

### All'interno

- 12° CONVEGNO  
COORDINAMENTO  
LEGALI  
CONFEDILIZIA  
I temi che saranno trattati

- Niente imposta  
di registro  
sul deposito cauzionale

- Studi di settore  
per l'immobiliare

- Il trust in Italia,  
quale legge?

- Sfratti sospesi  
anche per i morosi

- Guida Confedilizia  
al pagamento dell'Ici

- Posti auto scoperti,  
niente contributo  
di bonifica

- Domeniche ecologiche,  
"sequestro in casa"  
dei residenti?

- Blocco sfratti,  
ancora alla Consulta

- Certificazione qualità  
degli edifici,  
è una necessità

## CON LA PROPRIETÀ EDILIZIA, A TUTTO CAMPO...

La nostra Confederazione continua a tutto campo la sua battaglia a difesa della proprietà edilizia. Incessantemente, senza "distinguo": da ultimo - e solo da ultimo - è stata la volta del contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause (per il quale abbiamo ottenuto risultati positivi come nessun'altra categoria) e del pericolo (sventato) a riguardo di un nuovo balzello che si voleva da qualcuno istituire a nostro carico in occasione del controllo biennale degli ascensori. Continuiamo la nostra battaglia tenacemente, a volte in modo necessariamente silenzioso (per non determinare pericolosi contraccolpi) e - soprattutto - del tutto soli, senza che alcun altro spunti - così ci risulta anche per gli accennati argomenti - a difendere la proprietà. Continuiamo, anche, la nostra battaglia per la diffusione della locazione e, ultimamente, s'è schierato dalla nostra il ministro Lunardi (che ha evidenziato - a Piacenza, il 13 maggio scorso - che la mancanza di mobilità sul territorio costa allo Stato 130 mila miliardi all'anno).

Confedilizia continua la sua battaglia su più fronti. All'ANCE, che - per indurre il Governo a gettare via altri soldi in costruzioni - ha sostenuto che l'affitto pesa sulle famiglie per il 24 per cento del reddito, abbiamo semplicemente fatto presente che è un vero peccato... che al CNEL la percentuale in questione risulti invece del 12,1 per cento (e cioè di una percentuale molto più bassa di quella - 18 per cento - media d'Europa). Altrettanto (contrapponendo, cioè, dato a dato e argomentazione a argomentazione) abbiamo fatto con la miriade di piccole organizzazioni che - per ritrarne un *business* - si battono oggi per l'istituzione del libretto casa, fingendosi improvvisamente preoccupate (figurarsi...) della sicurezza delle case nelle quali noi stessi (non, gli esponenti di quelle organizzazioni) abitiamo. Certo che, a volte, in questa strenua difesa della proprietà c'è davvero da scoraggiarsi: una piccola associazione ha definito la nostra posizione sul libretto "retrograda", e un'altra (giudicate voi...) ha denunciato l'effetto inquinante delle caldaie a gasolio, invocandone la sostituzione generale...

Forte della sua presenza territoriale e della sua diffusa base associativa, Confedilizia continua comunque la sua battaglia. Anche sola.

Il riconoscimento migliore ci viene dai nostri stessi avversari, che attaccano noi - e solo noi - ben sapendo la nostra insuperabile ed essenziale funzione. A Napoli, il Presidente dell'Ordine ingegneri Vinci ha detto che la legge quadro sul libretto casa è "bloccata" dalla Confedilizia (agenzia Adnkronos 21.5.'02). Il SUNIA, dal canto suo, nel suo Documento congressuale dell'aprile scorso, ha attaccato la Confedilizia, e basta.

**NON CE NE MERAVIGLIAMO. ANZI, CONSIDERIAMO QUESTI ATTACCHI COME ALTRETTANTI RICONOSCIMENTI.**

Piuttosto, sono molti piccoli proprietari di casa che dovrebbero chiedersi perchè i nostri avversari attacchino noi, e solo noi ...

## Il Presidente dal vicepremier Fini

Il Vicepresidente del Consiglio, Fini, ha ricevuto a Palazzo Chigi il Presidente confederale, che lo ha intrattenuto su diversi problemi di attualità concernenti le politiche abitative. Sforza Fogliani ha anche incontrato il ministro delle Politiche regionali, La Loggia, e - a Piacenza - il ministro delle Infrastrutture, Lunardi. Ha pure avuto incontri con il Sottosegretario alle Finanze, Molgora, con il Presidente dei senatori di Forza Italia, Schifani, e con il capogruppo ds alla Commissione Ambiente della Camera dei deputati, Sandri. A Roma, Sforza Fogliani ha presieduto una riunione del Comitato di presidenza e diretto i lavori di un convegno sul trust, con la partecipazione di esperti internazionali. Ha anche inaugurato un Corso per amministratori immobiliari promosso dalla Confedilizia romana e - a Milano - incontrato l'amministratore delegato di Pirelli Real Estate, Puri Negri.

Numerose le interviste del Presidente confederale ai mass media. Segnaliamo quelle al TG 5, al TG 2, a Radio Uno, al Giornale Radio Rai e a Radio Dimensione Suono.

Il Vicepresidente confederale Vigne, unitamente all'avv. Gagliani Caputo, ha partecipato al Ministero delle politiche comunitarie ad un'audizione sulla Direttiva europea (in preparazione) in materia di rendimento energetico degli edifici nonché - a Radio uno - ad una trasmissione sul tema degli impianti negli edifici storici.

L'Assistente del Presidente dott. Alessandra Egidi ha rappresentato la Confedilizia al Consiglio permanente dell'Union Internazionale des Huisiers de Justice (l'organizzazione internazionale degli Ufficiali giudiziari).

### Niente imposta di registro sul deposito cauzionale

Se le parti di un contratto di locazione convengono un deposito cauzionale, al fine di garantire l'esatto adempimento degli obblighi posti a carico del conduttore, questo non è soggetto all'aliquota dello 0,50% dell'imposta di registro, se la garanzia è prestata da una delle parti (il conduttore). Qualora, invece, la garanzia sia prestata da terzi (ad esempio, deposito costituito da un soggetto estraneo al rapporto di locazione) è dovuta l'imposta proporzionale sull'ammontare del deposito costituito.

È quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 22.5.'02, n. 151/E, rilevando come alla stessa fossero stati segnalati comportamenti difformi, sul punto, tenuti da uffici periferici.

### Condominio sostituito d'imposta: c'è tempo fino al 30 settembre per il 770

È stato differito a lunedì 30 settembre il termine per la presentazione del Modello 770 semplificato, valido per la presentazione della dichiarazione 2002 dei sostituti di imposta. Il nuovo termine si applica, fra gli altri soggetti, ai condomini (cfr. Cn febr. '02), che hanno così 3 mesi in più (il termine scadeva il 1° luglio) per l'indicazione delle somme corrisposte a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, fra cui lo stesso amministratore.

### Sulla dilazione dell'imposta di successione il Fisco capitola

Ponendo fine ad una disputa di anni e recedendo rispetto a posizioni precedentemente assunte, l'Agenzia delle entrate ha annunciato - con Circolare 15.5.'02, n. 45/E - che i propri uffici abbandoneranno il contenzioso pendente (che li vedeva soccombenti) in materia di imposta di successioni, riconoscendo l'inapplicabilità dell'interesse del 9% in caso di dilazioni di pagamento legate a successioni apertes prima dell'1.1.'91 - data di entrata in vigore del Testo unico del '90 - ma concesse successivamente a tale data.

La questione nasceva per una differente interpretazione dell'art. 38, c. 2, del d.lgs. n. 346/'90, che prevedeva l'applicazione della nuova misura del 9% (rispetto alla precedente del 5%) alle successioni apertes dall'1.1.'91; con la conseguenza di assoggettare alla precedente misura - come ora riconosciuto dal Fisco - quelle apertes entro il '90, anche se la dilazione fosse stata stipulata dopo.

### Ici: in "Gazzetta" altre delibere

Continua sulla *Gazzetta Ufficiale* la pubblicazione (priva di "rilevanza giuridica") degli estratti delle deliberazioni municipali relative all'Ici '02 (cfr. il primo elenco su Cn magg. '02). I nuovi S.O. che riportano le delibere sono il n. 97 alla G.U. n. 103 del 4.5.'02 e il n. 105 alla G.U. n. 113 del 16.5.'02.

### Convenzione legge 431/'98

Al momento di licenziare alle stampe questo numero di Cn, nulla di fatto - ancora - dalla Convenzione nazionale fra associazioni della proprietà e dell'inquinato prevista dalla legge 431/'98.

Per la contrattazione, continuano a valere le istruzioni fornite su Cn febbraio '02.

### Prodotti da costruzione e acque destinate al consumo umano

La Gazzetta ufficiale delle Comunità europee L 127/16 del 14.5.'02 ha pubblicato la Decisione della Commissione CE 13.5.'02 relativa alla procedura "per l'attestazione di conformità dei prodotti da costruzione a contatto con le acque destinate al consumo umano, a norma dell'articolo 20, paragrafo 2, della direttiva 89/106/CEE del Consiglio".

Le Associazioni interessate aderenti alla Confedilizia possono richiederne copia alla Sede centrale.

### Regolamenti tributi comunali

Un elenco di Comuni che hanno provveduto all'adozione di regolamenti disciplinanti tributi propri viene pubblicato sul S.O. n. 88 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 26.4.'02.

### Precetti esenti da bollo

L'atto di precetto (anche per il rilascio di immobili) è esente da bollo. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 30.5.'02, n. 161/E, aggiungendo che escluse dall'applicazione dell'imposta sono anche le relative procure alle liti e copie conformi.

### Tesan a capo di Genimmobil

Virgilio Tesan, membro del Comitato di Presidenza della Confedilizia, è stato nominato amministratore delegato di Genimmobil, la società cui è stato conferito il patrimonio immobiliare di Generali e Alleanza Assicurazioni.

### Onorificenza del Quirinale prof. Pasolini Dall'Onda

Il Presidente della Repubblica ha incontrato al Quirinale una delegazione di Italia Nostra, accompagnata dal presidente dell'associazione prof.ssa Desideria Pasolini Dall'Onda. Nel corso dell'incontro il presidente Ciampi ha consegnato alla professoressa Pasolini Dall'Onda le insegne dell'onorificenza di Cavaliere di Gran Croce dell'Ordine al merito della Repubblica Italiana.

### Regolamento sulla rivalutazione degli immobili

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il Decreto 19.4.'02, n. 86, del Ministero dell'economia e delle finanze, con le modalità di attuazione delle norme sulla rivalutazione dei beni (anche immobili) delle imprese, di cui alla Finanziaria '02 (cfr. Cn genn. '02).

Le Associazioni interessate aderenti alla Confedilizia possono fare richiesta del provvedimento alla Sede centrale.

### Le Entrate in soccorso dei Comuni sul fisco

Le amministrazioni comunali potranno usufruire dei servizi dell'Agenzia delle entrate per lo svolgimento delle proprie incombenze in materia di applicazione dei tributi. In particolare, i Comuni potranno chiedere all'Agenzia di essere assistiti nella stesura dei regolamenti tributari, nell'applicazione delle imposte e tasse, nelle risposte all'interpello da parte dei contribuenti, nel contenzioso.

### Cambia la cartella di pagamento

Con Provvedimento 19.4.'02, ora pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*, l'Agenzia delle entrate ha apportato alcune modifiche al modello della cartella di pagamento. Le modifiche si sono rese necessarie per effetto di novità intervenute nel panorama tributario: da un lato con l'ampliamento della giurisdizione delle Commissioni tributarie (ad opera della Finanziaria 2002), dall'altro con la recente soppressione dei centri di servizio delle imposte dirette e indirette; da ultimo, perché lo Statuto del contribuente impone di indicare al contribuente le corrette modalità di impugnazione dei ruoli.

## Regione Liguria, Albo Amministratori

Alla Regione Liguria, alcuni consiglieri regionali di An hanno presentato una proposta di legge per l'istituzione dell'Albo degli amministratori condominiali.

Alla proposta ha manifestato la propria contrarietà l'ALAC-Associazione liberi amministratori condominiali.

## APPUNTAMENTI

### Fiabci

A Montevideo, dal 19 al 21 settembre, XII Meeting dedicato al Sud.

### Congresso Valutazione

A Buenos Ayres, dal 23 al 26 settembre, XX Congresso Panamericano di Valutazione.

### Expo Real

A Monaco di Baviera, dal 28 al 30 ottobre, Expo Real, Salone dell'immobiliare.

## IN BREVE

### Fumo, i condòmini dicono "no"

Sempre più condòmini vietano il fumo nelle parti comuni. L'esempio arriva dagli Stati Uniti, dove uno dei condòmini più esclusivi di Manhattan ha votato per primo lo stop alle sigarette anche negli appartamenti privati. A Milano, per ora, il divieto riguarda cortili, garages, scale e zone condominiali. Ma la tendenza del "no smoking" sta prendendo piede anche nel capoluogo lombardo.

### Indennizzo per i soli commercianti

La finanziaria '02 ha ripristinato la possibilità di concedere un indennizzo mensile ai commercianti che cessino definitivamente l'attività nel periodo 1°1.'02 - 31.12.'04. Una sorta di rottamazione dei negozi, quindi.

E ai proprietari dei locali in cui tali commercianti svolgevano la loro attività, come mai non compete alcun indennizzo?

