



## **ISTRUZIONI AD AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E PROPRIETARI DI CASA PER IL CABLAGGIO DEGLI EDIFICI E L'APPOGGIO DI CONDUTTURE**

La Confedilizia ha predisposto un documento per la regolamentazione dei rapporti tra amministratori condominiali e singoli proprietari di immobili in tema di installazione di reti di telecomunicazioni e di cablatura degli edifici.

Altro documento la Confedilizia ha predisposto per la regolamentazione dei rapporti tra proprietà edilizia e operatori di telecomunicazioni sulle reciproche obbligazioni nel caso di appoggio di cavi, condutture o apparati sia ex novo che in occasione di restauri o ristrutturazione, con particolare riferimento agli immobili di interesse storico-artistico ed alle pertinenze degli stessi.

Al fine di non compromettere i diritti della proprietà edilizia, la Confedilizia raccomanda agli amministratori immobiliari ed ai singoli proprietari di attenersi strettamente alla regolamentazione in questione, da recepirsi in singoli accordi da stipularsi con gli operatori interessati per ogni singolo edificio.

Informazioni sulle regolamentazioni anzidette, per i due differenti casi considerati (appoggio condutture e cablaggio), possono essere ottenute presso la Segreteria generale della Confedilizia centrale.

### *All'interno*

- **Nuovo blocco sfratti**
- Garante privacy e dati condòmini
- Controlli sugli ascensori negli edifici civili
- Alloggi "sfitti" e superaliquote Ici
- Blocco sfratti alla Consulta
- Società immobiliari, studi di settore
- Contenimento consumi energetici, nuove spese in arrivo?
- Domeniche ecologiche, di tutto un pò nelle delibere
- Tremonti bis, chiarimenti per gli immobili
- Ici e Prg, congegni perversi per incrementare le tasse
- L'Imposta di bollo nella registrazione telematica dei contratti

## Il Presidente incontra il ministro Martino

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero della difesa il ministro Martino (che era accompagnato dal Capo della Segreteria, Moles). Ha pure incontrato, alle Infrastrutture, il viceministro Martinat (unitamente al Capo Dipartimento Arredi e al Direttore Generale Rocco) e, alle Finanze, il Sottosegretario Molgora. Ancora alle Infrastrutture, Sforza Fogliani - unitamente al Segretario Generale Spaziani Testa - ha incontrato il Capo della Segreteria del ministro, Gaspari, unitamente al Capo dell'Ufficio legislativo, Sancetta. Il Presidente si è anche incontrato con il Presidente della Confcommercio, Billè, e con il Presidente della Confagricoltura, Bocchini. Sforza Fogliani (che ha pure guidato la delegazione confederale in diversi incontri con sindacati inquilini) ha poi avuto colloqui con il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Letta, ed ha partecipato alle assemblee della Banca d'Italia, dell'Ania, dell'Ance, dell'Associazione Banche popolari e dell'Assindatcolf oltre che al Consiglio direttivo dell'Abi-Associazione bancaria italiana. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha preso parte alla cerimonia - svoltasi a Palazzo Spada, sede del Consiglio di Stato - di conferimento del Premio Gifuni, alla presenza dell'omonimo Segretario della Presidenza della Repubblica e del Sottosegretario Letta, nonché alla presentazione della Relazione di attività e del bilancio 2001 dell'Agenzia delle Entrate. È pure intervenuto ai Convegni di Società libera (Sondaggi e libertà) e dell'Abi (Il processo esecutivo immobiliare: prassi e prospettive di riforma).

A Venezia, Sforza Fogliani ha chiuso i lavori dell'Assemblea provinciale degli iscritti alla locale Confedilizia e a Volterra ha invece svolto una relazione sulla valorizzazione del patrimonio storico artistico ad un Convegno organizzato dalla Confedilizia di Pisa (il cui Presidente avv. Gambini ha aperto i lavori del Convegno) unitamente all'Adsi-Sezione di Pisa.

Il Vicepresidente confederale Vigne ha svolto una relazione al Convegno "La sicurezza come fattore strategico di sviluppo" all'assemblea dell'Anacam.

## Arrivederci a settembre

Nel mese di agosto, *Confedilizia notizie* - come al solito - non uscirà.

Arrivederci, dunque, a settembre. E buone vacanze a tutti (a tutti quelli che le faranno, naturalmente...).

## 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.

## Tamborrino presidente Consiglio commercialisti

Antonio Tamborrino è il nuovo Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti.

Il Presidente confederale gli ha espresso, subito dopo l'elezione, il compiacimento (e l'augurio) della nostra Confederazione.

## Cresme: più miniappartamenti, in calo villette

La produzione edile si adegua alle nuove esigenze: cala infatti il numero degli immobili di taglio grande e delle villette mono e bifamiliari, mentre cresce quello dei miniappartamenti e delle palazzine, soprattutto quelle di piccole dimensioni. Lo rileva uno studio dell'istituto di ricerche sull'edilizia, Cresme, presentato in occasione di un convegno dell'Associazione dei produttori di laterizi (Andil).

## CONDOMINIO

### Maggioranze per gli interventi di recupero

Tribunale Milano - Sez. VIII civ. - n. 878  
19 novembre 2001 - g.u. Castellini

**Condominio - Interventi di recupero degli edifici - Art. 15, L. 179/92 - Deroga alle maggioranze assembleari - Ammissibilità**

La disposizione di cui all'articolo 15 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 - avente ad oggetto gli interventi di recupero degli edifici condominiali - deve essere considerata norma speciale e, come tale, derogante alle maggioranze assembleari richieste dalle norme di cui agli articoli 1120, 1121 e 1136, comma quinto, Cod. Civ..

### Abusi edilizia sanabili con l'emersione del lavoro sommerso

Gli imprenditori che aderiscono ai programmi di emersione del lavoro sommerso di cui alla legge n. 383/01 possono utilizzare la procedura prevista in tale normativa per regolarizzare violazioni edilizie. Le modalità sono illustrate nelle *Linee guida per il programma straordinario di accertamento e per l'emersione progressiva per i lavoratori subordinati*, contenute in una Delibera approvata dal CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica). La regolarizzazione dovrà, in ogni caso, avvenire entro 18 mesi (eccezionalmente estensibili a 24) dalla presentazione della proposta di piano di emersione, il cui termine è fissato al 30.9.'02.

