighi di lavori per adeguamento a normative ambientali, antinfortunistiche, igienico-sanitarie.

Se tale proposta fosse stata avanzata dall'opposizione si potrebbe ritenerla frutto della politica vetero-collettivista, ostile alla proprietà privata e alle rendite parassitarie. Tutte le forme di ricchezza immobiliare sono state sempre oggetto di contestazione da parte della sinistra italiana, salvo la prima casa. Sembra incredibile che la proposta d'istituire il libretto casa, colpo letale sui risicati margini di rendita da fabbricati concessi in locazione, provenga da un senatore di Forza Italia, il quale scorda che il programma di governo della Casa delle libertà non comprendeva questa sorpresa. I proprietari di immobili, per recuperare i costi correlati alla nuova norma, impiegheranno anni e anni e coloro i quali hanno concesso in locazione il cespite non riusciranno mai a compensare la nuova spesa con i canoni di locazione già falcidiati dai tanti balzelli sulla casa. In particolare, va rilevata l'onerosità delle prescrizioni collegate al libretto per i fabbricati di vecchia costruzione, specie per quelli rurali (che sono stati obbligatoriamente censiti al catasto urbano), ai quali verranno imposte opere di ripristino in molti casi superiori al loro valore venale di mercato. Ai proprietari non resterà altra via che abbattere la casa... Siamo di fronte a una tipica invenzione di tipo neokeinesiano, studiata dai promotori per creare nuove occasioni di lavoro alle categorie che operano nel settore del restauro e dell'impiantistica. Si tratta di una strana scelta politica per lo sviluppo dell'economia: creare occasioni di lavoro tramite coercizione al restauro dei fabbricati. L'obbligo è reso assoluto dalla sanzione di nullità dei contratti di locazione o di vendita posti in essere qualora il famigerato libretto non sia in regola. Non fa più clamore lo svuotamento del diritto di proprietà, compreso da tante leggi (prelazioni, vincoli edilizi, contratti collettivi di locazione), con la scusante dell'interesse collettivo. Anche l'emananda normativa giustifica la vessazione all'art. 3: «In considerazione delle particolari finalità sociali della presente legge (omissis)». Ma lo scopo del pieno impiego si potrebbe raggiungere altrimenti, senza creare discapito a una sola categoria di cittadini. E l'intento di evitare i pericoli di crollo può essere raggiunto anche a legislazione vigente, sollecitando i normali controlli di staticità, senza far carico ai privati delle eventuali inefficienze dei servizi pubblici. La commissione affari costituzionali potrebbe bloccare il testo di cui sopra, per contrasto con l'art. 42 Cost. che tutela la proprietà privata. Se ciò non accadrà sarà un significativo segnale per gli elettori della Casa delle libertà che avevano confidato nel rispetto dei loro diritti di proprietà.

Luca Malagù

## Italia Oggi, pagina immobiliare

Il quotidiano economico *Italia Oggi* pubblica ogni primo mercoledì del mese una pagina sull'immobiliare a cura dell'Ufficio stampa della Confedilizia.

I soci della nostra organizzazione interessati a ricevere regolarmente il numero in questione del quotidiano milanese sono invitati a farne segnalazione scritta all'Ufficio Amministrazione della Sede centrale.

## BOLLETTE DI CASA

### Ogni anno due ore e mezzo senza luce

Il numero delle ore d'interruzione nella fornitura di energia elettrica in Italia cresce nel Mezzogiorno, ma anche in Trentino-Alto Adige e in Friuli-Venezia Giulia. La media nazionale, secondo dati diffusi dall'Autorità per l'energia elettrica, è di due ore e mezzo di *black out* l'anno, con riferimento al 2000: ma tale media non tiene conto di zone disastrose, quanto a forniture elettriche, come la Sicilia, la Calabria e la Campania, ove l'avvio del sistema di penalità e incentivi per le aziende erogatrici di energia elettrica è stato differito. Si sta peggio in Calabria (oltre 5 ore e mezzo senza luce nel 2000), in Lucania (5 ore e 10 minuti) e in Sardegna (5 ore e 9 minuti). Pessime anche le condizioni della Sicilia (284 minuti d'interruzione), della Puglia (260 minuti), della Campania (226 minuti) e del Trentino-Alto Adige (220 minuti, quasi il doppio rispetto ai 122 minuti del '99).

La città in cui si subiscono meno interruzioni? Treviso: la luce è mancata per 9 minuti e mezzo; e poi, intorno a poco meno di 20 minuti, Brescia e Bologna.

## ISTAT

### Quando c'è obbligo di risposta

È stato pubblicato sulla *G.U.* n. 88 del 15.4.'02 il d.p.r. 4.3.'02 che contiene l'elenco delle rilevazioni statistiche rientranti nel programma statistico nazionale 2002-'04. A tali rilevazioni è fatto obbligo (ex artt. 7 e 11 d.lgs. 322/'89) di fornire risposta. Fra le rilevazioni che interessano la famiglia (e quindi anche i proprietari di casa e loro famigliari, che potrebbero essere intervistati e tenuti a rispondere) rientrano le cosiddette indagini "multiscopo sulle famiglie", la "sperimentazione sulla rilevazione del reddito individuale", la "indagine sulle condizioni di vita", l'indagine sulle "quantità alimentari consumate" (ricerche tutte curate dall'Istat) e l'indagine sulle "caratteristiche demografiche e sociali dei consumatori", predisposta dall'Isae-Istituto di studi e analisi economica.

## IMPORTANTE

### Registro antincendi

Fra le tante incombenze che competono al proprietario di casa rientra - sovente, ma non per tutti gli immobili - anche la tenuta di un "apposito registro" in cui annotare "i controlli, le verifiche, gli interventi di manutenzione, l'informazione e la formazione del personale che vengono effettuati" in relazione alle "attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi" (art. 5, d.p.r. n. 37/'98). Si tratta di un registro - a proposito del quale il citato d.p.r. non fornisce ulteriori specificazioni oltre quelle su riportate - comunemente definito "registro antincendi".

Quali sono le "attività soggette ai controlli di prevenzione incendi"? L'elenco di tali "attività" - che comprende non solo attività in senso proprio, ma anche depositi, industrie, locali e impianti, sì che la dizione "attività" viene ad assumere un ambito semantico molto più ampio di quello normale nella lingua italiana corrente - è disciplinato dal d.m. Interno 27.9.'65, come modificato (in particolare dal d.m. 16.2.'82). Vi rientrano, fra le altre "attività", anche le seguenti (citiamo i casi che più frequentemente possono presentarsi nel caso di edifici di civile abitazione: l'elenco completo è in ogni caso a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale): "impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100mila Kcal/h; autorimesse private con più di 9 autoveicoli; edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 m; vani di ascensori o montacarichi in servizio privato, aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 m, installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 m."

Altri casi frequenti di "attività" sono questi: "locali di spettacolo e di trattenimento in genere con capienza superiore a 100 posti; alberghi, pensioni, motels, dormitori e simili con oltre 25 posti-letto; scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti; locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a 400 mq comprensiva dei servizi e depositi; locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1.000 mq; aziende ed uffici nei quali siano occupati oltre 500 addetti; edifici pregevoli per arte o storia destinati a contenere biblioteche, archivi, musei, gallerie, collezioni o comunque oggetti di interesse culturale sottoposti alla vigilanza dello Stato di cui al r. d. 1564/'42; tipografie, litografie, stampa in offset ed attività similari con oltre 5 addetti".

L'inosservanza alla citata disposizione relativa alla tenuta del registro antincendi non è soggetta ad alcuna specifica sanzione.

## La Confedilizia in TV

È stata trasmessa da Rai uno il 17 aprile scorso una puntata - curata dalla Confedilizia - di "Dieci minuti di...", rubrica che si inserisce nell'ambito di programmi per l'accesso. Il tema trattato era quello delle incombenze degli amministratori di condominio. Ad illustrarlo, il Responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia avv. Paolo Scalettaris e gli avvocati Daniela Barigazzi e Vincenzo Nasini, componenti dei Coordinamenti legali e condominiale.

## SOLITA STORIA...

### Così i Comuni lucrano

I Comuni sono soliti giustificare gli incrementi delle loro imposizioni (soprattutto Ici e addizionale Irpef) col pretesto della diminuzione dei trasferimenti erariali. Peccato, però, che i dati ufficialmente forniti dalla loro *lobby*, l'Anci, li smentiscano clamorosamente. Infatti, proprio secondo i dati offerti dall'Anci, nel 1994 le entrate proprie dei Comuni erano 44.423 miliardi di lire e i trasferimenti erariali 26.430 miliardi. Relativamente al 2000 l'Anci stima i trasferimenti erariali scesi a 21.952 miliardi, ma le entrate proprie salite a 54.369 miliardi. Dunque, di fronte a circa 4.482 miliardi in meno ricevuti dai Comuni da parte dello Stato nel giro di sei anni se ne stanno ben 9.946 miliardi d'incremento delle entrate proprie.

Piena conferma di questa situazione di lucro municipale viene anche dai gettiti Ici. Si passa dai 14.099 miliardi di lire del '94 ai 14.592 del '95, per salire ai 15.397 miliardi del '96 e ai 16.221 del '97, e poi ancora un balzo ai 17.035 del '98 e ai 17.728 del '99 (dati solo stimati: e dire che siamo a metà del 2002!). Infine, nel 2000, sempre secondo cifre stimate: 18.107 miliardi. Quindi, fra il 1994 e il 2000 i Comuni hanno introitato oltre 4.000 miliardi di lire in più quanto a Ici.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Canone equo? Ma paghi le spese...

La Cassazione ha confermato in un'importante sentenza (n. 13697/01, inedita) un principio che già aveva stabilito per l'aggiornamento Istat: se il canone pattuito tra le parti è superiore a quello "equo" (secondo i parametri della legge n. 392/78 e per i contratti per i quali quest'ultima sia ancora applicabile), ove l'inquilino chieda la restituzione delle somme corrisposte in più rispetto a quello "legale", allora deve riconoscere al locatore non solo l'aggiornamento del canone – anche se non richiesto – ma pure (per quanto ha detto ora la Suprema Corte) la maggiorazione per le spese prevista dall'art. 23 della stessa legge vincolistica.

"In tema di locazione di immobili urbani – questa la massima dell'ultima sentenza – qualora le parti abbiano stabilito un canone convenzionale ed il conduttore richieda successivamente la rideterminazione di quello equo e la restituzione delle somme versate in eccedenza, va riconosciuto al locatore, fino alla concorrenza delle rispettive somme, il diritto all'incremento del canone ai sensi dell'art. 23 della legge 392 del 1978" (cioè, canone aumentato dell'interesse legale sul capitale impiegato per riparazioni straordinarie, per tutta la durata del contratto).

"L'aumento del canone legale – ha detto ancora la Cassazione – è computabile nei limiti in cui non eccede la differenza tra quanto corrisposto in eccedenza a titolo convenzionale e quanto dovuto in base al canone legale, a partire dalla data di ultimazione delle opere di manutenzione straordinaria, ancorché in precedenza non richiesto dal locatore com'era sua facoltà".

### Messa a terra impianto elettrico condominiale, ripartizione spese

L'art. 1123 del Codice civile stabilisce che "le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". Per le spese di messa a terra dell'impianto elettrico condominiale, si fa allora applicazione di questa norma? La Cassazione ha risposto di no (sent. n. 12737/01, inedita), spiegandone anche il perché.

"L'art. 1123 del Codice civile – ha detto la Suprema Corte – trova applicazione con riferimento alle spese attinenti a quelle parti e a quei servizi comuni dell'edificio in condominio che per la loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini". La norma – ha concluso la Cassazione – "non trova pertanto applicazione con riguardo alla spesa per la messa a terra dell'impianto elettrico condominiale".

### Indennità di avviamento, spetta anche al consocio di una società

La Cassazione si è di recente occupata (risolvendola con una sentenza tuttora inedita: n. 13291/01) di una particolare fattispecie, di grande interesse.

"Il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978, al pari del diritto di prelazione e di riscatto (artt. 38 e 39 legge citata), spetta – ha detto la Suprema Corte – al conduttore di immobile urbano con destinazione non abitativa, sempre che egli vi eserciti un'attività produttiva o commerciale a diretto contatto con il pubblico, sia pure come contitolare o consocio di una società di persone della relativa impresa, cui partecipino anche soggetti estranei alla titolarità del rapporto locativo".

### Locazioni transitorie, niente sanatoria morosità

Gli inquilini delle locazioni abitative per esigenze transitorie non possono pretendere di sanare la morosità secondo la normativa sul termine di grazia di cui alla legge dell'equo canone. Lo ha detto la Cassazione in una esaustiva sentenza tuttora inedita (n. 12743/01), spiegandone anche esaurientemente il perché.

"Per espressa esclusione dell'art. 26, lett. a), legge 27.7.1978 n. 392 – ha detto la Suprema Corte – le norme contenute nel capo primo della stessa non si applicano alle locazioni per esigenze abitative di natura transitoria. Ne consegue – ha detto ancora la Cassazione – che non è sanabile la morosità nel pagamento del canone per queste locazioni in quanto l'art. 55, che disciplina la concessione del termine di grazia a tale fine, è espressamente collegato alla valutazione legale della gravità dell'inadempimento nel pagamento dei canoni e degli oneri accessori, stabilita dall'art. 5, che non è applicabile, essendo collocato nel capo primo della legge n. 392/78".

### Ripartizione spese condominiali e condomini morosi

Interessante sentenza della Cassazione (n. 13631/01, inedita) in materia di ripartizione delle spese condominiali.

"In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali – ha detto la Suprema Corte – deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123 cod. civ. e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire fra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi". Nell'ipotesi – ha detto ancora la Cassazione – "di effettiva, improrogabile urgenza di trarre *aliumde* somme – come nel caso di aggressione *in executivis* da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio – può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa *ad hoc*, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva". Conseguentemente – hanno concluso i giudici romani – "sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolte e per i maggiori oneri".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## I costi della luce

Secondo il Ministero americano del commercio e dell'industria, l'energia elettrica per le utenze domestiche costa, al kilowattora, 8,06 euro in Portogallo, 6,98 in Austria, 6,64 in Italia, 5,99 in Germania e costi inferiori negli altri Paesi dell'Ue, fino ai 4,09 euro della Finlandia. Negli Stati Uniti il costo è di 3,58 euro.

## Ici: in "Gazzetta" le delibere

La *Gazzetta Ufficiale* ha cominciato a pubblicare estratti delle deliberazioni che i Comuni hanno adottato relativamente all'Ici '02. I primi *S.O.* a riportare tali delibere sono il n. 62 alla *G.U.* n. 75 del 29.3.'02, il n. 76 alla *G.U.* n. 86 del 12.4.'02 e il n. 84 alla *G.U.* n. 94 del 22.4.'02. Come sempre, la pubblicazione degli estratti delle deliberazioni comunali in *Gazzetta* non ha – viene precisato – rilevanza giuridica.

## La sospensione del ruolo va chiesta all'ufficio locale

I provvedimenti di sospensione dal pagamento conseguenti ai ricorsi avverso i ruoli emessi dai centri di servizio sono di competenza degli uffici locali dell'Agenzia delle entrate.

Lo precisa la Risoluzione 4.4.'02, n. 110/E, aggiungendo che nei luoghi in cui gli uffici locali non sono stati ancora attivati la competenza ad emettere provvedimenti di sospensione del pagamento spetta agli uffici distrettuali delle imposte dirette competenti per territorio.

## Tarsu non dovuta se deliberata da organo incompetente

Devono essere disapplicate le delibere con le quali la Giunta comunale ha determinato le tariffe per la tassa sui rifiuti per gli anni 1994 e 1995, poiché tale determinazione era di competenza del Consiglio ex art. 32, secondo comma, lett. g), della legge n. 142/90. Lo ha stabilito la Commissione tributaria regionale del Piemonte con le sentenze nn. 80 e 81 del 10 e del 15.4.'02. Ne consegue – hanno concluso i giudici torinesi – che deve essere riconosciuto al Comune il diritto di percepire il tributo nella misura quantificata negli avvisi di accertamento su cui si fondava la vertenza, in quanto l'atto è viziato da incompetenza.



Un esempio di malgoverno e sopruso

## Le verifiche comunali con oneri a carico dell'utente

«Con onere a carico degli utenti». La frase, micidiale per le conseguenze che può recare, si trova, ahinoi, sempre più ricorrentemente citata sia nei contratti per forniture di servizi sia nei testi di legge. E naturalmente contribuisce a far lievitare i costi. Per esempio, nelle norme che riguardano le verifiche che gli enti locali possono svolgere nei confronti degli impianti termici si trova la disposizione «con onere a carico degli utenti» (art. 31, comma 3, legge 10/1991).

Ragioni di equità vorrebbero che gli oneri per i controlli esercitati da parte degli enti preposti (comune o provincia o altri) sulle verifiche già effettuate a cura degli utenti degli impianti siano posti a carico non già, come attualmente disposto, degli utenti, bensì degli enti stessi che effettuano il controllo.

Che cosa succede, infatti? L'utente ha già in effetti provveduto, da parte sua, a sostenere la spesa perché il manutentore effettui la verifica dell'impianto, assolvendo con ciò il suo obbligo in termini di sicurezza e di efficienza. Non pare quindi corretto fargli sostenere altra spesa per ricontrollare il controllo che egli ha già, a spese sue, svolto tramite il manutentore da lui incaricato.

Né pare corretto che l'ente pubblico, nell'esercitare una sua attività di verifica, metta gli oneri a carico di chi tale ve-

rifera subisce, poiché tali operazioni rientrano nei compiti degli enti e devono quindi essere finanziate dagli enti stessi: similmente, l'azione di controllo svolta, per esempio, dagli agenti di polizia stradale non comporta onere alcuno a carico diretto dell'utente della strada che subisce verifiche. L'automobilista è tenuto a tenere in efficienza la propria vettura, pagando elettrauto, gommista e quanti altri artigiani sia necessario: ma certamente non paga, poi, il carabiniere o l'agente il quale può, sì, contestargli un'infragione e quindi sanzionarlo, ma non fargli pagare un contributo per la propria opera di controllo.

C'è poi da rilevare che la quantificazione dell'onere non è normata con chiarezza e con le dovute limitazioni. Si dovrebbe porre a carico dell'utente il solo costo della verifica: ma è facile far entrare nel conto anche, putacaso, i corsi di formazione del personale, o le spese di pubblicità sostenute dall'ente pubblico per illustrare modalità di risparmio energetico, o ancora altre iniziative assunte dall'ente pubblico nel settore dell'impiantistica.

Anche le modalità di pagamento degli oneri sono un'altra spina nel fianco. Perché deve provvedervi l'utente dell'impianto e non il manutentore? In fin dei conti, è il manutentore stesso che prov-

vede a inviare l'esito del suo controllo all'ente locale: potrebbe pure provvedere lui al pagamento del relativo (e ingiustificato) contributo. Che ne sa, che ne può capire, l'utente a proposito del controllo? Egli si fida del manutentore, e la verifica operata dall'ente locale è alla fin fine una verifica sul lavoro del manutentore, non sull'utente.

Queste verifiche sono di solito affidate a terzi, estranei all'amministrazione pubblica. In concreto, un privato controlla il lavoro di un altro privato. Con quali garanzie di serenità e d'imparzialità, è tutto da verificare.

**I controlli debbono essere effettuati dall'utente.** I costi sono a carico dell'utente. Abbiamo volutamente sempre usato tale espressione, perché la legge appunto fa, correttamente, riferimento all'utente. Quando parla di proprietario, essa specifica (art. 1, comma 1, lett. j, dpr 412/93) che nel caso di condominii si deve far riferimento all'amministratore mentre (art. 10, comma 2, stesso dpr) quando si tratta di impianti termici individuali è l'occupante a subentrare al proprietario: quindi l'usufruttuario o il locatario o in generale chi occupi l'immobile, e quindi utilizzi l'impianto. Tutto bene? Solo in apparenza, perché quando si parla di obblighi a carico del proprietario, nel corso di disposizioni successive a

quelle citate, occorre sempre far riferimento al proprietario o all'amministratore condominiale o all'utente. Invece...

Invece sbrigativamente, e irresponsabilmente, con una superficialità che danneggia i propri amministrati, gli enti locali fanno spesso riferimento al proprietario, e solo al proprietario, specificamente e unicamente al proprietario. Il quale proprietario, a sua volta, legge l'annuncio dell'ente pubblico, non ha tempo o voglia o modo di verificare la legge, certo non immagina che non sia compito suo provvedere ma obbligo dell'amministratore o del conduttore o dell'usufruttuario o dell'utente, e stramaledice perché deve provvedere in prima persona a un'incombente che invece non è sua bensì di altri.

Che non si tratti di un'ipotesi teorica lo conferma un episodio recentissimo: l'avviso che il 17 marzo scorso la provincia di Roma ha pubblicato sui quotidiani della capitale a proposito delle verifiche che quell'amministrazione intende effettuare. Ebbene, nell'avviso si parla di un modello che dev'essere firmato «dal proprietario e dall'operatore». La provincia non ha minimamente pensato di scrivere «utente» in luogo di «proprietario», con ciò inducendo in possibile, per non dire certo, anzi certissimo, errore decine di migliaia di persone.

Marco Bertoncini

da ItaliaOggi 6.4.'02

## FINALMENTE UN'INDAGINE SERIA SULLA REDDITIVITÀ DELLE CASE

CASA & FISCO ■ Risultati modesti dei rendimenti annuali tra undici capoluoghi (1,18% a Genova, 1,89% a Roma) e 4 città turistiche

# Immobili, redditività ridotta all'osso

La media nazionale è minima per le abitazioni (1,83%) su cui il peso delle imposte supera il 65% del reddito; meglio negozi e uffici

Rendimenti ridotti all'osso. Nel 2000 il 1,89% di Roma, il 1,18% di Genova, il 1,02% di Milano, il 0,92% di Napoli, il 0,83% di Padova, il 0,78% di Bologna, il 0,73% di Torino, il 0,68% di Venezia, il 0,63% di Palermo, il 0,58% di Bari, il 0,53% di Cagliari, il 0,48% di Catania, il 0,43% di Reggio Calabria, il 0,38% di Taranto, il 0,33% di Udine, il 0,28% di Trieste, il 0,23% di Salerno, il 0,18% di Pescara, il 0,13% di Foggia, il 0,08% di Trapani, il 0,03% di Catanzaro.

da 24 ore 15.4.'02

Sostituita da un'imposta comunale sui servizi

## Dalla riforma della finanza erariale via l'Ici

Gli studiosi della finanza pubblica discutono da sempre sulla discriminazione qualitativa dei redditi.

Le diverse teorie partono da due distinti criteri di studio. In primo luogo si tiene conto della diversa natura della fonte reddituale rapportata alla maggiore o minore difficoltà d'individuazione e valutazione ai fini accertativi.

In secondo luogo si considera l'entità del sacrificio necessario per produrre il reddito riferito al soggetto percipiente.

In base a tali considerazioni numerosi paesi attuano distinzioni impositive tra i redditi di lavoro dipendente e quelli di lavoro autonomo, e d'impresa, oppure di capitale.

I primi sono di più agevole determinazione ai fini fiscali e possono venire agevolmente riscossi tramite ritenuta alla fonte; inoltre, per la loro formazione implicano un notevole sacrificio e si collegano alla vita media lavorativa, risentendo maggiormente del fattore soggettivo, legato alla durata nel tempo della capacità produttiva insita della persona del percettore, che varia sensibilmente in relazione all'età e ad altri fattori individuali.