## 12° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 14 settembre 2002

### Il regime di invalidità delle clausole contrarie alla legge nelle locazioni abitative

#### Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: **prof. STEFANO GIOVE**

1. Il regime delle nullità previsto dall'art. 13 legge n. 431 del 1998: i contratti "liberi"; i contratti agevolati; i contratti transitori ed i contratti per studenti universitari. Le ipotesi di clausole contrarie alla legge in materia diversa dal canone e dalla durata del contratto.
2. La disciplina da applicarsi in argomento nei confronti delle locazioni sorte precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998.
3. L'art. 79 della legge n. 392 del 1978: gli effetti della sua abrogazione relativamente alle locazioni abitative; margini ed ipotesi di sopravvivenza della norma.

#### Questioni specifiche

SCALETTA QUESITI

1. L'ipotesi del rinnovo - nel regime della legge n. 431 del 1998 - del vecchio contratto stipulato nella vigenza della legge n. 392 del 1978: il caso in cui il canone fosse superiore all'equo canone ex lege n. 392/78.
2. La nullità delle clausole contrarie alle previsioni di legge: rilevanza d'ufficio o solamente su istanza di parte?
3. L'ipotesi della simulazione della locazione turistica.
4. Le previsioni contenute nei nuovi contratti di locazione che siano in contrasto con le prescrizioni della legge n. 392 del 1978 ancora vigenti.
5. Derogabilità delle norme della legge n. 431 del 1998 nel caso di transazione della controversia locatizia.
6. Margini di derogabilità del contenuto dei contratti tipo nelle locazioni fiscalmente agevolate e nelle locazioni transitorie per studenti.

### Controversie condominiali: questioni aperte

#### Introduzione e principi generali

RELAZIONE DI BASE: **avv. MAURIZIO DE TILLA**

1. La rappresentanza del condominio nel giudizio: la legittimazione processuale dell'amministratore del condominio; la legittimazione dei singoli condòmini.
2. La transazione delle controversie condominiali: soggetti e oggetto.
3. Capacità ed incapacità a testimoniare dei condòmini.
4. Il riparto delle spese di lite nelle controversie condominiali: criteri di ripartizione tra i condòmini; attribuzione dell'onere delle spese nel caso di successione nella proprietà dell'unità immobiliare.
5. Il dissenso dalle liti: modalità di esercizio di tale facoltà; effetti; ipotesi nelle quali tale facoltà è consentita.
6. La competenza giudiziaria nelle controversie condominiali: competenza per materia; competenza per territorio.
7. Regolamento condominiale e clausole compromissorie.

#### Questioni specifiche

SCALETTA QUESITI

1. Il mutamento dell'amministratore nel corso della lite: ipotesi di interruzione del processo?
2. Il procedimento per la revoca giudiziale dell'amministratore: le questioni in tema di legittimazione e l'onere delle spese del procedimento.
3. L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale: la forma ed i termini.
4. L'impugnazione della delibera assembleare nel caso di condominio in cui vi sia l'amministratore.
5. La mancata informativa della lite nei confronti dei condòmini e la revoca dell'amministratore.
6. Rapporti tra giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento delle spese condominiali ed il giudizio di impugnazione della delibera di attribuzione e riparto delle spese.
7. Il recupero giudiziale delle spese condominiali prima e in assenza dell'approvazione del riparto da parte dell'assemblea.
8. La legittimazione a proporre querela per reato in danno del condominio.

### A breve gli studi di settore per le immobiliari

È iniziata la fase conclusiva della predisposizione - da parte dell'Agenzia delle entrate in collaborazione con la So-gei - degli studi di settore SG40, relativi alle attività immobiliari (cfr. Cn mar. '01). Si tratta, in particolare, delle attività relative ai codici 70.11.0 (Valorizzazione e vendita immobiliare), 70.12.0 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri), 70.20.0 (Locazione beni immobili propri e sublocazione).

La Confedilizia era stata consultata sin dalla fase di elaborazione dei questionari ed aveva suggerito modifiche ed integrazioni, in parte recepite, anche in seguito ad una riunione organizzativa svoltasi con le Associazioni territoriali.

Ora, l'Agenzia delle entrate ha comunicato i risultati derivanti dall'analisi dei dati presenti nei questionari inviati dai contribuenti interessati e si appresta a varare il programma che consentirà di risalire ai ricavi presunti dei singoli contribuenti in base non solo ad indicatori contabili e fiscali ma anche in base a dati extracontabili.

Nel frattempo, informiamo che tra i modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli "studi di settore" relativi alle attività professionali, da utilizzare per il periodo d'imposta '01, figura anche quello per l'"amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi, codice di attività 70.32.0, studio di settore SK 16U". Il relativo modello, approvato con Provvedimento 12.2.'02 dell'Agenzia delle entrate, è pubblicato sul S.O. n. 93 alla Gazzetta Ufficiale n. 99 del 29.4.'02.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

## I lavori dell'Assemblea

Si è svolta l'Assemblea dei delegati della Cassa, che ha approvato sia il bilancio consuntivo 2001 sia il conto preventivo 2002. Entrambi i documenti sono stati illustrati dal presidente Stroppa e dal vicepresidente Gardella.

È stato rilevato con soddisfazione il costante incremento dell'attività della Cassa, che riscuote un interesse sempre più vasto sia presso i datori di lavoro (singoli proprietari e condòmini) sia presso i lavoratori. Le richieste di rimborso relative al fondo malattia sono salite lo scorso anno di circa il 5% (numero delle pratiche) e del 13% (quanto a importi) rispetto all'esercizio precedente. Gli infortuni continuano a incidere per l'11% sul totale delle prestazioni fornite.

Molto attese erano le nuove forme di assistenza integrativa introdotte l'anno passato. Si è constatato che le richieste per il 51% del valore sono relative al contributo di invalidità, per il 46% agli assegni per nascita e per il 3% agli assegni funerari. La situazione gestionale positiva della Cassa consente un'ulteriore estensione delle tutele economiche: da quest'anno, infatti, si possono ottenere contributi per accertamenti medici specialistici, mentre è stato incrementato il contributo di invalidità (sia per il maggiore importo sia per l'estensione della platea dei beneficiari).

Strumento eccellente di divulgazione dell'attività della Cassa è il *Notiziario* (è stato ricordato pure il ruolo di *Cn*), che permette a proprietari, dipendenti e amministratori condominiali di avere le informazioni pratiche per godere dei benefici dell'ente bilaterale. È in funzione anche il sito [www.cassaportieri.it](http://www.cassaportieri.it).

Qualche cifra. Oltre i tre quarti dei dipendenti interessati dalla Cassa sono portieri con alloggio. Il 95% lavora a tempo pieno. Il 55% è di sesso maschile. Le ditte proprietarie hanno un solo portiere alle proprie dipendenze nel 92% dei casi; due, nel 6%. L'età media dei portieri è di 48 anni e mezzo (oltre il 4% ha meno di 30 anni). Si avverte la tendenza a sostituire personale italiano che va in pensione con dipendenti extracomunitari, in particolare del Sud-Est asiatico.

## Rinnovato il Comitato esecutivo

Nel corso dell'Assemblea dei delegati della Cassa è stato parzialmente rinnovato il Comitato esecutivo, paritariamente composto dalla parte datoriale (Confedilizia) e dalla parte in rappresentanza dei lavoratori (Cgil-Cisl-Uiil) oltre che presieduto a turno da un rappresentante delle due parti. Il Comitato risulta così composto: presidente Parmenio Stroppa (Uiltucs-Uiil), vicepresidente Renzo Gardella (Confedilizia), consiglieri Marco Bertoncini (Confedilizia), Alessandra Egidi (Confedilizia), Massimo Nozzi (Filcams-Cgil) e Mario Piovesan (Fisascat-Cisl).



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

## Comitato esecutivo a Praga

Si è riunito a Praga il Comitato esecutivo dell'UIPI, sotto la presidenza del Presidente Van Herwijnen e con la partecipazione - per l'Italia - dell'ing. Attilio Viziano e dell'avv. Giovanni Gagliani Caputo. Il Comitato ha ascoltato le relazioni del Presidente, del Segretario generale Paradias e del Rappresentante dell'UIPI a Bruxelles, Conte.

Negli stessi giorni si è riunito il Comitato tecnico, di cui è presidente il vicepresidente confederale Vigne, nonché il Comitato sulle locazioni, al quale ha partecipato l'avv. Nasini, del Coordinamento legali Confedilizia.

Il Comitato esecutivo dell'UIPI ha, inoltre, tenuto una conferenza stampa, alla quale hanno partecipato giornalisti della televisione e della stampa locale, volta ad illustrare la posizione dell'organizzazione in merito alla necessità di liberalizzare il mercato delle locazioni nei Paesi candidati ad entrare nell'Unione Europea, nonché per affrontare la problematica relativa alla restituzione delle proprietà immobiliari nell'Europa dell'Est.

Vi è stato, infine, un incontro con l'organizzazione della proprietà immobiliare della Repubblica ceca (OSMD).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici: istituto da rivedere

La Corte dei Conti, nella relazione sull'INAIL recentemente inviata al Parlamento, si è occupata anche dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici, istituita con legge n. 493/99 e divenuta operativa nel 2001.

La Corte ha innanzitutto evidenziato il basso numero (1.065.908) delle donne e degli uomini che si sono iscritti a detta assicurazione e ne ha esplicitate le ragioni: alla quota di iscrizione non elevata (€ 12,91) fa da contraltare la necessità, per ottenere l'indennizzo, di un'accentuata invalidità permanente riportata a seguito dell'infortunio (33%), mentre non è previsto alcun esborso in caso di morte.

Poiché è evidente che le assicurate o gli assicurati traggono e trarranno modesti benefici dalla assicurazione obbligatoria, la Corte ha invitato il Governo ed il Parlamento ad apportare idonee modifiche alla normativa in questione.

Come è noto, la legge di cui sopra è stata emanata quando la Confcasalinghe ancora non era stata costituita, ed oggi la Confcasalinghe non può che condividere le conclusioni cui è giunta la Magistratura contabile, tant'è che da tempo si adopera in tal senso.

## Presentata a Treviso "Io, sicura in casa mia"

La Confcasalinghe, in collaborazione con Confedilizia, recependo un'indicazione delle casalinghe, che lamentano scarsa informazione e poca chiarezza su importanti argomenti quali l'assicurazione obbligatoria per esse prevista e la sicurezza domestica, ha predisposto la guida "Io, sicura in casa mia".

La guida è stata illustrata dalla dott.ssa Alessandra Egidi, responsabile di Confedilizia per Confcasalinghe, al *Work shop event* svoltosi a Treviso l'8 maggio.



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

## Immobili storici, agevolazioni e vincolo in corso

A norma della nota II, lettera b), dell'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, qualora per gli immobili di interesse storico, artistico o archeologico non sia stato ancora imposto il vincolo, il contribuente, contestualmente all'atto da registrare, deve presentare l'attestazione che è in corso la relativa procedura; tuttavia, per una interpretazione estensiva, ammessa anche per le norme di natura tributaria, l'avverbio contestualmente non può portare ad escludere dal beneficio ivi previsto il cittadino che venga a conoscenza della procedura di vincolo soltanto in epoca successiva alla registrazione.

*Comm. di II grado di Bolzano, Sez. I - Sent. n. 48 del 18 dicembre 2001, dep. l'11 gennaio 2002*

## "Quelle preziose dimore venete"

Su *M* (marzo 2002), articolo di Alessandro Luongo dal titolo "Quelle preziose dimore venete". Sommario: residenze rinascimentali nei centri storici, ville in campagna, rustici nelle regioni collinari: sono i mercati in forte espansione, dove i prezzi salgono.

## Salvo l'art. 2, c. 6, D. Lgs. 29.10.99 n. 490

La Corte Costituzionale ha dichiarato la legittimità costituzionale dell'art. 2, comma 6, del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali), della cui legittimità aveva dubitato il tribunale di Piacenza (cfr *Cn* novembre 2001).

La Consulta ha dichiarato non fondata la prospettata questione di costituzionalità sostenendo che la norma denunciata (nonostante il suo testo letterale dica l'opposto, "per difetto di coordinamento formale") deve essere interpretata nel senso che le norme incriminatrici relative alla contraffazione, al commercio e alla autenticazione di opere d'arte contraffatte o alterate, contenute nella legge n. 1062 del 1971 e trasfuse nell'art. 127 del D. Lgs. n. 490 del 1999, "continuano ad applicarsi anche alle opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalgia a oltre cinquanta anni".



## Riunione Direttivo

Sotto la presidenza del Presidente dott. Renzo Gardella si è riunito a Roma il consiglio direttivo dell'Associazione.

Sono stati esaminati vari argomenti di carattere organizzativo.

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

Scade mercoledì 10.7.'02 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre 2002. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°-1-2002 è di euro 4,101 al giorno (1,431 per pranzo e/o colazione; 1,431 per cena; 1,239 per alloggio).

Il 10 luglio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.4.'02 e il 30.6.'02.

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

## Alla Consulta la norma sulla maternità delle colf

La Corte costituzionale dovrà pronunciarsi sulla legittimità della norma (art. 4 del d.p.r. n. 1403/71) che prevede che alle colf in attesa di un figlio l'indennità di maternità possa essere corrisposta solo dopo circa un anno di anzianità contributiva. La questione di costituzionalità è stata sollevata dalla Corte d'Appello di Venezia, che ha prospettato la violazione del principio di uguaglianza per la disparità di trattamento con altre categorie di lavoratrici.