## ICI

### Canonica e chiesa parrocchiale

**Commissione tributaria regionale de L'Aquila 4 luglio 2001, n. 119  
Pres. ed est. De Aloysio - Parrocchia di S. Pietro Apostolo  
in Coppito c. Comune de L'Aquila**

Ai fini dell'esenzione dall'Ici, va considerata come pertinenza dell'unità immobiliare destinata esclusivamente all'esercizio del culto (qual è la chiesa parrocchiale) la vicina casa canonica ove, secondo il disposto del canone 533 del codice di diritto canonico, il parroco ha l'obbligo di risiedere. (C.C. Art. 817) (1).

(1) Questione in ordine alla quale non si rinvergono editti precedenti.

## Un sito per le addizionali

La pubblicazione delle delibere comunali concernenti l'istituzione o la variazione dell'aliquota dell'addizionale all'Irpef dev'essere effettuata nel sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it), a cura dell'Ufficio federalismo fiscale del Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e finanze. Lo prevede il decreto 31.5.'02, pubblicato sulla *G.U.* n. 130 del 5.6.'02.

Va ricordato che, secondo l'art. 1 del d.lgs. 360/98, come modificato dall'art. 11 della l. 382/01, "l'efficacia della deliberazione" relativa all'addizionale Irpef "decorre dalla pubblicazione" sul sito informatico.

## Ici: altre delibere sulla "Gazzetta"

Nuovi estratti delle delibere municipali relative all'Ici '02 (cfr. i precedenti elenchi su *Cn* magg. e giu. '02) vengono pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale*. I nuovi *S.O.* che riportano le delibere sono il n. 110 alla *G.U.* n. 120 del 24.5.'02; il n. 115 alla *G.U.* n. 126 del 31.5.'02; il n. 120 alla *G.U.* n. 131 del 6.6.'02 e il n. 123 alla *G.U.* n. 136 del 12.6.'02.

## Registro, rileva solo l'effetto finale

L'imposta di registro si applica in base all'effetto giuridico finale dei comportamenti posti in essere dal contribuente, indipendentemente dalla natura formale dell'atto o degli atti registrati. Pertanto, il conferimento in società di un bene immobile gravato da finanziamento ipotecario e la successiva cessione delle quote ricevute dai conferenti alla medesima società conferitaria, sono negozi collegati che ai fini dell'imposta di registro devono essere considerati come produttivi di un unico effetto giuridico, ossia il trasferimento dell'immobile alla società. Lo ha affermato la Corte di cassazione nella sentenza n. 2713 del 25/2/02.

## Cassa forense verso più mattoni

Il patrimonio della Cassa forense ammonta a 5.028 miliardi di lire contro i 4.820 miliardi del 2000 (rispettivamente, 2,59 miliardi e 2,48 miliardi Euro) e risulta composto per l'86,1% da attività mobiliari (per 4.328 miliardi di lire - 2,23 miliardi Euro - investiti in azioni, titoli di Stato, obbligazioni) e per il restante 13,9% dal patrimonio immobiliare. Ma per il futuro il presidente Maurizio de Tilla annuncia un'inversione di tendenza legata all'andamento negativo del mercato azionario. "Gli investimenti immobiliari - spiega il presidente - saranno aumentati di un paio di punti percentuali e arriveranno a superare il 15% del nostro patrimonio. Del resto, già all'inizio di quest'anno abbiamo acquistato alcuni immobili di Enti pubblici dismessi dallo Stato e intendiamo continuare".

## NEI GIUDIZI TRIBUTARI

### Si a dichiarazioni pro contribuente

Anche le dichiarazioni di terzi a favore del contribuente possono trovare ingresso nel processo tributario, ancorchè, stante il divieto di prova testimoniale, con la limitata valenza di elementi indiziari liberamente valutabili dal giudice. Con la sentenza n. 4269 del 25 marzo 2002 la Corte di cassazione, applicando i principi del giusto processo sanciti dall'art. 111 della Costituzione, ha ammesso anche per il contribuente la possibilità di utilizzare un potere già riconosciuto in capo all'amministrazione finanziaria.

### Ancora sul gettito Ici

Altro che stabilizzazione (cfr. *Cn* giugno). Il gettito complessivo dell'Ici, sale ancora.

Nel 2002, sono attesi nelle casse dei Comuni 9.585 milioni di euro, con un'ulteriore crescita (circa l'1,8 per cento) rispetto all'anno scorso.

Nella sua Relazione per l'anno 2000, la Corte dei conti ha intanto sottolineato che "il gettito Ici continua a progredire (più 4,67 per cento) e con un tasso superiore a quello dell'anno precedente".

## APPUNTAMENTI

### Arredo 2002

A Verona, dal 19 al 23 settembre 2002, Giornate internazionali dell'Arredo.

### Marketing territoriale

Alla Fiera di Milano, dal 19 al 22 febbraio 2003, 2ª Mostra dell'Architettura, dell'Urbanistica, delle Tecnologie e dei Servizi per lo Sviluppo del Territorio.

### Mipim

A Cannes, Mipim dal 4 al 7 marzo 2003.

### Turismo congressuale

A Firenze (Fortezza da Basso), dal 3 al 5 dicembre 2002 BTC International-Borsa internazionale del turismo congressuale.

## Garante privacy e dati dei condòmini

In relazione al trattamento dei dati personali in ambito condominiale il Garante (Prov. 19 maggio 2000, in Bollettino, n. 13, p. 7) ha osservato che, ai fini della normativa contenuta nella l. n. 675/1996, possono formare oggetto di trattamento i dati personali raccolti ed utilizzati per il conseguimento delle finalità riconducibili agli artt. 1117 e ss. del codice civile, dei quali l'amministratore ha la diretta gestione e del cui trattamento i condòmini devono essere considerati contitolari.