I secondi danno origine a maggiori problemi di determinazione quantitativa, stante la complessa individuazione dei ricavi e dei costi inerenti alla produzione, cui consegue la tendenza a creare metodi accertativi di redditività potenziale o presunta. L'ente impositore si avvale di sistemi determinativi delle componenti reddituali sulla scorta di dati desumibili dalle

scritture contabili dei soggetti passivi, dall'anagrafe tributaria, ovvero dagli studi di settore, o dai parametri.

Per le professioni si impongono accorgimenti che le tengano distinte dalle imprese.

Il terzo filone attiene ai redditi di capitale e oggi s'identifica con le rendite mobiliari, derivanti da denaro, o da titoli, azioni, obbligazioni, fondi comuni d'investimento, o altri strumenti finanziari; questi scontano una tassazione separata ai fini Irpef con aliquota proporzionale fissa. Per contro i redditi immobiliari (da terreni e fabbricati) si cumulano a quelli di lavoro e d'impresa e vengono assoggettati ad aliquote progressive a scaglioni.

In quest'ultima categoria sussistono trattamenti differenziati tra rendite di immobili goduti direttamente dal titolare e quelli concessi in locazione.

La determinazione di tipo catastale dei redditi dei terreni riguarda solamente le persone fisiche e non le società di persone o di capitali che, anziché venir tassate sulle rendite dominicali e agrarie, scontano l'imposta sul reddito effettivo.

In sintesi la vigente discriminazione qualitativa ricalca quella antecedente alla riforma tributaria del '73, contenuta nell'imposta di ricchezza mobile, che comprendeva le categorie: A- redditi di capitale mobiliare; B- redditi di impresa; C1- redditi di lavoro autonomo; C2- redditi di lavoro subordinato. Soltanto i terreni e i fabbricati erano assoggettati a imposte specifiche di tipo catastale: imposta sui

fabbricati, imposta sul reddito dominicale, imposta sul reddito agrario.

**L'accennata distinzione diviene d'attualità in presenza della proposta di legge delega per la revisione del sistema impositivo italiano** che dovrà considerare l'evoluzione dei criteri basilari di tassazione dei capitali nell'Ue.

S'affaccia, quindi, l'ipotesi d'unificazione del trattamento tributario di tutti i tipi di rendite da capitale, conformando quelle immobiliari alle mobiliari, data la comunanza genetica delle fonti di produzione prive del fattore lavorativo.

In questi giorni il sottosegretario Vegas ha annunciato lo studio di nuovi modelli d'equiparazione dei criteri impositivi sui capitali mobiliari alle rendite da fabbricati concessi in locazione limitatamente, però, alle imprese (vedere ItaliaOggi del 15/3/2002, pag. 4).

La Confedilizia ha richiesto l'estensione del trattamento alle persone fisiche, con argomentazioni basate soprattutto sull'equità del prelievo fiscale e sulla similitudine tra case d'abitazione e immobili commerciali, intesi come prodotti finanziari suscettibili di rendite analoghe agli interessi bancari e agli altri titoli forieri di utili.

In questa tendenza non va persa di vista la distinzione tra i redditi dei fabbricati e quelli dominicali dei terreni, infatti la rendita di fondi rustici varia secondo le stagioni e si rapporta non all'anno solare bensì al quinquennio.

Abbandonare la determinazione catastale dei redditi dominicali e agrari (questi ultimi implicanti lavoro) creerebbe un aggravio ingiustificato sul settore produttivo terriero. Le rendite catastali qualche anno fa rappresentavano un vantaggio impositivo per gli agricoltori, oggi, invece, l'incremento dei costi di produzione e la riduzione (all'origine) dei prezzi dei prodotti della terra rendono congrue le tariffe d'estimo, specie per i seminativi, talvolta superiori all'effettivo reddito concretamente fruito.

Risulta pertanto discriminatorio assoggettare i reddimenti in agricoltura alle stesse aliquote di quelli dei fabbricati.

Una corretta tassazione delle rendite da capitale con unico tributo necessita di congegni di detrazione dei costi effettivi di manutenzione del patrimonio immobiliare, con criteri diversi per i fabbricati rispetto ai terreni.

Occorre infine considerare l'esistenza di duplicazione con l'imposizione patrimoniale (Ici), dalla quale sono invece esclusi i reddimenti dei capitali mobiliari. Se il legislatore intende tassare il reddito di un determinato cespite non può contemporaneamente pretendere di gravare il patrimonio che lo produce, senza provocare un'implicita espropriazione del diritto di proprietà.

Dalla riforma della finanza erariale forse conseguirà l'abrogazione dell'Ici, che potrà essere sostituita da un'imposta sui servizi comunali a carico dei soggetti residenti in un dato territorio.

Luca Malagù

da ItaliaOggi 5.4.'02

## Dieci regole sicure per uccidere un'associazione

- 1 Non intervenire alle riunioni
- 2 Giungere tardi quando si interviene
- 3 Criticare il lavoro dei dirigenti e dei soci
- 4 Non accettare mai incarichi poiché è più facile criticare che realizzare
- 5 Offendersi se non si è membri della Presidenza e, se si è parte della stessa, non intervenire alle riunioni oppure astenersi dal dare suggerimenti
- 6 Se il Presidente chiede un parere su un argomento, rispondere che non si ha nulla da dire. Dopo la riunione, dire a tutti che non si è sentito niente di nuovo oppure esporre cosa si sarebbe dovuto fare
- 7 Fare solo lo stretto indispensabile, ma quando gli altri soci si rimboccano le maniche e offrono il loro tempo, senza secondi fini, lamentarsi che l'Associazione è diretta da una cricca
- 8 Rimandare il pagamento della propria quota il più a lungo possibile
- 9 Non darsi la pena di reclutare nuovi soci
- 10 Lamentarsi che non si pubblica quasi mai niente sull'oggetto della propria attività, ma non offrirsi mai per scrivere un articolo, dare un consiglio o presentare un relatore.

## Per acquistare casa, attenzione a...



da *Corriere della Sera* 17.4.'02

La Commissione ha 233 sedi diplomatiche distaccate che costano 30 miliardi l'anno solo di affitti. A Roma, per esempio, il localino misura 1180 metri quadrati, per un modico canone condominiale di 800 milioni l'anno. Ci giocheranno a squash? Organizzeranno feste danzanti? L'esibizione del circo Togni? Chissà. Ma, se non altro, la sede Ue a Roma un minimo di senso ce l'ha. Che faranno mai, invece, le rappresentanze diplomatiche di Antigua, Santo Domingo, Haiti, Madagascar, Tonga e Isola Samoa? Richiestissime per brevi periodi d'estate, sconti comitive, offerta speciale per gli sposi, prenotazioni disponibili presso gli uffici Alpitour. I burocrati europei, abbronzatissimi, ringraziano.

Mario Giordano

## Ascensori: quando il portiere può compiere manovre

Il personale di custodia può provvedere alle manovre di emergenza di ascensori e montacarichi, purché sia stato istruito per tale scopo. Lo prevede espressamente l'art. 15, c. 2, del d.p.r. 30.4.'99, n.162.

Pertanto, quando vi sia bisogno, il portiere di un immobile può provvedere alla manovra di emergenza (per esempio, nel caso di un ascensore che non abbia il rientro automatico al piano in caso di necessità, e quindi abbisogni di una manovra specifica), a condizione che egli sia stato istruito a compiere le operazioni necessarie.

## LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## IMMOBILI STORICI, MA VINCOLI NUOVI

L'ultima legge sulle locazioni abitative (la numero 431 del 1998) prevede - al suo articolo 1 - che «agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, numero 1089» (gli immobili comunemente definiti storici) si applichi esclusivamente la normativa locativa di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice civile (quindi, senza alcuna interferenza della disciplina in un modo o nell'altro vincolistica).

Lasciamo comunque stare, per ora, il fatto che la legge numero 1089 sia stata successivamente sostituita dal Decreto Legislativo 29-10-1999 numero 490 e quindi trasfusa nello stesso: su questo piano, e trattandosi di una sostituzione effettuata appunto in un momento successivo, il problema è infatti di portata meramente formale.

Il problema vero, invece, è quello degli immobili vincolati soltanto sulla base della legge 20-6-1909 numero 364, che è precedente alla 1089 e che non viene citata dalla Legge 431.

La domanda, a questo punto, è la seguente: anche questi immobili sono soggetti, se locati, alla sola normativa codicistica? La risposta pare debba essere senz'altro positiva. L'articolo 71 della legge 1089 prevede infatti il rinnovo formale dei vincoli ex lege numero 364 del 1909 e, in mancanza, il perdurare - comunque - degli stessi.

Poiché l'articolo 1 della legge 431 del 1998 ha voluto (e anche in modo evidente) riferirsi a tutti gli immobili sottoposti a vincolo storico-artistico (una differente interpretazione sarebbe, oltretutto, palesemente viziosa di incostituzionalità; quando invece uno dei primi canoni interpretativi della legge va proprio nel senso della sua coerenza costituzionale), bisogna ritenere che quanto è disposto in tale norma debba valere anche per gli immobili a oggi vincolati unicamente ex lege numero 364 del 1909 (al di là del letterale richiamo di cui all'articolo 1 citato in precedenza) perché trattasi comunque di un vincolo che per legge doveva, o deve, essere rinnovato ai sensi della legge 1089; ed equiparabile quindi a tutti gli effetti al medesimo.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 4.5.'02  
(rubrica settimanale del Presidente confederale)

## RECENSIONI

### Fisco

Bruno Battagliola, Massimiliano Battagliola, *Guida ai tributi locali per il 2002*, ICA ed., pp. 317.

La settima edizione di un volume che raccoglie le novità legislative, interpretative e giurisprudenziali su Ici, Tarsu, Tosap e tutti gli aspetti generali riguardanti i tributi locali. Nel cd-rom allegato, 1.400 casi pratici risolti.

### Diritto immobiliare

Francesco Tamborrino, *Annuario immobiliare 2002*, Il Sole 24ore ed., pp. 1695.

Una nuova edizione dell'imponente raccolta ragionata di legislazione, giurisprudenza, istruzioni, formule contrattuali e operative ecc., che costituiscono un libro-biblioteca globale dedicato al settore immobiliare.

### Contratto portieri

Portieri, a cura di Gianna Tessitore, Edipro ed., pp. 208.

Il testo del contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati - sottoscritto, per parte datoriale, dalla Confedilizia - con le nuove tabelle retributive in euro.

### Diritto

Gabriele De Paola, Francesco De Paola, Matteo Forconi, *Il nuovo processo di esecuzione*, Il Sole 24ore ed., pp. 282+31.

Un'analisi, corredata da un'ampia raccolta di giurisprudenza della Corte di Cassazione, dell'istituto dell'espropriazione forzata alla luce delle recenti modifiche apportate dall'entrata in vigore del giudice unico di primo grado. Nel cd-rom allegato, oltre che nel testo, più di 100 formule.

Raffaele Frasca, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Utet ed., pp. 629.

Nella collana diretta da Andrea Proto Pisani, il procedimento per convalida di sfratto analizzato in tutti i suoi aspetti, in un volume ricco di citazioni di pronunce giurisprudenziali e di prese di posizione della dottrina.

### Filosofia

Fausto Tapergi, *Attualità della filosofia e in specie di quella di Benedetto Croce*, Marna ed., pp. 125.

Dopo un'indagine sulle ragioni e gli avvenimenti storici che hanno ritardato o accelerato lo sviluppo del pensiero filosofico, una moderna rilettura del pensiero crociano, con una rilevezione critica delle sue lacune ed anomalie.

## ALL'ESTERO

### Architettura salubre allo studio in Finlandia

È prevista ad Helsinki dal 23 al 25 maggio la conferenza organizzata dalla Federazione Finlandese della Proprietà Edilizia (aderente, come la Confedilizia, all'EPF-European Property Federation e all'UIPI-Union Internationale de la Proprieté Immobilière) sulla "Architettura salubre". La conferenza ha come finalità l'integrazione tra il criterio della salubrità ed il processo di ristrutturazione degli edifici. Per i dettagli sull'incontro è possibile consultare il sito web [www.sureuro.com](http://www.sureuro.com) o contattare il sig. Mauri Marttila presso la Federazione finlandese (tel. +358 9 1667 6218; fax +358 9 1667 6400); e-mail: [mauri.marttila@klijtto.fi](mailto:mauri.marttila@klijtto.fi).

### Mercato immobiliare in rassegna a Copenaghen

A Copenaghen, dal 29 al 31 maggio si svolgerà NEPIX, la rassegna del mercato immobiliare del nord Europa rivolta agli investitori internazionali. Nell'edizione del 2001 vi è stata la partecipazione di 23 Paesi con un numero di visitatori superiore alle 2000 unità.

Per informazioni si può visitare il sito web [www.nepix.com](http://www.nepix.com). Segreteria: NEPIX 2002 Dalgas Boulevard, 48 2000 Frederiksberg Copenhagen, Denmark (tel. +45 3811 3688, fax +45 3811 3478); e-mail: [nepix@nepix.com](mailto:nepix@nepix.com).

La CONFEDILIZIA è l'organizzazione che stipula

IL CONTRATTO COLLETTIVO DI LAVORO PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI

Informazioni presso tutte le ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

#### FRONTI CALDI

### Ingegneri, geometri e periti alla guerra per il catasto

Al catasto i ricorsi si accatano. Due sono quelli depositati nel novembre 2001 dal consiglio nazionale geometri, guidato da **Piero Panunzi**, presso il Tar Lazio contro le convenzioni che l'agenzia del Territorio propone agli enti locali. A ruota, gli ingegneri si sono appellati al Tar Toscana. Il motivo è lo stesso, come la preoccupazione: la concorrenza da parte del settore pubblico. Ma c'è un altro fronte caldo, sostenuto ancora dai geometri e dal collegio dei periti agrari, guidato da **Andrea Bottaro**, con un altro ricorso contro l'allora

ministero delle Finanze. Si oppongono all'allargamento delle attività catastali (visure o frazionamenti), previsto nella finanziaria 2000, a vantaggio degli agrotecnici, categoria guidata da **Roberto Oriandi**. Arrivata fino alla Corte costituzionale, la vicenda riparte oggi, dopo una circolare dell'agenzia del Territorio che riconosce quella possibilità. Ricorso di geometri e agrari, con richiesta di sospensiva, che il Tar Lazio ha negato a fine marzo. Nel merito però la vicenda rimane aperta e gli ordini resistono in giudizio.

da il Mondo

## DALLE RIVISTE ...

### T.U. Espropri: di unico vi è... solo il nome Immobili locati, come tassarli se l'inquilino non paga La nuova denuncia inizio attività (DIA)

"Vincoli urbanistici polifunzionali e indennità di espropriazione": questo il titolo del commento ad una sentenza della Cassazione che Fabrizio Forte pubblica su *il Corriere giuridico* (n. 3/02).

Loredana Diglio pubblica su *Il finanziere* (n. 3/02) un articolo sulla domanda di abitazioni.

La rivista *Ponte* ospita un (approfondito) studio di Dario La Torre dal significativo titolo: "T.U. Espropri: quando di unico vi è... solo il nome".

*PiùCase* (n. 12/02) pubblica un'intervista col Presidente confederale sul problema della tassazione degli immobili storici.

Andrea Proto Pisani si occupa sul *Foro italiano* (n. 2/02) dell'istruzione nei procedimenti sommari, trattando anche del procedimento di convalida di sfratto.

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 1/02) Caterina Signorelli sviluppa l'argomento della tassazione degli immobili locati in caso di mora dell'inquilino.

Alberto Giulio Cianci tratta della soggettività dell'amministratore di condominio sulla *Giustizia civile* (n. 1/02). Sullo stesso numero della stessa rivista, articolo di Fabio Saitta su "Giurisdizione esclusiva ed occupazionale acquisitiva".

La tutela dell'interesse legittimo tra annullamento e risarcimento è l'argomento che Sergio De Felice tratta su *I Tribunali amministrativi regionali* (n. 11/01).

"La denuncia di inizio attività (DIA) estesa a ristrutturazioni e nuove costruzioni": ne tratta Nicola Nitti su *Nuova Rassegna* (n. 2/02).

Giacomo Morri e Cesare Ferrero trattano del "Funzionamento e utilizzo degli Osservatori Immobiliari" su *dedalo* (n. 3/02).

Ottimi approfondimenti (su *l'ufficio tecnico*, n. 2/02) di Emilio Annunziata, Diego Foderini e Francesco Caso a proposito dei T.U. edilizia ed espropriazioni.

Luigi Salciarini tratta su *Consulente immobiliare* (n. 675/02) della partecipazione a mezzo deleghe alle assemblee condominiali.

Per finire, *il fisco*. Sul suo n. 14/02, alcune riflessioni sugli immobili all'estero e la loro regolarizzazione con lo "scudo fiscale". Sul numero successivo, ancora dell'acquisto degli immobili prima casa e della regolarizzazione degli immobili ex rurali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

IRPEF COMUNALE, COME CRESCE IL GETTITO									
Regioni	Comuni che hanno deliberato l'addizionale Irpef 2001		Previsione gettito 2001 in Euro		Regioni	Comuni che hanno deliberato l'addizionale Irpef 2002		Previsione gettito 2002 in Euro	
	Comuni	Previsione gettito	Comuni	Previsione gettito		Comuni	Previsione gettito	Comuni	Previsione gettito
ABRUZZO	51	9.781.002	58	12.390.783	MOLISE	21	1.678.441	25	1.762.468
BASILICATA	26	6.065.805	30	6.462.342	PIEMONTE	440	66.567.029	484	80.866.529
CALABRIA	46	5.117.807	52	10.633.583	PUGLIA	64	33.372.659	72	39.503.281
CAMPANIA	98	44.259.401	118	56.378.855	SARDEGNA	29	10.629.317	37	11.775.990
EMILIA ROMAGNA	155	43.440.959	212	88.157.421	SICILIA	48	17.291.083	51	18.905.427
FRIULI V. GIULIA	36	3.846.056	54	12.098.423	TOSCANA	105	45.606.923	116	63.907.523
LAZIO	93	22.775.123	103	84.913.719	TRENTINO ALTO A.	7	453.362	12	3.401.014
LIGURIA	70	12.151.959	77	14.848.492	UMBRIA	37	9.195.875	41	10.549.112
LOMBARDIA	534	100.027.379	618	132.082.321	VALLE D'AOSTA	/	/	/	/
MARCHE	111	27.738.108	118	34.424.116	VENETO	260	75.301.020	290	102.996.309
TOTALE	2.229	536.290.307	2.568	784.107.709	TOTALE	2.229	536.290.307	2.568	784.107.709

## Tutti i vantaggi della Tremonti bis



La copertina del volumetto sulla Tremonti bis (a cura di Francesco Fabbiani) diffuso da *il Giornale*. Efficace e tecnicamente perfetto, ne riportiamo le parti che possono interessare i proprietari di casa.

### Immobili

Dà diritto all'agevolazione (abbattimento del reddito tassabile Irpeg, in varie misure da calcolarsi a seconda del caso ricorrente - n.d.r.) l'acquisto di qualsiasi bene immobile, tranne i fabbricati di civile abitazione.

Va verificato che l'immobile sia iscritto presso l'ufficio catastale in una delle seguenti categorie: A/10, B, C, D, E.

Risultano agevolabili, quindi, se acquistati da imprese o da professionisti, i capannoni, i magazzini, i depositi, ma anche i box.

L'agevolazione spetta anche se detti beni, dopo essere stati acquistati, sono dati in utilizzo a terzi, per esempio, in affitto o in comodato (utilizzo gratuito). Vi è però una condizione imprescindibile che deve sussistere per avere l'agevolazione: l'immobile deve essere nuovo.

Le imprese che costruiscono immobili (per poi rivenderli) non possono avere l'agevolazione sugli immobili costruiti, salvo che non siano destinati ad essere utilizzati come strumentali da parte della stessa impresa.

Anche i professionisti possono avere l'agevolazione per l'immobile.

Anche l'acquisto di terreni è agevolabile, se sugli stessi si avvia la costruzione di impianti o di fabbricati agevolabili; per esempio:

- impianti di distribuzione carburanti;
- sciovie, seggiovie, slittovie;
- centrali idroelettriche;
- impianti di trattamento e depurazione acque, fumi nocivi, etc.;
- forni;
- bacini di allevamento di pesci e molluschi;

- impianti destinati al sollevamento di carichi o alla pesatura;
- gallerie e pozzi;
- piste aeroportuali;
- strade;
- piazzali;
- acquedotti;
- impianti sportivi;
- stazioni di arrivo e partenza di funivie e seggiovie.

### Quali investimenti posso fare?

*I beni nuovi che si possono acquistare*  
 Box, capannoni, terreni e altri immobili

Dà diritto all'agevolazione l'acquisto di qualsiasi bene immobile, tranne i fabbricati di civile abitazione.

Ciò che deve essere verificato è la destinazione che risulta al catasto, che deve essere ricompresa nelle seguenti categorie: A/10, B, C, D, E.

Risultano agevolabili, quindi, se acquistati da imprese o da professionisti: i capannoni, i magazzini, i depositi, ma anche i box. L'agevolazione spetta anche se detti beni, dopo essere stati acquistati, sono dati in utilizzo a terzi, per esempio in affitto o in comodato (utilizzo gratuito).

Vi è però una condizione che occorre verificare per avere l'agevolazione: l'immobile deve essere nuovo.

Le imprese che costruiscono immobili (per poi rivenderli) non possono avere l'agevolazione sugli immobili costruiti, salvo che non siano destinati ad essere utilizzati come strumentali da parte della stessa impresa.

Anche i professionisti possono avere l'agevolazione per l'immobile.

Anche l'acquisto di terreni è agevolabile se sugli stessi si avvia la costruzione di impianti o di fabbricati agevolabili, per esempio:

- impianti di distribuzione carburanti;
- sciovie;
- centrali idroelettriche; seggiovie, slittovie;
- impianti di trattamento e depurazione acque, fumi nocivi, etc.;
- forni;
- bacini di allevamento di pesci e molluschi;
- impianti destinati al sollevamento di carichi o alla pesatura.

### Per quanto tempo devo tenere i beni acquistati?

#### Immobili

Per poter usufruire dell'agevolazione, i beni acquistati non devono

essere venduti prima di un certo periodo minimo, che varia a seconda che si tratti di beni immobili o di beni mobili.

Gli immobili acquistati per ottenere l'agevolazione vanno tenuti in proprietà almeno 5 anni. Ovviamente, è possibile in questi anni dare l'immobile in comodato o in locazione a terzi.

È importante, per l'imprenditore (o il lavoratore autonomo) che ha acquistato un immobile e non intende perdere l'agevolazione, sapere che questa è revocata nel momento in cui lo cede a terzi entro il quinto anno successivo all'acquisto.

#### L'anno 2002

I periodi agevolati sono due:

- l'anno in corso alla data di entrata in vigore della legge: anno 2001;
- l'anno successivo alla data di entrata in vigore della legge: anno 2002.

Pertanto sarà agevolato il volume degli investimenti realizzati negli anni 2001 e 2002.

Ma mentre l'anno 2001 va considerato solo per metà, e pertanto dal 1° luglio al 31 dicembre, l'anno 2002 si considera interamente e quindi dal 1° gennaio al 31 dicembre.