## Fondi immobiliari, diventeranno famosi

Su *Gente Money* n. 5/02, esauritivo articolo di Giovanni Lega dal titolo "Perché i fondi immobiliari diventeranno famosi". Sono forniti importanti e interessanti dati su questa nuova forma di investimento "ancora poco conosciuta in Italia, ma che si sta trasformando in una interessante opportunità a favore dei risparmiatori".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## I nuovi Consigli regionali

Su *l'agente immobiliare* n. 1/02 i nomi di tutti i componenti dei nuovi Consigli regionali della Fiaip.

La rivista pubblica anche un'intervista di Claudio Pelis col Presidente confederale sulla collaborazione Fiaip-Confedilizia.



## Tribunale di Parma 12 settembre 2001, n. 949 Est. Federico - Gallerani (avv. Colli) e Fiorino (avv. Frati)

L'Amministratore che abbia anticipato somme per spese condominiali ha diritto al rimborso ex art. 1720 C.C., ma l'obbligazione dei condomini non è solidale. Pertanto l'amministratore cessato dall'incarico può recuperare le somme anticipate, oltrechè nei confronti del condominio, anche nei confronti dei singoli condomini, ma solo pro quota (C.C., art. 1720; C.C. art. 1123).

(1) Cfr. la giurisprudenza citata in parte motiva: Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286, in *Arch. loc.* 1997, 419 e Cass. 27 settembre 1996, n. 8530, *ivi* 1996, 879.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Cassazione, sentenze che ci interessano

### Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Alloggi Consap - Diritto di prelazione dei conduttori

In tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli immobili realizzati dall'Ina e ceduti alla Consap sono esclusi dal campo di applicazione della legge n. 560 del 1993 in tema di diritto di prelazione degli assegnatari, essendo evidente, da un lato, che i conduttori di tali immobili non possono annoverarsi in tale ultima categoria, poiché il rapporto di locazione costituito con l'Ina fu realizzato, non già sulla base della normativa pubblicistica disciplinante l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, bensì nell'esercizio della libera autonomia contrattuale, e, dall'altro, che la dismissione degli immobili da parte della Consap mira al conseguimento di fini di risanamento della finanza pubblica che non coincidono con l'obiettivo di realizzare programmi di sviluppo di settore di edilizia pubblica. Peraltro, ai conduttori *de quibus* non è nemmeno riferibile l'art. 38 della legge n. 392 del 1978 che disciplina l'esercizio del diritto di prelazione degli immobili locati per uso diverso dall'abitazione, ma è applicabile la norma speciale dell'art. 3, comma centonovesimo, della legge n. 662 del 1996 che prevede il diritto di prelazione degli immobili di proprietà della Consap per i rispettivi conduttori solo in caso di vendita frazionata.

Cass. civ., sez. II, 3 gennaio 2002, n. 30,  
*Niedermaier c. Consap Spa.* (L. 23 dicembre 1996, n. 662 art. 3).

### Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà Presupposti - Regime fissato dal D.P.R. n. 2 del 1959

In tema di edilizia economica e popolare, ai sensi del D.P.R. n. 2 del 1959, la qualifica di assegnatario costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per acquisire il diritto alla cessione in proprietà, restandone esclusi gli assegnatari degli alloggi indicati nell'art. 2 dello stesso D.P.R. e di quelli compresi nelle quote riservate di cui all'art. 3 D.P.R. cit., senza che assumano alcun rilievo, al fine dell'acquisto di tale diritto, le successive leggi nn. 231 del 1962 e 513 del 1977, la prima limitandosi ad introdurre il sistema dei bandi e l'obbligo di dare notizia degli alloggi compresi nelle "quote di riserva", e la seconda prevedendo, in via transitoria, che la cessione in proprietà poteva essere ottenuta solo da chi ne avesse fatto richiesta anteriormente alla sua entrata in vigore e ne avesse il diritto in base alla previgente disciplina. Peraltro, il diritto alla stipulazione del contratto di cessione, non inserendosi in un rapporto privatistico, bensì sorgendo all'esito positivo di un procedimento amministrativo e, quindi, in un rapporto dai connotati pubblicistici, è, come tale, insuscettibile di tutela con esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2392 c.c..

Cass. civ., sez. II, 10 dicembre 2001, n. 15576, *Lai c. Iacp.*  
(D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, art. 2; D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2, art. 3; L. 2 aprile 1962, n. 231; L. 8 agosto 1977, n. 513).


**ASSOTRUSTS**  
 COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Il trust in Italia: quale legge regolatrice scegliere?

L'8 maggio scorso si è tenuto a Roma, in Piazza Montecitorio, presso l'Hotel Nazionale, un importante Convegno, organizzato in collaborazione da Assotrusts e Confedilizia, dal titolo "Quale legge per il trust in Italia?"

Il Convegno è stato presieduto dal Presidente di Confedilizia, avv. Corrado Sforza Fogliani, che ha aperto i lavori sottolineando come il trust si presenti, ai nostri giorni, come un istituto giuridico in grado di offrire notevoli opportunità per lo sviluppo economico del Paese.

Nell'intervento successivo, l'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusts, ha, in via introduttiva, analizzato lo stato dei trusts in Italia, evidenziando che attualmente nel territorio sono già stati istituiti più di trecento trusts, sia di natura mobiliare che immobiliare. L'avv. Moja ha poi rilevato come, vista l'odierna posizione di avanguardia assunta dal nostro Paese in materia, e considerato il pressochè unanime giudizio positivo espresso dalla dottrina e dalla giurisprudenza sul tema, per mantenere la posizione di preminenza acquisita il Governo italiano debba provvedere a supportare l'operatività dell'istituto attraverso incentivi fiscali soprattutto a favore degli stranieri intenzionati ad investire nel territorio. Questo, in analogia a quanto si verifica già, in Italia, nel



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Al tavolo, con il Presidente Assotrusts avv. Andrea Moja, i delegati del Canada (prof. Donovan Waters), dell'Australia (solicitor Arthur Young), dell'Olanda (dr. Marielle Koppenol Laforce) e della Gran Bretagna (barrister David Bronwill). Presente, in sala, anche il delegato italiano alla Convenzione dell'Aja prof. Antonio Gambaro

settore della Borsa e, in Paesi finanziariamente evoluti quale il Regno Unito, proprio in materia di trusts.

Al Convegno sono intervenuti alcuni tra i maggiori esperti della materia a livello internazionale, tra i quali si segnalano anche delegati che hanno partecipato materialmente alla stesura della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985, relativa alla legge sui trusts ed al loro riconoscimento, ratificata dallo Stato italiano con la legge n. 364 del 16 ottobre 1989.

I relatori hanno illustrato lo sviluppo del trust nel rispettivo Paese di provenienza, effettuando di volta in volta varie comparazioni con l'esperienza operativa degli altri Stati.

In particolare, il professor Donovan Waters, delegato per il Canada in seno alla Convenzione dell'Aja, ha rilevato come negli ultimi tempi si sia verificato, nelle province canadesi, un notevole interesse pratico per la materia, che ha spinto il Canada ad assumere una posizione preminente nel settore.

Il barrister inglese David Bronwill ha in seguito sottolineato come i trusts abbiano acquisito, nel Regno Unito, un ruolo di estrema rilevanza per il settore finanziario.

Per contro, la dott.ssa Marielle Koppenol Laforce ha segnalato come, nonostante una rapida ratifica della Convenzione sui trusts, l'esperienza operativa dell'Olanda non sia ancora favorevolmente orientata verso l'istituto in questione.

Al Convegno sono inoltre intervenuti vari membri del Parlamento italiano (fra cui il Presidente della Commissione Giustizia del Senato, sen. Caruso) che hanno manifestato il loro interesse per i trusts e che si sono dichiarati disponibili ad una fattiva collaborazione per l'implementazione dell'istituto nel territorio.

Gli atti del Convegno saranno pubblicati sul sito dell'Assotrusts ([www.assotrusts.it](http://www.assotrusts.it)). Per ulteriori informazioni rivolgersi a: [info@assotrusts.it](mailto:info@assotrusts.it).

## Incontro con il prof. Hayton

L'avv. Andrea Moja, Presidente Assotrusts, e l'avv. Spaziani Testa, Segretario Generale di Confedilizia, hanno incontrato il professor David Hayton, delegato alla Convenzione dell'Aja sui trusts per il Regno Unito, uno dei maggiori esperti a livello mondiale della materia. Il tema è stato quello dello sviluppo del trust in ambito interno ed internazionale.

Nel corso dell'incontro, Hayton ha sottolineato come ormai si stia creando un modello di trust internazionale uniforme. In ordine all'opportunità da parte dell'Italia di creare una propria legge interna sui trusts Hayton ha osservato che un progetto di tal genere richiederebbe tempi lunghi (diversi anni, com'è avvenuto per tutte le più importanti legislazioni sui trusts). Ciò al fine di evitare di produrre una legge mal fatta. La soluzione migliore potrebbe essere quella di inserire nel nostro Codice Civile singole norme che favoriscano l'applicazione del trust in Italia senza rivoluzionare con legge interna il nostro sistema giuridico.

Altro tema affrontato è stato quello relativo alle applicazioni del trust nel settore finanziario ed immobiliare, dove Hayton ha evidenziato le potenzialità dell'istituto.

## Tributi, quali imposte?

Commissione tributaria provinciale di Lodi

Sez. I, 3 ottobre 2001, n. 135

L'imposta da applicare all'atto di istituzione di un *trust* con contemporanea devoluzione allo stesso della nuda proprietà di immobili, non è quella delle donazioni, ma quella della legge di registro – certamente applicabile ad atti a titolo gratuito – esattamente riferita alla categoria residuale di cui all'art. 9 della Tariffa, Parte Prima, allegata alla legge sull'imposta di registro, che tassa con il 3 per cento gli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale (L. 16 ottobre 1989, n. 364) (1).

(1) Questione nuova



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETA' FONDIARIA**  
 (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Le cessioni dei terreni edificabili da parte delle imprese agricole sono redditi "diversi"

I redditi derivanti dalle cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria effettuate da imprenditori agricoli devono essere tassati, ai fini delle imposte dirette, quali redditi "diversi" (art. 81, lett. b), del Tuir: "plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione" e non quali redditi di impresa. È questo il chiarimento giunto dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione 7.5.'02, n. 137/E.

Tale impostazione - spiega la Risoluzione - risulta compatibile con l'esercizio dell'impresa agricola poiché l'agricoltore acquisisce un incremento patrimoniale determinato da un fattore estraneo all'attività agricola, quale è la qualificazione edificatoria del terreno operata dagli strumenti urbanistici. La cessione di un terreno divenuto edificabile in base ai nuovi strumenti urbanistici esula, infatti, dal normale esercizio dell'impresa agricola e i relativi ricavi non possono ritenersi assorbiti dalla tassazione forfettaria del reddito agrario, in quanto il valore economico dell'operazione è determinato proprio dalla perdita del carattere agricolo e dall'acquisizione della nuova qualificazione edificatoria del terreno, la quale risulta estranea alla determinazione della rendita catastale.

## Consorti bonifica, sentenza Tribunale Piacenza

Vivo interesse ha suscitato sulla stampa la decisione del Tribunale di Piacenza (g.u. dott. Massa) della quale abbiamo già dato conto su *Cn* (marzo '02). Ne ha ampiamente riferito Sergio Trovato su *24 ore* (8/4) e ne ha pubblicato il testo integrale l'accreditata rivista *il fisco* (n. 15/'02), che l'ha accompagnata con questa nota: "L'importanza della sentenza discende, oltre che dai principi di merito affermati, dal fatto di essere la prima emessa da un Tribunale dopo la recente normativa (art. 12, comma 2, della L. 28 dicembre 2001, n. 448) che ha attribuito alle Commissioni tributarie la competenza a conoscere dei contributi richiesti dai Consorzi di bonifica. La sentenza in rassegna stabilisce che le cause in materia già radicate avanti i Tribunali devono continuare ad essere giudicate dagli stessi (nonostante il visto cambio di competenza) in virtù del principio di cui all'art. 5 del codice di procedura civile. La sentenza in rassegna è anche importante per l'ammissibilità, che essa dichiara, di azioni cumulative e perché non ritiene sufficiente a sottoporre a contributo obbligatorio a favore dei Consorzi il fatto che questi sostengano, per certe zone, di effettuare studi e monitoraggi relativi al territorio interessato, non configurando una siffatta azione quel "beneficio diretto e specifico" che la Cassazione richiede perché si configuri l'obbligo di pagamento. Su un piano processuale, è importante che il Giudice non abbia neppure ammesso consulenze tecniche, non ritenute idonee a soddisfare l'onere probatorio (sulla sussistenza del beneficio) che grava - secondo la giurisprudenza della Cassazione - sul Consorzio esclusivamente".