Muovendo da questo assunto, si è altresì evidenziato che la legge n. 675/1996 non ha modificato la normativa relativa al condominio degli edifici, segnatamente in relazione alle norme dettate in materia di costituzione dell'assemblea e di validità delle deliberazioni (artt. 1136 ss. cod. civ.). Pertanto devono potersi individuare con esattezza i nominativi dei condòmini (ad es. anche tramite la previa esibizione di copia o estratti degli atti notarili), trattandosi di dato indispensabile ai fini della regolare convocazione assembleare, nonché per la verifica della validità delle stesse deliberazioni. Le modalità per procedere a dette verifiche possono essere stabilite anche attraverso il regolamento di condominio, nella piena osservanza, però, dei principi di pertinenza e non eccedenza sanciti dall'art. 9 della legge n. 675/1996. In tal modo è consentito procedere all'accertamento dei soli dati realmente necessari a verificare gli elementi idonei ad individuare la titolarità dei singoli soggetti a partecipare all'assemblea e l'ammontare delle singole quote rappresentate (tali non sono, ad es., salvo il consenso degli interessati, i numeri telefonici dei singoli condòmini o dei loro familiari).

(Dalla Relazione del Garante per la protezione dei dati personali relativi all'anno 2000)

## CONTROLLI SUGLI ASCENSORI negli edifici di civile abitazione

Quali controlli?	Quando?	Chi li esegue?	A carico di chi?	e in caso di locazione?
Manutenzione regolare ex dpr 162/99, art. 13, c. 1, 1° periodo	Periodicità non specificata; però ogni sei mesi (ogni anno, per montacarichi) verifica di: paracadute, limitatore di velocità, dispositivi di sicurezza, funi, catene e attacchi, isolamento impianto elettrico e collegamenti con la terra (dpr 162/99, art. 15, c. 4)	Manutentori	Proprietario dello stabile	Conduttore
Verifica periodica ex dpr 162/99, art. 13, c. 1, 2° periodo	Ogni due anni	Asl o Arpa <sup>1</sup> (se previsto da legge regionale) o Organismi di certificazione <sup>2</sup>	Proprietario dello stabile	Conduttore
Verifica ex dpr 162/99, art. 14, c. 1	Dopo una verifica periodica negativa	Asl o Arpa <sup>1</sup> (se previsto da legge regionale) o Organismi di certificazione <sup>2</sup>	Proprietario dello stabile	Conduttore
Verifica ex dpr 162/99, art. 14, c. 2	Dopo un incidente di notevole importanza, anche senza infortunio	Asl o Arpa <sup>1</sup> (se previsto da legge regionale) o Organismi di certificazione <sup>2</sup>	Proprietario dello stabile	Conduttore
Verifica ex dpr 162/99, art. 14, c. 3	Quando si apportano modifiche costruttive non rientranti nella manutenzione ordinaria o straordinaria (cambio di: velocità, portata, corsa, tipo di azionamento; sostituzione di: macchinario, cabina con intelaiatura, quadro elettrico, gruppo cilindro-pistone, porte di piano, difese del vano e altri componenti principali) (dpr 162/99, art. 2, c. 1, lett. i)	Asl o Arpa <sup>1</sup> (se previsto da legge regionale) o Organismi di certificazione <sup>2</sup>	Proprietario dello stabile	Conduttore

#### Note

<sup>1</sup> Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente

<sup>2</sup> Si tratta di ditte autorizzate, con decreto del Ministro delle attività produttive, ad eseguire le verifiche

<sup>3</sup> Sulla base della Tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat

## Quando si applicano le superaliquote Ici per lo "sfitto"

I Comuni ad alta tensione abitativa - ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98 - possono, "per favorire la realizzazione degli Accordi" territoriali previsti dalla stessa legge, derogare al limite massimo di aliquota Ici stabilito dalla normativa vigente (7 per mille) in misura non superiore al 2 per mille (arrivando così, al massimo, al 9 per mille), "limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni".

È pertanto sufficiente che nell'arco dei due anni da considerarsi sia stato registrato un contratto di locazione anche a tempo limitato (es.: contratto transitorio) perché sia esclusa l'applicazione dell'eventuale aliquota maggiorata stabilita dal Comune.

È anche da considerarsi che la legge stabilisce l'applicabilità dell'Ici maggiorata al fine di "favorire la realizzazione degli Accordi" per i contratti agevolati (degli Accordi, non dei contratti). Quindi, è dubbia la legittimità di aliquote maggiorate stabilite ad Accordi già stipulati.

## Arriva il Modello F24-ICI

In seguito all'introduzione in via sperimentale - per i Comuni che hanno sottoscritto l'apposita Convenzione con l'Agenzia delle entrate - della possibilità di effettuare il versamento dell'Ici mediante modello F24, con Risoluzione 19.6.'02, n. 201/E, l'Agenzia delle entrate ha istituito i seguenti codici tributo.

3901 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per l'abitazione principale

3902 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per i terreni agricoli

3903 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per le aree fabbricabili

3904 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per gli altri fabbricati

3905 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) credito Ici

Per il versamento dovrà essere utilizzato il modello F24-Ici, che può essere prelevato dai siti Internet [www.finanze.it](http://www.finanze.it) e [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it).

Nel modello - aggiunge la Risoluzione - dovranno essere riportati: nello spazio codice ente/codice comune, il codice catastale del comune ove sono ubicati gli immobili; nel campo anno di riferimento, l'anno di riferimento dell'imposta. Nelle avvertenze del nuovo modello F24-Ici saranno riportate le istruzioni per la compilazione degli ulteriori campi previsti per il versamento dell'imposta.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Riunione Consiglio direttivo

Sotto la presidenza del Presidente Laura Pogliano si è riunito il Consiglio direttivo, presente per l'Assindatcolf il Presidente Renzo Gardella con il Vicepresidente Lelio Casale.

Dopo un'ampia relazione del Presidente sullo stato dei rapporti con le organizzazioni sindacali, il Consiglio ha provveduto alla designazione dei propri rappresentanti negli Enti Bilaterali "Fondo colf", "Cassa colf" ed "Ebincolf".

Il Consiglio ha pure approvato il consuntivo 2001 della Federazione ed ascoltato una relazione del Presidente sulla legge per gli immigrati.