Nell'anno 2002 gli investimenti agevolabili possono essere fatti, perciò, durante tutto l'anno.

Con ciò è agevole concludere che offre maggiore convenienza l'applicazione della nuova Tremonti agli investimenti effettuati nel corso dell'anno 2002 anziché a quelli effettuati nel secondo semestre del 2001, in quanto il confronto viene ad essere effettuato in entrambi i casi con una media calcolata su base annua, sia che si consideri il 2001 (si computano gli investimenti effettuati solo in un semestre), sia che si consideri il 2002 (si computano gli investimenti effettuati nell'intero anno).

In considerazione del metodo di calcolo dell'agevolazione, sono particolarmente avvantaggiate le società costituite nell'anno 2001, ma non oltre il 25 ottobre.

## Assoedilizia: "157 mila cittadini censiti in meno"

Per Assoedilizia, Associazione territoriale della Confedilizia, i dati del censimento diffusi a Milano sarebbero "fuorvianti" circa il numero delle famiglie e delle abitazioni. Dal censimento risultano 157 mila abitanti in meno rispetto agli ultimi dati risalenti a pochi mesi fa. E gli alloggi sarebbero 593 mila, mentre ad Assoedilizia ne risultano circa 660 mila.

"Un'indagine effettuata presso l'Assessorato Servizi civici", ha detto il presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici, "ha portato ad una scoperta: 73 mila famiglie sulle 672.791 iscritte all'anagrafe non hanno risposto al censimento". Per far tornare i conti, l'Assessorato sta convocando le famiglie sparite. Ma cosa non ha funzionato nelle rilevazioni del censimento, sulle cui modalità Assoedilizia aveva già sollevato perplessità? Perché i dati sono incompleti? Per ora gli interrogativi rimangono senza risposta.

## Riforma processo civile

La Confedilizia segue da vicino i lavori della Commissione ministeriale per la riforma del processo civile (già presieduta dal prof. Vaccarella, ora eletto alla Corte costituzionale). In particolare, la nostra organizzazione ha evidenziato la necessità che venga mantenuto (e potenziato, se del caso) il rito sommario di convalida.

Allo stato, per quanto di nostro interesse, il testo votato dalla Commissione prevede l'attribuzione al giudice di pace della competenza a giudicare in materia di impugnazione di ogni delibera condominiale.

Quel socialismo burocratico che faticosamente stiamo cercando di buttare fuori dalla porta a Roma, rientra dalla finestra a Bruxelles. Impazzano le lobby, i funzionari sono stati sorpresi a rubare persino le forchette alla mensa e c'è chi riesce ancora a far la cresta su tutto, anche sugli stetoscopi per i bambini della Costa d'Avorio. Quelli che in Italia sono tempi lunghi, in Europa diventano tempi lunghissimi. La norma sui diritti d'autore è stata discussa tre anni, per stabilire la differenza tra whisky e cognac hanno trattato per nove mesi. E quando è scoppiata la mucca pazza hanno impiegato più di dieci mesi per decidere che cosa fare del cervello. A tutti è rimasto un dubbio: non potevano usarlo?

Mario Giordano

## Cresce la produzione edilizia

I dati definitivi dell'Istat, relativi al 2001, segnano un incremento annuale del 2,6% della nuova produzione edilizia rispetto all'anno precedente, con vistose variazioni nel corso dei trimestri.

Per quanto concerne l'edilizia residenziale, l'aumento è stato alquanto rilevante: il 5,4% in più rispetto al 2000. Tale dato si colloca fra le stime, profondamente difformi, elaborate dall'Ance (+2,1%) e dal Cresme (+8,5%). Diversa invece la situazione nel comparto dell'edilizia commerciale e industriale, che secondo l'Istat è risultato sostanzialmente eguale all'anno precedente (-0,1%). Anche in questo caso, le stime fornite dall'Ance e dal Cresme sono state alquanto distinte, segnando rispettivamente +3% e +4,4%.

## Casa, prima spesa

L'abitazione rappresenta il primo capitolo di spesa mensile per la famiglia media italiana, con un'incidenza del 34,3% sul totale della spesa. Mobili e arredamenti sono costati, nel 2001, circa 13,2 miliardi di euro, di cui 3 miliardi per le cucine e 8,3 per camere da letto e soggiorni. Sono dati emersi al salone Expocasa-Expovivre, svoltosi al Lingotto di Torino.

## Presto il versamento Ici telematico

A partire dal prossimo versamento di giugno, in alcune città sarà operativo il sistema che consente di pagare l'Ici attraverso il modello F24. Lo ha comunicato l'Agenzia delle entrate, sottolineando come per i contribuenti sarà possibile, in tal modo, effettuare la compensazione dei debiti Ici con i crediti relativi ai tributi erariali, previdenziali e assicurativi e con qualsiasi entrata riscossa con l'F24.

Altri progetti ormai vicini alla fase di realizzazione - riferisce ancora l'Agenzia - sono relativi all'invio telematico della dichiarazione Ici tramite intermediari abilitati e al pagamento della medesima via Internet utilizzando lo stesso sistema già adottato per Unico online.

## Regolamenti comunali e sanzioni amministrative

Le violazioni e i comportamenti illeciti rispetto a norme contenute nei regolamenti o nelle ordinanze comunali, non possono essere colpiti da sanzioni amministrative pecuniarie decise e fissate dallo stesso ente locale.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato (sez. I) in un parere reso al Ministero dell'Interno il 17.10.01, solo ora reso noto.

## ITALIA NOSTRA ...

### Iacp Roma: morosità e deficit

Ammonta a 613 miliardi di lire il buco degli inquilini morosi dello Iacp. Una cifra che, anche tradotta in euro, 320 milioni circa, fa paura. Nel '99 dai 66.826 alloggi di proprietà a Roma, l'istituto ha riscosso 114 miliardi di lire, e speso, per la manutenzione, 194 miliardi e mezzo, con un saldo passivo annuo di 80 miliardi. Il deficit complessivo è di 700 miliardi, 465 solo nei confronti della Banca di Roma. Ottomila degli alloggi sono occupati abusivamente, dai quali ovviamente non arriva neppure un soldo.

Dalle dichiarazioni di Pietro Magno, commissario dell'Iacp di Roma: "Non abbiamo un'anagrafe degli immobili, un'anagrafe dell'utenza, un'anagrafe delle morosità, un'anagrafe degli occupanti abusivi. Le occupazioni avvengono alla luce del sole, perfino davanti alla polizia. Hanno abolito la custodia degli edifici. Esistono quinte colonne interne, altrimenti come farebbero a sapere che un alloggio è libero? Hanno occupato perfino abitazioni da cui l'inquilino era andato via per pochi giorni. Altri si vendono le chiavi. Sono cose all'ordine del giorno. Lo Iacp è in totale disorganizzazione."

da Marcello Viaggio, *Il commissario Magno: "Morosità, abusivi e deficit. Così l'istituto è ormai allo sbando"*, su *il Giornale*, edizione di Roma, 28.3.'02

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### LA DURATA DEI CONTRATTI CON PATTI IN DEROGA

**I** contratti di locazione con patti in deroga quanto durano? Se non vengono disdetti, si rinnovano anch'essi secondo il modello dei contratti liberi, e cioè - in ogni caso - di quattro anni più quattro? La fattispecie può prestarsi ad errori, in cui sono del resto incorsi anche diversi commentatori. Entrano in ballo, infatti, due diverse disposizioni dell'ultima legge sulle locazioni abitative: l'art. 2, comma 6, della legge 431/98 e l'art. 14, comma 5, della stessa legge. Sulla base della prima norma, i contratti stipulati prima del 30 dicembre 1998 che si rinnovano tacitamente seguono, in realtà, il regime dei contratti liberi (4 anni più 4, secondo la tesi più vincolistica). Ma per effetto della seconda disposizione, peraltro, i contratti in corso alla data indicata proseguono secondo il regime giuridico loro proprio. In conclusione, allora, cosa succede dei contratti

con patti in deroga (caratterizzati, dunque, da una durata di 4 anni più 4)? Bisogna distinguere - è la risposta - se per questi contratti vengono a scadere i primi quattro anni di vita o i secondi. Alla prima scadenza, i contratti - se non motivatamente disdetti - proseguono per altri quattro anni, e basta (si applica, quindi, la seconda delle norme prima citate). Se scadono, invece, i secondi quattro anni (sempre senza disdetta, questa volta anche non motivata), allora i contratti si rinnovano - secondo l'anzidetta tesi più vincolistica - di quattro anni più quattro. In sostanza, ad evitare rinnovi non voluti, i proprietari di casa è bene controllino accuratamente i loro contratti e si consiglino subito con un esperto della materia o presso l'Associazione territoriale della Confedilizia competente per territorio.

\* *Presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 20.4.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Volete voi fare parte dell'Unione europea? A nessun cittadino italiano è mai stata posta una domanda così. Nessuno di noi ha mai potuto esprimere formalmente la propria volontà a proposito dell'Ue. Peccato. Perché quando qualcuno ci riesce, se ne vedono delle belle: l'europeismo attaccaticcio si prende di quelle batoste che in confronto il Fanfulla contro il Milan uscirebbe da San Siro più dignitosamente.

Mario Giordano

## Iscrizione di ipoteca senza avviso

Non è necessaria l'intimazione ad adempiere nell'ambito delle azioni cautelari del credito (iscrizione di ipoteca e fermo di beni mobili registrati). Non si applica a tali fattispecie, dunque, la norma in forza della quale, se entro un anno dalla notifica della cartella di pagamento il concessionario non ha dato inizio alla procedura di espropriazione forzata, la stessa non può essere validamente esperita se non sia preceduta dalla notifica di un avviso contenente l'intimazione ad adempiere entro 5 giorni all'obbligo risultante dal ruolo.

Lo ha affermato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 24.4.'02, n. 128/E.

## Le bandiere, come vanno esposte

L'esposizione delle bandiere della Repubblica italiana e dell'Unione europea è regolata da precise norme, contenute nella Legge 5.2.'98 n. 22 e nel D.P.R. 7.4.'00 n. 121. La normativa prevede, anche, che ogni ente designi un responsabile della verifica della esposizione corretta della bandiera. In materia, cfr. *Cn* settembre 2000.

La bandiera nazionale deve occupare il posto d'onore, a destra (a sinistra, per chi guarda da posizione dirimpetto), ovvero al centro, qualora siano esposte bandiere in numero dispari. Ove siano disponibili tre pennoni fissi e le bandiere da esporre siano due, è lasciato libero il pennone centrale. La bandiera europea, anche nelle esposizioni plurime, deve occupare la seconda posizione.

La vigilanza è demandata ai Prefetti.

## Lo scudo fiscale sulle case italiane

Anche gli immobili situati in Italia potranno essere regolarizzati se posseduti per il tramite di soggetti interposti non residenti; si allarga così l'ambito di applicazione dello scudo fiscale, soprattutto con riferimento a quelle ipotesi di estero vestizione di attività (anche immobiliari) effettivamente presenti sul territorio dello Stato ma formalmente dirottate fuori dai confini italiani per le più svariate motivazioni. È la risoluzione n. 134/e del 30 aprile 2002 ad aprire le porte a tale interpretazione estensiva, anche se, a ben vedere, già dalle precedenti interpretazioni amministrative poteva essere intuita la posizione liberista dell'Agenzia delle entrate.

## NOVITÀ IN LIBRERIA



Il divieto europeo all'uso della benzina super chi aiuta davvero? L'ambiente o i costruttori d'auto che si vedono regalare una gigantesca super-rottamazione? L'introduzione dell'airbag aumenta davvero la sicurezza o solo i costi del listino? Lo standard dello sciacquone (tanto per tornare a un nostro caro amico) è utile allo sciacquone, allo sciacquato o a qualche industria che deve recuperare mercato? La 626 ha davvero creato posti di lavoro più sicuri in tutte le fabbriche o soltanto nelle fabbriche dove si producono estintori e cartelli anti-incendio?

Mario Giordano

### Euro-day: istruzioni per il giorno dopo

L'introduzione dell'euro, il cui tasso di cambio è stato irrevocabilmente fissato in lire 1936,27 per euro, non ha avuto alcun effetto sul valore delle obbligazioni stipulate contrattualmente né ha consentito di modificare o risolvere unilateralmente i contratti di locazione sorti tra le parti.

L'utilizzazione (a partire dall'1.1.2002) della nuova moneta ha comportato, però, dei cambiamenti e la Confedilizia resta a fianco del proprietario di casa e del condominio, con questi brevi consigli.

1. La ridenominazione dei valori dei canoni di locazione, degli oneri accessori, dei depositi cauzionali, delle spese ecc. - automatica dal 1° gennaio 2002 - non comporta adempimenti particolari in virtù del principio di continuazione degli strumenti giuridici.
2. Il locatore non ha alcun onere nei confronti del conduttore; comunque è opportuno che - ove non lo abbia ancora fatto - il proprietario invii al più presto all'inquilino una lettera nella quale si determini in euro il canone dovuto, fatta salva ogni previsione contrattuale relativa all'adeguamento e/o aggiornamento dello stesso. Attenzione a non accettare assegni bancari e cambiali in lire emessi dopo il 1° gennaio 2002: non sono validi e non valgono quindi come titoli di credito.
3. Il proprietario ed il condominio non hanno alcun obbligo nei confronti dei lavoratori dipendenti (dipendenti colf compresi), ma anche in questo caso - sempre se non è già stato fatto - è opportuno l'invio al più presto di una lettera nella quale si determini in euro l'ultima retribuzione mensile corrisposta, con avviso che - a parte ogni altra variazione e/o adeguamento dovuti - a partire dall'1.1.2002 trova applicazione, per i dipendenti il cui rapporto è regolato dal Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati, l'Accordo 10.1.2001 relativo al Contratto collettivo nazionale di settore, stipulato il 15.12.1999 fra la Confedilizia, in rappresentanza della proprietà, ed i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucis-Uil, in rappresentanza dei lavoratori. La lettera per i dipendenti colf conterrà invece l'avvertimento che dall'1.1.2002 trova applicazione l'aggiornamento dei minimi retributivi stabilito dalla Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo (art. 41 Contratto collettivo nazionale rapporto di lavoro domestico 8.3.2001) secondo le variazioni del costo della vita rilevate dall'Istat.
4. È consigliabile redigere i vari contratti (di locazione, di lavoro ecc.) direttamente in euro. Si ritiene peraltro che l'indicazione in lire dei corrispettivi (a differenza dell'indicazione in valute storiche) non comporti la nullità dei contratti medesimi, per la risolutiva osservazione che il tasso di conversione lire-euro è comunque irrevocabilmente fissato.
5. Per pagare tasse (quali - per esempio - la tassa di registrazione del contratto di locazione prima annualità, annualità successive, intero periodo, proroghe e risoluzioni), imposte, sanzioni ed altre entrate erariali, devono utilizzarsi i nuovi modelli F23 e F24, che hanno gli importi solo in euro e che dal 1° gennaio 2002 sostituiscono i precedenti modelli, che avevano gli importi espressi in lire ed euro. Nella compilazione dei nuovi moduli (da farsi in triplice copia) si devono sempre indicare le prime due cifre decimali in euro anche se equivalenti a zero. Nella conversione da lire ad euro degli importi da corrispondere, l'arrotondamento va effettuato nella seconda cifra decimale tenendo conto della terza: se questa è uguale o superiore a 5 si arrotonda per eccesso, se è inferiore a 5 si arrotonda per difetto. Unica eccezione è rappresentata dalle sanzioni penali ed amministrative, le quali - in base all'art. 51 D.Lgs n. 231/98 - vengono convertite in euro, ma la cifra è arrotondata con eliminazione dei decimali (cosiddetto troncamento).
6. L'imposta comunale sugli immobili (Ici) deve essere corrisposta (anche ove il pagamento avvenga presso le aziende di credito convenzionate) utilizzando i nuovi bollettini di conto corrente postale all'uopo predisposti, scrivendo gli importi in euro e ricordando di indicare sempre i decimali pur se equivalenti a zero. Nella parte riservata alla scrittura della somma in cifre, è opportuno, se l'importo da corrispondere è di 54 euro, scrivere: euro cinquantquattro/00.
7. Anche per il versamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap) e per il versamento della tassa giornaliera di smaltimento rifiuti (Tarsug), sono da utilizzarsi i nuovi bollettini in euro, nei quali gli importi devono essere scritti completi delle due cifre decimali.
8. Tutti i conti bancari e postali - quindi anche il deposito cauzionale, se costituito in tale forma - che partecipano all'unione monetaria sono stati convertiti automaticamente in euro dal 1° gennaio 2002.
9. I mutui ipotecari sono stati ope legis ridenominati nella nuova moneta così come sono state convertite le ipoteche con scadenza dopo il 1° gennaio 2002.
10. L'entità dei debiti o dei crediti - peraltro non variabile a causa dello change over - è stata ridenominata in euro automaticamente a partire dal 1° gennaio 2002.

Confedilizia ha predisposto i modelli delle lettere da inviarsi da parte dei proprietari di casa e dei condominii. L'aderente Assindatcolf ha predisposto il modello di lettera da inviarsi ai dipendenti colf.

I *fac-simile* delle lettere possono essere richiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia

A cura della Confedilizia - SERVIZIO EURO-DAY

### Procedure concorsuali, perseguibilità all'estero

Il 31 maggio prossimo entra in vigore il regolamento dell'Unione europea n. 1346/2000, relativo alle procedure di insolvenza (fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria ed amministrazione controllata). Il Regolamento tende a rendere efficaci le procedure di insolvenza anzidette anche in sede transfrontaliera. Pertanto, il debitore (sia persona fisica che giuridica, ad eccezione delle imprese assicuratrici e degli enti creditizi) potrà essere perseguito con una procedura secondaria aperta nello Stato in cui ha una dipendenza, oltre che con una procedura principale aperta nello Stato membro nel quale è situato il centro degli interessi principali del debitore stesso. Alcune disposizioni contenute nel regolamento investono i beni immobili e precisamente: l'art. 5 (Diritti reali dei terzi), l'art. 8 (Contratto relativo a un bene immobile), l'art. 11 (Effetti sui diritti soggetti a iscrizione nei pubblici registri) e l'art. 14 (Tutela del terzo acquirente).

Le Associazioni territoriali interessate a conoscere l'esatto contenuto del Regolamento in parola possono rivolgersi alla sede centrale.

## Boom mercato immobili, anche la Tremonti bis spinge i mutui

Per il mercato degli immobili è ancora boom. Ma a spingere gli acquisti non è solo la ricerca della "dolce casa". Sul mercato, infatti, appaiono sempre più presenti le imprese che, dietro gli effetti della Tremonti-bis, si rivolgono alle banche ed aprono mutui per l'acquisto di beni strumentali. Il trend appare evidente dagli ultimi dati del Quadro di Sintesi del Bollettino Statistico di Bankitalia, che fotografa l'ammontare dei finanziamenti a medio-lungo termine per l'acquisto di immobili.

Il mercato continua a marciare a pieni giri. E registra una crescita del 9,5% degli importi erogati per mutui tra dicembre 2000 e dicembre 2001. Ma se la spinta principale resta l'acquisto della casa (+9,8%) da parte delle famiglie consumatrici, si fa sempre più ridotto lo scarto rispetto al settore commerciale che nell'anno mostra una crescita dell'8,7% ma che negli ultimi me-

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica  
di giurisprudenza  
localizia e condominiale

I principali Accordi territoriali  
per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione  
Comune per Comune

Aste giudiziarie

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

si del 2001 ha segnato un vero e proprio boom. Nel quarto trimestre dell'anno gli riesce anche il sorpasso. Se l'ammontare dei mutui per le case delle famiglie segna il passo, con un decremento dello 0,6% rispetto al terzo trimestre dell'anno (da 84,900 mln di euro a 84,357 mln), gli "altri immobili" segnano una crescita del 3%, da 31,597 mln di euro a 32,554 mln. Appare chiara la coincidenza con il varo delle norme della Tremonti "bis", cioè gli incentivi per gli investimenti delle imprese che, come ha più volte sottolineato lo stesso ministro, hanno la caratteristica di "funzionare anche a livello di capannone".

L'aumento del ricorso ai finanziamenti nel settore commerciale risulta ancora più consistente (+5%) nel semestre giugno-dicembre 2001, a partire quindi dal mese in cui valeva l'entrata in vigore della Tremonti bis.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## I PROFUGHI IN AFFITTO

Una legge del '91 reca una brevissima disposizione per i «profughi». Stabilisce che «i contratti di locazione di immobili urbani per uso abitazione stipulati dai profughi possono avere durata inferiore a quella prevista dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni». Una norma dirompente: rompeva, per la prima volta dopo più di 10 anni, l'intoccabilità dell'equo canone. Fu però gettata giù alla rinfusa e per questo aprì molteplici problemi interpretativi. La disposizione, intanto, è inserita in una legge che riguarda i «profughi italiani»; modifica poi una legge (la n. 763/81) che stabilisce esattamente chi debba e possa essere qualificato «profugo». Si applica, dunque, solo a chi abbia le caratteristiche indicate in quest'ultima legge? La risposta pare debba essere senz'altro positiva. Ma, ancora, la legge si riferisce ai contratti «stipulati dai profughi»: stipulati, allora, dai «profughi» sia in qualità di locatori sia in qualità di conduttori? Ancora una volta, la risposta pare debba essere positiva. Oggi come oggi, però, si pone soprattutto questo problema: è una legge ancora in vigore, pur dopo la normativa della 431/98 che ha regolato l'intero settore? La risposta è sì. Dove l'ultima legge sulle locazioni abitative ha voluto operare abrogazioni, l'ha fatto esplicitamente. Al di là di quegli espressi casi, dunque, nulla è innovato. Tantomeno per i «profughi», caso speciale regolato da una legge specialissima (che deroga sia alla 392 sia alla 431, siccome più liberale della prima).

L'articolo del Presidente confederale (*il Giornale* 29.4.'02) sulla legge sui profughi del '91, legge che rompeva per la prima volta il tabù della normativa cosiddetta dell'equo canone e che per questo la Confedilizia in quell'anno promosse. L'anno dopo, vennero i patti in deroga.

## ASSOEDILIZIA

## Troppe cifre sparate a casaccio

di Achille Colombo  
Clerici \*

Oggi i prezzi immobiliari vengono rilevati quasi esclusivamente dagli operatori mentre in un settore così importante ci vuole più trasparenza. Infatti, le comunicazioni ai mass media fatte in sequela dai più diversi «istituti» che si occupano della formulazione dei dati relativi ai valori di mercato e all'andamento degli affitti, sono le più disperate, contraddittorie e scarsamente aderenti alla realtà e generano la falsa idea di mirabolanti aumenti. Lo stesso sistema di rilevazione non basato su dati ufficiali forniti dall'ente pubblico ma affidato a improvvisati incaricati, è impostato sui valori minimi e massimi per zona anziché sulla media ponderale che permetterebbe maggiore oggettività: esso dà luogo alla fornitura di dati che possono prestarsi a qualsiasi artificio. Oltretutto avviene spesso che venga generalizzata una valutazione di mercato sulla base del trend di immobili «griffati» cioè di particolare pregio, i quali obbediscono a logiche di mercato del tutto diverse da quelle ordinarie cui è soggetta la maggior parte degli immobili. Per questo contesto la posizione del segretario generale del Sunia Pallotta che lamenta la sussistenza di un grave fenomeno di caro affitto e di mercato nero dell'abitazione in Milano.