Con i principii affermati dal Tribunale di Piacenza contrastano invece due decisioni del Tar Parma che - andando di contrario avviso anche alla Cassazione - ha ritenuto, tra l'altro, che non è necessario che un immobile tragga un beneficio diretto da un'opera consortile (come, appunto, ha detto a chiare lettere la Suprema Corte) perché l'immobile possa essere sottoposto a contributo consortile. Le decisioni parmensi sono (ovviamente) state appellate avanti il Consiglio di Stato.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# Sfratti sospesi anche per i morosi

**I**l pericolo c'era, ed era stato ampiamente denunciato. Già due Tribunali (monocratici, peraltro) hanno ora ritenuto la sospensione delle esecuzioni di rilascio (degli sfratti, in gergo) disposta dalla Finanziaria 2001 - e, in atto, prorogata sino a metà 2002 - applicabile anche ai casi di morosità. Una cosa mai avvenuta, nella storia della Repubblica.

Entrambi i due provvedimenti valorizzano la sola dizione letterale della normativa. Il Tribunale di Firenze (giudice estensore Mascagni) nota, in particolare, che la limitazione della graduazione alle esecuzioni di rilascio «per finita locazione» contenuta nella legge 431/'98 non è stata ripetuta nella Finanziaria per l'anno scorso e che la circostanza che della nuova sospensione usufruiscano solo certe categorie disagiate rende «in una qualche misura comprensibile che si sia inteso beneficiare anche i morosi».

Il Tribunale di Palermo (giudice estensore Turco) è stato, dal canto suo, pressoché taciturno: «La formulazione letterale della norma citata - ha detto - non contempla alcuna esclusione».

Com'è noto, ben più articolato era stato il provvedimento del Tribunale di Milano (sentenza 17-2-2001), che aveva escluso l'applicabilità della sospensione degli sfratti ai casi di morosità, sulla base di un (approfondito) argomento logico-sistematico e cioè il collegamento della normativa di sospensione con quella relativa al Fondo a sostegno degli inquilini disagiati («che sicuramente trova applicazione solo nelle ipotesi di sfratto per finita locazione»). Ma tant'è.

I Tribunali di Firenze e Palermo, come visto, sono andati per la loro strada. E allora, c'è solo da chiedersi a che punto siamo arrivati se i proprietari devono tenersi in casa gli inquilini morosi e pagare sull'immobile anche le tasse, come l'Ici ed altro. Davvero tempi bui, per il diritto e per la civiltà in genere.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 25.5.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Stato e caserme. Da qualche anno il ministero dell'Interno non paga, in moltissime località, l'affitto delle caserme dei carabinieri: sovente lo fa con grande ritardo. E i padroni di casa debbono tacere. Un privilegio per l'Amministrazione più forte dello Stato, un'umiliazione per l'Arma, un diritto violato.

Raffaele Costa

## Sito Confedilizia segnalato dall'Abi

L'Abi-Associazione Bancaria Italiana ha segnalato alle associate (con Circolare del 21 maggio firmata dal Direttore Generale, Zadra) il sito Internet della Confedilizia e il suo servizio gratuito di informazione sugli immobili oggetto di vendita all'asta in conseguenza di fallimento o di esecuzione forzata.

"Il servizio che è realizzato in collaborazione coi Tribunali e Collegi notarili, consente - dice la Circolare Abi - di ottenere, per ciascun immobile di cui venga segnalata a Confedilizia la procedura d'asta, l'insieme dei dati utili per la partecipazione all'asta (il Tribunale o il notaio interessato, la descrizione del bene, la data e il luogo di vendita, le modalità di partecipazione all'asta, il prezzo base e le offerte minime in aumento, etc.). Le banche - conclude la Circolare - potranno arricchire direttamente il database con informazioni relative agli immobili sottoposti a procedure esecutive acquisite in garanzia, utilizzando l'apposita scheda presente nel sito".

## Confedilizia: Fazio, più flessibilità nel lavoro e meno tasse

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"Il Governatore ha dato alla classe dirigente italiana due messaggi precisi, inequivoci: più flessibilità del mercato del lavoro e meno pressione fiscale per liberare risorse, anche umane, che rendano competitivo il nostro sistema economico, definito inadeguato al nuovo contesto dell'economia mondiale. Fazio non ha poi mancato di dire con altrettanta chiarezza che necessita un'urgente correzione strutturale dei conti pubblici, e non si è sottratto alla richiesta di dare pure un'indicazione precisa, oggi anche originale: va accresciuta la quota di salario che dipende dai risultati dell'impresa. In complesso, parole incisive ed anche coraggiose, di pieno stimolo al rinnovamento. Parole, comunque, di grande respiro".

## NOVITÀ



## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

## Caldaia in regola, 5 euro di tassa Domeniche a piedi, solo caos Ma quante tasse dagli enti locali... Libretto casa, posti di lavoro parassitari

A firma Ezio, questa lettera su *Metro* (23/4): "Il Comune di Roma si è inventato un nuovo balzello. Chi ha la caldaia a perfetta norma e con un contratto annuale con una società specializzata deve 5 euro di tassa perché in regola + 3 di RR per spedizione autodichiarazione con foglio della suddetta società che controlla la caldaia stessa +0,77 per il c/c uguale ad un totale di 8,77 euro pari a 16.981 vecchie lire. Ottimo, no?"

Ancora sul balzello per le caldaie, Piero Carosi così scrive sul *Corriere della sera* (24/4): "Oggi 23/4 Comune di Roma e Acea m'invitano a far effettuare, entro il 31/10, una manutenzione sulla mia caldaia, ad inviare un certo modulo che la certifichi e ad effettuare un versamento di cinque euro non si sa bene a quale titolo. Premesso che, fin dal 1997, faccio fare due verifiche all'anno da un centro autorizzato (90.000 lire) mi chiedo la "ratio" dei 5 euro anzidetti che, se non pagati, mi esportano al pagamento di altri 85 euro..."

Riprende l'argomento della lettera precedente Gabriele Del Castello, che pure scrive al *Corriere della sera* (27/4): "Il signor Piero Carosi, su questa rubrica si è detto meravigliato della "tassa" aggiuntiva di 5 euro (eufemisticamente definita "contributo") che devono pagare all'Acea i possessori di caldaie per certificare l'avvenuta manutenzione che ha già il costo annuale di mercato. Considerando il numero delle caldaie esistenti a Roma e facendo due conti si tratterebbe di un ulteriore "prelievo" di circa un milione e trecentomila euro (poco più di due miliardi e mezzo di vecchie lire) dalle tasche dei cittadini di Roma. Contributo che inoltre deve essere pagato tramite c/c postale (altra fila certa da effettuare). Tali risorse suppongo saranno impiegate per pagare dei dipendenti che controlleranno che i cittadini paghino il contributo che sarà utilizzato in parte per essere pagati e in parte per le agenzie per le costose campagne pubblicitarie. A tale proposito si crea anche allarmismo facendo riferimento alla tragedia di via Ventotene, che nulla ha avuto a che fare con le caldaie domestiche, ma con i problemi di una Azienda pubblica".

Paola Liberati così scrive a *Metro* (9/5): "La chiusura al traffico, domenica scorsa dall'alba fino alle 24 (che esagerazione!), ha creato per tutto il giorno una coda di auto e pullman in via Stamira e nelle altre vie adiacenti. Ovvi disagi per gli abitanti: molto più smog, rumore, clacson, impossibilità di poter rientrare nelle proprie case e di poter utilizzare la propria auto. Molte attività commerciali hanno risentito negativamente di questa decisione. È questo il "miglioramento ecologico" proposto dal Comune di Roma e dal III Municipio per le prossime domeniche? Quanto è costata questa giornata, vista la straordinaria mobilitazione di vigili e animatori? E per ripulire la piazza?"

Su *Il Mondo* (17/4) questa lettera di Giovanni Duprè di Torino: "Sarà anche l'effetto del federalismo, però lasciano interdetti le cifre relative alle entrate locali. Comuni, Province e Regioni, infatti, fanno segnare incrementi di introiti che farebbero felici gli azionisti di una società quotata. Quest'anno, per esempio, gli enti locali incasseranno il 6,2% in più rispetto allo scorso anno. E questo in un momento di economia al rallenty. Ma la cosa più rimarchevole è che gli enti locali hanno fatto segnare un incremento delle entrate del 14,9% nel 2000 e del 15,9% nel 2001. Il tutto mentre la pressione fiscale è rimasta ben sopra il 42%. Che fosse meglio lo Stato centralista?"

Delle scritte sui muri si occupa una lettera al *Tempo* (17/5) firmata "Un gruppo di cittadini": "Nella certezza dell'assoluta impunità il triste fenomeno dell'imbrattamento continua ad imperversare sui muri. Le scritte che colpiscono quotidianamente i nostri occhi e il nostro animo sono espressioni di barbarie e stupidità ma anche indizio di trascuratezza, disaffezione e incuria da parte dei nostri amministratori e dei tutori dell'ordine. Al fenomeno di maleducazione e teppismo va posta doverosa attenzione perché proprio l'impunità delle piccole infrazioni e dei piccoli reati diventa il terreno di coltura di ben più importanti deviazioni. E di criminalità in Italia ne abbiamo anche troppi!"

Mario Vanzan di Torino, scrive a *Il Giornale* (17/5): "Vorrei segnalare che nell'anno di grazia 2002 dopo l'introduzione nella Pubblica Amministrazione e in tutti i gangli della vita attiva umana di computer, di Internet e di tutte le altre diavolerie tecnologiche che hanno accelerato enormemente ogni attività burocratica ed economica, tuttora, per ottenere una semplice voltura catastale, occorre sottoporsi a code mostruose. Addirittura si dà il caso che - almeno nella mia città - vi sia taluno che si metta in coda molte ore prima, addirittura la notte prima che aprano gli uffici. Il tutto da anni nella totale indifferenza dell'Amministrazione e nonostante le molte promesse di modernizzazione e di sveltimento della macchina statale che ci vengono fatte. Superfluo ogni commento".

Continuano le proteste per i rimborsi Irpef. Questa la lettera di Graziano Maraldi di Arona (NO) a *Il Giornale* (18/5): "Fra le vergognose eredità passive lasciateci dal precedente governo spicca l'indegno comportamento dello Stato circa i rimborsi Irpef, Iva, ecc. ai contribuenti da anni a credito. Si arriva a pendenze che risalgono al 1992. Nonostante promesse e assicurazioni lo Stato, tanto rigoroso nel pretendere dal contribuente il rispetto delle scadenze, non si è mai preoccupato di rispettare i sacrosanti diritti di chi per varie circostanze si trova a credito di imposta. Il ministro

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

## LA LETTERA DEL MESE

AN FARÀ SALIRE  
I COSTI CONDOMINIALI

Alcuni consiglieri regionali di An hanno presentato alla regione Liguria una proposta di legge per istituire l'albo degli amministratori condominiali.

Sarà bene che quei consiglieri ex missini sappiano che, per compiacere pochi amministratori, faranno crescere i contributi condominiali dovuti da migliaia di condomini.

Grazie tante.

Carlo Zavattini,  
Sanremo (Im)

da *ItaliaOggi* 25.5.'02

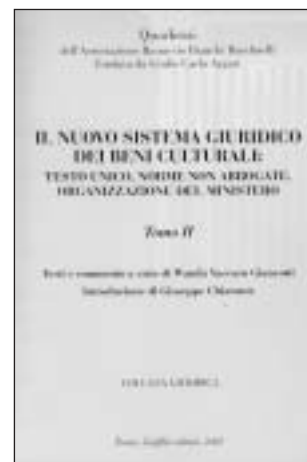


NOVITÀ

Tremonti, nell'ambito del risanamento dei problemi fiscali, si ricordi di por fine a questa vergognosa situazione che il precedente ministro non ha voluto sanare".

Il libretto-casa, un inutile balzello. Pietro Brunori di Pisa scrive al *Secolo d'Italia* (22/5): "Ogni tanto qualche Comune si sente in dovere di aggiungere un inutile e costoso balzello ai danni dei proprietari di alloggi per far quadrare i suoi conti: il «libretto casa». Secondo la Confedilizia più del 70% del patrimonio immobiliare italiano è di proprietà di privati; malgrado questo, per anni hanno avuto la meglio i portatori di quella ideologia che voleva che «la proprietà è un furto e chi la possiede è un ladro». Infatti, per punire tutti i proprietari di immobili, senza distinzione della destinazione d'uso dell'immobile, hanno decuplicato in 10 anni i tributi sulla casa. Chi, come il sottoscritto, ha acquistato un modesto alloggio con mutuo ventennale (grazie a Dio finito di pagare) negli ultimi anni si è accorto che invece di un appartamento aveva acquistato una reggia secondo la «sinistra» valutazione. Adesso pende la minaccia del libretto casa, perfettamente inutile dal punto di vista della sicurezza, ma foriero di posti di lavoro parassitari per certa intelligenza disoccupata in cerca di facili guadagni. Si teme che, picchia e ripicchia, qualche Comune riuscirà a fare approvare l'abominio del libretto-casa e costringerà molti pensionati (come nel mio caso) proprietari del proprio alloggio, a saltare diversi pasti per farvi fronte, a meno che il Parlamento emani una legge nazionale che faccia divieto assoluto ai Comuni di richiedere inutili documentazioni e di conseguenza eviti ai cittadini (e alla Confedilizia) il ricorso al Tar a causa dell'esito incerto e dei costi inutili da sopportare. Se alcuni Comuni («rossi») sono a corto di entrate, provino a non finanziare più i Centri Sociali e a non sperperare denaro pubblico in «carità pelose» alla propria «spettabile clientela»".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



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

1 Luglio 2002 - Lunedì

### Ici - Versamento acconto

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

1 Luglio 2002 - Lunedì

### Registrazione volontaria liberalità indirette

Ultimo giorno per effettuare la registrazione volontaria delle liberalità indirette e delle donazioni fatte all'estero a favore di residenti, con l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3% sull'importo che eccede la franchigia di 180.759,91 euro.