Colf, 230 mila iscritti all'Inps  
In nero 800 mila lavoratori

Sono 227.249 i collaboratori o le collaboratrici domestiche in Italia, regolarmente iscritti all'Inps, la metà o poco più (114.182, il 50,2%) è costituita da immigrati extracomunitari. L'87% del totale è costituito da donne. Le colf sono distribuite soprattutto al Nord-Ovest e al Centro, nel Sud le presenze diminuiscono drasticamente. Più della metà si concentra in due regioni: Lazio (28,9%) e Lombardia (24%). La maggior parte dei colf e delle colf regolari proviene dall'Asia Orientale, con le Filippine a far la parte del leone (75%, 36.000), dall'Africa, dall'Europa dell'Est e dall'America del Sud (solo dal Perù 18.000). È quanto emerge da una ricerca condotta dall'Eurispes sul lavoro domestico in Italia.

La galassia dell'irregolarità non è monitorata dalla ricerca ma l'Eurispes segnala come nel 2000 venisse quantificato in almeno 800.000 unità l'esercito silenzioso ed invisibile dei lavoratori in nero (95% donne, almeno il 50% extracomunitari): in sostanza, quattro colf su cinque. Dei 12.213 collaboratori che lavorano 36-45 ore la settimana, il 59,1% è costituito da stranieri, che rappresentano anche il 57,9% dei 5.232 collaboratori che lavorano più di 45 ore settimanali. La ricerca mette in evidenza che l'incidenza straniera risulta inferiore nel caso di una mole di lavoro settimanale al di sotto delle 36 ore. La convivenza con i datori di lavoro, infatti, permette agli immigrati irregolari di esporsi di meno, benché alcuni dei gruppi etnici più numerosi (in Italia da più tempo) si siano organizzati con appartamenti in comune. Le collaboratrici straniere, nel caso in cui riescano a trasferire in loco il proprio nucleo familiare o lo costituiscano direttamente in Italia, normalmente passano da un rapporto di tempo pieno e convivenza ad un rapporto ad orario, per avere il tempo di dedicarsi alla propria famiglia, modificando dunque il proprio progetto migratorio: il trasferimento, da temporaneo che era, può così diventare permanente.



COFIC  
COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Fondi immobiliari, previsioni in rosa

Sono rosee le stime di crescita del mercato dei fondi immobiliari. Secondo Assogestioni il valore del patrimonio dei fondi ammonta a oggi a 2,6 miliardi di euro, a cui vanno aggiunti circa 300 milioni in corso di raccolta dall'inizio dell'anno. Sempre Assogestioni prevede che la crescita per i prossimi sette anni sarà di tutto rispetto e farà sì che il patrimonio a disposizione dei fondi si aggirerà intorno ai 40 miliardi di euro, circa 15 volte quello attuale. L'asset allocation, che ha raggiunto il 53% del totale delle attività, vede in testa la Lombardia insieme con il Lazio (80%), mentre il 20% è localizzato in Emilia Romagna (5%), e con percentuali esigue in Veneto, Piemonte, Toscana, Campania e Abruzzo. A calamitare l'attenzione dei fondi è inoltre il segmento relativo agli uffici, con oltre il 70%. Segue quello commerciale, della logistica e alberghiero. Quote minori sono invece investite in case di riposo. Questi dati sono stati forniti al convegno dei costruttori di Napoli (Acen) sugli investimenti immobiliari nel Mezzogiorno. Secondo il presidente dell'Acen, Riccardo Giustino, il Mezzogiorno da qualche anno registra un buon incremento di utilizzo di tali fondi: non più solo di tipo tradizionale, come immobili di prestigio a uso abitativo o immobili per uso direzionale, ma anche nel settore delle strutture ricettive, centri congressuali e multisale cinematografiche. "Quest'area del paese ha individuato nella valorizzazione turistica, nelle attività del tempo libero e nel patrimonio artistico le linee di fondo del proprio sviluppo", ha sottolineato Giustino. "Occorre però fare in modo che il rendimento degli investimenti possa garantire tassi di sviluppo superiori rispetto a quelli delle altre aree del paese", ha concluso.



AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Multiproprietà, il recesso è più semplice

Si può recedere dal contratto di vendita di multiproprietà che non indichi la data di inizio di utilizzo dell'immobile entro tre mesi dalla stipula o nei primi dieci giorni successivi alla comunicazione della data stessa.

Il caso, interessante per l'assenza di precedenti in materia, è stato recentemente deciso dal Tribunale civile di Bologna, sezione II, con provvedimento pubblicato il 25 febbraio scorso.

La decisione (emessa con decreto inaudita altera parte poi confermato con ordinanza del 25 marzo scorso) è motivata con la considerazione che la normativa in materia di multiproprietà (legge 9 novembre 1998 numero 427) impone, all'articolo 3, come obbligatoria nell'atto d'acquisto l'indicazione della data a partire dalla quale l'acquirente può esercitare il diritto oggetto del contratto, mentre poi il successivo articolo 5 fa discendere, dalla mancata indicazione di detta data, il diritto dell'acquirente di recedere entro il termine di tre mesi dalla conclusione del contratto ovvero di dieci giorni dalla data di successiva ricezione della comunicazione dell'elemento mancante nel contratto.

Nel caso di specie, il Tribunale di Bologna, alla luce della mancata indicazione, nel primo atto d'acquisto, della data di primo utilizzo della multiproprietà (solo in seguito indicata nelle successive integrazioni), ha ritenuto tempestivo ed efficace il recesso in quanto comunicato alla venditrice nei dieci giorni successivi alla sottoscrizione dell'ultima integrazione contrattuale precedente la data del novembre 2004 quale inizio dell'utilizzo del bene. Conseguentemente, il Tribunale, rigettata ogni domanda ed eccezione della società venditrice, ha ordinato alla stessa di provvedere alla restituzione dei titoli ricevuti in garanzia.



CNR  
casa

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Edilizia residenziale pubblica e legge 431/'98

Tribunale di Bergamo - 12 dicembre 2001  
Est. Gnani - Bel Harir c. Azienda agricola "Il Gerlone" s.n.c.