\*presidente  
Assoedilizia

## Cifre segrete anche nelle aste di immobili

Il principio della segretezza delle offerte economiche va applicato anche nell'asta pubblica per la vendita di immobili disposta dall'amministrazione.

È il principio interpretativo sancito dal Consiglio di Stato, sez. V, con sentenza n. 1972 del 10 aprile 2002.

Anche nella peculiare procedura di gara, finalizzata all'alienazione in favore di privati proprietari di immobili di box realizzati in esito ad autonoma procedura di appalto di lavori, la necessità di rispettare i principi della parità di condizioni tra i concorrenti e del regolare, obiettivo, trasparente e imparziale svolgimento della gara, doveva imporre la garanzia dell'assoluta segretezza dell'offerta economica, fintanto che non fossero state valutate l'ammissibilità dei concorrenti alla gara, nonché le eventuali componenti tecnico-qualitative dell'offerta stessa. Nel caso in esame, il bando di gara prescriveva soltanto che all'interno del plico andasse inserita non direttamente l'offerta economica, bensì una busta contenente l'offerta economica.

## La CONFEDILIZIA

è forte di oltre

190 Associazioni territoriali

Per informazioni

su indirizzi e sedi

tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## Risolve più di 40.000 vertenze condominiali

Parlando a Bologna ad un Convegno sull'arbitrato in campo immobiliare, il Presidente confederale, ha dichiarato: "Presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia esistono apposite *Giunte per la risoluzione delle controversie condominiali*. Sono organismi agili e facilmente agibili, che hanno composto più di 40.000 possibili vertenze sia fra condomini che fra condomini e amministratori, evitando a chi vi ha fatto ricorso le spese e le lungaggini della giustizia ordinaria. Ora, come Confedilizia, ci apprestiamo a fare un salto di qualità: affiancare a queste giunte di conciliazione delle vere e proprie giunte arbitrali, in stretto collegamento - anche - con istituzioni del settore già operanti. Le nostre 190 sedi presenti sul territorio sono a disposizione degli interessati per fornire ogni utile informazione ed assistenza".

NOVITÀ IN LIBRERIA



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

**Domeniche senz'auto, chi mi rimborsa?  
Piccole associazioni proprietari e libretto casa  
Case, dov'è la rendita?**

Domeniche senz'auto. Da cittadino automobilista, scrive Lorenzo Bussi di Mestre al *Il Gazzettino* (22/3): "Vorrei osservare che, per circolare con l'auto, sono obbligato a pagare una tassa, tra l'altro quest'anno aumentata del 10 per cento. Riterrei giusto, pertanto, che la Regione mi restituisse parte di questa tassa, a titolo di rimborso, per i giorni in cui non ho potuto e non potrò usare l'auto a causa dell'interdizione comunale. Vorrei sapere se, per caso, tra le associazioni che tutelano i diritti dei consumatori ce n'è una che si sta muovendo in questa direzione".

Nino Ferretti di Formello (Roma) così scrive al *Tempo* (27/3): "Quando vedo che piccole associazioni di proprietari di casa sono favorevoli al libretto immobiliare mi viene da pensare una cosa: che i proprietari di casa che si iscrivono a queste associazioni siano come buoi che si iscrivono al sindacato macellai".

Sul *Quotidiano Nazionale* (31/3), questa lettera di Cesare Campagnoli di Casalpusterleno (LO): "Vedo di continuo indagini di istituti di ricerca che la fanno grossa per gli immobili: dicono che tutto va bene e si ipotizzano anche redditi del 5-6%. Non so che interessi guidino queste ricerche. Io ho un negozio a Milano che mi è rimasto sfitto per 7 mesi. Quando l'ho affittato, il canone mi consente appena di pagare tasse e spese condominiali. Quelli del 5-6% vogliono comperarlo?".

Del geom. Franco Perversi di Lodi *Italia Oggi* (4/4) pubblica questa lettera: "Ho letto sul giornale della Confedilizia che anche le vittime dell'usura hanno diritto al rinvio degli sfratti, anche per morosità. Hanno diritto a rimanere senza pagare l'affitto anche consolati e ambasciate (che infatti non possono essere sfrattati). Questa legge la fa uno Stato che non rimborsa poi niente ai proprietari di casa per il danno che loro provoca. E' accettabile?".

*Il Tempo* (6/4) pubblica questa lettera firmata: "Come tutti i lettori potranno osservare, non passa giorno che un lembo di muro pulito non venga imbrattato con vernici spray di vari colori, con sigle e scritte senza senso. C'è la possibilità di ridurre questo passatempo tanto di moda tra i ragazzi? Io penso di sì. Il Comune o la Regione, tanto solerti nell'applicare le addizionali sull'Irpef, dovrebbero applicarne una "salata" sul prezzo delle bombole spray, tale da renderne antieconomico l'acquisto. I proventi derivanti dall'addizionale dovrebbero essere utilizzati per la pulizia dei muri, da parte di apposite squadre. Così da un passatempo demenziale si potrebbe ricavare qualche posto di lavoro in più".

Nostalgie dirigiste. Così *24 Ore* (11/4) intitola questa lettera di Giuseppe Mancini di Latina: "Da tempo, dopo la svolta di Fiuggi, An dice di essersi risciacquata nel libero mercato. Sarà. Come mai allora l'onorevole Publio Fiori, autorevole esponente del partito, presenta una proposta di legge per obbligare enti pubblici e privati cittadini ad affittare immobili secondo schemi obbligati? Dove va a finire la libertà di contratto? La proposta del parlamentare di An puzza assai di dirigismo, altro che di liberismo!".

Il dottore agronomo Luca Durandi di Asti così scrive a *La stampa* (15/4): "A seguito della legge 359/92 e del Nuovo Testo Unico in materia di espropriazioni approvato nell'ultimo Consiglio del governo Amato, queste sono state sganciate dai valori del mercato per essere collegate a parametri grandemente riduttivi, di difficile comprensione e applicazione. La legge è oltremodo punitiva e discriminatoria per gli espropri operati nei comparti a espansione urbanistica nei quali, quasi si trattasse di una lotteria, l'indennizzo può variare dal 50% (se tutto va bene) al 30% del loro valore sino a essere ridotto, il più delle volte, a prezzi puramente agricoli. Ne possono derivare allora gravissime sperequazioni anche perché sovente i vincoli preordinati agli espropri vengono imposti solo su determinate proprietà, per avvantaggiarne molto sovente altre. Di fronte al gran numero di nuove opere che si preannunciano e a quello dei conseguenti espropri vi è allora da augurarsi che gli interessati riescano d'ora innanzi a mettere meglio a fuoco tutte le ingiuste situazioni che si verificano a loro danno e a premere attraverso le loro associazioni per una radicale riforma della materia".

LA LETTERA DEL MESE

**FIORI, FINI  
SFRATTI, AFFITTI**

Un deputato di Alleanza nazionale (già ministro di Berlusconi nel primo governo, addirittura), l'on. Fiori, vorrebbe obbligarmi per legge, questo perché ho investito i miei risparmi nell'acquisto di appartamenti di tipo popolare, a stipulare contratti di locazione del cosiddetto secondo canale a canoni stracciati. Nel frattempo, il suo presidente Fini va matto a prorogare gli sfratti (l'ha già fatto due volte). Fiuggi e l'imbellettamento liberista è stata una «romanella», allora? O semplicemente una pagliacciata?

**dott. Armando de Luca,  
Milano**

da *ItaliaOggi* 26.4.'02

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

Ancora sulle giornate senz'auto questa lettera di William They di Parma che viene pubblicata dall'*Espresso* (18/4): "Le giornate senz'auto si moltiplicano nelle città italiane. Bene, se serve a migliorare la qualità della vita. Ma perché pagare una tassa di circolazione completa (365 giorni all'anno) e l'assicurazione (obbligatoria) per tale periodo, se poi è precluso, o limitato, l'uso del mezzo per diversi giorni in un anno?"

Per finire, questa lettera del rag. Sandro Marini di Latina (peraltro parzialmente superata nel merito per quanto riferiamo in altra parte di questo numero di *Cn*) a *Italia Oggi* (26/4): "Veramente bravo questo governo! Addirittura, con l'ultimo decreto legge sulla tassa per le nuove cause, ha aumentato il balzello allo stato che devo pagare per mandar via (si fa per dire) il mio inquilino che non mi paga l'affitto da cinque mesi e mezzo. Con la Sinistra pagavo meno. Devo concludere che quando sono andato a votare ho sbagliato tutto?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



**CONFEDILIZIA SERVIZI**

**Pasqua 2002, indagine sul mini-affitto**

La Confedilizia ha promosso un'indagine sull'esodo della Pasqua 2002 dalla quale si evince l'enorme diffusione che ha avuto quest'anno in Italia il contratto week-end predisposto dalla Confedilizia (tipo di locazione breve che permette di affittare le case per un periodo limitato come il fine settimana).

L'ufficio studi di Confedilizia ha chiesto, inoltre, ad un campione di conduttori e locatori i motivi che li hanno indotti a scegliere questa nuova forma di ospitalità extralberghiera, sempre più ricercata anche dagli stranieri.

Le ragioni che fanno di questa formula un'idea vincente sono molteplici e non sempre collegate solo al classico "risparmio", come si nota nella tabella in calce.

La coppia che ha uno o più bambini piccoli preferisce "il mini-affitto" in quanto in una casa si risolvono tutti quei problemi collegati - ad esempio - alle poppate del neonato o ai pasti semplici e da consumare in piena libertà da parte dei più piccoli, soddisfatti i quali poi i genitori possono uscire e recarsi al ristorante a gustare i prodotti tipici del luogo.

I giovani, avendo una casa a disposizione, oltre che dividere le spese, possono essere più indipendenti nell'organizzare gli spostamenti, le gite e le visite

nei luoghi d'arte.

Tutte le tipologie di villeggianti, poi, possono godere del proprio tempo, senza essere costretti e limitati dagli orari degli alberghi. In più, si possono invitare gli amici e, se la casa lo permette, preparare cene e pranzi con il barbecue o davanti al camino, lussi questi che spesso la vita in città non 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 supplementivo (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.

Motivi della scelta della locazione breve da parte dei turisti	
Motivi	Percentuali
Risparmio	46,4%
Libertà negli orari	25,3%
Organizzazione incontri amici	10,3%
Bambini piccoli	9,2%
Libertà negli spostamenti	5,0%
Altro	3,8%

Motivi della scelta della locazione breve da parte dei proprietari di casa	
Motivi	Percentuali
Forma di reddito aggiunto	57,3%
Assenza di obblighi di legge	25,3%
Mancanza di autorizzazioni	5,9%
Assenza di servizi aggiuntivi	5,9%
Altro	5,7%

Fonte: Confedilizia-Ufficio studi, indagine eseguita su un campione medio di 573 conduttori e 430 locatori



Il *Vademecum del contribuente anno 2002* dell'Unione fiduciaria. Contiene ogni notizia relativa agli adempimenti fiscali per gli immobili. Informazioni in merito presso la Confedilizia centrale



Il *Repertorio di giurisprudenza 2001*, a cura di Roberto Baglioni. Riporta 172 massime (di Cassazione e di giudici di merito) relative alla locazione e 109 in materia di comunione e condominio



Pubblicazione annuale. Riporta l'indicazione di antiche dimore e alberghi disponibili per meetings, conventions e ricevimenti

**Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - GIUGNO**

17 Giugno 2002 - Lunedì  
Imposte e contributi

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

17 Giugno 2002 - Lunedì  
Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (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 maggio 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

20 Giugno 2002 - Giovedì  
Irpef - Versamento

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2002 delle persone fisiche, delle società di persone e dei soggetti Irpeg con esercizio coincidente con l'anno solare, 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 scadenzario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Euro-day e amministratori di condominio Istruzioni per il giorno dopo

La Confedilizia ha redatto un prontuario di adempimenti per gli amministratori di condominio, che dall'1.1.2002 hanno iniziato ad utilizzare l'euro, affrontando così tematiche "nuove".

C'è, prima di tutto, il problema del rendiconto annuale. Come noto, ogni amministratore condominiale deve infatti redigerne uno - da presentare all'assemblea e/o ai singoli condomini - nel quale evidenziare in modo chiaro le entrate e le uscite relative alla gestione del condominio. Tale resoconto, pur se non deve essere redatto in forme rigorose analoghe a quelle prescritte per il bilancio delle società, deve tuttavia essere idoneo ad illustrare le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione a carico dei singoli proprietari. Deve inoltre essere accompagnato dai corrispondenti documenti giustificativi delle spese effettuate e da effettuarsi.

Anche l'amministrazione si cimenta, come detto, con la nuova moneta e con la redazione in euro del rendiconto condominiale consuntivo e preventivo. Ai fini della conversione in euro delle singole voci di spesa e di entrata, l'amministratore dovrà indicare sempre anche i primi due decimali in euro, pur se equivalenti a zero. Se il condominio è munito - come è sempre opportuno avvenga - di proprio autonomo conto corrente bancario, l'amministratore (se vuole eseguire dei pagamenti con assegni) deve richiedere, se non lo ha già fatto, un nuovo carnet di assegni in euro.

Nel caso in cui il condominio abbia dei lavoratori dipendenti, è opportuno da parte dell'amministratore, sempre che non vi abbia già provveduto, l'invio al più presto di una lettera nella quale si determini in euro l'ultima retribuzione mensile corrisposta, con avviso che - a parte ogni altra variazione e/o adeguamento dovuti - dall'1.1.2002 trova applicazione, per i dipendenti il cui rapporto è regolato dal Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati, l'Accordo 10.1.2001 relativo al Contratto collettivo nazionale di settore, stipulato il 15.12.1999 fra la Confedilizia, in rappresentanza della proprietà, ed i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs-Uil, in rappresentanza dei lavoratori.

Nel caso in cui un bene comune sia stato concesso in locazione, è opportuno che l'amministratore del condominio, anche se - ed è bene ricordarlo - il locatore non ha alcun obbligo giuridico nei confronti del conduttore, invii al più presto all'inquilino una lettera nella quale determini in euro il canone dovuto, fatta salva ogni previsione contrattuale relativa all'adeguamento e/o aggiornamento dello stesso.

È consigliabile redigere i vari contratti (di locazione, di lavoro ecc.) direttamente in euro. Si ritiene peraltro che l'indicazione in lire dei corrispettivi (a differenza dell'indicazione in valute storiche) non comporti la nullità dei contratti medesimi, per la risolutiva osservazione che il tasso di conversione lire-euro è comunque irrevocabilmente fissato.

L'amministratore condominiale, inoltre, per pagare tasse (quali - per esempio - la tassa di registrazione del contratto di locazione prima annualità, annualità successive, intero periodo, proroghe e risoluzioni), imposte, sanzioni ed altre entrate erariali, deve utilizzare i nuovi modelli F23 e F24, che hanno gli importi espressi solo in euro e che dal 1° gennaio 2002 sostituiscono i precedenti modelli, che avevano gli importi espressi in lire ed euro.

Nella compilazione dei nuovi moduli (da farsi in triplice copia) si devono sempre indicare le prime due cifre decimali in euro anche se equivalenti a zero. Nella conversione da lire ad euro degli importi da corrispondere, l'arrotondamento va effettuato nella seconda cifra decimale tenendo conto della terza: se questa è uguale o superiore a 5 si arrotonda per eccesso, se è inferiore a 5 si arrotonda per difetto. Unica eccezione è rappresentata dalle sanzioni penali ed amministrative, le quali - in base all'art. 51 D.Lgs n. 231/98 - vengono convertite in euro, ma la cifra è arrotondata con eliminazione dei decimali (cosiddetto troncamento). Infine, per pagare (presso la società Poste Italiane S.p.a. o presso le aziende di credito convenzionate) l'imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa ai beni condominiali, l'amministrazione dovrà utilizzare i nuovi bollettini di conto corrente postale all'uopo predisposti, scrivendo gli importi in euro e ricordando di indicare sempre i decimali pur se equivalenti a zero. Nella parte riservata alla scrittura della somma in cifre, è opportuno, se l'importo da corrispondere è 54 euro, scrivere: euro cinquantaquattro/00.

Confedilizia ha predisposto i modelli delle lettere da inviarsi da parte degli amministratori condominiali I fac-simile delle lettere possono essere richiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia

A cura della Confedilizia - SERVIZIO EURO-DAY

## RECENSIONI

### Attualità

*Le quattro giornate di Genova*, a cura di Raffaello Bisso e Claudio Marradi, Fratelli Frilli ed., pp. 59.

I fatti accaduti a Genova nel corso della riunione del G8 esposti dal punto di vista dei no-global.

### Politica

Umberto Cicconi, *Craxi. Una storia*, Fondazione Craxi ed., pp. 211.

Un libro fotografico con il racconto - da parte del suo fotografo personale - "di un uomo eccezionale nella vita e nella politica, nella fortuna e nella sfortuna".

Piero Calandra, *Il governo della Repubblica*, Il Mulino ed., pp. 129.

Come è organizzata e come lavora la macchina del Governo, nelle sue molteplici relazioni con i vari attori del sistema politico e sociale.

### Economia

Antonio Martino, *Lezioni di economia politica I*, Cedam ed., pp. XIV + 406.

Chiara, accurata e documentata introduzione all'economia politica, che permette di capire il mercato e i suoi meccanismi: un libro utile a chi debba partire da zero in economia.

### Storia

Cosimo Ceccuti, *La "svolta liberale" di Giolitti*, Cidas ed., via della Consolata 12, Torino, pp. 32.

Attenta analisi della politica giolittiana, che segnò un momento di decisivo progresso, anche sociale, nell'Italia del primo Novecento.

Sergio Ricossa, *Carbone, cascate e socialisti: la rivoluzione industriale in Italia*, Cidas ed., via della Consolata 12, Torino, pp. 16.

Brillante, vivacissimo e sintetico profilo delle occasioni mancate e realizzate per condurre in Italia una grande, decisiva rivoluzione industriale.

L'Unione europea nel 2001 ci è costata, centesimo più centesimo meno, 177 mila miliardi di lire. Tanto per dare un'idea: dieci volte l'intero prodotto interno lordo del Gabon. Da dove arrivano questi soldi? Il 42 per cento dall'Iva incassata dai singoli Stati, e dunque sono tasse; il 39 per cento dai contributi diretti dei singoli Stati, che girano all'Ue una parte del loro gettito, e dunque sono tasse; e il resto dai dazi doganali e dalle imposte sui prodotti agricoli che arrivano da fuori Europa, e dunque sono ancora tasse.

Mario Giordano

**Italia Oggi** - Mercoledì 6 Febbraio 2002 - 33

**ME CONFERENCE** Interventi d'aggiornamento **FINANZA**

**DIRITTO & FISCO**

Ricerca dell'università La Sapienza di Roma sulle spese accessorie sostenute dalle imprese nel 2000

# Pagare le tasse costa 26 mila euro

Gli adempimenti incidono per quasi l'8%. Irap la più onerosa

di MARIO LICUSOTTI, Università La Sapienza di Roma

Pagare le tasse costa alle aziende quasi 80 milioni di lire (o 26 mila euro), pari al 7,8% delle imposte versate. Il primato negativo, in particolare, spetta all'Irpef, che ha un costo medio di adempimento di circa 13 milioni di lire (4.670,00), con un'incidenza pari al 18,0% sul totale onerosità versate.

**Più imposte al nord, adempimenti più cari al sud**

	Costo di adempimento medio	Incidenza media	Incidenza
<b>IRPEF</b>	13.714.139	18.077.403	18,0%
IRPEF	12.983.137	16.997.259	16,9%
IRPEF	11.287.249	14.738.267	14,7%
IRPEF (sulle ferie)	8.131.249	10.570.443	10,6%
IRPEF	623.767	8.072.023	8,1%
IRPEF (sulle ferie)	1.582.717	20.792.028	20,8%
IRPEF (sulle ferie)	41.171.288	53.567.211	53,6%
<b>IRPEF</b>	14.280.457	18.678.202	18,7%
IRPEF	14.280.457	18.678.202	18,7%

Il quale l'Irpeg e l'Irva, e che pertanto avrebbe dovuto presentarsi un ridotto costo di adempimento. Al contrario, l'incidenza dell'Irpeg è pari al 18,0% dell'imposta versata, a dimostrazione della necessità per le imprese di scrivere finalizzate al cosiddetto stesso bilancio, come la mentore dalle associazioni dei contribuenti.

Particolarmente elevata risulta anche il costo di adempimento dell'Irpeg e dell'Irva pari a...

## Immobili rurali, iniziativa Confedilizia Mantova

La Confedilizia di Mantova ha promosso un'interessantissima iniziativa - in stretta collaborazione con l'Amministrazione provinciale - per il recupero (o il riuso) degli immobili rurali, o dismessi dall'attività agricola, disponibili. E' stata predisposta anche un'apposita scheda di censimento. Informazioni all'Associazione territoriale interessata.

## Determinazione dei canoni per i beni demaniali locati a privati

Dipartimento territorio, C.M. 15 marzo 1996, n. 69/T/UDG

Il Ministero, con apposita circolare, è intervenuto per chiarire le disposizioni della legge n. 724/1994, circa le rivalutazioni dei canoni dovuti dai privati per l'uso di beni patrimoniali dello Stato.

Poiché i canoni non possono essere superiori alla media dei prezzi praticati in regime di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe, l'utilizzatore deve presentare all'Amministrazione finanziaria una perizia giurata, redatta da un tecnico di propria fiducia, iscritto all'albo professionale, con la quale viene determinato il canone, stimato in funzione dei prezzi vigenti sul mercato.

La misura del canone resta valida per 6 anni, decorrenti dal 1° gennaio 1996, ed è aumentata di anno in anno secondo la variazione dell'indice Istat.

L'amministrazione è vincolata alla perizia solo se redatta secondo le prescrizioni che disciplinano il provvedimento tecnico-estimativo. Il mancato rispetto di queste procedure consente all'amministrazione di operare una autonoma determinazione del canone dovuto, rispettando, comunque, il principio della non superabilità della media dei prezzi praticati, in regime di mercato, per immobili aventi caratteristiche analoghe.

## 1861-2000: quanto dovrebbero valere oggi

### Coefficienti di rivalutazione del potere d'acquisto della lira 1861-2000 (fonte Istat) in base al costo della vita.

Per calcolare l'equivalente valore attuale della somma spesa in un determinato anno, è sufficiente moltiplicare l'importo per il coefficiente indicato a lato dell'anno. Ad esempio, un'opera d'arte pagata nel 1970 un milione di lire nel corso del 2000 avrebbe dovuto valere 13.399.100 (in base al costo della vita: coefficiente 13,3991).