1 Luglio 2002 - Lunedì

### Denuncia pozzi

Ultimo giorno per effettuare la denuncia dei pozzi, secondo le modalità stabilite dalle singole Regioni.

1 Luglio 2002 - Lunedì

### Denuncia Inps

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio - su supporto magnetico o via Internet - della denuncia annuale relativa ai compensi corrisposti nel 2001 ai collaboratori soggetti alla gestione separata INPS.

16 Luglio 2002 - Martedì

### Imposte e contributi

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

16 Luglio 2002 - Martedì

### 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 co-

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

31 Luglio 2002 - Mercoledì

### Irpef - Mod. Unico

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

31 Luglio 2002 - Mercoledì

### Ici - Dichiarazione

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

31 Luglio 2002 - Mercoledì

### Tosap

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

### IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate o del registro, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

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

## Pagamento Ici entro il 1° luglio: guida della Confedilizia

Lunedì 1° luglio scade il termine per il versamento della prima rata dell'imposta comunale sugli immobili. Il 31 luglio, invece, è l'ultimo giorno per la presentazione, da parte delle persone fisiche e delle società di persone che siano tenute a farlo, della dichiarazione Ici per il 2001. Intanto, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto 18.4.02, di approvazione del modello dichiarazione Ici 2001 con le relative istruzioni.

Di seguito si fornisce una guida per l'esatto adempimento degli obblighi in materia, con l'avvertenza che talune delle regole evidenziate possono subire deroghe in base a specifiche disposizioni comunali.

### Adempimenti preliminari

- Verificare di essere proprietario di un immobile o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie ovvero locatario finanziario ed inquadrare la tipologia dell'immobile per il quale è dovuta l'imposta (fornito o no di rendita; abitazione principale; locato secondo un Accordo Confedilizia-sindacati inquilini; non locato ecc.).
- Informarsi in modo certo sull'aliquota (decisa dal Comune ove è situato l'immobile) che fa al proprio caso e sulle detrazioni applicabili.
- Controllare se esiste e, in caso positivo, informarsi in modo affidabile sul regolamento Ici con il quale il Comune può aver disciplinato, a partire dal '98, aspetti sostanziali o procedurali relativi all'imposta (es.: inquadramento pertinenze; immobili concessi in uso gratuito a parenti ecc.).
- In caso di possesso di immobili situati in Comuni diversi da quello di residenza, assumere le necessarie informazioni presso l'Associazione della Confedilizia competente per territorio. Informazioni sulle strutture periferiche della Confedilizia, alla Sede centrale (tel. 06.6793489 r.a.) o sul sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

### Calcolo dell'imposta

- Effettuare il calcolo dell'imposta da versare entro il 1° luglio (essendo il 30 giugno domenica, e salvo diversi termini stabiliti dai Comuni), pari al 50% dell'Ici complessivamente dovuta sulla base delle aliquote e detrazioni fissate per il 2001, con l'avvertenza che entro il 20 dicembre dovrà essere versato il saldo, applicando aliquote e detrazioni del 2002 (pari al totale dovuto per il 2002 meno l'acconto versato). L'ANCI (l'Associazione dei Comuni italiani) ha però lo scorso anno comunicato che l'utilizzo di aliquote e detrazioni dell'anno in corso non comporta l'applicazione di sanzioni.

In ogni caso, entro il 1° luglio può essere versata l'intera imposta dovuta per il 2002, applicando aliquote e detrazioni relative a quest'anno.

- Tenere presente che un'abitazione costituita da due unità immobiliari accatastate separatamente con l'attribuzione di due distinte rendite catastali non può essere considerata "abitazione principale", con conseguente applicazione dell'aliquota Ici ridotta e della detrazione per questa prevista, perché in tal caso ci si trova in presenza di due unità immobiliari che, come tali, vanno singolarmente e separatamente assoggettate ad imposizione, ciascuna per la propria rendita (Circolare n. 6/DPF-9322 del 2002).

### Trattamento delle pertinenze

- Tenere presente che dal 2001 alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, indipendentemente dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota, e dell'applicazione della detrazione, anche alle pertinenze (Circolare Ministero finanze n. 3/FL del 2001).

### Versamento

- Tenere presente che:
  - in caso di contitolarità, devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari;
  - per le parti comuni di edificio (come l'alloggio del portiere), il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio;
  - in caso di immobile in multiproprietà, l'Ici deve essere versata dall'amministratore (col quale occorre quindi prendere accordi per evitare doppi versamenti), prelevando l'importo dalle disponibilità finanziarie comuni;
  - per gli immobili compresi in un fallimento o in una liquidazione coatta amministrativa, l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrando nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita; il versamento deve essere effettuato dal curatore o liquidatore entro tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato;
  - l'importo dovuto va arrotondato al centesimo di euro, per difetto se la terza cifra è inferiore a 5, per eccesso se è uguale o superiore a 5.
- Informarsi circa le possibili modalità di versamento:
  - concessionario della riscossione;
  - alla Tesoreria comunale;
  - in banca;
  - in posta.
- Tenere presente che i versamenti devono essere effettuati separatamente per ciascun Comune di ubicazione degli immobili (mentre in caso di più immobili nel medesimo Comune, il versamento deve essere unico).

### Eventuale dichiarazione

- Verificare se l'immobile ha subito nel 2001 variazioni strutturali ovvero nella proprietà o nella titolarità di un diritto nonché se il regolamento comunale prevede per questi casi la presentazione di un'apposita "comunicazione", controllando eventualmente termini e modalità dell'adempimento (che potrebbe non essere dovuto in quanto effettuato nel 2001 per variazioni avvenute nello stesso anno). Qualora nel 2001 siano intervenute le predette variazioni e il regolamento comunale nulla preveda al proposito, presentare al Comune l'apposita dichiarazione prevista dalla legge, consegnandola direttamente o spedendola per raccomandata (entro il 31 luglio per le persone fisiche e per le società di persone ovvero - per le persone giuridiche - secondo i diversi termini stabiliti per i differenti tipi di società).

### Rendite presunte

- Tenere presente che, a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti che attribuiscono o modificano le rendite catastali per i terreni e i fabbricati devono essere notificati, da parte dei competenti uffici del territorio (che ne devono dare tempestiva comunicazione ai Comuni), ai soggetti intestatari della partita e hanno efficacia solo dal giorno della loro notificazione. Per effetto di tale disposizione, secondo il Ministero delle finanze dal 2000 nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta ad una rendita presunta, poiché ai fini Ici è solo la rendita attribuita, ritualmente notificata (o quella proposta dal contribuente) che rende possibile il pagamento dell'imposta (Circolare n. 4/FL del 2001).

Secondo l'Anci, invece, l'effetto di tale disposizione è solo quello di vietare al Comune di recuperare sanzioni ed interessi in seguito alla notificazione della rendita attribuita, per i periodi antecedenti la notifica stessa.

### Sanzioni

- Tenere presente che la sanzione per l'omesso o tardivo versamento dell'Ici è pari al 30% dell'importo dovuto, mentre quella per omessa presentazione della dichiarazione va da una a due volte il tributo dovuto, con un minimo di 51 euro. Sulle somme dovute per imposta si applicano gli interessi moratori nella misura del 2,5% per ogni semestre compiuto.

### Ravvedimento

- Ricordare che in caso di versamento effettuato entro 30 giorni dal termine, la sanzione è ridotta al 3,75% dell'imposta più gli interessi. Se il pagamento avviene oltre i 30 giorni ma entro il termine per la presentazione della dichiarazione del 2003 (per il 2002), la sanzione è del 6% più gli interessi. Se la dichiarazione è presentata entro i 90 giorni dal termine, la sanzione è pari al 12,5%.

## Dalle Finanze, precisazioni sul versamento Ici

In vista del 1° luglio - termine per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili - il Dipartimento politiche fiscali (Ufficio federalismo fiscale) del Ministero dell'economia e delle finanze ha sottolineato, con la Circolare 30.5.'02, n. 4/DPF-18243, gli elementi principali da tenere presenti ai fini dell'adempimento. In particolare, la Circolare precisa quanto segue.

- I pagamenti dell'Ici per l'anno in corso, a seguito dell'introduzione dell'euro, devono essere effettuati utilizzando il modello di bollettino di conto corrente postale approvato con il d.m. 10.12.'01, che sostituisce quello approvato nel '93. Esso deve essere utilizzato per i versamenti a favore: del concessionario della riscossione; del Comune che abbia optato per la riscossione diretta del tributo; del Comune che si avvalga dei servizi accessori al conto corrente postale; delle aziende di credito convenzionate con il concessionario della riscossione.
- È possibile eseguire il pagamento dell'Ici anche tramite il servizio telematico gestito da Poste italiane S.p.A.; in tal caso il contribuente riceve la conferma dell'avvenuta operazione mediante una comunicazione presso la propria casella postale elettronica, nella quale è contenuta l'immagine virtuale del bollettino conforme al modello approvato.
- Il versamento non deve essere effettuato se l'imposta da versare è uguale od inferiore a 2,07 euro (ma il Comune può deliberare un importo minimo di versamento superiore a tale somma).
- Nel caso in cui per le annualità precedenti siano stati effettuati indebiti versamenti, non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per il 2002.
- Nei nuovi bollettini di versamento dell'Ici è stata inserita una casella dedicata al "ravvedimento", che dovrà essere barrata nel caso in cui il contribuente voglia regolarizzare la propria posizione tributaria pagando sanzioni ridotte. In tali ipotesi, il contribuente deve indicare nelle caselle relative agli immobili a cui si riferisce il pagamento, l'importo corrispondente alla sola imposta. La somma complessiva da versare deve invece comprendere, oltre all'imposta dovuta, anche la

sanzione ridotta applicabile e gli interessi.

Il Ministero, infine, ricorda come la disciplina del tributo, a causa dell'ampia autonomia regolamentare riconosciuta ai Comuni dagli artt. 52 e 59 del d.lgs. n. 446/97, non risulti uniforme sull'intero territorio nazionale, con la conseguenza che il contribuente "deve necessariamente rivolgersi al Comune destinatario del versamento dell'imposta".

### LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

## CONTRATTI DI LOCAZIONE E TACITI RINNOVI

**I**l Tribunale di Sanremo aveva deciso questo: che un contratto di locazione stipulato a suo tempo in forma verbale, non potesse rinnovarsi tacitamente dopo l'entrata in vigore - al 30 dicembre 1998 - della nuova legge sulle locazioni abitative (che prevede, com'è noto, la necessità della forma scritta per la valida stipula di contratti locativi).

La decisione, però, è stata ora completamente ribaltata dalla Corte d'appello di Genova (presidente relatore il dottor Ferro). I giudici di secondo grado, dopo aver negato che la disposizione di cui s'è detto possa fornire un fondamento interpretativo alla tesi del Tribunale, hanno fatto presente che le norme interessate alla fattispecie sono in particolare due: la prima è quella che prevede l'assoggettamento dei contratti che si rinnovano tacitamente alla disciplina dei contratti cosiddetti liberi, mentre la seconda è quella che stabilisce che ai contratti in corso alla data in cui è entrata in vigore la nuova legge, devono continuare ad applicarsi le norme vigenti prima di tale data.

La conclusione della Corte d'appello è stata allora la seguente. E cioè che il contratto verbale di locazione, non essendo stato disdetto, si era rinnovato tacitamente. E si era rinnovato non già per soli quattro anni (ai sensi della legge numero 392 del 1978) bensì - in virtù di quanto stabilito dal primo comma dell'articolo 2 della legge numero 431 del 1998 - di quattro anni suscettibili di estensione automatica a quattro anni ulteriori, **salvi i casi eccezionali contemplati in tale disposizione (si era rinnovato, cioè, secondo la disciplina - come già evidenziato - dei contratti cosiddetti liberi).**

\* presidente di Confedilizia

da *il Giornale* 18.5.'02  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

## ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

### Locali storici e diritti della proprietà

Il Presidente del Consiglio dei ministri (sulla base di osservazioni formulate, anche, dalla Confedilizia) ha sollevato - tramite l'Avvocatura dello Stato - eccezione di legittimità costituzionale nei confronti della Legge Regione Lazio 6.12.'01 n. 31 "in materia di tutela e valorizzazione dei locali storici". In particolare, viene denunciato che la legge consente iniziative dei "gestori" (essenzialmente, conduttori) dei locali "storici" in questione (al fine della loro pretesa valorizzazione) senza subordinare le stesse al "previo assenso dei proprietari" dell'immobile in cui siffatti locali sono collocati: ciò che "incide sui diritti dominicali dei proprietari" in questione (invadendo, anche, l'ambito della legislazione esclusiva dello Stato in materia di "ordinamento civile").