L'edilizia residenziale pubblica cui si riferiscono gli art. 1, comma 2 lett. B, e 4, ult. comma, della l. n. 431 del 1998 comprende le ipotesi previste dall'abrogato art. 26, lett. B e C, della l. n. 392 del 1978 e, più in generale, comprende ogni locazione destinata a soddisfare finalità sociali di carattere pubblicistico mediante la concessione in godimento di alloggi a canone calmierato, in favore di soggetti economicamente deboli individuati dall'ente pubblico.

Ai sensi dell'art. 4, ult. comma, della l. n. 431 del 1998, in tema di edilizia convenzionata, qualora la convenzione stipulata tra l'ente pubblico e il privato costruttore prima della riforma prevedesse la locazione dei futuri alloggi secondo la misura dell'equo canone ex l. n. 392 del 1978, all'equo canone continua ad essere assoggettata pur la locazione stipulata, dopo la riforma di detta disciplina, tra il costruttore in veste di locatore e un terzo, conduttore.

Il giudice, accertata d'ufficio la ravvisabilità d'una locazione concernente alloggio di edilizia residenziale pubblica ex art. 1 e 4 della l. n. 431 del 1998, pur in presenza d'un contratto concluso dalle parti con rinvio al c.d. canone agevolato secondo la previsione dell'art. 2, comma 3, della cit. l. n. 431 del 1998, può condannare il locatore - su istanza di parte ed ai sensi degli art. 1339 e 1419 c.c. in relazione all'art. 8 ult. comma della l. n. 10 del 1977 - alla restituzione delle somme versate in applicazione del detto tipo di canone, eccedenti il canone dovuto dal conduttore in virtù della legislazione speciale, che quale normativa imperativa si sostituisce al canone come sopra concordato; e il diritto alla ripetizione si prescrive nell'ordinario termine decennale decorrente dalla corresponsione dei singoli ratei.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Comitato Direttivo ed Assemblea Generale a Stoccolma

Si è tenuta a Stoccolma - con la partecipazione, per l'Italia, dell'ing. Attilio Viziano e dell'avv. Giovanni Gagliani Caputo - una riunione del Comitato Direttivo dell'EPF. I lavori sono stati aperti dal Chairman William McKee e sono proseguiti con le relazioni del Presidente Malcom Savage e del Segretario Generale Michael MacBrien. Si è inoltre trattato dello stato di avanzamento della proposta di Direttiva europea sul rendimento energetico nell'edilizia - in seconda lettura presso il Parlamento Europeo - stabilendo le strategie da adottare per il futuro. Si è parlato, altresì, della rassegna immobiliare dei Paesi dell'Europa del Sud che si svolgerà a Barcellona il prossimo autunno e per la quale è stato richiesto all'EPF di svolgere tre interventi nel corso del Convegno che si terrà in seno alla manifestazione stessa.

Il giorno successivo al Comitato Direttivo, si è tenuta l'Assemblea Generale annuale dell'EPF, che ha provveduto ad approvare il bilancio relativo all'anno 2001 ed ha nominato Bengt Nyman, rappresentante della Swedish Property Federation, Chairman del Comitato Direttivo.

Prossimo Comitato Direttivo a Bruxelles, il 27 e 28 novembre.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assemblea e riunione operativa

Il 12.6.'02 si è svolta, presso il Centro Congressi Cavour in Roma, l'Assemblea ordinaria di Assindatcolf, che ha approvato il consuntivo 2001 e il preventivo 2002.

È seguita una riunione operativa con i Delegati provinciali, nella quale è stato esaminato, in particolare, il nuovo programma promozionale dell'Associazione, che prevede l'apertura di un sito Internet, la pubblicazione di un periodico bi/trimestrale, una campagna pubblicitaria su alcune riviste a diffusione nazionale nonché un contributo a favore delle sezioni per le attività di promozione locale.

Alla riunione ha partecipato la gran parte dei Delegati, che ha seguito con attenzione il dibattito.

Il Presidente confederale ha aperto l'Assemblea con un messaggio di saluto e di significativo incitamento a proseguire nel programma di sviluppo e di rinnovamento intrapreso.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assemblea annuale

Si è svolta a Roma l'annuale assemblea dell'Ania. Nella sua Relazione, il Presidente Alfonso Desiata ha tra l'altro evidenziato che "gli assicuratori italiani si sono fatti promotori di un apposito progetto per la copertura assicurativa del rischio terrorismo, che prevede la costituzione di un *Pool* nazionale di riassicurazione verso il quale fare tendenzialmente confluire la copertura dei rischi in questione". Sempre il Presidente Desiata, ha sottolineato nella Relazione che "il settore assicurativo ha da tempo elaborato un proprio progetto, manifestando piena disponibilità a contribuire, sul piano tecnico e finanziario, all'innalzamento dei danni derivati agli immobili privati dalle calamità naturali, purché ciò avvenga all'interno di un quadro normativo adeguato, sull'esempio di quanto avviene in altri Paesi".

ADSI

## Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Cortili storici a Roma

Un vasto successo di pubblico ha coronato l'ormai tradizionale iniziativa dell'Adsi di Roma di visita ai cortili delle dimore storiche. Migliaia di romani e di turisti, molti dei quali stranieri, hanno fatto la spola per i venti cortili di altrettante insigni dimore nel cuore di Roma. È stata distribuita l'elegante (e pregevole) pubblicazione riprodotta su *Cn* giugno '02.

### Recupero palazzi a Genova

A Genova è stato costituito il Cqr, Consorzio qualità recupero, nato sotto l'egida dell'Associazione costruttori edili genovesi ed al quale hanno già aderito 16 imprese.

Il primo banco di prova del neonato Consorzio è il recupero di una trentina di palazzi nobiliari in vista della scadenza del 2004, anno in cui il capoluogo ligure sarà capitale europea della cultura. Per questa operazione il Comune di Genova ha stanziato un milione di euro che, sommato ai contributi messi a disposizione dalla Soprintendenza per i beni architettonici e ambientali della Liguria, può coprire fino al 40-50% dei costi previsti per il recupero degli antichi palazzi.