Anni Coefficiente	Anni Coefficiente
1861 7111,8463	1884 6796,8695
62 7068,7442	85 6649,6169
63 7280,5418	86 6657,2078
64 7486,1540	87 6672,4416
65 7613,2037	88 6589,5073
1866 7534,5142	89 6479,6822
67 7353,9899	90 6257,2039
68 7068,7442	1891 6277,4101
69 7026,1614	92 6331,9370
70 6926,0261	93 6472,4906
1871 6718,5645	94 6501,3534
72 5944,6626	95 6537,7960
73 5607,4173	1896 6567,2455
74 5475,7878	97 6582,0700
75 6394,4232	98 6537,7960
1876 6043,2269	99 6642,0433
77 5808,4801	1900 6611,9206
78 6030,7280	01 6604,4326
79 6106,5068	02 6649,6169
80 5890,6202	03 6458,1550
1881 6297,7473	04 6380,4311
82 6451,0111	05 6373,4579
83 6664,8160	1906 6257,2039

Anni Coefficiente	Anni Coefficiente
1907 5975,1168	1954 23,1062
08 6036,9710	55 22,4753
09 6210,5580	56 21,4100
10 6043,2269	57 21,0044
1911 5896,5763	58 20,0440
12 5843,4008	59 20,1282
13 5831,7140	60 19,6075
14 5831,7140	1961 19,0507
15 5450,2000	62 18,1262
1916 4355,2756	63 16,8590
17 3079,0465	64 15,9153
18 2208,1462	65 15,2527
19 2175,2010	1966 14,9534
20 1655,3261	67 14,6602
1921 1399,1636	68 14,4757
22 1407,6066	69 14,0804
23 1415,8082	70 13,3991
24 1367,6628	1971 12,7611
25 1217,4768	72 12,0822
1926 1128,6460	73 10,9470
27 1234,4865	74 9,1649
28 1332,0498	75 7,8220
29 1311,0868	1976 6,7130
30 1354,0084	77 5,6842
1931 1498,7700	78 5,0550
32 1539,1169	79 4,3676
33 1635,8244	80 3,6053
34 1724,8489	1981 3,0373
35 1700,7040	82 2,6106
1936 1581,2674	83 2,2703
37 1444,5663	84 2,0531
38 1341,5491	85 1,8905
39 1284,8015	1986 1,7818
40 1100,9466	87 1,7032
1941 951,4952	88 1,6228
42 823,2233	89 1,5222
43 490,8850	90 1,4347
44 110,4617	1991 1,3482
45 56,0850	92 1,2791
1946 47,5220	93 1,2275
47 29,3235	94 1,1810
48 27,6950	95 1,1210
49 27,2950	1996 1,0789
50 27,6665	97 1,0605
1951 25,2171	98 1,0418
52 24,1895	99 1,0256
53 23,7275	2000 1,0000

da Il giornale dell'arte n. 206

## Causa fiscale troppo lunga, risarcimento al contribuente

Se una causa in materia tributaria dura troppo a lungo, il cittadino corrente deve essere risarcito. È questo il principio stabilito dalla Corte d'Appello di Perugia (con Decreto 30.10.'01, n. 331), che ha condannato il Ministero delle finanze a versare la somma di 4 milioni e mezzo di lire - a titolo di liquidazione del danno non patrimoniale consistente nel "logorio subito dalla psiche dell'individuo a causa della insoddisfatta pretesa di giustizia" - in favore di un contribuente in attesa da più di 17 anni di un giudizio relativo a rimborso di ritenute d'acconto Irpef.

Si tratta del primo caso di applicazione al contenzioso tributario della legge n. 89/01 (c.d. legge Pinto) in materia di equa riparazione per i danni derivanti dall'eccessiva lunghezza dei procedimenti. A pagare è il Ministero delle finanze perché l'art. 3 della legge Pinto prevede che il ricorso sia proposto nei confronti del Ministro delle finanze quando si tratti di procedimenti del giudice tributario.

## Atti case registrazione on-line

Consentita su tutto il territorio nazionale la registrazione telematica degli atti di compravendita di immobili, con esclusione dei soli distretti notarili in cui non sono ancora stati attivati gli uffici unici dell'agenzia delle entrate.

On-line anche il pagamento dei relativi tributi, prelevati dal conto intestato al pubblico ufficiale, che in caso di pagamenti superiori al dovuto potrà compensare l'eccedenza in occasione degli atti successivi. Dal 1° maggio, inoltre, la registrazione telematica è divenuta obbligatoria per i notai operanti nei distretti che hanno condotto la sperimentazione della procedura. È quanto emerge dalla circolare n. 3/T del 2/5/2002, emanata congiuntamente dalle due agenzie fiscali competenti in materia, quella delle entrate e quella del territorio, per spiegare le novità introdotte con il decreto direttoriale del 12/12/2001.

Per sostenere le coltivazioni continentali ogni europeo spende in media 200 mila lire l'anno. Ciò significa che una famiglia media sacrifica quasi un milione di reddito annuo sull'altare dei lupini dolci e della fecola di patate. Ma c'è di più. Siccome questi soldi vengono per la maggior parte utilizzati per mantenere alti i prezzi, i consumatori hanno un altro costo: quando fanno la spesa pagano insalata, albicocche e pomodori più del dovuto (altre 200 mila lire a testa in più, secondo i calcoli degli esperti). Capita la fregatura? Paghiamo una tassa di 200 mila lire l'anno per poter andare al supermercato e pagare frutta e verdura 200 mila lire in più l'anno.

Mario Giordano

## Nel 2002 crescono le ristrutturazioni

Sono 30.000 gli interventi di ristrutturazione edilizia, agevolati con la detrazione Irpef del 36%, iniziati nel 2002. Lo ha annunciato l'Agenzia delle entrate, aggiungendo che, in particolare, il dato di gennaio 2002 ha registrato un incremento medio record di segnalazioni d'inizio lavori pari a circa l'80% rispetto ai risultati raggiunti nello stesso mese del 2001 (16mila comunicazioni), del 2000 (poco più di 17mila) e del '99 (16mila). Significativo il dato della Lombardia, dalla quale sono state trasmesse 8mila nuove comunicazioni.

Complessivamente, il numero delle ristrutturazioni agevolate realizzate dal '98 a oggi sale, in virtù degli ultimi dati di gennaio 2002, a quota un milione 118mila.



## Nomisma, continua crescita mercato immobiliare

Continua anche nel 2002 la crescita del mercato immobiliare italiano, confermando la tendenza allo sviluppo che già si era manifestata a partire dalla seconda metà del '98. Il dinamismo del mercato si è tradotto in consistenti rialzi dei prezzi nominali di tutti i comparti del settore, con incrementi consistenti sull'intero territorio nazionale. Lo rileva il primo rapporto 2002 dell'Osservatorio di Nomisma sul mercato immobiliare, presentato a Bologna.

Il confronto congiunturale tra i mercati maggiori e quelli minori mette in luce molte analogie desumibili sia dalla vicinanza dei valori (tempi medi di vendita, rendimenti o sconti praticati sui prezzi richiesti), sia dall'evoluzione più recente dei prezzi, che va nel senso di un miglioramento della performance immobiliare nel corso del 2001 rispetto all'anno precedente.

### Licenza convalidata e proroga sopravvenuta

La proroga biennale prevista dall'art. 11, comma 2-bis, della l. 8 agosto 1992 n. 359 si applica anche alle fattispecie in cui il locatore si sia già munito di provvedimento di rilascio prima dell'entrata in vigore della medesima, e per scadenza successiva. In tal caso la legge di proroga costituisce *ius superveniens* che incide sulla durata di un rapporto in corso a tutti gli effetti, senza che abbia rilievo l'emissione del provvedimento di convalida, nei confronti della cui esecuzione potrà essere proposta, per tale motivo, opposizione ex art. 615 c.p.c.

**Pretura di Lucca -  
28 settembre 1995 -  
Est. Lucente - Pinto (avv. Bisordi)  
c. Nucci (avv. Lenzi)**

## Nel 2002 prezzi immobili ancora in crescita

Il mercato immobiliare continuerà a crescere anche nel 2002, con prezzi che dovrebbero crescere del 4-5% rispetto al 2001. È la stima emersa dal quinto rapporto di "Scenari Immobiliari", presentato a Milano. I prezzi dovrebbero essere spinti soprattutto dalla forte domanda delle famiglie, il 47% delle quali è la ricerca di una sistemazione migliore, e dai bassi tassi dei mutui. La crescita prevista è tuttavia lontana dai livelli del 2001 quando, con un totale di 850 mila compravendite (+ 8,5% sul 2000) ed un controvalore di 74 miliardi di euro, i prezzi medi sono saliti del 6,8%, con punte di +15% nei centri storici delle grandi città. La scarsa offerta dovrebbe modificare quest'anno la classifica di "Scenari Immobiliari" sull'incremento delle compravendite per città capoluogo, portando in testa Bologna (+6,9%) e Genova (+6,5%), che scalzeranno Milano (+ 6,4%) e Roma (+ 6,2%).

## SITO WWW.CONFEDILIZIA.IT

### Tutto sulla proprietà e dintorni

La Confedilizia, Confederazione italiana della proprietà edilizia, è l'organizzazione storica della proprietà edilizia che dal 1883 - anno in cui sorsero i suoi primi nuclei associativi - tutela il proprietario di casa sia facendo giungere le sue esigenze (soprattutto in tema di riduzione del carico fiscale e di semplificazione delle leggi sulla casa) ai massimi livelli istituzionali, sia offrendogli consulenze e servizi utili.

Per rendere agevole la conoscenza di tutti gli argomenti che ruotano intorno alla casa, importanti esperti dei vari settori interessati hanno fornito il loro aiuto per la creazione del sito Internet della proprietà edilizia [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

Il sito è stato realizzato in modo semplice ed è stato diviso in vari settori, per rendere più veloce la ricerca delle notizie che si desiderano reperire.

Nella home page, oltre al settore sulla Confedilizia (che cos'è, organi direttivi, elenco delle Associazioni territoriali), sono visualizzati tutti gli argomenti trattati: locazioni, condominio, fisco, compravendite, colf, portieri, scadenze 2002, aste immobiliari, varie, banche dati, casalinghe, giurisprudenza.

Sempre nella prima pagina, per essere sicuri che nessuno perda le tante notizie sulle novità legislative e pratiche riguardanti argomenti collegati alla proprietà, vi è l'apposita icona sulla quale scorrono "le novità". Per questo mese si segnala: il vademecum sfratti; la legge delle locazioni aggiornata; il decalogo delle locazioni in euro, l'aggiornamento degli indici istat - variazione mese di febbraio 2002 - ; le scadenze di marzo 2002.

Aperto le varie pagine del sito, si possono trovare molteplici notizie riguardanti - per esempio - i contratti di locazione e la provvigione del mediatore; l'indagine del perché si investe in immobili da affittare; la tabella sulle maggioranze necessarie per le varie delibere condominiali; la rassegna tematica giurisprudenziale in materia locatizia e condominiale.

Ancora, si possono trovare le tabelle dei minimi retributivi e contributivi delle colf, le tabelle delle retribuzioni in euro dei dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri, pulitori, lavascale, impiegati), spiegazioni sulla disciplina del lavoro alla pari e sull'assicurazione delle casalinghe.

Specifiche menzioni, poi, deve essere fatta per la parte concernente le aste immobiliari, dove possono apprendersi informazioni su aste pendenti in tutta Italia (data di udienza, modalità di partecipazione all'asta, numeri di telefono e riferimenti giurisdizionali).

Una parte del sito è, invece, accessibile solo ai soci: gli iscritti alle oltre 190 Associazioni territoriali della Confedilizia e le Associazioni stesse possono consultare una selezione sistematica e completa dei testi delle leggi, dei regolamenti e delle circolari, risoluzioni, provvedimenti emanati dall'Agenzia delle entrate, dall'Agenzia del territorio, dall'ISVAP, dall'INAIL, dall'INPS, etc ..

Gli ultimi documenti immessi riguardano la registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto, il contributo unificato di iscrizione a ruolo, la tassazione sui redditi dei corrispettivi derivanti dalla locazione degli immobili di proprietà delle ONLUS; l'utilizzazione dei valori bollati in lire.

Sempre nella parte riservata, si può leggere una raccolta di sentenze sulla locazione ed il condominio (Corte costituzionale e Corte di cassazione), nonché tutta la collezione di Confedilizia notizie (giornale mensile riservato solo ai soci).

## Maxiponte, tutti nelle seconde case Oltre un quarto dei proprietari possiede una seconda casa

Gli italiani hanno approfittato del lungo ponte di primavera (25 aprile e 1° maggio) per trascorrerlo nelle seconde case. È infatti alto il numero di coloro che hanno scelto di investire parte del proprio risparmio nell'acquisto di una residenza secondaria.

Sulla base di una ricerca condotta su un campione di 892 proprietari immobiliari aderenti alle Associazioni territoriali della Confedilizia e distribuiti sull'intero territorio nazionale, l'Ufficio studi dell'Organizzazione ha verificato che il 26,2% di chi possiede immobili è proprietario di una seconda casa. I dati sono vistosamente differenziati sia sulla base delle grandi ripartizioni territoriali (al 31,6% del Nord corrisponde il 12,2% delle Isole) sia considerando le singole province.

Interessanti le motivazioni addotte per l'acquisto di un secondo immobile da parte di chi è già proprietario: il 28,6% dichiara di averlo comprato per turismo, riposo, diporto; il 22% per investimento; il 17,4% per investimento a favore dei figli; il 13% per ufficio proprio o di un familiare; l'8% per residenza di un familiare studente universitario (i rimanenti per più scopi o per altri fini). Quasi due terzi (il 65,1%) hanno acquistato la seconda casa fuori dalla provincia di residenza, mentre circa un quinto (il 19,3%) l'ha comprata nel proprio comune. Risulta evidente la fiducia nell'investimento immobiliare, tanto per l'incertezza dei tempi di affitto quanto per costituire una riserva a favore dei figli, anche se la quasi totalità degli intervistati (il 95,7%) ha dichiarato di aver avuto remore all'acquisto a causa dell'imposizione fiscale sugli immobili tale da escludere ogni redditività nell'abitativo (e unanimi sono state, da parte di chi ha avanzato tali dichiarazioni, le doglianze nei riguardi del peso e delle modalità d'imposizione dell'Ici).

Da rilevare, ancora, che il 7,5% dei proprietari è proprietario di terza casa; di questi, il 2,3% di quattro o più immobili. In queste sottocategorie aumenta la percentuale degli investitori.

## Tassi d'interesse provincia per provincia

I tassi di interesse a breve per famiglie e imprese praticati dalle banche al giugno 2001, provincia per provincia

Pos.	Provincia	Tasso	Pos.	Provincia	Tasso
1	Vibo Valentia	9,96	53	Pistola	7,69
2	Drozone	9,92	54	Livorno	7,68
3	Reggio C.	9,88	55	Verbania	7,66
4	Cosenza	9,71	56	Vercelli	7,59
5	Nuoro	9,39	57	Siena	7,58
6	Oristano	9,37	58	Arezzo	7,53
7	Enna	9,25	59	Cuneo	7,52
8	Catanzaro	9,24	60	Alessandria	7,45
9	Catanzaro	9,19	61	Udine	7,36
10	Agrigento	9,12	62	Novara	7,36
11	Ragusa	9,09	63	Padova	7,32
12	Trapani	9,00	64	Pordenone	7,30
13	Izernia	8,89	65	Flsa	7,25
14	Benevento	8,82	66	Pavia	7,23
15	Cagliari	8,80	67	Macerata	7,23
16	Messina	8,77	68	Verona	7,23
17	Sassari	8,76	69	Ascoli Piceno	7,21
18	Campobasso	8,75	70	Ferrara	7,21
19	Salerno	8,74	71	Cremona	7,19
20	Matera	8,71	72	Piacenza	7,16
21	Caserta	8,65	73	Pesaro e U.	7,12
22	Potenza	8,56	74	Roma	7,11
23	Avellino	8,55	75	Trento	7,09
24	Imperia	8,51	76	Sondrio	7,07
25	Siracusa	8,44	77	Ravenna	7,06
26	Lecco	8,44	78	Lucca	7,05
27	Foggia	8,44	79	Vicenza	7,02
28	Catania	8,42	80	Bolzano	7,02
29	Terni	8,38	81	Rimini	7,00
30	Viterbo	8,35	82	Mantova	6,99
31	Brindisi	8,32	83	Como	6,98
32	Taranto	8,30	84	Venezia	6,98
33	Rieti	8,27	85	Pistoia	6,98
34	Aosta	8,19	86	Varese	6,97
35	La Spezia	8,17	87	Biella	6,96
36	Latina	8,08	88	Lecco	6,93
37	Pescara	8,07	89	Trieste	6,90
38	Savona	8,05	90	Lodi	6,89
39	Frosinone	8,04	91	Forlì	6,89
40	Gorizia	8,03	92	Treviso	6,80
41	Rovigo	8,01	93	Modena	6,79
42	Bari	7,95	94	Bergamo	6,76
43	Terrano	7,94	95	Genova	6,74
44	Asti	7,91	96	Reggio Emilia	6,74
45	Perugia	7,89	97	Parma	6,69
46	Grosseto	7,88	98	Brescia	6,62
47	L'Aquila	7,88	99	Ancona	6,62
48	Massa C.	7,84	100	Bologna	6,29
49	Palermo	7,83	101	Firenze	6,27
50	Napoli	7,82	102	Torino	6,00
51	Chieti	7,80	103	Milano	5,79
52	Belluno	7,74		Italia	6,76

da 24 ore 15.4.'02

### Le locazioni di appartamenti ammobiliati

Il discrimine tra l'attività alberghiera (sempre soggetta ad Iva) e quella di affittacamere (che gode dell'esenzione da imposta), desumibile in primis dalla VI Direttiva comunitaria, risiede nella prevalenza che la locazione dell'immobile ha rispetto agli altri servizi. Nel contratto d'alloggio (che è concluso tanto dall'albergatore che dall'affittacamere) il godimento dello stesso è di natura precaria, caratterizzato dalla facoltà di recesso ad nutum di ciascuno dei contraenti; se tale precarietà non sussiste, allora è preminente la locazione dell'alloggio, anche se l'affittacamere presta servizi accessori. La stabilità dell'alloggio giustifica la prevalenza della locazione, rispetto alla prestazione alberghiera o similare: quindi, per la conseguente attività va applicata l'esenzione da imposta.

(Comm. Tributaria Centrale, Sez. XIV - Dec. n. 7036 del 10 ottobre 2001, dep. il 22 ottobre 2001)

## TUTTOCONDOMINIO

### Bovindo in condominio

Adattamento di bow-window, termine inglese che letteralmente significa "finestra ad arco".

Trattasi di parte di un ambiente sporgente verso l'esterno simile ad un balcone chiuso da vetrate. La Cassazione (13 aprile 1991, n. 3942), con riferimento ai bovindi, ha puntualizzato che "la costruzione di manufatti nel cortile comune di un fabbricato condominiale è consentita al singolo condomino solo se non alteri la normale destinazione di quel bene, non anche, pertanto, quando si traduca in corpi di fabbrica aggettanti, con incorporazione di una parte della colonna d'aria sovrastante ed utilizzazione della stessa ai fini esclusivi".

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

### Mutui enti previdenziali, imposta fissa di registro

Quale regime fiscale si applica ai mutui accordati dagli enti previdenziali ai propri dipendenti nell'ambito del processo di dismissione del proprio patrimonio immobiliare? A questa domanda ha risposto l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 28.2.'02, n. 61/E, precisando che: l'atto di concessione del mutuo è soggetto ad imposta di registro in misura fissa (129,11 euro) e ad imposta di bollo (10,33 euro per ogni foglio); l'iscrizione ipotecaria è soggetta ad imposta ipotecaria proporzionale pari al 2% dell'ammontare del credito garantito; le successive annotazioni per cancellazione di ipoteca scontano l'imposta ipotecaria proporzionale dello 0,50%.

### Non è detraibile l'Iva assoluta per le spese di manutenzione degli immobili locati ai dipendenti

Gli acquisti concernenti la manutenzione di immobili dati in locazione a propri dipendenti (operazione, questa, esente dall'imposta ai sensi dell'art. 10, n. 8, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), non possono considerarsi oggetto dell'attività propria dell'impresa, ma solo indirettamente connessi ad essa; tali operazioni sono prive del requisito dell'inerenza all'esercizio dell'attività imprenditoriale, richiesto per la detrazione dell'Iva assoluta a monte dal comma 1 dell'art. 19 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, come modificato dal D.P.R. 29 gennaio 1979, n. 24 e dal D.P.R. 31 marzo 1979, n. 94.

(Oggetto della controversia: rimborso Iva anni 1986 e 1987)

Cassazione, Sez. trib. - Sent. n. 13804 del 22 giugno 2001, dep. il 7 novembre 2001

## PARADOSSI

### Il piccolo proprietario costretto a vivere in garage

"Hanno comprato la casa alle Due Strade otto anni fa. Era occupata: hanno risparmiato sul prezzo, ma speravano che un po' d'anni sarebbero stati sufficienti per far trovare agli inquilini un'altra abitazione. Così non è stato. Lo sfratto è rimasto solo sulla carta e nonostante un verbale di conciliazione con la buonuscita di dieci milioni per gli occupanti, ancora la famiglia Monti non è riuscita ad entrare in possesso del bene. Anzi, rientrata dagli Usa per vivere a Firenze nella casa che ha sempre sognato, è stata costretta a vivere in un garage di sei metri quadrati. È una situazione paradossale quella che sta vivendo Daniele Monti con la moglie e la figlia, ma non è un caso isolato. La situazione abitativa a Firenze va vista anche sotto il punto di vista dei piccoli proprietari, che hanno diritto a rientrare in possesso in tempi certi dell'appartamento di proprietà. E invece per loro, spesso, si aprono vicende difficili, tutte in salita, come se il diritto al possesso fosse un privilegio e non il frutto di sacrifici e risparmi."

Luigi Caroppo, *Ha la casa, vive in garage*, in *La Nazione*, 1° 3.'02

## Vendita di immobili: processo lungo, condannata l'Italia

A fine marzo, la Corte europea dei diritti dell'uomo ha emesso 38 sentenze di condanna dell'Italia per cause civili non decise "in tempi ragionevoli". Fra esse, una riguarda la materia immobiliare.

Lo Stato italiano è stato condannato a versare 8 mila euro, più interessi (al 3%) e spese, a due cittadine tedesche che, nel 1994, avevano chiesto al Tribunale di Grosseto una sentenza di risoluzione di un contratto di vendita di immobile e che, nel 2002, nessun risultato avevano ancora ottenuto (in giudizio).

## Sen. Moro protesta per "gabella" passi carrai Friuli

"È una ingiusta gabella medievale quella che l'Anas impone a chi ha una casa prospiciente le strade statali". È l'accusa del Presidente dei senatori del Carroccio Francesco Moro in merito alla situazione dei passi carrai in alcuni Comuni del Friuli, che ha scatenato le proteste dei sindaci di Faedis e Lusevera.

"Con una mia lettera ai sindaci li avevo sollecitati a far pervenire all'Anas le richieste di esenzione per i passi carrai che delimitano alcune abitazioni - afferma Moro nella dichiarazione diffusa a Roma - ma l'Anas usa due pesi e due misure: per alcuni paesi, come Pradielis, ha accolto la richiesta, mentre per altri, come Vedronza, Faedis, Lusevera ed altri ancora, è stato opposto un netto rifiuto".

Il capogruppo del Carroccio e senatore della Carnia ritiene questo "un ingiusto sopruso, una gabella che fa tornare indietro nel tempo, e che oltretutto discrimina in maniera assoluta i comuni che si affacciano sulla statale di Ucceca, indispensabile arteria per la sopravvivenza dell'Alta Val Torre. Sono solidale con i sindaci e farò tutto quello che è nelle mie possibilità per cancellare totalmente questo balzello".