### Provvedimenti di rilascio e "studi d'artista"

Tempo fa (cfr. *Cn* n. 7/01) la Corte costituzionale aveva ritornato al Tribunale di Roma l'ordinanza di incostituzionalità relativa al provvedimento che blocca le esecuzioni di rilascio riguardanti studi d'artista tutelati, e ciò per il controllo sulla perdurante rilevanza della questione dopo che la norma di blocco contenuta nel D.L. 9.12.1986 n. 832, come convertito, era stata sostituita da quella contenuta nel D. Lgs. 29.10.1999 n. 490. Il controllo è stato immediato (sono state riprodotte, addirittura, le medesime parole...) e il Tribunale di Roma ha ora subito rispettato alla Corte la questione, con ordinanza del Giudice Paolo Testi. Si sottolinea in essa che la compressione del diritto di proprietà contenuta nella norma sfiora la sua soppressione, sottoponendo il locatore ad un rapporto vincolistico "completamente estraneo a qualsiasi logica e norma giuridica".

### Posti auto scoperti, niente contributo di bonifica anche se accatastati

Spett.le  
Consorzio Bonifica

Il sottoscritto..... nato a ..... il.....  
e residente a..... via.....

#### PREMESSO

- che il richiedente ha la proprietà di un posto auto scoperto nell'immobile sito in..... via.....;
- che il posto auto in questione è accatastato alla categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
- che la classificazione in parola non determina comunque il diritto di cedere al Consorzio a sottoporre l'area in questione a contribuzione consortile, non essendo la stessa sovrastata da alcuna costruzione e comunque da alcuna opera;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto - ferma ogni altra possibile eccezione, in particolare in ordine al fatto che l'immobile in cui il posto auto di cui trattasi è ricompreso ritragga un beneficio diretto e reale da un'opera consortile -

#### CHIEDE

- se del caso previo sopralluogo da parte di personale di codesto Consorzio
- che il posto auto de quo non sia sottoposto per il futuro a qualsivoglia contributo consortile;
- di avere di tanto assicurazione scritta entro il termine perentorio di 90 giorni da oggi, con avvertimento che - in difetto - presenterà ricorso alla Commissione tributaria provinciale, con ogni aggravio delle ulteriori spese ad esclusivo carico del Consorzio destinatario della presente.

Fa riserva di richiedere, nei termini prescrizionali, la restituzione di quanto finora indebitamente riscosso da codesto Consorzio per il posto auto in questione.

.....  
(firma)

Il testo dell'istanza da inviarsi ai Consorzi di bonifica nel caso gli stessi tassino i posti auto scoperti. Anche se questi ultimi (per ragioni di distinzione di proprietà, specie nei condominii) vengano accatastati, essi non sono ugualmente soggetti a contribuzione, per le ragioni tutte chiaramente indicate nell'istanza sopra riportata

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

## Codice Valutazioni



Nuova edizione del *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, promosso da TecnoCasa ed al quale ha collaborato anche la Confedilizia. È già stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti

## Palazzi Storici a Roma



Il volume *Palazzi Storici a Roma* presentato dall'ADSI-Lazio al Casinò dell'Aurora Pallavicini, nel corso di una manifestazione alla quale ha presenziato anche il Presidente confederale. Contiene, fra l'altro, interessanti foto d'epoca

## Vivere in condominio



La guida *Vivere in condominio* distribuita dal "Corriere della sera". Per la suddivisione delle spese fra proprietario e inquilino rinvia all'apposita tabella concordata dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat. Riporta anche, per alcune città, le tariffe applicate dagli amministratori condominiali (fonte ANACI)

## GIURISPRUDENZA CASA

### Regolamento trascritto, vale per tutti (ma proprio tutti...)

Sulla vincolatività dei regolamenti condominiali vi sono diverse scuole di pensiero, soprattutto relativamente ai proprietari succeduti agli originari. Ma ora la Cassazione – con una chiara sentenza (n. 13164/01, inedita) – ha, per così dire, messo a posto le cose.

“Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio – ha detto la Suprema Corte – ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca”. Ne consegue – ha detto ancora la Cassazione – “che tale regolamento convenzionale, anche se non materialmente inserito nel testo del successivo contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, fa corpo con esso quando sia stato regolarmente trascritto nei registri immobiliari, rientrando in sue clausole, *per relationem*, nel contenuto dei singoli contratti”.

### Condòmini in conflitto d'interesse, vanno calcolati

La Cassazione ha esaminato un importante aspetto della normativa condominiale, fornendo (per la prima volta, che risulti) una precisa indicazione relativa alla posizione dei condòmini in conflitto d'interesse (portatori, cioè, di un interesse personale) nell'ambito delle assemblee condominiali.

“In tema di condominio – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 12011/02, inedita) – le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto d'interesse con il condominio, i quali possono (non, debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto”. Pertanto – ha detto ancora la Cassazione nella sua decisione – “anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge ed, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria”.

### Assemblea di supercondominio, chi partecipa?

Si dà il nome di supercondominio (o, anche, di condominio complesso) a quella pluralità di edifici autonomi che non sono tra di loro materialmente uniti ma che, anzi, sono strutturalmente indipendenti e sono tra di loro collegati solo da servizi (o parti, come aree verdi ecc.) in comune. A proposito di questa figura giuridica, la Cassazione ha messo un preciso punto fermo in una recente sentenza (n. 15476/01, inedita) che affronta una fattispecie di sovente ricorrente.

“È nulla per contrarietà a norme imperative – ha detto la Suprema Corte – la clausola del regolamento contrattuale di condominio prevedente che l'assemblea di un c.d. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condòmini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono”. Ciò – ha spiegato ancora la Cassazione – “atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Le “domeniche ecologiche” non portino ad un “sequestro in casa” dei residenti

### La scelta spetta ai Comuni

È rimessa ai singoli Comuni la scelta se interdire o meno l'utilizzo dell'automobile ai residenti per accedere alla propria abitazione nelle “Domeniche ecologiche 2002”. È quanto ha fatto notare la Confedilizia – a due giorni dalla prima delle tre giornate (12 maggio, 16 giugno e 22 settembre) di chiusura al traffico delle città che aderiscono all'iniziativa del Ministero dell'ambiente – sulla base dei decreti direttoriali che ne regolano le modalità.

La normativa di quest'anno – ha osservato la Confedilizia – non prevede in capo ai Comuni (come invece accadeva per le giornate ecologiche organizzate alla fine dello scorso anno) l'impegno a sospendere per tali giorni i permessi di circolazione, tranne che nei casi urgenti.

È una conferma a nuovo titolo – ha rilevato l'Organizzazione della proprietà immobiliare – dell'interpretazione che il Ministero dell'ambiente aveva fornito, in risposta ad un quesito della Confedilizia, a proposito della propria normativa di fine 2001, secondo la quale le modalità organizzative delle Giornate ecologiche sono decise dalle singole municipalità interessate e “dovrebbero, di norma, salvaguardare il diritto dei cittadini ad accedere alla propria abitazione”.

Alla luce di quanto sopra, la Confedilizia ha invitato i Comuni che aderiscono alle Giornate ecologiche – e che con tale scelta si assicurano finanziamenti da parte dell'erario, che spenderà complessivamente quasi 5 miliardi di vecchie lire – a non interdire il traffico anche ai residenti nelle zone individuate per la chiusura della circolazione. È infatti intollerabile – ha sottolineato l'Organizzazione – che un residente nel centro storico non possa andare e venire da casa. Mentre va tenuto presente che i centri storici delle città si spopolano – ed il valore degli immobili viene abbattuto – proprio per i disagi che vengono arrecati a chi vi abita.

La Confedilizia ha invitato le proprie Associazioni territoriali ad intraprendere azioni a tutela dei diritti dei residenti, nei confronti dei Comuni che interdicano il traffico agli stessi per andare e venire dalle proprie case.

## Blocco sfratti ancora alla Corte Costituzionale

Il Giudice delle locazioni del Tribunale di Firenze dott. Pietro Mascagni - accogliendo una richiesta formulatagli in causa dal Vicepresidente confederale avv. Nino Scipelliti - ha sollevato questione di legittimità costituzionale del blocco delle esecuzioni di rilascio disposto - per particolari categorie e in specifici casi - con la Finanziaria 2001 (art. 80, comma 20, l. 388/2000) e in atto prorogato sino al 30 giugno 2002.

Sul presupposto (com'è noto, controverso) che il blocco in questione si applichi anche agli "sfratti" per morosità, il Giudice ha rilevato che la norma, fra l'altro, "determina una disparità di trattamento tra esecutanti" in relazione alle condizioni dell'inquilino, peraltro non giustificata "posto che le esigenze abitative dei soggetti più deboli devono far carico ai Comuni e non ai locatori".

Il Giudice ha rilevato altresì che "la lunghezza dei periodi di sospensione ed il reiterarsi nel tempo dei provvedimenti di sospensione rende manifesta una tendenza del legislatore ad utilizzare lo strumento della sospensione in via ordinaria per affrontare il problema degli alloggi, anziché come strumento eccezionale".

## L'inail e le casalinghe

Come ha fatto l'Inail ad individuare le casalinghe alle quali ha inviato le comunicazioni relative all'assicurazione obbligatoria loro riservata? La risposta la fornisce la relazione del Presidente della Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale. Non esistendo alcun archivio amministrativo all'interno della Pubblica Amministrazione, l'Istituto ha: a) acquisito dalle Finanze informazioni sui coniugi a carico del dichiarante per le denunce del '99, escludendo i soggetti che risultavano nei modelli 770 (e, quindi, occupati); b) acquisito dall'Inps i dati di donne fino a 63 anni pensionate ("la selezione per sesso è stata imposta dalla elevata numerosità del campione totale e dalla disponibilità del budget per la campagna di marketing").

## L'aliquota Ici vale per ogni singola unità immobiliare accatastata

Un'abitazione costituita da due unità immobiliari accatastate separatamente con l'attribuzione di due distinte rendite catastali non può essere considerata "abitazione principale", con conseguente applicazione dell'aliquota Ici ridotta e della detrazione per tale tipo di abitazioni previste. È questo l'avviso espresso dal Dipartimento per le politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze con Risoluzione 7.5.'02, n. 6/DPF-9322.

Per unità immobiliare - dizione utilizzata dalle norme agevolative Ici - si intende infatti la più piccola entità da iscrivere in catasto alla quale possa essere attribuita un'autonoma rendita catastale; con la conseguenza - prosegue il Ministero - che non è corretto affermare che il contribuente "dimora in un'unica unità immobiliare che si presenta divisa catastalmente con l'attribuzione di due rendite catastali" (così, deve ritenersi, si esprimeva il quesito), perché in tal caso ci si trova, in realtà, in presenza di due unità immobiliari che, come tali, vanno singolarmente e separatamente soggette ad imposizione, ciascuna per la propria rendita: una unità può essere assoggettata ad Ici come abitazione principale, l'altra va invece considerata come seconda abitazione, con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune per tale fattispecie.

Per poter usufruire per intero delle agevolazioni previste per l'abitazione principale in un caso come quello sopra esposto - conclude la Risoluzione - sarebbe opportuno che il contribuente richiedesse l'accatastamento unitario dei due distinti cespiti.

**Indennità "elettrica".** Autorità garante per l'energia elettrica e il gas. Il presidente dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas, che rimane in carica per sette anni, riceve un'indennità annua lorda di 544.354.642 lire (anno '99). Tale cifra corrisponde a 45.362.886 lire lorde mensili. Alla fine del suo mandato il presidente avrà ricevuto un'indennità totale pari a 3.810.540.202 lire. Di poco inferiore all'indennità presidenziale è quella, invece, spettante ai due membri che, insieme al presidente, compongono l'Autorità: 459.158.505 lire lorde l'anno.

Raffaele Costa

## DALLE RIVISTE ...

### Tutela acquirenti immobili in costruzione Riscaldamento centrale e distacco Che ne facciamo dei mobili dell'inquilino sfrattato?

Sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 1/'02), articoli di Marino Breganze (I vincoli urbanistici nel testo unico delle espropriazioni) e Patrizia Marzaro Gamba (La denuncia di inizio di attività nel testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia: prime note).

Stefano Angiolini tratta su *Amministrare immobili* (n. 68) della legge n. 66/'01 sulle antenne paraboliche.

Della tutela degli acquirenti di immobili in costruzione si occupa Franco Casarano su *Immobili & Proprietà* (n. 4/'02).

Numerosi gli studi da segnalare dall'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/'02). Oltre al consueto articolo del Presidente confederale sulla nuova legge sulle locazioni abitative, segnaliamo: Paola Castellazzi, Riscaldamento centrale e distacco; Alberto Celeste, I presupposti per la revisione delle tabelle millesimali; Roberto Viganò, Antenne negli edifici condominiali.

La *Proprietà Edilizia* (n. 6/'02) pubblica gli atti del riuscito Convegno organizzato a Milano da Assoedilizia (aderente alla Confedilizia) sui T.U. sull'edilizia e sull'espropriazione.

Del Garante del contribuente nell'ambito della fiscalità locale tratta Ennio Spaziani Testa su *i Tributi locali e regionali* (n. 1/'02).

Antonio Piccolo si occupa su *Consulente immobiliare* (n. 676/'02) dell'organo competente a deliberare in materia di aliquote Ici. Sul numero successivo della stessa rivista, la nota della Direzione regionale lombarda dell'Agenzia delle entrate sul trattamento tributario Ici dell'abitazione principale su più livelli.

"L'irretroattività dell'Ici a seguito dell'attribuzione o della modifica della rendita catastale e la difesa del contribuente": questo è il titolo dello studio che Stefano Fiaccadori pubblica sul *Bollettino tributario* (n. 8/'02).