### Dimissioni Chiarante

Il sen. Giuseppe Chiarante si è dimesso dalla carica di Vicepresidente del Consiglio nazionale per i Beni culturali e ambientali. In una lettera al ministro, l'esponente dell'Associazione Bianchi Bandinelli ha spiegato che "in molti casi il Consiglio è stato del tutto ignorato dai vertici politici e amministrativi del Ministero".

### Il pericolo non è che vengano venduti Colosseo e Fontana di Trevi ma che vengano svendute le dimore storiche

Parlando a Volterra ad un Convegno indetto dalla Confedilizia unitamente all'Associazione Dimore Storiche, il Presidente confederale ha dichiarato: "Quella dei privati che abitano le loro dimore storiche (fra l'altro, sempre più aperte al pubblico) è la forma di tutela meno costosa per lo Stato. Ma c'è di più. Perché una dimora storica privata dovrebbe pagare maggiori imposte di un palazzo storico diventato sede municipale? Il punto di partenza è che quanto più è sottratto alla gestione pubblica, tanto meglio un edificio storico è conservato. La materia della tutela dei beni storico-artistici deve essere totalmente ripensata proprio attraverso il mantenimento ai privati e l'affidamento agli stessi dei complessi di valore storico-artistico anche museale. Questa è la verità vera che nessuna artificiosa polemica può sminuire. Il problema non è il pericolo che si venda il Colosseo o la Fontana di Trevi, che non saranno mai venduti. Il problema è che non vengano svendute e stravolte nella loro funzione millenaria dimore storiche che solo nei privati possono trovare la tutela necessaria".

### Urbani, meglio i privati che lo Stato

In una lettera al *Corriere della Sera* (9.6.'02) il ministro dei Beni culturali Urbani ha tra l'altro scritto: "In Italia esistono privati che possiedono edifici vincolati e li gestiscono o li curano meglio dello Stato, per cui la politica di chi vuole preservare mantenendo o acquistando tutto sotto la proprietà dello Stato è perdente perché velleitaria".

### Sgarbi non più Sottosegretario

L'on. Vittorio Sgarbi ha rimesso al ministro le deleghe ricevute in quanto sottosegretario "non potendo condividere - ha scritto nella relativa lettera ad Urbani - metodi e destino di questo Ministero". Successivamente il Governo ha revocato allo studioso (che più volte ha interpretato in modo rigoroso, ed apprezzato, la difesa del nostro patrimonio storico-culturale) l'incarico di Sottosegretario ai Beni culturali.

### Agevolazioni fiscali

Su il *fisco* (n. 23/'02), importante studio di Lorenzo G. Pascali e Giuseppe Cammarato su "Le agevolazioni fiscali in materia di Beni culturali".



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

## Cambia il criterio di tassazione delle aree edificabili con l'adozione dello strumento urbanistico

Ai fini tributari, l'adozione dello strumento urbanistico da parte del comune, anche se non ancora deliberato dall'organo regionale, imprime al bene una qualità che è recepita dalla generalità dei consociati come qualcosa di già esistente e di difficile reversibilità, tanto che quel bene inserito nel piano con destinazione edificatoria sfugge ormai alle regole della prelazione agraria, e quindi anche alla valutazione agricola automatica proprio perché non ha più una natura agricola.

(Cassazione, Sez. trib. - Sent. n. 4381  
del 16 novembre 2001, dep. il 27 marzo 2002)



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Fondo casalinghe: prima di versare, fate due conti

Come noto, il "Fondo di previdenza per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari" è uno speciale fondo pensionistico volontario, gestito dall'INPS, che consente alla casalinga di costituirsi una pensione effettuando versamenti non inferiori ad euro 309,87 annui (€ 600.000). Nonostante la circolare Inps del 20 dicembre 2001, n. 223 (cfr. Cn febb. '02), con cui sono stati impartiti i criteri applicativi del Fondo anzidetto, fino ad ora non vi è stata molta chiarezza sull'importo della pensione cui gli iscritti al Fondo avranno diritto.

La Direzione Centrale delle Prestazioni Inps - con messaggio del 7 giugno 2002, n. 46 - ha quindi ritenuto opportuno, per far fronte alle richieste pervenute da parte delle stesse sedi Inps, formulare alcuni esempi, strettamente probabilistici in quanto legati all'andamento futuro delle principali grandezze economiche italiane (la II ipotesi è stata effettuata prevedendo una crescita del Prodotto interno lordo pari a + 4,7% nel 2002, + 4,9% nel 2003, + 4,5% nel 2004, + 4,6% nel 2005, + 4,5% nel 2006 e seguenti; ed un andamento del tasso d'inflazione pari a + 1,7 nel 2002, + 1,3 nel 2003, + 1,0 nel 2004 e seguenti).

Prima di riportare due simulazioni effettuate dall'Inps, si ricorda che la pensione di vecchiaia può essere liquidata quando il richiedente ha compiuto i 65 anni d'età anche se ha maturato un importo annuo inferiore a quello dell'assegno sociale maggiorato del 20%; mentre può essere liquidata dall'età di 57 fino a 64 anni soltanto se ha raggiunto anche l'importo di pensione minimo anzidetto.

**I IPOTESI:** Determinazione dell'importo di pensione all'età di 57 o 65 anni in relazione ad una ipotesi di versamento dei contributi per 5 anni - a copertura degli anni dal 1997 al 2001 - e decorrenza della pensione nell'anno 2002.

Contribuzione annua costante	Contribuzione totale versata	Montante rivalutato al 31.12.2001	Età al pensionamento	Pensione annua maturata nel 2002
309,87	1.549,37	1.682,62	65	107,03
3.098,74	15.493,71	16.826,21	65	1.070,32
20.541,77	102.708,83	111.542,05	57	5.468,84

Valori espressi in euro

**II IPOTESI:** Stima dell'importo di pensione all'età di 57 o 65 anni, in relazione a 15 e 25 anni di versamenti contributivi effettuati dall'anno 2002.