## Quanto costerà di spese giudiziarie uno sfratto

A seguito dell'approvazione del nuovo testo della legge sul contributo unificato per l'iscrizione delle cause a ruolo, la Confedilizia - anche a fare chiarezza su inesattezze varie comparse sulla stampa - ha diffuso una tabella sull'entità - *ridotta a metà* nell'ultimo passaggio parlamentare - del contributo in questione (e il modo di calcolarlo) per i procedimenti di licenza e di sfratto per finita locazione e per morosità.

Valore della causa	Contributo unificato
Valore fino a euro 1.033 (£. 2.000.000)	Esente
Valore compreso tra euro 1.033 (£. 2.000.000) ed euro 5.165 (£. 10.000.000)	Euro 31 (£. 60.000)
Valore compreso tra euro 5.165 (£. 10.000.000) ed euro 25.823 (£. 50.000.000)	Euro 77,5 (£. 150.000)
Valore compreso tra euro 25.823 (£. 50.000.000) ed euro 51.646 (£. 100.000.000)	Euro 155 (£. 300.000)
Valore compreso tra euro 51.646 (£. 100.000.000) ed euro 258.228 (£. 500.000.000)	Euro 207 (£. 400.000)
Valore compreso tra euro 258.228 (£. 500.000.000) ed euro 516.457 (£. 1.000.000.000)	Euro 336 (£. 650.000)
Valore superiore ad euro 516.457 (£. 1.000.000.000)	Euro 465 (£. 900.000)
Valore indeterminabile	Gli sfratti sono sempre di valore determinabile

(\*) valori in lire arrotondati

La Confedilizia (che ha seguito fin dall'inizio il provvedimento) sottolinea di aver pure ottenuto - come risulta anche dalla relazione al decreto legge in corso di conversione, che più volte cita l'Organizzazione della proprietà immobiliare - che vengano fissati precisi criteri per il calcolo del valore dei procedimenti in questione.

Per gli sfratti per morosità il valore del procedimento ai fini dell'individuazione del contributo unificato si determinerà "in base all'importo dei canoni non corrisposti alla data di notifica dell'atto di citazione per la convalida" mentre per i procedimenti di finita locazione si determinerà "in base all'ammontare del canone per ogni anno" (cioè, del canone annuale).

La Confedilizia - nel compiacersi dei risultati ottenuti e nel ringraziare i Sottosegretari Vietti e Armosino nonché i Presidenti delle Commissioni Giustizia, sen. Caruso, e Bilancio, sen. Azzollini oltre che il relatore sen. Bucciero - sottolinea che rimane fermo, anche dopo il miglioramento ottenuto per i procedimenti di sfratto, 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" (lire 200.000). Rimane altresì fermo che "il contributo non è dovuto per i procedimenti esecutivi per consegna e rilascio".

Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: "È da due anni e mezzo che la Confedilizia sottolineava che il provvedimento varato nella Finanziaria del '99 non stava in piedi. C'è voluto del tempo, ma finalmente ci siamo arrivati, conseguendo risultati - di chiarezza e di equità - ragguardevoli, e che solo qualche tempo fa sembrava persino impossibile pensare di poter raggiungere".

Ma soprattutto come si fa a spenderli bene? In effetti di soldi europei ben spesi nel Mezzogiorno d'Italia non se ne sono visti molti. Ferrovia Ferrandina-Matera, 23 chilometri di strada ferrata, costo: 600 miliardi, opera mai finita. Operazione Marienbad ("Sciaccia diventerà la Disneyland del Mediterraneo"): 444 miliardi per avere una piscina vuota, un galoppatoio dove non ha mai corso un cavallo e una mega chiesa dove non si è mai celebrata una messa. L'oleificio di Rossano: costato 20 miliardi all'inizio degli anni Settanta, non è mai stato utilizzato nemmeno un giorno. E poi (siamo nel 1998, mica nella preistoria) i corsi di formazione più strani del mondo: 200 milioni a Solco per approfondire il tema "L'autoimprenditore come sfida del Terzo Millennio", un miliardo e 200 milioni a Eafra-Ente Acai per "Figure di job dealer e job account", 454 milioni a Crasform per "Esplorare nei mestieri maschili" e 797 alla Cisl per "Quo vadis, sperimentazione di una strategia di simulazione pedagogica di impresa".

Mario Giordano

## Ue: eliminare i vincoli che imprigionano la casa in Italia

È necessario ridurre la rigidità del mercato immobiliare, sia diminuendo i costi legati alle transazioni sia semplificando la disciplina del settore delle locazioni private, al fine di incentivare l'offerta di immobili in affitto. Il monito viene dalla Commissione europea, che in uno studio dedicato alle politiche realizzate da Germania, Spagna e Italia per contrastare la disoccupazione regionale, dedica una parte considerevole della propria analisi ai vincoli imposti dalla legge al mercato della locazione e della compravendita e all'eccessiva tassazione degli immobili che caratterizzano il nostro Paese.

Ingressare il mercato degli immobili significa - secondo la Commissione europea - disincentivare la migrazione delle persone all'interno del territorio nazionale, con l'ulteriore conseguenza della diffusione della disoccupazione.

Anche il Commissario europeo Monti (*Corriere della sera* 18.1.1998), aveva invocato la liberalizzazione del mercato della locazione di immobili (cfr. *Cn* febbraio '98).

## Statalismo e liberismo

Ci sono due strade per ridurre il rapporto tra debito e pil, essendo attualmente il debito al livello colossale del 121% sul pil, più del doppio del criterio di Maastricht: diminuire il primo o aumentare il secondo. Se per esempio, a debito invariato, il pil crescesse del 3% l'anno, al sesto anno raggiungerebbe il debito, per sopravanzarlo se negli anni successivi continuasse la tendenza espansiva. Con una crescita attorno al 31,5%, invece, dopo lo stesso periodo, resterebbe ancora metà della strada da fare, con l'esigenza di un aumento delle tasse o di una riduzione delle prestazioni dello Stato. Si può puntare a una crescita sostenuta? Questa è possibile solo se si agevolano i fattori produttivi, si riduce la pressione fiscale, si crea maggiore flessibilità nel mercato del lavoro, si procede rapidamente a privatizzare, e liberalizzare imprese e servizi. Qualora invece si seguisse la strada del consolidamento dello stato fiscale-assistenziale, quegli obiettivi sarebbero raggiungibili soltanto a prezzo di sacrifici che darebbero un colpo all'economia reale. Sono le terapie sul debito, non le ideologie, che rappresentano oggi il discrimine fra statalismo e liberismo.

(Il Foglio, 28.2.98)

Brevissimi cenni di storia dell'euro. Nasce il 1° gennaio 1999 e vale 1,166 dollari. Supera subito l'1,17, poi comincia a cadere. Il 2 dicembre '99 per la prima volta è già alla parità con il dollaro (1=1), il 27 gennaio 2000 scende sotto la parità con il dollaro, il 3 maggio scende sotto i 90 cents, il 20 settembre è 84 cents, il 26 ottobre tocca gli 82 cents. Il 30 ottobre il presidente della Bce, Wim Duisenberg, proclama: "Nessuno è più bravo di me". E meno male che Wim Duisenberg è bravo: infatti l'euro, che è stato affidato alle sue mani, perde valore come un ghiacciolo al Polo Nord. Invece le monete che non sono state affidate alle sue mani vanno fortissimo. La Danimarca in un anno ha guadagnato il 12 per cento sull'euro, la Gran Bretagna il 18, la Svezia il 15.

Mario Giordano

## TUTTOCONDOMINIO

### Fondo speciale condominiale

Le spese impreviste e straordinarie rispondono all'esigenza della gestione condominiale e rientrano nel più ampio ambito oggettivo delle spese occorrenti per il godimento e la conservazione delle parti comuni dell'edificio. È pertanto consentito all'assemblea dei condomini di approvare uno stanziamento a titolo di fondo per le dette spese, mentre secondo l'ordine del giorno era chiamata a deliberare sullo stanziamento di un fondo per spese relative ai lavori di manutenzione del fabbricato condominiale (Cass. 21 ottobre 1975, n. 3463).

L'onere per la costituzione di tale fondo speciale va poi ripartito tra i condomini in base ai criteri fissati nell'art. 1123 c.c.. Se per la realizzazione di interventi non ancora specificati è possibile ripartire provvisoriamente la somma destinata alla costituzione del fondo in base ai millesimi di proprietà, tale ripartizione provvisoria va corretta non appena, compiutasi un'opera, essa risulti maggiormente utile ad alcuni condomini rispetto agli altri (così, Cass. 29 gennaio 1974, n. 244).

Importante: è necessario che tale fondo sia costituito per future spese straordinarie non determinate né determinabili, altrimenti la delibera assembleare che l'ha costituito è da ritenersi nulla (così Trib. Napoli 26 gennaio 1994, in Arch. loc. e cond. 1995, 162).

La Cassazione (28 agosto 1997, n. 8167) ha poi ulteriormente puntualizzato che "appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accrescimento della proporzionale somma - perchè compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni, e la relativa delibera è formalmente regolare, anche se tale istituzione non è indicata tra gli argomenti da trattare, se è desumibile dal rendiconto - depositato prima dell'assemblea convocata per la sua approvazione - in cui l'accantonamento di un'entrata condominiale (nella specie, canone dell'appartamento dell'ex portiere) è destinato alle spese di ordinaria manutenzione".

Per Trib. Lucera 20 dicembre 1996 (ivi 1997, 456) "è inammissibile la costituzione di un fondo cassa condominiale per spese straordinarie, non determinate né determinabili. Tale potere esula dalla competenza dell'assemblea condominiale, la quale è limitata, ex art. 1135 n. 2 c.c., all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno. È illegittimo quindi andare oltre la dimensione annuale della gestione condominiale, così come è illegittimo onerare i condomini di spese che non abbiano una urgente o specifica causale o destinazione" (sostanzialmente nello stesso senso v. Cass. 7706/96). Una recente sentenza (Trib. Parma 665/96) ha poi ulteriormente puntualizzato che "qualora l'assemblea dei condomini, deliberando l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e la costituzione del fondo speciale, approvi il piano di riparto di tale fondo in proporzione ai millesimi di proprietà, senza che nella deliberazione vi sia alcun cenno sull'applicazione, in sede di approvazione del rendiconto finale e del versamento del conguaglio, di criteri differenti di distribuzione delle spese (quale quello di cui all'art. 1123 comma secondo, c.c.), tale piano di riparto è da considerarsi definitivo riguardo ai criteri di distribuzione delle quote integranti il fondo speciale, costituito ai sensi dell'art. 1135, n. 4, c.c., e degli accenti richiesti ai condomini. Tale delibera è pertanto illegittima, quando debba trovare applicazione l'art. 1123 comma secondo, c.c.; essa è però annullabile (e non nulla), e va quindi impugnata entro il termine di cui all'art. 1137 c.c."

Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio (a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari), Casa Ed. La Tribuna

## Un solo tributo per i proprietari di immobili

**Italia** Oggi pubblica una sintesi della relazione del prof Gianfranco Gaffuri al 36° congresso Uipi che illustra la proposta della tassa unica sulla casa

L'imposta locale unica sui redditi immobiliari dovrebbe gravare sulla rendita fondiaria, alla cui determinazione coopererà l'ente territoriale minore: si potranno, in proposito, anche per non sconvolgere sistemi storicamente consolidati, mantenere le regole oggi vigenti, con la raccomandazione, peraltro, di rivedere, rendendola più realistica, la misura percentuale (e quindi forfettaria) di deducibilità per le spese di manutenzione e gestione dell'immobile. L'imposta, di cui si tratta, atterrebbe al rendimento degli immobili costituenti il patrimonio edilizio civile e quello commerciale (secondo l'accezione propria del diritto tributario, e quindi con riguardo a tutti gli edifici strumentali per l'attività d'impresa, diversa da quella agraria, o a essa attinenti). Resterebbero pertanto esclusi dal prelievo gli immobili rustici, effettivamente destinati all'esercizio dell'attività agricola; l'istituzione della nuova imposta potrà essere eseguita anche l'occasione per censire le singole costruzioni non urbane, interne al perimetro di ogni singolo ambito territoriale, al fine di accertarne l'uso effettivo. Per esigenze di equità sociale occorrerà confermare e accentuare il regime di favore per le unità immobiliari adibite a dimora principale del proprietario (o usufruttuario o comunque titolare di un diritto d'abitazione), considerando, in particolare, che, in questa specifica fattispecie, l'imposta si configura quale tributo non già sul reddito, ma su un consumo durevole e che, quindi, occorre evitare effetti ablativi occulti. Quantunque la proposta istituzione del tributo locale sulla rendita fondiaria si inserisca nell'indirizzo di favore per l'autonomia finanziaria degli enti locali minori e tenda all'attuazione di un autentico federalismo fi-

scale, è auspicabile, onde evitare la già lamentata diversificazione e frammentazione smodata di discipline locali, che la legge istitutiva contenga un regolamento esauriente dell'imposta, tanto analitico da prevenire i fenomeni discrepanze inique. La legge istitutiva conterrà allora, anzitutto, i principi normativi riguardanti gli elementi fondamentali del tributo, e quindi la definizione dell'oggetto imponibile, della base economica di riferimento, del soggetto passivo, nonché la determinazione dell'aliquota, con ristrettissimi margini di oscillazione, in modo da evitare troppa varietà di prelievi, nociva per la giustizia tributaria e per l'equilibrio del mercato edilizio. Dovrà tuttavia disciplinare altresì, con tendenziale completezza:

- gli adempimenti formali del contribuente: in particolare occorrerà prevedere (in sintonia con la semplificazione già avviata) che il contribuente compili e invii al singolo ente impositore (anche mediante posta o telematicamente, dove sia possibile), in tempi congrui, una dichiarazione specifica;
- i modi per assolvere all'obbligo fiscale;
- i poteri di accertamento e di verifica, regolati sul modello delle stesse facoltà accordate dalla legge agli uffici periferici del fisco.

Si dovrà poi prevedere che per le procedure esattive valgono le norme vigenti in materia di tributi erariali sul reddito; identico rinvio dovrà riguardare la disciplina del contenzioso. La legge istitutiva, per non lasciare spazio ad arbitrii e a discriminazioni locali, stabilirà anche le eventuali agevolazioni, riduzioni o esenzioni (non dissimile dal sistema attuale, per non interrompere bruscamente le aspettative popolari). Insieme all'istituzione del tributo comunale, saranno modificate o soppresse le norme attuali relative al reddito fondiario, che include anche il frutto (o lo sfruttamento diretto, a opera del titolare di un diritto reale) del patrimonio edilizio e che concorre a formare la base imponibile complessiva del tributo erariale. L'ampiezza e

l'incidenza dei mutamenti dipenderanno dalla definizione dell'oggetto tassabile, nell'ambito della disciplina concernente l'istituzione imposta locale. Il decentramento fiscale proposto si completa con il tributo (o il contributo o la tariffa) per i servizi comunali (quindi specificamente affidato al comune tra gli enti territoriali minori), con carattere di corresponsività, a carico sia dei residenti sia dei non residenti che svolgono abitualmente lavoro o abbiano comunque stabili occupazioni nel territorio comunale. Per i primi avrà rilevanza lo stato anagrafico o la residenza ai sensi del codice civile, e cioè l'abitualità della dimora: a quest'ultimo proposito varranno gli stessi criteri sintomatici e probatori di cui si avvale lo stato impositore per accertare, anche mediante verifiche autoritarie, la residenza nazionale del soggetto possessore di redditi. Per i non residenti si farà riferimento ai rapporti di lavoro o agli uffici, sedi, succursali, agenzie e simili, che denotino quell'abitualità di stabilimento nell'ambito del territorio comunale. Chiunque risieda o dimori non occasionalmente nel perimetro amministrativo del comune sarà, dunque, soggetto passivo del tributo in questione e dovrà dichiarare inizialmente, anche mediante autocertificazione, la sua condizione di residente o il suo rapporto stabile con il territorio comunale. Si dovranno prevedere ampi poteri ufficiali di controllo e accertamento, con misure punitive a carico dell'evasore. Il presupposto imponibile è il godimento, individuale o collettivo, dei servizi prestati dall'ente locale: il parametro economico di commisurazione è il costo documentato e controllabile dei servizi stessi. Occorrerà apprestare gli strumenti di verifica del costo medesimo, in favore del soggetto chiamato al pagamento del tributo. Sarà stabilita una diversa partecipazione allo sforzo contributivo per i residenti, da un canto, e per i non residenti, dall'altro, in ragione della differente misura in cui usufruiscono dei servizi comunali.



**NOVITÀ**


## Rendite catastali Senza la prova della notifica, non dovuti sanzioni e interessi

Ici - Avviso di liquidazione - Sulla base di attribuzione di nuova rendita catastale - Omessa notifica al contribuente della rendita - Sanzioni ed interessi - Pagamento - Richiesta - Legittimità - Non sussiste - Art. 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504

È illegittima la richiesta di pagamento del comune per sanzioni e interessi sulla maggiore Ici dovuta a seguito di rendita catastale definitiva attribuita dall'Ute se questa non è stata notificata al contribuente.

*Comm. Regionale Sicilia, Sezione distaccata di Siracusa, Sez. XVI - Sent. n. 129 del 25 giugno 2001, dep. il 1° ottobre 2001*

## L'Occidente salvato dal mattone

Il maggior valore delle case compensa per le famiglie il calo delle azioni

Sembra che il desiderio realizzato o da realizzare di farsi una casa in cui vivere, e magari una seconda casa, abbia salvato l'economia occidentale dal peggio e sia alla base del risveglio della congiuntura, evidente negli Stati Uniti (la crescita del pil americano potrebbe arrivare al 4 per cento) e, meno forte, in Italia, Francia e Gran Bretagna. Secondo l'Economist nel 2001 il prezzo delle abitazioni è salito in termini reali mediamente del 5,5 per cento negli Stati Uniti (8,5 lordo meno il tasso d'inflazione del 3 per cento), del 5 in Italia e in Francia, e dell'8,5 in Gran Bretagna. Secondo il settimanale inglese si sarebbe così controbilanciata in buona misura la perdita patrimoniale delle famiglie, dovuta al calo delle azioni, e si sarebbe sostenuta la domanda di consumi. Non è che le famiglie considerassero la discesa delle azioni come un fenomeno permanente, avevano però il problema dei debiti con le banche, garantito da abitazioni e azioni. Il rialzo del prezzo delle case, per cui le famiglie avevano acceso debiti, ha consentito alle banche di controbilanciare il calo delle garan-

zie dovuto al minor valore delle azioni. In Germania, dove il valore delle case nel 2001 ha avuto un calo reale dell'1 per cento, la ripresa è assente o in ogni caso assai lenta. Il mattone da solo però non fa miracoli. Se le case sono rincarate, è perché la domanda è aumentata. E ciò non è accaduto per casuali impulsi degli investitori ma perché le Banche centrali, e la Fed in particolare, hanno ribassato il tasso d'interesse. È sceso in poco tempo così tanto che il costo del mutuo edilizio negli Stati Uniti si è dimezzato. E, benché più care, se pagate in contanti, le abitazioni a credito sono diventate assai più convenienti. Va notato, poi, che negli Stati Uniti l'intensità della ripresa è più sostenuta anche perché il bilancio federale, già in avanzo, è ora in lieve deficit per i ribassi fiscali e le spese in difesa e sicurezza, sostenendo così investimenti e consumi. In Italia, l'industria delle costruzioni stimola la ripresa anche grazie ai lavori pubblici, avviati con rapidità grazie alle nuove norme di snellimento burocratico. Comunque si può proprio dire che il mattone abbia salvato la congiuntura.

da *Il Foglio* 30.3.'02

## Nella maggioranza condominiale va calcolata anche la quota di chi è in conflitto di interessi

Cassazione - Sezione II civile -  
Sentenza 22 novembre 2001-30 gennaio 2002 n. 1201  
(Presidente Corona; Relatore Mazziotti Di Celso;  
Pm - difforme - Russo)

Nel condominio negli edifici, le maggioranze necessarie per approvare le delibere devono ritenersi quelle richieste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti e al valore dell'intero edificio. Anche nei casi di conflitto d'interesse tra taluni condomini e il condominio, la maggioranza richiesta per le delibere si rapporta alla totalità dell'elemento personale e reale, vale a dire a tutti i partecipanti al condominio e al valore dell'intero edificio, e non già ai soli condomini e ai millesimi rappresentati dai condomini, i quali non versino in conflitto di interessi relativamente alla delibera. Detta deliberazione deve essere pertanto presa con il voto favorevole di tanti condomini i quali rappresentino la maggioranza personale e reale fissata volta per volta.

## GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA

Inammissibili le considerazioni generiche dell'amministrazione ai fini del diniego di concessione edilizia

L'amministrazione comunale può negare il rilascio di concessioni edilizie soltanto qualora riscontri un puntuale contrasto tra il progetto e le norme di legge, di regolamento o del piano regolatore vigente. In assenza di specifiche disposizioni, infatti, non si può negare l'assenso al titolo edificatorio adducendo generiche considerazioni di carattere estetico qualora l'edificazione concerna aree su cui la disciplina urbanistica vigente non inibisce di costruire e su cui non sussistono vincoli di carattere storico, artistico o paesistico. In assenza di uno specifico divieto contenuto nella normativa locale, poi, i comuni privi di strumento urbanistico possono rilasciare concessioni edilizie per la realizzazione di edifici da costruire in aderenza ad altri.

*Consiglio di Stato, sez. V, 23 giugno 1997, n. 718.*

Passa questo notiziario ad un amico.

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

L'antidumping (parola difficile, meccanismo semplice) è una specie di formula magica. Un abracadabra legalizzato, un sim sala bim del diritto comunitario, che funziona all'incirca così: se qualche industria coreana o thailandese rischia di invadere il mercato con prodotti a buon mercato, le associazioni industriali di categoria si mobilitano. E protestano: "Quelli stanno facendo dumping, cioè vendita sottocosto, cioè concorrenza sleale. Bisogna provvedere". Di fatti la Commissione provvede immediatamente: se la lobby europea che fa la richiesta è abbastanza debole, dice che la concorrenza è leale e se ne impipa. Se la lobby è abbastanza forte, dice che la concorrenza è sleale e stanziando denaro a volontà, sotto il lasciapassare dell'antidumping.

*Mario Giordano*

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

## Quasi completo il quadro dei Garanti del contribuente

È stato istituito quasi in tutta Italia il Garante del contribuente, previsto dall'art. 13 della legge 212/00 sullo Statuto del contribuente. Esso ha il compito di verificare, attraverso accessi agli uffici e esame della documentazione, le irregolarità, le scorrettezze e le disfunzioni dell'attività fiscale segnalate dai contribuenti.

- In particolare il Garante, nell'assicurare la concreta attuazione dei diritti del contribuente sanciti nello Statuto:
- sollecita gli uffici a esercitare il potere di autotutela per l'annullamento e la rettifica dei provvedimenti fiscali di accertamento e di riscossione;
  - vigila sul corretto svolgimento delle verifiche fiscali;
  - verifica che sia assicurata la chiara e tempestiva conoscibilità dei provvedimenti fiscali, dei modelli per gli adempimenti e delle relative istruzioni;
  - accerta la qualità dei servizi di assistenza ed informazione, verificando, ad esempio, l'agibilità dei locali aperti al pubblico.

Di seguito si riportano gli uffici che risultano sinora istituiti.