Ancora in materia tributaria. Sul n. 18 del *Corriere tributario* Elio Carrasi tratta degli aspetti sanzionatori dell'omesso o tardivo versamento dell'Ici. Sul numero successivo della stessa rivista, articolo di Vincenzo Carbone sui poteri istruttori delle Commissioni tributarie.

Mattias Mainiero spiega su *Il Carabiniere* (n. 1/'02) che "nel lungo periodo, la casa conviene sempre".

Delle pattuizioni aventi ad oggetto un aumento del canone nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo si occupa Carmelo Barbieri su *Giurisprudenza italiana* (aprile '02).

Il dibattito problema della giurisdizione per le azioni possessorie viene trattato da Gianluca Contaldi su *Giustizia civile* (n. 2/'02).

La denuncia di inizio di attività in materia edilizia è l'argomento che Rodolfo Murra tratta su *Il Consiglio di Stato* (n. 2/'02).

"Dopo il Titolo V: quali poteri locali?": è il testo dell'editoriale de *le Regioni* (n. 1/'02).

Da *il fisco* (n. 19/'02) segnaliamo lo studio di Andrea Mifsud e Marco Mariano sulla valutazione automatica degli immobili in mancanza di rendita catastale (e relativi poteri degli uffici).

Dei nuovi confini della giurisdizione delle Commissioni tributarie si occupa Pasquale Russo su *Rassegna tributaria* (n. 2/'02).

Per concludere, la *Rassegna delle locazioni e del condominio* (n. 1/'02). Con un approfondito studio di Costantino Montesanto sulla sorte dei mobili del conduttore sfrattato rimasti in custodia al locatore.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Esecuzioni esattoriali con i valori catastali

È costituzionale la norma (art. 79, c. 2, d.p.r. n. 602/73) che non prevede - diversamente dalle disposizioni che regolano l'esecuzione ordinaria - la possibilità di accertamento del valore commerciale degli immobili sottoposti ad esecuzione esattoriale, anche quando il calcolo aritmetico o riferito alla rendita catastale determini un valore notevolmente inferiore a quello reale. La regola - secondo la Corte costituzionale, che in tal senso si è espressa con ordinanza 23.5.'02, n. 217 - "risponde all'esigenza di pronta realizzazione del credito fiscale a garanzia del regolare svolgimento della vita finanziaria dello Stato" e si fonda su "una ragionevole presunzione di congruità" del valore catastale assunto quale prezzo base per la vendita all'incanto.

## Richiesta passi carrabili in bollo

È soggetta ad imposta di bollo la richiesta di autorizzazione all'ente proprietario della strada per la regolarizzazione dei passi carrabili. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 27.5.'02, n. 156/E. L'Agenzia coglie l'occasione per ricordare che per gli atti e documenti soggetti all'imposta di bollo fin dall'origine - come quello in questione - le relative marche devono essere annullate, con inchiostro o matita copiativa, mediante perforazione o apposizione, parte su ciascuna marca e parte sul foglio, della firma (di una delle parti), o della data o di un timbro, dal soggetto o da uno dei soggetti che hanno formato i medesimi atti o documenti.

**Ubicazione.** Dove lavorano i 272 mila ministeriali? 77 mila a Roma (spiegabile, è la capitale); 66 mila nel Nord, 40 mila circa nel Centro, oltre 84 mila nel Sud. Poco più di 3300 all'estero. Il rapporto fra Nord e Sud è inversamente proporzionale alla popolazione.

Raffaele Costa

## Regolamenti sui tributi locali nel sito Anci-Cnc

Il Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale ha annunciato la messa in rete sul proprio sito Internet ([www.ancinc.it](http://www.ancinc.it)) dei regolamenti di 5.000 comuni italiani su Ici, Tarsu, Tosap, Cosap e imposta di pubblicità, oltre a tutte le norme relative all'autotutela e all'accertamento con adesione. Si tratta degli atti con i quali i Comuni possono regolare i vari tributi integrando le norme di legge statali.

È prevista la ricerca e la consultazione di tali atti per regione, provincia e comune.

## DAL PARLAMENTO

### Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il deputato Nannicini (Ds) ha presentato insieme ad altri una proposta di legge concernente disposizioni in materia di trattamento fiscale delle plusvalenze conseguenti alla percezione di indennità di esproprio.

Il deputato Pecoraro Scanio (Verdi) ha proposto di introdurre norme per l'adeguamento antisismico di edifici pubblici e privati e di infrastrutture in zone a rischio.

Una proposta di legge volta a stabilire norme per il riconoscimento e la tutela del carattere storico, architettonico e ambientale delle "cascine lombarde" è stata presentata dal deputato de Ghislanzoni Cardoli (FI).

Il Ministro dell'economia e delle finanze, Tremonti, con lettera del 18 aprile 2002, ha trasmesso una nota relativa all'attuazione data, per la parte di sua competenza, all'ordine del giorno Realacci (Margh.) ed altri, concernente la proroga delle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, accolto dal Governo nella seduta della VIII Commissione (Ambiente) del 27 novembre 2001.

Il senatore Vallone (Margh.), considerato che a Torino è in atto una forte protesta culminata nello sciopero della fame da parte degli aderenti al Coordinamento nazionale vittime fallimenti immobiliari e che dal 1995 ad oggi si sono registrati in Piemonte 416 fallimenti di imprese edili che hanno coinvolto oltre 80.000 famiglie, ha chiesto al Presidente del Consiglio dei ministri e al Ministro della giustizia, quali provvedimenti urgenti il Governo intenda adottare, nel breve periodo, al fine di sospendere le aste che coinvolgono i beni immobili ormai compromessi dai fallimenti in corso.

I deputati Migliori (An) e Lisi (An) hanno chiesto al Ministro dell'interno ed al Ministro della giustizia, premesso che nella Regione Toscana è in atto una polemica politica sul tema della gestione e della stessa utilità dei Consorzi di bonifica e che in particolare, tale polemica è particolarmente virulenta in provincia di Pistoia, se, secondo la normativa vigente in materia, tutti gli atti di tali consorzi siano accessibili ai consiglieri provinciali e regionali.

### Dietro front del Fisco sulla deducibilità dei tributi sospesi per calamità

I tributi dovuti ma sospesi per pubbliche calamità non devono essere compresi nella base imponibile ai fini delle imposte dirette. È quanto ha riconosciuto l'Agenzia delle entrate con Circolare 14.5.'02, n. 42/E, con ciò rinunciando alle tesi fino ad oggi sostenute ed aderendo all'opposta interpretazione consolidata attraverso una univoca serie di giudizi della Corte di Cassazione.

### Richiesta al Ministero per facilitare pagamento Ici

Il Ministero dell'economia e delle finanze, con decreto del 10 dicembre 2001 (pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 18 dicembre 2001) ha approvato il modello del nuovo bollettino di versamento in euro dell'imposta comunale sugli immobili (che deve essere pagata dai proprietari di casa fra il 1°.6.2002 e il 1°.7.2002).

L'art. 5 di detto Decreto prevede che, in caso di versamento presso aziende di credito convenzionate con i concessionari della riscossione, le banche stesse debbano versare l'importo di ogni somma indicata sul bollettino di versamento, sul conto corrente postale intestato al concessionario della riscossione.

La Confedilizia, allo scopo di rendere agevole per il contribuente la possibilità di effettuare il versamento dell'imposta, ha auspicato che possa essere emanato un urgente provvedimento di interpretazione autentica di tale previsione, nel senso che sia sufficiente per la banca effettuare il riversamento delle somme incassate - utilizzando bollettini intestati ovviamente al concessionario della riscossione, con indicazione del suo numero di conto corrente postale - direttamente al concessionario stesso con cui intercorre la convenzione e ciò proprio al fine di disciplinare le modalità di detto riversamento senza che sia necessario per gli operatori bancari recarsi materialmente agli uffici postali (ciò che provoca nuovi aggravati per il contribuente).

## Corso sugli immobili della SDA Bocconi

La Scuola di Direzione Aziendale (SDA) Bocconi organizza - nel periodo fra ottobre 2002 e marzo 2003 - un Corso serale di economia e finanza delle costruzioni e del mercato immobiliare (alla sua terza edizione). Al termine del corso - che prevede una quota di partecipazione di 4.500 euro - sarà rilasciato un attestato di partecipazione. Per maggiori informazioni, è possibile contattare il coordinatore Giacomo Morri (tel. 02.5836.6880).

### Anci, prorogare gli sfratti La risposta del Presidente confederale

Un'ulteriore proroga degli sfratti per le famiglie con anziani o persone handicappate è stata richiesta dal sindaco di Firenze, Leonardo Domenici, come presidente dell'Associazione dei comuni italiani (Anci), al ministro per le Infrastrutture Pietro Lunardi.

In merito, il Presidente confederale ha dichiarato all'agenzia Adnkronos: "Il Presidente dell'Anci Domenici ha ragione da vendere: in effetti, non è stata approntata alcuna misura sul problema abitativo. Ma solo perché i provvedimenti legislativi ci sono già e i Comuni nulla invece hanno fatto per riempirli di contenuti. Ignorano la possibilità loro offerta dalla legge 431/98 di togliere in locazione case per sopperire ad immediate ed eccezionali necessità abitative e, quanto all'Ici, se ne ricordano solo per aumentarla di continuo anziché utilizzarla per favorire il ricorso al canale delle locazioni per i ceti meno abbienti. L'unica cosa che sanno fare i Comuni è quella di predicare il perpetuarsi della liturgia della sospensione degli sfratti, più che altro per ottenere nuovi finanziamenti dallo Stato da sperperare in nuove, inutili, colate di cemento".

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

Non sono dovuti sanzioni e interessi relativi all'Ici se l'attribuzione della rendita catastale non è stata notificata al contribuente. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Arezzo, con la sentenza 5.2.'02, n. 16, accogliendo il ricorso di una società contro un accertamento relativo al '95 fondato su una rendita catastale approvata nel '94 ma notificata nel '99.

## RECENSIONI

### Politica

Nicola Rossi, *Riformisti per forza. La sinistra italiana tra 1996 e 2006*, Il Mulino ed., pp. 168.

Che cosa ha impedito al centrosinistra italiano di capitalizzare i suoi successi dopo quasi un decennio di governo? La debolezza con cui ha affrontato la straordinaria quantità di problemi che caratterizzavano l'Italia degli anni Novanta, è la risposta dell'autore.

### Lavoro

Dario Lupi, Paolo Puppo, Giorgio Ravaoli, *Formulario del lavoro. Rapporti con il personale dipendente e con gli enti previdenziali*, Cosa e Come ed., pp. 649.

Oltre 400 formule - contenute anche in un CD-ROM allegato al volume - corredate da concise procedure operative e da una completa appendice normativa, in un'opera adatta alla pronta risoluzione dei problemi connessi all'amministrazione del personale.

### Fisco

Pasquale Marino, *Codice 2002 tributario - XII edizione*, Eti ed., 2 volumi, pp. 1613 + 1351.

Nuova, annuale edizione del fortuitissimo codice della casa editrice della rivista *il fisco*. In due volumi, tutte le leggi tributarie, suddivise per materia, accuratamente annotate, ed i richiami alla giurisprudenza, alle circolari e risoluzioni ministeriali nonché alla dottrina inerenti i singoli articoli di legge.

Paul Krugman, *Meno tasse per tutti? Dagli Usa all'Italia: chi ci guadagna e chi ci perde*, Garzanti ed., pp. 129.

In un periodo in cui la riforma fiscale è al centro dell'attenzione sia negli USA sia in Italia, l'economista americano esamina le conseguenze della nuova politica tributaria di Bush: l'intervento sulle aliquote, l'abolizione della tassa di successione, le conseguenze a lungo termine.

### Tecnica

*Impianti termici. Sicurezza e risparmio energetico*, Legislazione Tecnica ed., pp. 158.

Guida pratica per progettisti, manutentori e amministratori di condominio, con il quadro normativo relativo alla sicurezza e al contenimento dei consumi energetici. Nel CD-ROM allegato, tutte le disposizioni richiamate.

**Fotocopie gratis.** Regione Puglia. La Regione Puglia ha bandito una gara per la fornitura di carta per fotocopie per un anno. Se ne andranno 300 milioni: un milione al giorno lavorativo incluso il sabato, nel caso qualcuno avesse voglia di fare fotocopie.

Raffaèle Costa

## Contributo di iscrizione a ruolo, la normativa è completa

Il 12 maggio è entrata in vigore la legge di conversione con modificazioni del decreto-legge n. 28/02, con cui è stata parzialmente modificata ed integrata la legge istitutiva del contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause giudiziarie. Ad illustrazione della nuova normativa, il Ministero della giustizia ha emesso la Circolare n. 3 del 13.5.'02.

Sulla base degli atti sopra richiamati, si fornisce di seguito un quadro riassuntivo della disciplina ora vigente (rimandandosi ai precedenti numeri di *Cn* per gli efficaci, e decisivi, interventi effettuati dalla nostra organizzazione per le materie di competenza).