Contribuzione annua costante	Anni di contribuzione	Contribuzione totale versata	Decorrenza pensionamento	Età al pensionamento	Pensione annua Moneta corrente	Pensione annua Moneta 2002
309,87	15	4.648,11	1°.1.2017	65	402,84	343,44
309,87	25	7.746,85	1°.1.2027	65	863,00	666,23
6.337,44	15	95.061,64	1°.1.2017	57	6.348,80	5.468,84
3.267,62	25	81.690,57	1°.1.2027	57	7.012,97	5.468,84

Valori espressi in euro

## Presentato lo studio di settore per le società immobiliari

La Confedilizia ha partecipato - in rappresentanza esclusiva della proprietà edilizia - alla prima riunione di presentazione, da parte dell'Agenzia delle entrate, del prototipo dello studio di settore SG40, relativo alle attività immobiliari (cfr. Cn giu. '02). 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).

I rappresentanti della Confederazione (alla riunione erano presenti, oltre al Segretario Generale, il dott. Renzo Gardella, l'avv. Orazio Dini, e, in rappresentanza della Commissione confederale per gli studi di settore, il dott. Dario dal Verme e il dott. Andrea Boreatti) hanno svolto alcune considerazioni critiche sul prototipo presentato.

## REGIONI

### Tassa tu che tasso anch'io

*Dal federalismo fiscale al fiscalismo federale ...*

Una sommaria analisi della situazione di bilancio delle Regioni italiane permette di rilevare che diverse hanno stabilito di adottare l'addizionale Irpef (Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Umbria e Veneto), addizionale che in molti Comuni si aggiunge a quella comunale deliberata dagli enti locali (e prossimamente entrerà in vigore anche l'addizionale Irpef provinciale). Marche e Veneto hanno pensato bene di far crescere il bollo auto. Addizionali Irap sono state stabilite da Lombardia e Marche (specifiche per banche e assicurazioni: sembra di tornare ai non lontani tempi in cui la tassa rifiuti si applicava con criteri razzistici, facendo pagare somme spropositate a cinema e banche e colpendo le scuole private con tariffe doppie o quadruple rispetto a quelle pubbliche). Contributi sanitari di vario importo sulle ricette sono stati adottati da Calabria, Lazio, Liguria, Piemonte, Sicilia e Veneto, mentre contributi sul pronto soccorso risultano varati da Piemonte e Sicilia.

Come si vede, la voracità impositiva non differenzia centro-destra da centro-sinistra. A conferma che in Italia il federalismo fiscale è in buona sostanza nient'altro che un fiscalismo federale.

## Direttiva europea sul rendimento energetico nell'edilizia

È in seconda lettura presso il Parlamento Europeo la proposta di Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia. La Confedilizia ha provveduto a contattare gli Eurodeputati italiani componenti della Commissione per l'industria, il commercio estero, la ricerca e l'energia, al fine di sensibilizzarli in merito alla necessità di non far restringere ulteriormente il periodo di transizione necessario per eseguire la certificazione del rendimento energetico degli immobili. Infatti, nella posizione comune del Consiglio è attualmente previsto un periodo complessivo di sette anni dall'entrata in vigore della Direttiva stessa e ciò costituisce già di per sé una colossale sfida per la proprietà.

In merito, la nostra organizzazione è già più volte intervenuta - in rappresentanza esclusiva della proprietà edilizia - anche in sede di Ministero delle politiche comunitarie, a seguito di iniziale convocazione da parte del ministro.

## Chiarimento sulle imposte ipotecarie e catastali

Le imposte ipotecarie e catastali relative agli atti traslativi a titolo oneroso di immobili di interesse storico-artistico sono tuttora dovute nella misura del 2% e del 10 per mille e quelle concernenti i trasferimenti di immobili esenti da Iva sono a tutt'oggi previste in misura fissa. È quanto ha chiarito l'Agenzia delle entrate, con Circolare 14.6.'02, n. 52/E, sottolineando che il mancato aggiornamento dei rimandi fra diverse disposizioni legislative - verificatosi in seguito a recenti modifiche alle norme interessate - non è sufficiente a considerare mutato il regime fiscale previsto per le citate fattispecie.

La  
CONFEDILIZIA  
è l'organizzazione che stipula  
il  
CONTRATTO  
COLLETTIVO  
DI LAVORO  
PER I DIPENDENTI  
DA PROPRIETARI  
DI FABBRICATI  
Informazioni presso tutte le  
ASSOCIAZIONI  
TERRITORIALI

CONFEDILIZIA  
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia  
Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica  
di giurisprudenza  
locazione e condominiale

I principali Accordi territoriali  
per le locazioni agevolate

Aggiornamento continuo  
sulle decisioni dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione  
Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET  
www.confedilizia.it

## Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

## Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario

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

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

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# Blocco sfratti alla Consulta

Il Tribunale di Firenze (giudice dottor Mascagni) ha sollevato questione di legittimità costituzionale del blocco delle esecuzioni di rilascio disposto - con la Finanziaria 2001 (articolo 80, comma 20, legge numero 388/2000), ma in atto prorogato sino al 30 giugno 2003 - per particolari categorie di inquilini e in specifici casi, peraltro sempre al di fuori di qualsiasi controllo da parte dei giudici delle esecuzioni (e quindi, di fatto, applicato dagli ufficiali giudiziari).

Il Tribunale ha rilevato che la norma, tra l'altro, «determina una disparità di trattamento tra esecutanti» in relazione alle condizioni del loro inquilino, peraltro non giustificata «posto che le esigenze abitative dei soggetti più deboli devono far carico ai Comuni e non ai locatori».

Il Tribunale (sempre accogliendo un'eccezione sollevata in causa dall'avvocato Nino Scripelliti, del coordinamento legali della Confedilizia) ha rilevato altresì che «la lunghezza dei periodi di sospensione e il reiterarsi nel tempo dei provvedimenti di sospensione rende manifesta una tendenza del legislatore a utilizzare lo strumento della sospensione in via ordinaria per affrontare il problema degli alloggi, anziché come strumento eccezionale». E questo, nonostante che la Consulta abbia già detto più volte (da ultimo, con la sentenza numero 482/00) che «i limiti legali al diritto di proprietà previsti dall'articolo 42 della Costituzione al fine di assicurarne la funzione sociale, consentono di ritenere legittima la disciplina vincolistica a condizione che essa abbia un carattere straordinario e temporaneo».