Regione o Provincia aut.	Presidente	Componenti	Telefono	Fax	Indirizzo
<b>Abruzzo</b>	Dr. M. Ramundo	Dr. G. Mancini Dr. R. Quarchioni	0862/648301	0862/419504	Corso Federico II, 9 67100 L'Aquila
<b>Bolzano</b>			Non attivo		
<b>Basilicata</b>	Dr. F. Lazizzera	Col. A. Mascara Dr. D. Laricchia	0971/337243	0971/410117	Via dei Mille 851 00 Potenza
<b>Calabria</b>			Non attivo		
<b>Campania</b>	Dr. F. Rossi	Dr. L. Nastri Avv. N. Nitrato Izzo	081/5421699	081/5421698	Via Olaz 11 89143 Napoli
<b>Emilia-Romagna</b>	Dr. V. Aliano	Gen. N. Silvestri Dr. A. Fiordelisi	051/6373462-11 051/6373581	051/6373486	V.le Aldo Moro 44 40100 Bologna
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	Dr. A. Marinelli	Gen. E. Boi Avv. E. Niseteo	040/369136 040/369274	040/369932	Largo Panfilii 2 34100 Trieste
<b>Lazio</b>	Dr. T. Figliuzzi	Gen. V. Biscaglia Avv. G. Marinucci	06/48776214	06/4826955	Gall. R. Margherita 7 00100 Roma
<b>Liguria</b>	Dr. I. Carli	Gen. D. Siri Dr. G. Carbone	010/5518250	010/5548208	Via Fiume2 16100 Genova
<b>Lombardia</b>	Dr. U. Loi	Dr. G. Perrone Avv. De Rienzo	02/62892763 02/62892894	02/62892712	Via Manin 25; 20100 Milano
<b>Marche</b>	Dr. S. Nardino	Dr. P. Narbone Rag. M.L. Nardi	071/2080362	071/55786	Via Palestro15 60100 Ancona
<b>Molise</b>	Dr. N. Passarelli	Dr. M. Di Nezza Dr. F. Iacobacci	0874/413604 0874/472315	0874/472314	Via Scatolone4 86100 Campobasso
<b>Piemonte</b>	Dr. S. Pieri	Dr. F. Vitullo Dr. P. Rossi	011/5587066	011/5587345	C.so Vinzaglio 8 10100 Torino
<b>Puglia</b>	Prof. D. Ciavarella	Gen. G. Nanula Dr. N. Chiechi	080/5484874	080/5482131	Via Amendola 201 70126 Bari
<b>Sardegna</b>			Non attivo		
<b>Sicilia</b>	Dr. B. Pellingra	Dr. G. Xibilia Dr. F. Pillitteri	091/6397111	091/6372165	Via Imp. Federico 70 90100 Palermo
<b>Toscana</b>	Prof. R. Torrigiani	Dr. N. Battaglia Dr. R. Lamioni	055/4978213 055/4978340	055/471553	Via della Fortezza 8 50100 Firenze
<b>Trento</b>	Prof. G. Bronzetti	Gen. V. Laino Dr. L. Negherbon	0461/272435 0461/272481	0461/272437	Via San Marco 33 38100 Trento
<b>Umbria</b>	Dr. N. Restivo	Gen. P. Pasini Dr. E. Taddonio	075/5033108 075/50331	075/5033026	Via Canali 12 06100 Perugia
<b>Valle d'Aosta</b>	Dr. M. Battisti	Dr. L. Fournier Dr. P. Arnati	0165/262285	0165/238295	P.za Manzetti 2 11100 Aosta
<b>Veneto</b>	Prof. E. Rosini	Dr. B. Pasdera Avv. G. Altieri	041/2409545	041/717711	P.zzo Mandelli Cannaregio 1753 30121 Venezia

Imposta di registro - Agevolazioni

### Quando il conferimento di immobili in comunione non è agevolato

Il conferimento in comunione convenzionale dell'acquisto effettuato da uno dei due coniugi, anteriormente al matrimonio e prima della entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia, non rientra nella comunione legale e, pertanto, non può godere dei benefici fiscali previsti dall'art. 228, terzo comma, della legge n. 151 del 1975.

Cassazione, Sez. I -  
Sent. 11 aprile 1996  
(22 novembre 1995), n. 3430 - Pres.  
Cantillo - Rel. Rordorf

## CONTRADDIZIONE

### Sinistra ed equo canone

Il protezionismo contrattuale, in materia di locazioni, nuoce non solo ai proprietari di immobili, ma anche agli affittuari.

Il non rendersene conto è cecità legislativa. Ma tant'è. Basti pensare che la legge sull'equo canone è stata abrogata per quanto riguarda le locazioni ad uso abitativo, ma è tutt'ora in vigore per quanto riguarda le locazioni commerciali. Con un'evidente contraddizione: da una parte la Sinistra ha voluto la liberalizzazione delle licenze commerciali; dall'altra, sempre la Sinistra, si è ben guardata dal liberalizzare i contratti d'affitto del settore,

**On. Tommaso Foti**  
Resp. Naz. Ufficio Casa di An  
Secolo d'Italia 14.4.'02

### Del calmere dei fitti

Il capitale non occorre agli impieghi dove è sicuro di essere vigilato, spiato, dove è soggetto a noie infinite, regolamenti e bolli ufficiali; dove occorre iniziare un vero e proprio giudizio per costringere gli inquilini a pagare un affitto maggiore in proporzione delle spese che si sono fatte nella casa.

Dall'applicazione del calmere nessun effetto buono si è mai ottenuto, dall'imperatore Diocleziano al comune di Roma dei giorni nostri. Perché una merce si venda a buon mercato, bisogna incoraggiare il capitale a promuoverla.

Luigi Einaudi  
Corriere Sera, 9.4.1909

Quando non sono sprechi sono distribuzioni a pioggia come quella dell'agosto 2000 in Campania: 215 miliardi di contributi europei a 319 imprese, molte delle quali già beneficiarie da analoghe regalie per il Giubileo; 730 milioni alla Buca di Bacco, un miliardo e mezzo al ristorante San Michele di Donnarumma, 175 milioni alla Pensione delle Sirene di Massa Lubrense, tre miliardi e 456 milioni all'Hotel Serius di Serio Salvatore, 359 milioni all'Antica Trattoria Pascalucci di San Nicola Manfredi e giù giù fino ad arrivare ai 27 milioni e 13 mila lire concessi ai Della Penna, tour operator in salsa domestica e pommarola in coppa. Su tutti svetta l'Hotel Tramonto d'Oro di Praiano (Salerno) che dopo aver incassato 150 milioni per l'Anno Santo, s'intasca pure un miliardo e 360 milioni per la santa Unione europea: ed è inevitabile pensare che ormai più che d'Oro questo Tramonto sarà tempestato di diamanti.

Mario Giordano

## Immobili pubblici: non rendono nulla e lo Stato non li conosce nemmeno

Come amministra lo Stato i propri beni immobili? Una risposta la fornisce la deliberazione n. 17/2000 della Sezione di controllo della Corte dei conti, che ha preso in esame la gestione dei beni demaniali e patrimoniali dello Stato nel 1997-'98. L'indagine, sia pure condotta per campioni, conferma che lo Stato non riesce a far fruttare i propri immobili: i valori di redditività riscontrati sono lontanissimi da quelli di mercato.

"Tutto ciò - rileva la Corte - trova solo parziale giustificazione nel perseguimento di fini di pubblica utilità che sottendono l'attività dell'amministrazione finanziaria, in quanto, almeno nella maggior parte dei casi, le disfunzioni in termini di capacità reddituale sono la diretta conseguenza delle problematiche interne di organizzazione e della stessa normativa di settore, che impediscono un recupero di redditività dei beni, per maggiormente adeguarla all'importanza economica degli stessi". Tradotto dal burocrate, il tutto vuol dire che l'inefficienza interna alla Pubblica Amministrazione si somma alle assurdità legislative per far sì che lo Stato non incassi un baiocco. Tant'è vero che la volontà di "massimizzare il risultato economico della gestione" del patrimonio pubblico viene "contraddetta, oltre che dai comportamenti concretamente tenuti, sia dal modello organizzativo, di tipo sostanzialmente burocratico-centralistico, tuttora adottato, sia dalla mancata progettazione di interventi concretamente preordinati a superare le principali disfunzioni rilevate e sia, infine, dal permanere di vincoli di destinazione e di prezzo spesso imposti ai gestori, nell'intento di tutelare la posizione di soggetti ritenuti deboli".

Quanto alla destinazione d'uso degli immobili, dai dati che le amministrazioni periferiche hanno fornito alla Corte (sembra con scarso spirito di collaborazione, viste le doglianze dei giudici contabili) emerge una vasta diffusione dell'abusivismo. Nel Lazio, è abusivo il 30% degli occupanti immobili demaniali; nel Molise, il 27%; in Toscana, su 250 alloggi pubblici 25 sono occupati *sine titolo* e 88 occupati da usuari con titolo scaduto e non rinnovabile, in larga maggioranza pubblici dipendenti. Il caso della Campania è definito dalla Corte "preoccupante": su 3.154 beni censiti, 761, cioè il 24%, sono occupati *sine titolo*. Si tratta di un abusivismo che diremmo storicamente consolidato: la Corte ha trovato casi di abusivismo precedenti il 1960, nel Lazio, e addirittura risalenti al 1935, in Molise.

La Corte denuncia che la rilevazione informativa del patrimonio dello Stato "non rappresenta, se non in modo assolutamente parziale, il reale stato del patrimonio immobiliare pubblico, di cui non è nota la reale consistenza e men che meno lo stato caratteristico di conservazione". Emerge, nell'insieme, il quadro di "un'amministrazione che spesso ignora tanto il valore di ciò che amministra, quanto l'esatta individuazione dei beni nominativamente intesi". Vale a dire che lo Stato nemmeno sa quel che possiede.

È stata approvata una norma che impone a tutti i trattori di avere lo stesso sedile. Forse l'Ue vuol clonare le terga di tutti gli abitanti del continente? Si vuol imporre il deretano universale? La standardizzazione del fondoschiena? L'ironia è facile, ma la verità è assai meno divertente. In realtà quella norma è stata voluta dai costruttori di trattori europei per proteggersi dalla concorrenza degli asiatici, che producono trattori a prezzi molto più bassi. Come toglierli di mezzo? È semplice: si stabilisce che i sedili che vanno bene in Corea, in Cina, negli Stati Uniti o in Argentina, sono fuorilegge in Europa e il gioco è fatto. Gli agricoltori italiani, francesi e tedeschi possono star tranquilli: non dovranno uniformare le chiappe. Tutt'al più pagheranno il loro attrezzo qualche milione in più.

Mario Giordano

## SUCCESSIONI

### L'estinzione del debito prima della cessione dell'immobile

In tema di imposta di successione e in relazione all'inclusione nell'attivo ereditario dei beni trasferiti a terzi a titolo oneroso negli ultimi sei mesi di vita del defunto e alla prevista detraibilità delle somme impiegate nell'estinzione di passività risultanti da atti aventi data certa anteriore di almeno sei mesi all'apertura della successione, l'art. 9, comma 3, lettera c) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637, facendo riferimento alla circostanza che tali impieghi si siano verificati "successivamente al trasferimento", non pone un requisito cronologico essenziale, in quanto ciò che il legislatore ha in effetti inteso richiedere è un nesso diretto ed incontestabile tra alienazione nel semestre sospetto e estinzione di debiti sicuramente ad esso anteriori (nella specie la Corte ha ritenuto ammissibile la detrazione in relazione all'estinzione di un debito avente i prescritti requisiti, pacificamente avvenuta, prima del trasferimento di un bene immobile, con somma percepita a titolo di acconto in sede di contratto preliminare).

(Cassazione, Sez. I civ. - Pres. Cantillo, Rel. Morelli - Sent. n. 7028 il 28 luglio 1997)

## Fisco: i comuni spingono sull'addizionale Irpef

Nella tabella che segue - elaborata dall'Agenzia Adnkronos - l'addizionale Irpef applicata dalle città capoluogo di regione nel 2001 e nel 2002 e il relativo incremento.

Città	Add. Irpef 2001	Add. Irpef 2002	Incremento
Milano	—	—	—
Venezia	—	—	—
Bolzano	—	0,2%	0,2%
Bologna	0,2%	0,4%	0,2%
Genova	0,27%	0,27%	—
Firenze	0,1%	0,3%	0,2%
L'Aquila	0,2%	0,4%	0,2%
Roma	—	0,2%	0,2%
Perugia	—	—	—
Ancona	0,4%	0,5%	0,1%
Campobasso	0,4%	0,4%	0,1%
Napoli	0,4%	0,5%	—
Bari	0,2%	0,5%	0,3%
Potenza	0,5%	0,5%	—
Torino	0,1%	0,3%	0,2%
Palermo	—	—	—
Cagliari	0,5%	0,5%	—
Trieste	—	0,2%	0,2%
Trento	—	—	—
Catanzaro	0,3%	0,5%	0,2%
Aosta	—	—	—

## DISTANZE

**Distanze legali - Distanze per pozzi, cisterne, fossi e tubi - Distanze per pozzi di estrazione d'acqua dal sottosuolo.**

La disciplina sulla distanza dal confine dei fossi e canali non può trovare applicazione in materia di distanza per i pozzi.

L'escavazione di un pozzo che sfrutti la medesima vena acquifera oggetto di un uso prioritario del vicino è da ritenersi illegittima.

(Nella specie: la Corte di cassazione ha demandato al giudice di merito il compito di verificare se l'abbondanza della vena acquifera consentisse lo sfruttamento congiunto).

Cassazione civile, II Sezione, 19 giugno 1995; n. 6928 - Mastrapieri Presidente - Santilli Relatore - Ceniccola P.M. (conf.)

## DISMISSIONI ALL'ITALIANA

### Inpdap, ponti d'oro agli inquilini morosi

Con la circolare n. 21 dello scorso 24 aprile, l'Inpdap ha fornito chiarimenti sulla definizione del contenzioso in atto per gli immobili in dismissione. Com'è noto, la realizzazione dei piani di cessione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali e l'avvio dei nuovi modelli gestionali delineati dal D. L.vo n. 104 del 16.2.96, costituiscono un obiettivo strategico nella politica dell'Istituto.

Nella ormai avanzata fase di avvio delle procedure di dismissione (conferimento di immobili ai fondi immobiliari, cessione diretta agli inquilini, singolarmente o riuniti in un soggetto collettivo, realizzazione del piano straordinario) la pendenza, a vario titolo, di situazioni contenziose costituisce un ostacolo non indifferente tanto alla celere attuazione delle procedure di cessione, quanto alla realizzazione dei modelli gestionali di esternalizzazione, delineati dal D.L. vo n. 104/96.

Sotto un primo profilo, l'esistenza di un variegato e rilevante contenzioso connesso alle molteplici obbligazioni assunte dalle società venditrici degli immobili, rende senz'altro più complesso il conferimento all'esterno della gestione del patrimonio con garanzia di ricavo certo.

La risoluzione delle varie situazioni di morosità si pone quale presupposto per la realizzazione dei piani di cessione, considerato che il diritto di prelazione riconosciuto ai conduttori è subordinato alla regolarità delle partite contabili, sia per quanto concerne i canoni che per gli oneri accessori.

Sulla base dell'esperienza sinora maturata, le tipologie ricorrenti di morosità che l'Amministrazione deve risolvere sono rappresentate da:

1. Morosità generate da contestazioni relative al canone di locazione, ed in particolare agli elementi che concorrono alla sua quantificazione (le superfici delle unità abitative, le categorie catastali, i coefficienti di ubicazione, i coefficienti di applicazione in merito a pertinenze di superfici esterne, balconi e terrazzi non a livello nonché alla decorrenza dei rinnovi contrattuali);
2. Contestazioni degli oneri condominiali, che riguardano particolarmente gli addebiti forfettari di alcune spese, la mancata visione dei giustificativi di spesa e la contestazione sul costo dei portieri, in relazione specialmente alla mancata o scarsa utilizzazione di alcuni servizi od al presunto eccessivo costo rispetto all'attività prestata;
3. Mancato versamento del corrispettivo della locazione in senso stretto e non derivante da contestazioni "oggettive".

Va rammentato che per le prime due tipologie, la morosità si concretizza nella autoriduzione dell'importo del canone che gli inquilini attuano nel corso delle vertenze giudiziali di determinazione dell'equo canone, rendendo oggettivamente incerta l'effettiva quantificazione delle somme realmente dovute.

Sono da tener presenti, inoltre, le difficoltà sorte sul piano operativo all'atto della determinazione della morosità stessa, derivanti dalle numerose contestazioni delle risultanze contabili prodotte dall'Istituto a fronte delle vaste e variegaste contestazioni dell'inquilinato, in ordine alla effettiva esigibilità dei crediti risultanti dalle scritture contabili dell'Ente (si pensi alla frequentissima eccezione di prescrizione degli oneri accessori al canone di locazione, ovvero alla contestata esistenza delle richieste di aumento del canone a seguito della variazione dell'indice Istat, etc.).

Allo scopo di facilitare il processo di dismissione degli immobili di proprietà degli Enti Previdenziali, è intervenuto un nuovo provvedimento legislativo diretto ad assicurare la risoluzione rapida e certa delle situazioni controverse tramite il ricorso allo strumento della composizione bonaria delle vertenze potenziali ed in atto. Tale norma è contenuta nei commi 12 e 13 dell'art. 43 della legge 29 dicembre 2000 n. 388 (Finanziaria 2001) i cui criteri dovranno essere utilizzati dagli Uffici Centrali della Direzione del Patrimonio e dalle Direzioni Compartimentali quali parametri di riferimento nell'evenienza di possibili soluzioni transattive o di bonario componimento in ipotesi di controversie in materia patrimoniale.

In particolare, i criteri contenuti nel comma 13, che delinea una composizione stragiudiziale "standardizzata" delle reciproche contestate partite di dare/avere, potranno essere più agevolmente utilizzati nelle eventuali situazioni di morosità diffusa negli stabili in dismissione, scaturita ad esempio dal fenomeno della autoriduzione del canone, oppure dal mancato pagamento di oneri accessori di cui viene contestata la prescrizione, così da rendere più snella l'istruttoria necessaria per la ricostruzione delle partite contabili controverse.

In proposito giova evidenziare che il comma 13 non richiede necessariamente che l'immobile sia già formalmente inserito in un piano di cessione, in quanto la prospettiva delle dismissioni interessa nel medio e lungo periodo la quasi totalità del patrimonio immobiliare a reddito.

L'utilizzo dei criteri dettati da tale disposizione potrà così consentire all'Istituto di conseguire da un lato l'immediato recupero in unica soluzione di una parte consistente (l'80%) dei crediti risultanti dalle scritture contabili, dall'altro di eliminare gli intuibili ostacoli alla realizzazione degli atti di cessione attraverso un meccanismo di definizione automatica del contenzioso, a fronte della formale rinuncia dell'interessato ad ogni azione od eccezione.

In merito, è bene tuttavia sottolineare che le situazioni di morosità potenzialmente sanabili attraverso tale strumento sono quelle riferite a periodi anteriori al 30 settembre 2000 e quelle per le quali, ad oggi, è ancora in corso un giudizio.

Si racconta il caso delle marmitte catalitiche in Francia: gli ambientalisti francesi le chiedevano da tempo, il governo nazionale non si decideva. La situazione fu sbloccata a sorpresa nei corridoi della Commissione dove i verdi di Parigi s'incontrarono con due o tre emissari delle case automobilistiche tedesche. Incontro un po' strambo, ma assai fecondo: l'alleanza fece passare una norma che impose di colpo l'innovazione. "Nell'interesse dei cittadini" ovviamente. Ma anche un po' nell'interesse della case automobilistiche tedesche, che al contrario di quelle francesi erano già attrezzate per introdurre le marmitte catalitiche.

Mario Giordano

## USO DIVERSO

**Canone - Determinazione - Previsione di un canone inferiore a quello originariamente pattuito - Legittimità - Condizioni - Rinuncia del conduttore alla prelazione e all'indennità di avviamento commerciale.**

In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui tendendo l'art. 79 della L. n. 392 del 1978 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, relativamente alla prelazione e, conseguentemente, al riscatto ed all'indennità di avviamento commerciale. (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79).

La motivazione integrale della sentenza trovasi pubblicata in *Archivio locazioni* n. 2/96, con nota di Vittorio Colombani.

*Corte di Cassazione. Sez. III, 20 ottobre 1995, n. 10907.*

*Pres. Sciolla Lagrange Pusterla - Est. De Aloysio - P.M. Cinque (conf.) - De Giosa c. Portoghese*

## VILLA

### Quali requisiti?

L'articolo 26 della legge 392/1978 espressamente esclude dalla disciplina dell'equo canone gli immobili classificati A/8, catalogamente definiti "appartamenti in villa". Tuttavia, la giurisprudenza ha sottolineato che, in caso di frazionamento della villa, l'esonero dalla disciplina dell'equo canone è disposto per quelle unità immobiliari che della villa mantengono i requisiti essenziali, quali le dimensioni, il prestigio, il decoro, l'inserimento in un contesto ambientale esclusivo, la disponibilità di spazi verdi.

Ne deriva che non tutti gli appartamenti risultanti dal frazionamento possono trovarsi nelle stesse condizioni della originaria villa, e che il giudice, in caso di controversia, potrà disporre una perizia per verificare la permanenza di tale condizione. È chiaro, poi, che se tale verifica avesse esito negativo, il rapporto di locazione potrebbe anche ricadere nella disciplina dell'equo canone.

## LOCAZIONE

### Cessione del contratto d'azienda

La legge (art. 36, l. n. 392/78) non prevede un termine entro il quale la comunicazione da parte del vecchio inquilino che cede l'azienda debba essere fatta, anche se è evidente che un eccessivo ritardo di tale comunicazione potrebbe costituire pregiudizio per il locatore e giustificare una domanda di risoluzione del contratto.

Peralto la Cassazione ha stabilito (sentenza n. 8031/94) che la comunicazione tardiva della cessione dell'azienda e del contratto vale a sanare ogni eventuale situazione irregolare a partire dal momento in cui è effettuata, dal quale decorre il termine di 30 giorni entro il quale il locatore può opporsi alla cessione in presenza di gravi motivi. L'espressione della legge (gravi motivi) lascia intendere che il locatore non può opporsi soltanto a causa di non gradimento del nuovo inquilino, ma deve motivare con ragioni oggettive e specifiche la sua opposizione alla cessione del contratto.

In tal caso, se i motivi di opposizione saranno ritenuti fondati (nell'ipotesi di controversia), la cessione non avrà effetto ed il contratto continuerà con il vecchio conduttore, il quale così non potrà attuare la cessione dell'azienda.

Anche nel caso in cui il proprietario non faccia alcuna opposizione ovvero l'opposizione non sia fondata su gravi motivi, l'inquilino cedente l'azienda non sarà liberato dalle sue obbligazioni nei confronti del locatore, che quindi continueranno, sia pure con la garanzia del nuovo conduttore, fino alla restituzione dell'immobile al termine del contratto.

### Campania: anagrafe degli abusivi

Una delibera del Consiglio regionale della Campania permette di rilevare - fra l'altro - che vi sono migliaia di detentori senza titolo di alloggi pubblici fin dal '94. Tuttavia si concede una moratoria di 180 giorni per gli sfratti, al fine di consentire agli abusivi di "autodenunciarsi" (i Comuni potranno intanto nominarli "custodi momentanei" degli immobili occupati). Fra i requisiti previsti per accedere all'assegnazione dell'immobile in atto rientra anche il "non avere procedimenti penali per associazione malavitosa".