### Ambito di applicazione del contributo unificato e sua validità

Il contributo si applica ai:

- procedimenti giurisdizionali civili e amministrativi, comprese le procedure concorsuali e di volontaria giurisdizione;
- procedimenti penali, solo quando la parte civile chieda, oltre alla pronuncia di condanna generica, anche il pagamento di una somma a titolo di risarcimento; in questo caso il contributo è dovuto non al momento della costituzione di parte civile, ma al momento dell'emanazione della sentenza che accoglie la domanda, in base al valore liquidato, ed è prenotato a debito per essere recuperato nei confronti della parte obbligata al risarcimento del danno.

Il contributo è valido per ciascun grado di giudizio; non dovrà essere corrisposto in tutte le ipotesi di riattivazione del procedimento, quali, ad esempio, prosecuzione di un giudizio sospeso, interrotto o cancellato dal ruolo.

Nei procedimenti possessori, per la prima fase, quella sommaria, si dovrà corrispondere il 50% del contributo dovuto, mentre nella seconda fase, quella di merito, il contributo dovrà essere nuovamente corrisposto in misura integrale.

### Entità del contributo nei procedimenti speciali localizi

- Per i procedimenti di sfratto per finita locazione o per morosità il contributo è ridotto alla metà.

Ai fini del contributo dovuto, il valore dei procedimenti di sfratto per morosità si determina in base all'importo dei canoni non corrisposti alla data di notifica dell'atto di citazione per la convalida e quello per i procedimenti di finita locazione si determina in base all'ammontare del canone per ogni anno, termine da intendersi quale valore del canone di un anno (Circolare Ministero Giustizia n. 3/02).

- Per i procedimenti in materia di locazione, comodato, occupazione senza titolo e di impugnazione delle delibere condominiali il contributo dovuto è pari a euro 103,30.

### Copie semplici, autentiche, esenzione diritto di bollo, eliminazione dei diritti di cancelleria

Per tutti gli atti e provvedimenti civili, penali ed amministrativi ed in materia tavolare, comprese le procedure concorsuali e di volontaria giurisdizione, inclusi quelli ad essi antecedenti, necessari o funzionali, non si applicano le imposte di bollo, la tassa di iscrizione a ruolo, i diritti di cancelleria, nonché i diritti di chiamata di causa dell'ufficiale giudiziario. Pertanto, l'imposta di bollo non dovrà essere corrisposta per la procura alle liti, per l'atto di precetto, l'atto di pignoramento o per la richiesta di sfratto ecc.

Le copie autentiche, comprese quelle esecutive, degli atti e dei provvedimenti, richieste dalle parti del procedimento, si intendono esenti da bollo. Sono ancora dovuti il diritto di copia forfettizzato ed il diritto di certificazione di conformità.

Le copie semplici sono ancora sottoposte ai diritti di copia. In ogni caso sono dovuti i diritti di urgenza. Sono eliminate le marche speciali per diritti di cancelleria ed al loro posto si utilizzano le marche da bollo ordinarie.

## La certificazione qualità degli edifici è una necessità

La Confedilizia ha presentato, nel corso di una conferenza stampa svoltasi al Centro di documentazione economica per giornalisti, i risultati di una ricerca - promossa dall'Organizzazione della proprietà immobiliare - svolta dal Centro di ricerche per l'economia, il territorio e l'ambiente (Creta), sotto la direzione del prof. Stefano Stanghellini, dell'Università di Venezia.

Una sintesi del rapporto della ricerca (elaborato da Maria Cerreta) è pubblicata in un volume della *Confedilizia edizioni* pure presentato in tale occasione.

"In quasi tutti i Paesi d'Europa - ha detto alla conferenza stampa il prof. Stefano Stanghellini - la ricerca della qualità dell'abitare è affidata alla certificazione del prodotto e del processo, attività che vengono praticate con varie forme e procedure. L'impostazione europea fa leva sulla responsabilizzazione dei principali soggetti della produzione edilizia (le imprese e i progettisti), introduce nel mercato delle costruzioni nuove figure e competenze professionali (i certificatori), valorizza nuove funzioni (la valutazione e la certificazione). Grazie alla certificazione i consumatori (in primo luogo le famiglie) possono selezionare il prodotto edilizio attraverso un oggettivo confronto fra la qualità accertata e il prezzo espresso dal mercato immobiliare, massimizzando così la propria soddisfazione".

Il prof. Stanghellini ha poi evidenziato che rispetto a quella degli altri Paesi, la situazione italiana si presenta in ritardo e che la speranza veicolata dalla ricerca promossa dalla Confedilizia è che "la documentata rassegna delle più avanzate esperienze europee aiuti a fugare ogni dubbio, e stimoli la nascita di iniziative analoghe, tese a promuovere anche in Italia la qualità degli edifici attraverso la valutazione e la certificazione delle loro prestazioni".

Dal canto suo, il Presidente della Confedilizia, ha detto: "La certificazione della qualità degli edifici non può attendere oltre ad essere realizzata in Italia. Ad un patto, comunque: che sia uno strumento del mercato, uno strumento per favorirne il corretto funzionamento e non - al contrario - per ingannare gli operatori. Sull'obiettivo di una certificazione di qualità del tipo anzidetto, Confedilizia concorda. Si batte, anzi, per una sua urgente realizzazione (la chiedono, in special modo, gli investitori stranieri). Se non ha da essere una certificazione di questo tipo, però, meglio non fare niente. Meglio non avere alcuna certificazione, che averne di scorrette (di comodo, o nelle quali i controllati si confondono con i controllori). Anche a patto di continuare ad essere molestati da richieste corporative (come quella del libretto casa) che altro scopo non hanno che quello di favorire chi le porta avanti, con tono tanto perentorio quanto interessato. Confedilizia - che per una certificazione di qualità affidabile si batte, ed alla quale intende concorrere - ha offerto un suo primo contributo al problema con la ricerca e la pubblicazione presentate".

Gli interessati possono richiedere la pubblicazione della *Confedilizia edizioni* telefonando alla Segreteria generale della Confedilizia (tel. 06/6793489 r.a.).

## RECENSIONI

### Diritto

AA.VV. *Testo unico della finanza*. Commentario diretto da Gian Franco Campobasso, Utet ed., 3 volumi, pp. 1678.

A cura di illustri specialisti, il commento articolo per articolo alla legge Draghi (d.lgs. n. 58/98). Una trattazione completa ed aggiornata delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, in tre volumi: il primo dedicato ad intermediari e mercati, il secondo agli emittenti, il terzo alle sanzioni.

Saverio Emolo, *Intercettazioni di conversazioni e comunicazioni. Manuale teorico-pratico*, Simone ed., pp. 256.

Analisi della disciplina e degli aspetti pratici delle intercettazioni nella triplice funzione di mezzo di ricerca della prova, strumento di prevenzione dei reati e sistema di ricerca dei latitanti.

Adriano Propersi, Giovanna Rossi, *Gli enti non profit - XIV edizione*, Il Sole 24ore ed., pp. 597.

Guida ragionata per tutti coloro che operano nel cosiddetto terzo settore, con le regole per la formazione e conduzione dei vari tipi di enti, gli aspetti contabili, i riflessi fiscali. Nel CD-ROM allegato, i testi di legge e le più significative circolari e risoluzioni ministeriali sul tema.

Pierpaolo Masciocchi, *Il sistema delle comunicazioni nell'ordinamento italiano*, Jandi Sapi ed., pp. 261.

Una guida di riferimento su tutti gli aspetti sostanziali, di natura economica e giuridica, connessi alla vigente disciplina in materia di comunicazioni, con riferimento ai settori delle telecomunicazioni, della radiotelevisione, dell'editoria e postale. Nel CD-ROM allegato, legislazione, giurisprudenza e formule.

Luigi Matteo Bonavolontà, *Formulario dei contratti immobiliari*, Cosa e Come ed., pp. 655.

Raccolta - anche su CD-ROM - di formule riguardanti la materia immobiliare: dalla compravendita alla locazione, dalla mediazione al franchising immobiliare. Il tutto completato da una selezione di giurisprudenza in argomento.

### Locazioni

Laura Mariani, Aldo Rossi, *Le locazioni transitorie - II edizione*, Buf-fetti ed., pp. 135.

Curata da due dirigenti del Sunia, l'opera affronta le molteplici questioni poste dalla legge 431/98 in materia di locazioni transitorie e ne analizza i rapporti con la precedente disciplina. Completano il volume fonti legislative e stralci di accordi nazionali e territoriali.

## Dalle Entrate, risposte sul 36%

Con Risoluzione 6.5.'02, n. 6/E, l'Agenzia delle entrate ha risposto ad una istanza di interpello presentata in ordine all'applicazione della detrazione Irpef del 36% per le ristrutturazioni edilizie. Da un lato, si rileva che dell'agevolazione non può godere il figlio che non era convivente con i genitori né comodatario dell'immobile al momento dell'avvio della procedura e che a nulla servirebbe acquisire a posteriori una di tali connotazioni; dall'altro, viene negata anche ai due genitori la possibilità di usufruire del beneficio nel 2002, posto che l'ampliamento a tale anno previsto dalla Finanziaria 2002 (cfr. *Cn* genn. '02) opera solo se la somma delle detrazioni fruite negli anni precedenti non abbia superato il limite di 77.468,53 euro (150 milioni di lire), mentre i soggetti in questione avevano portato in detrazione, per gli anni 2000 e 2001, la somma di 220 milioni di lire ciascuno.

**Miliardi per i telefonisti.** Comune di Roma. Il tempo ci darà modo, con l'aiuto della provvidenza, di individuare i privilegi dei Comuni all'apparenza poveri, ma in realtà assai floridi nonostante le molte geremiadi. Il Comune di Roma, ma non è che un esempio fra milioni, ha avuto il piacere, il giorno 11 ottobre 2001, di bandire (attraverso il dipartimento Semplificazione amministrativa) una gara per la "realizzazione e la gestione del servizio di prima accoglienza telefonica - per due anni - del Comune" attraverso personale specializzato. Centralinisti quindi. Costo a base d'asta: 10 miliardi. E fra il numeroso personale del Comune non c'era nessuno in grado di fare da centralinista specializzato?

Raffaele Costa

## Ici stabilizzata? Ma quando mai!

"Stabilizzato". Così i Comuni, la loro *lobby* Anci e qualche giornale loro amico definiscono il gettito dell'Ici. Avanziamo, sommestamente, due osservazioni.

La prima è che occorrerà attendere i dati definitivi, prima di pronunciarsi con cognizione di causa: ad oggi, i dati definitivi del gettito (fonte insospettabile: la stessa Anci) sono fermi all'ormai lontano 1998 (cfr. *Cn* magg. '02).

Quanto ai dati disponibili, osserviamo che si è passati dai 7 miliardi e 445 milioni di euro del '95 agli 8 miliardi e 800 milioni del '98 (ripetiamo: ultimo anno con dati definitivi), per crescere ancora nel '99 (dati provvisori: 9 miliardi e 159 milioni di euro), nel '00 (cifre provvisorie: 9 miliardi e 354 milioni) e nel '01 (sempre numeri non definitivi: 9 miliardi e 414 milioni). Quindi, non si vede dove stia la stabilità: c'è, semmai, la crescita, e incessante.

Raffaele Costa

## 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%
Variatione ottobre 2000 - ottobre 2001	2,6 %	1,95 %
Variatione novembre 2000 - novembre 2001	2,3 %	1,72 %
Variatione dicembre 2000 - dicembre 2001	2,3 %	1,72 %
Variatione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,3 %	1,72 %
Variatione febbraio 2001 - febbraio 2002	2,3 %	1,72 %
Variatione marzo 2001 - marzo 2002	2,4 %	1,80 %
Variatione aprile 2001 - aprile 2002	2,4 %	1,80 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione ottobre 1999 - ottobre 2001	5,3 %	3,97 %
Variatione novembre 1999 - novembre 2001	5,1 %	3,82 %
Variatione dicembre 1999 - dicembre 2001	5,1 %	3,82 %
Variatione gennaio 2000 - gennaio 2002	5,4 %	4,05 %
Variatione febbraio 2000 - febbraio 2002	5,3 %	3,97 %
Variatione marzo 2000 - marzo 2002	5,3 %	3,97 %
Variatione aprile 2001 - aprile 2002	5,5 %	4,12 %

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%
Variatione ottobre 2000 - ottobre 2001	2,5 %	2,5 %
Variatione novembre 2000 - novembre 2001	2,3 %	2,3 %
Variatione dicembre 2000 - dicembre 2001	2,3 %	2,3 %
Variatione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,4 %	2,4 %
Variatione febbraio 2001 - febbraio 2002	2,6 %	2,6 %
Variatione marzo 2001 - marzo 2002	2,5 %	2,5 %
Variatione aprile 2001 - aprile 2002	2,5 %	2,5 %

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

## Citazioni



Le frasi di Raffaele Costa pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *L'Italia dei privilegi*, Mondadori Editore.

**Gli alloggi.** Ente nazionale per l'energia elettrica. L'Enel possiede 6600 alloggi (valore lordo all'inizio del 2000: 1000 miliardi). Per il 62% risultano concessi in locazione a dipendenti. All'Enel gli alloggi costano, per manutenzione, spese condominiali, tasse circa 25 miliardi. La stessa Enel incassa 8 miliardi. Quindi la gestione è passiva di 17 miliardi: cose da bomba atomica. Interessante il comparto medio delle locazioni: ogni inquilino paga circa 200.000 lire di affitto.

Raffaele Costa



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

Anno 12  
Numero 6

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

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

Impaginazione  
e fotocomposizione  
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 4 giugno 2002