Commento di un consigliere regionale (Bruno Esposito, An): "Presto avremo una vera anagrafe delle occupazioni di alloggi pubblici, abusive e no".

## CASSAZIONE GIURISPRUDENZA

### Locazioni

**Contratto di locazione - Scadenza - Effetti - Per il conduttore di fatto che permane nell'immobile - Diritto alla prelazione o all'indennità di avviamento - Esclusione.**

(Legge 392/1978, articoli 34, 36 e 56; Cc, articoli 1590 e 1591)

Tra le obbligazioni principali del conduttore vi è quella di restituire al termine del contratto la cosa al locatore; se, in relazione a particolari circostanze, il rapporto perdura per volontà del conduttore, possono prodursi effetti a favore e a carico delle parti corrispondenti a quelli già previsti dal contratto, che regolava la posizione sostanziale delle parti. Il contratto, che ha ormai esaurito la sua operatività alla data di scadenza naturale, o prorogata dalla legge, non può più considerarsi fonte delle obbligazioni reciproche; l'applicazione delle regole contrattuali al rapporto di fatto è soltanto un effetto imposto dalla legge per evitare che rimanga privo di disciplina il rapporto, mantenuto in essere, salvo il maggior danno, in caso di assenza di cause che giustifichino il ritardo, a carico del conduttore inadempiente. Si deve, pertanto, escludere che al conduttore di fatto possano riconoscersi diritti, quali il diritto di prelazione o l'indennità di avviamento, con riferimento alla data, in cui gli effetti del contratto, da cui tali diritti promanavano, era ormai scaduto.

Sezione III, sezione 23 gennaio 1998 n. 667 - Pres. Giuliano; Rel. Boffa Tarlatta; Pm (conf.) Scardaccione; Ric. Benevegnù; Int. Parisi

### Condominio

**Condominio negli edifici - Assemblea condominiale - Verbale - Redazione da parte dell'amministratore - Nullità - Esclusione.**

(Cc, articoli 1135 e 1136)

Il verbale di un'assemblea condominiale, alla pari di qualsiasi altra scrittura privata, è valido se sottoscritto dal soggetto abilitato a sottoscriverlo, ancorché il suo testo sia stato redatto da soggetto diverso o sia stato scritto a macchina. Ne deriva, pertanto, che è irrilevante - ai fini della validità dello stesso - che le funzioni di segretario dell'assemblea siano state espletate, in violazione di apposito divieto del regolamento condominiale, dall'amministratore del condominio.

Sezione II, sentenza 30 dicembre 1997 n. 13100 - Pres. Pierantoni; Rel. Napoletano; Pm (conf.) Fedeli; Ric. Massa; Controric. Condominio di via Francesco Crispi 108, Palermo

### Il Tribunale regionale delle acque è competente all'accatastamento di un terreno demaniale

Qualora la materia del contendere attenga alla delimitazione dell'alveo di un fiume, attraverso l'individuazione delle aree sommerse durante le piene, competente a decidere è il Tribunale regionale delle acque, dal momento che la competenza in materia catastale delle Commissioni tributarie è limitata alle questioni meramente formali relative a delimitazione, classamento, intestazione eccetera dei terreni.

(Comm. Centrale, Sez. IX - Dec. n. 8550 del 28 novembre 2001, dep. l'11 dicembre 2001).

### I comuni e l'addizionale Irpef

Anno	1999	2000	2001
Comuni che hanno applicato l'addizionale Irpef	2.372	4.057	4.234
Comuni che hanno applicato l'aliquota massima	2.072	1.120	856

da ItaliaOggi 20.3.'02

## DAL PARLAMENTO

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Collavini (FI) ha presentato una proposta di legge contenente agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione nelle aree ad alta tensione abitativa.

Dal deputato Buontempo (An) è giunto un disegno di legge per agevolare le permuta di immobili a scopo di riordino fondiario.

Una proposta di legge volta alla soppressione dei consorzi di bonifica e all'attribuzione delle relative funzioni alle Province è stata presentata dal deputato Costa (FI).

È stato assegnato - in sede referente - all'VIII Commissione permanente della Camera dei Deputati (Ambiente), il progetto di legge "Nuove norme in materia di sanatoria edilizia", proposto dal deputato Buontempo (An).

Il disegno di legge "Norme per la tutela del risparmio popolare: provvidenze in favore di coloro che hanno subito danno in occasione dell'acquisto della prima casa", presentato dal senatore Carella (Verdi), è stato assegnato, in sede referente, alla XI Commissione permanente della Camera (Lavoro).

Il deputato Buemi (SdI) ha chiesto al Ministro della Giustizia, considerato che sempre più spesso famiglie che hanno investito i loro risparmi nell'acquisto della prima casa si sono ritrovate coinvolte in fallimenti di imprese costruttrici, con il risultato di perdere i soldi investiti e la casa che avevano acquistato o cominciato ad acquistare, come il Governo intenda intervenire al fine di bloccare la messa all'asta degli immobili interessati da fallimenti immobiliari, già pagati in tutto o in parte dai promissari acquirenti.

## SCANDALO

### Immobili pubblici locati: canoni bassi, e non pagati

Sono circa 900 gli immobili di proprietà della Regione Lazio, confluiti nel patrimonio regionale a seguito dello scioglimento di istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza e ora censiti da una società privata in vista della loro dismissione. È emerso che la totale trascuratezza da parte sia del Comune di Roma (cui gli immobili vennero per un certo numero di anni assegnati) sia della Regione ha fatto sì che gli inquilini paghino, per appartamenti e locali siti in posti appetiti perché centralissimi, cifre inferiori alle 500mila lire mensili, addirittura con contratti fermi da 60 anni. Oltre a godere di canoni del tutto fuori mercato, gli inquilini (che in molti casi sono celebri commercianti, noti professionisti, titolari di avviati ristoranti, gestori di lucrosi bar, insediati in locali tutti ubicati nel cuore del centro storico di Roma: cfr l'esemplare vicenda del bar Vanni in Cn marzo '02) si guardano bene dal pagare la miseria di fitto loro imputato: la morosità riguarda il 50% dei già scarsi introiti.

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

### Cos'ha detto il Governatore all'Assemblea della Banca d'Italia

La decisione di affidamento, soprattutto ai settori innovativi, deve fondarsi su un vaglio attento della qualità dei progetti di investimento, della loro redditività nel tempo, della esposizione delle imprese all'evoluzione avversa del ciclo. In presenza di ampie fluttuazioni dell'attività economica e dei valori mobiliari e immobiliari, la determinazione del prezzo del credito deve fondarsi su una valutazione della rischiosità dei finanziamenti che vada oltre il breve periodo.

\* \* \* \* \*

La propensione al risparmio delle famiglie italiane si è ridotta in misura considerevole negli anni novanta, principalmente per la contenuta espansione del reddito disponibile. Nel 2000 il rapporto tra il risparmio delle famiglie e il reddito è sceso all'11,3 per cento, dal 17,2 nel 1993. Il rapporto è più elevato in Francia e in Giappone, dove si commisura rispettivamente al 15,6 e al 12,8 per cento; è più basso in Germania e nel Regno Unito dove è pari rispettivamente al 10,1 e al 3,9 per cento; si è ridotto fino ad annullarsi negli Stati Uniti.

\* \* \* \* \*

È necessario incidere sugli svantaggi competitivi di ordine fiscale che spingono importanti operatori nazionali a trasferire la propria attività in altre piazze finanziarie dell'area dell'euro. La perdita di elevate professionalità, la delocalizzazione di ingenti investimenti si riflettono negativamente sulle potenzialità di crescita dell'intero sistema finanziario.

\* \* \* \* \*

Dall'indagine sulle forze di lavoro, nel 2000 l'aumento del numero di persone occupate risulta dell'1,9 per cento, pari a 388 mila unità; si tratta di 80 mila lavoratori autonomi, 203 mila dipendenti a tempo parziale o a termine, 105 mila dipendenti a tempo pieno in pianta stabile.

\* \* \* \* \*

Il miglioramento dei conti pubblici si è arrestato nell'anno 2000. Il fabbisogno è salito, tra il 1999 e il 2000, da 47.500 a 72.700 miliardi, al 3,2 per cento del prodotto.

\* \* \* \* \*

Il peggioramento dei conti del settore pubblico si protrae nell'anno in corso. Nei primi quattro mesi del 2001 il fabbisogno del Tesoro è stato di 54.800 miliardi, superiore di 20.300 miliardi a quello dello stesso periodo dello scorso anno e pressoché uguale all'ammontare previsto per l'intero 2001.

\* \* \* \* \*

L'Italia è ancora tra i Paesi dove il settore pubblico meno contribuisce alla competitività dell'economia.

\* \* \* \* \*

Va salvaguardato nei grandi investimenti il patrimonio di beni ambientali e culturali di cui è ricca l'Italia. L'investimento in favore dell'ambiente e per la valorizzazione del patrimonio culturale può essere esso stesso fonte di sviluppo e di crescita dell'occupazione; è in grado di qualificare l'attività turistica; può ben coniugarsi con un'agricoltura che punti alle produzioni di qualità. Fattore non secondario di sviluppo sostenibile è il miglioramento dei servizi e della qualità della vita nei grandi agglomerati urbani.

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

*Regime giuridico delle istanze di concessioni edilizie in variante per trasformazione di progetti già assentiti dall'amministrazione*

Costituisce un principio generale del diritto amministrativo quello per cui le parti di un processo amministrativo non possono essere assoggettate a regimi giuridici differenti. Ciò allo scopo di assicurare la certezza dei rapporti giuridici nonché uno svolgimento razionale delle procedure amministrative. In materia edilizia l'applicazione di detto principio comporta che la variante a precedente concessione edilizia esplicita deve conformarsi al medesimo regime giuridico di quest'ultima, nella quale va ad assestarsi, e richiede pertanto una decisione esplicita dell'amministrazione; conseguentemente, il privato non può avvalersi per la sola variante dell'istituto del silenzio-assenso. In ogni caso il certificato di destinazione urbanistica deve essere allegato all'istanza di concessione in variante, così come all'istanza di concessione

originaria qualora il privato intenda avvalersi del silenzio-assenso dell'amministrazione. L'art. 8, primo comma, della legge n. 94 del 1982, infatti, prescrive che la domanda di concessione a edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente si intende accolta qualora entro 90 giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. Il successivo nono comma, inoltre, dispone che i comuni con popolazione superiore ai 30 mila abitanti sono tenuti a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati e che la domanda di concessione, che il progettista attesta conforme al suddetto certificato, si intende assentita qualora entro 90 giorni non venga comunicato il provvedimento motivato con cui venga negato il rilascio.

Tale prescrizione è aggiuntiva rispetto a quella di cui al precedente comma e pertanto il certificato di destinazione urbanistica va allegato nelle istanze di concessione in materia di edilizia residenziale al fine della maturazione del silenzio-assenso. Né può ritenersi che nel caso di variante la conformità dell'intervento sia già stata verificata al momento del rilascio della concessione di destinazione urbanistica, comunque necessaria sia perché ha validità solo annuale sia perché comunque le prescrizioni urbanistiche potrebbero essere mutate.

Tar Lombardia-Milano,  
sez. 2, sent. n. 55  
del 22 gennaio 1996



**Appartiene a voi**  
LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## Ma l'equo canone è davvero finito?

Davvero la nuova legge sulle locazioni (legge n. 431 del 9 dicembre 1998) ha chiuso definitivamente, dopo oltre venti anni, l'era dell'equo canone? Questo è vero e non vero nello stesso tempo, in quanto la situazione normativa creata per effetto della nuova legge con specifico riferimento ai contratti di locazione in corso alla data del 31 dicembre 1998, richiede prudenti valutazioni da parte dei locatori. È vero infatti che dall'entrata in vigore della legge in poi (31 dicembre 1998), il nucleo normativo centrale della disciplina dell'equo canone è stato abrogato dall'art. 14 della legge n. 431/1998, ed in particolare che sono stati abrogati gli artt. 12 e segg. ti dai quali discendeva la struttura normativa fondamentale del canone e della durata legale dei contratti nella misura minima di quattro anni.

Ora cosa resta di questa disciplina?

Resta malauguratamente assai più di quanto non si pensi ed è necessario che i proprietari locatori si rendano conto di questo, allo scopo di non alimentare facili illusioni e di non dimenticare che una delle leggi più illiberali ed assurde mai approvate e nei confronti della quale il corpo sociale aveva mostrato una immediata reazione di rigetto, è ben lungi dall'essere stata eliminata dal nostro ordinamento.

Due sono le norme da prendere in considerazione se si vuole realisticamente considerare l'attuale disciplina degli affitti in corso alla data del 31 dicembre 1998.

In primo luogo si deve considerare l'art. 14 comma 5° della legge, il quale stabilisce infatti che "ai contratti per la loro intera durata e ai giudizi in corso dalla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data".

Ciò significa che niente è cambiato per tutti i numerosi contratti in corso stipulati prima dell'entrata in vigore dell'equo canone o anche nel corso della stessa legge, e che egualmente niente è cambiato per i cosiddetti contratti in deroga, che furono stipulati in conformità della legge n. 359/1992 e con il procedimento previsto allora per la deroga all'equo canone; ma non è tutto.

Ciò significa anche che in tutti i casi in cui la deroga non è applicabile (o perché le parti non hanno voluto, ovvero perché il procedimento non è stato osservato, o infine perché il contratto era in contrasto con le disposizioni imperative sulla legge sull'equo canone), continueranno ad applicarsi le norme della legge n. 392/1978, e quindi che ancora per

molti anni potrà esserci il rischio di azioni da parte di conduttori dirette a rivendicare l'equo canone ed a richiedere la restituzione di somme eventualmente pagate in eccedenza rispetto a quanto dovuto. Da questo punto di vista dunque la legge niente ha innovato, e soprattutto nessuna sanatoria ha disposto per tutte quelle disposizioni contrattuali (e sono ancora frequenti) con le quali le parti per i motivi più vari (errore sulla disciplina contrattuale o altro) non sono state in grado di realizzare modelli contrattuali efficacemente derogatori alla disciplina dell'equo canone: per questi, giova ripetere, niente è cambiato, ed ancor meno niente è cambiato per tutti i procedimenti tuttora in corso presso la Pretura o in gradi successivi di giudizio, promossi da conduttori che, rivendicando l'equo canone, hanno chiesto il rimborso di somme pagate oltre il dovuto. In secondo luogo si deve considerare un'altra disposizione transitoria, peraltro di colore abbastanza oscuro, contenuta nell'art. 2 comma 6 della legge n. 431/1998, ove si precisa che i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della legge e che si rinnovino tacitamente (quindi a causa di mancata tempestiva disdetta) sono disciplinati dal comma 1° dello stesso articolo 2. - Il comma 1° prevede lo schema cosiddetto libero dei contratti di locazione, la cui durata minima è

comunque di anni quattro, con ulteriore eventuale periodo di quattro anni, salvi i motivi di disdetta di cui all'art. 3 (necessità del locatore o altri motivi).

L'art. 2 comma 6° richiamando il comma 1°, prevede quindi che a questi contratti, se rinnovati per mancanza di disdetta, venga ad applicarsi la doppia durata quadriennale con il canone corrente al momento del rinnovo e quindi anche con l'equo canone, ovvero con il canone in deroga se così pattuito: e tutto questo anche per la durata massima di otto anni!!

Dunque l'interpretazione più probabile, non potendo la legge sostituire la volontà delle parti, è che il canone, almeno per un ulteriore periodo contrattuale quadriennale a partire dalla data del rinnovo, resti quello convenuto, equo canone o in deroga. Sta di fatto che se non si comunica tempestivamente la disdetta almeno sei mesi prima della scadenza dei contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge, man mano che per i diversi contratti tale scadenza si verifica, questi proseguiranno quanto meno per ulteriori quattro anni allo stesso canone dell'ultimo periodo.

In conclusione, l'assistenza ai contratti da parte di Confedilizia si rivela ancor più necessaria, considerato che l'equo canone dimostra ancora un discreto stato di salute; e dire che era stato abrogato!

## Opere d'arte con pubblicità

### Si ai ponteggi sponsorizzati durante i restauri

Opere d'arte con la réclame. Almeno durante le fasi di restauro. I teloni o le altre coperture collocate sui ponteggi possono infatti riportare messaggi pubblicitari, anche se spetta comunque alla Soprintendenza il compito di valutare caso per caso l'opportunità dell'operazione. È stato il Ministero dei beni e delle attività culturali, con il parere dell'Ufficio legislativo datato 25 marzo 2002, prot. n. 983, a chiarire la disciplina applicabile alla pubblicità temporanea su teloni e altre coperture di ponteggi.

Rispondendo ad alcuni quesiti posti dalla direzione generale per i beni architettonici e il paesaggio, gli esperti del ministro Giuliano Urbani rilevano innanzitutto che questa forma di pubblicità, nel caso di cantieri relativi a immobili vincolati, assume una connotazione particolare nel più generale ambito della cartellonistica pubblicitaria, senza tuttavia ledere in alcun modo la possibilità di godere del bene artistico o architettonico. "In primo luogo occorre considerare", si legge infatti nel parere, "che si tratta di situazioni in cui la fruibilità del bene, dal punto di vista visivo, risulta già pregiudicata o fortemente limitata dalla presenza del cantiere. Si aggiunge", prosegue il documentato, "che l'intrinseca transitorietà dell'installazione - destinata a permanere non oltre l'apertura del cantiere e, comunque, non oltre il termine di durata del titolo autorizzatorio edilizio - delimita temporalmente l'impatto visivo". In altre parole, con o senza pubblicità, il fatto stesso che il bene sia sottoposto a un intervento esterno rende problematica la sua fruibilità. A questo punto, è il ragionamento del ministero, tanto vale approfittare del ritorno economico che l'operazione pubblicitaria può avere in termini di sponsorizzazione: "non è (...) da trascurare", spiega l'ufficio legislativo del dicastero, "la possibilità che dalle stesse forme di pubblicità possano conseguire introiti, talvolta non irrilevanti, da destinarsi al potenziamento delle azioni di tutela del patrimonio culturale".

Via libera, dunque, alle pubblicità sui ponteggi, anche se, conclude il parere, sarà comunque "cura della competente soprintendenza valutare caso per caso la compatibilità delle installazioni con le esigenze di tutela, tenendo conto delle caratteristiche della pubblicità e dettando, eventualmente, le opportune prescrizioni".

## Canone pattuito ma contestato

La legge (art. 45, l. 392/78) autorizza l'inquilino che contesti giudizialmente l'ammontare del canone a pagare fino al termine del giudizio l'importo non contestato. Ma si tratta di disposizione che, come tutte, deve essere interpretata ed attuata con correttezza e buona fede. Quindi, in primo luogo, l'inquilino deve dimostrare, mediante un calcolo analitico e non semplicemente limitandosi ad indicarlo, il canone che ritiene giusto pagare, con il riferimento alle caratteristiche dell'appartamento e ai consueti parametri previsti dalla legge (categoria catastale, vetustà, ecc.). In secondo luogo, tale calcolo deve corrispondere ai principi di correttezza sopra indicati, per evitare che l'inquilino possa trasformare tale facoltà in un abuso. Così, se l'appartamento ha una determinata categoria catastale, l'inquilino non può prospettare un calcolo in base ad una categoria diversa, affermando che la prima è sbagliata e contando sul successivo accertamento del giudice.

Si dice che il mondo è in crisi da oltre vent'anni, dopo lo shock petrolifero degli anni Settanta, che in realtà per molti governanti è stato un alibi per giustificare le loro politiche sbagliate. Però piccoli paesi, come quelli che sono stati chiamati "i quattro draghi asiatici", nonostante il fatto che siano molto aperti e dunque molto dipendenti dall'estero, sono diventati prosperi e continuano a conoscere tassi di crescita molto elevati, dal 6 al 10 per cento, e la piena occupazione, proprio nello stesso periodo in cui nel resto del mondo la crescita è debole e si verificano alte percentuali di disoccupazione. Il motivo è semplice: questi paesi hanno adottato al loro interno le ricette della libertà.

PASCAL SALIN

*Come uccidere, in un sol colpo, benessere e libertà, Cidas-Torino*

## CITAZIONI

### Perché la Sinistra è stabile al potere

Il premio Nobel James Buchanan spiegò perché la spesa sociale serve sempre a comprare i voti degli elettori: concentra i benefici via via su categorie ben coscienti dei privilegi che ricevono, disperde i costi sull'intera popolazione, che una propaganda organizzata colpevolizza se i contribuenti protestano («siete degli ignobili evasori»).

Sergio Ricossa *il Giornale*, 12.11.97

# Libretto casa: costa poco, anzi è caro

Una media di 207 euro. Gli ingegneri: un bluff. Gli architetti: è fondamentale

«Su 4.936 interventi che facciamo ogni anno il carattere strutturale degli edifici, in 4 casi su 100 ci sono seri problemi di ordine strutturale». A lanciare l'allarme Alarcon sulla stabilità dei palazzi è stato l'ingegnere...

LA RESISTENZA

E i nobili si ribellano: i nostri palazzi durano da secoli

da Corriere della Sera 13.3.'02

I vigili del fuoco: danni strutturali in 4 edifici su 100. Paura ieri in via Ventotene per una fuga di gas

# Fascicolo di fabbricato: assente

Solo duemila finora le richieste presentate. Il secco «no» delle dimore storiche

da Corriere della Sera 13.3.'02

FISCO Slitta a martedì il primo sì alla legge delega. Compravendite più veloci

# Immobili come le azioni

Allo studio una riduzione dell'imposizione

ROMA (E.Fat.) Se confermata, sarà una svolta: il governo sta pensando di met-

La Confedilizia

zione immobiliare è stato intanto deciso dalla commissione Finanze della

da Avvenire 15.3.'02

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

## 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.

Con uno dei suoi numerosi regolamenti (numero 1257 del 1999) l'Unione europea ha stabilito un contributo per tutti gli agricoltori che tirano fuori le vacche dalle loro stalle: 190 mila lire per ettaro di prato pascolato. C'è poi il premio speciale "bovini maschi vitelloni", il premio per i manzi e il premio macellazione per le giovenche. Con la decisione 97/557 del 1997 è stata introdotta un'indennità speciale per ciascuna gallina che fa le uova nella Svezia settentrionale con la giustificazione ufficiale che lassù (bella scoperta) fa freddo: i soldi serviranno per comprare una speciale cappotto-coccodrillo?

Mario Giordano



Perché la recessione mondiale è stata così mite? Perché c'è stato un sorprendente boom dei prezzi degli immobili in molti Paesi ricchi. È questa la tesi sostenuta dal settimanale inglese The Economist, che dedica al mercato immobiliare una copertina (col titolo: "Le case che hanno salvato il mondo") ed un'inchiesta sull'andamento delle compravendite di immobili nei Paesi maggiormente sviluppati, fra cui l'Italia

## 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 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 marzo 2001 - marzo 2002	2,4 %	1,80 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione marzo 2000 - marzo 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 settembre 2000 - settembre 2001	2,6 %	
Variazione ottobre 2000 - ottobre 2001	2,5 %	
Variazione novembre 2000 - novembre 2001	2,3 %	
Variazione dicembre 2000 - dicembre 2001	2,3 %	
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,4 %	
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2002	2,6 %	
Variazione marzo 2001 - marzo 2002	2,5 %	

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



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

Anno 12  
Numero 5

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione  
e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 7 maggio 2002