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 22.6.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Cosa si intende per domicilio eletto

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

A norma dell'art. 660 del codice di procedura civile, le intimazioni di licenza (per un inquilino il cui contratto deve ancora scadere nel suo termine finale di durata) o di sfratto (contratto già scaduto, o morosità), non possono essere notificate al domicilio eletto. Si tratta - come ha rilevato la Corte costituzionale nella sua ordinanza n. 15/00 - di una disposizione che trova la sua ragion d'essere nel fatto che, del procedimento per convalida di licenza o di sfratto, la mancata comparizione dell'intimato (così come la sua mancata opposizione) comporta che il giudice ordini il rilascio dell'immobile occupato all'inquilino; di qui, l'esigenza di usare una particolare cautela nel procedimento "onde assicurare il maggior grado possibile di certezza sull'effettiva conoscenza, da parte del conduttore, del contenuto dell'intimazione".

Ma, attenzione. Domicilio eletto è tecnicamente solo quello che si realizza allorché - nel caso che ci interessa l'inquilino elegga domicilio "presso una persona o un ufficio" (art. 141 cod. proc. civ.). L'inquilino, cioè, deve in questo caso espressamente designare un domiciliatario, nel contratto di locazione. Tutt'altra cosa è, invece, quello che - attecnicamente - viene chiamato

anch'esso domicilio eletto, ma che tale invece non è, nel senso che l'inquilino - nel contratto di locazione - si limita a indicare l'indirizzo (la sua residenza o - più spesso - l'indirizzo dell'unità immobiliare locata o altro) al quale vuole gli venga notificato ogni atto, giudiziale o meno, inerente il rapporto di locazione, senza indicare alcuna persona (o ufficio) quale domiciliatario. E le cose, naturalmente, non cambiano allorché (come indicano tutti i modelli di contratto predisposti dalla Confedilizia, a garanzia dei proprietari) non sia solo l'inquilino, ma siano le parti congiuntamente - del contratto di locazione, a scegliere un indirizzo per le notificazioni (il più delle volte, in questo caso, la Segreteria del Comune nel quale l'immobile è situato), sempre senza indicazione di domiciliatario. In questo caso - ha detto la Cassazione (sent. n. 5103/81) la notificazione dell'atto di intimazione di licenza o di sfratto può essere legittimamente eseguita presso tale domicilio, "senza che abbia incidenza il divieto posto dall'art. 660 cod. proc. civ., il quale si riferisce esclusivamente al domicilio eletto" (interpretato nel senso già indicato, e cioè con designazione di un domiciliatario).

\* presidente Confedilizia

dal quotidiano *L'opinione* 20.6.'02

## Nuovo blocco sfratti

Rinvii per i T.U. edilizia e espropriazioni

Con D.L. 20.6.'02 n. 122 è stata prorogata al 30.6.2003 la sospensione delle esecuzioni di rilascio "da ultimo" disposta con D.L. n. 450/01 e, inizialmente, con la Finanziaria varata nel dicembre 2000.

Come di consueto, riferiremo compiutamente del provvedimento all'esito della sua conversione in legge e, quindi, alla luce del suo testo definitivo.

Allo stato, ci limitiamo a sottolineare che il D.L. limita espressamente la sospensione ai casi di finita locazione (escludendo, quindi, le morosità) ed istituisce poi un ulteriore meccanismo di garanzia per il proprietario di casa, suggerito dalla Confedilizia (a rinnovo del blocco "decretato").

Il testo esatto del provvedimento (che rinvia, anche, al 1° gennaio 2003 l'entrata in vigore sia del T.U. edilizia che di quello espropriazioni) è consultabile al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it), unitamente all'elenco completo dei Comuni nei quali il blocco è applicabile e ad un "Vademecum" che illustra ogni aspetto della sospensione in parola.

## IN GAZZETTA

### Eccezioni costituzionalità

Il Tribunale di Parma, sez. distaccata di Fidenza, ha sollevato (anch'esso) eccezione di costituzionalità a riguardo della normativa del D. Lgs. n. 80/98 che devolve al giudice amministrativo le controversie in materia di edilizia ed urbanistica e riserva al giudice ordinario le sole controversie relative alla determinazione e corresponsione delle indennità in conseguenza di atti espropriativi o ablativi.

### Trattato di Nizza

Il Suppl. ord. n. 114/L alla G.U. n. 126 del 31.5.'02 pubblica la legge 11.5.'02 n. 102 di "Ratifica ed esecuzione del Trattato di Nizza che modifica il Trattato sull'Unione europea, i Trattati che istituiscono le Comunità europee e alcuni atti connessi, con atto finale, protocolli e dichiarazioni, fatto a Nizza il 26 febbraio 2001".

## NOVITÀ



## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

## Quanto è difficile pagare l'Ici Il Consorzio bonifica raddoppia (la tassa) Le Poste privatizzate funzionano peggio

Giuseppe Marano (di Montella - prov. Avellino) così scrive su *il Giornale* (28/5): "Mi sono recato al Comune per ritirare il 740, l'addetto mi ha dato un fascicolo corposo come un libro, pensavo che si fosse sbagliato invece si trattava proprio della "dichiarazione dei redditi" con tutte le spiegazioni allegate. Anche il comune "filosofo di strada" capisce che se la guida è così ricca nutrita complessa di ben cento pagine circa, suddivise come una pubblicazione scientifica in "parti", "paragrafi", "colonne", "righe", "sezioni" ecc. la compilazione non può essere, per democratico sillogismo, che un astruso rompicapo e questo perché marciamo con la snella efficienza europea. Ho diversi amici e conoscenti sparsi nei Paesi europei, mi dicono tutti che lì la famosa dichiarazione è semplice come una schedina del totocalcio".

Contro gli arrotondamenti dell'Ici, si scaglia Francesco Russo scrivendo a *La Stampa* (29/5): "Siamo tutti pronti, a parole, a stigmatizzare e condannare gli arrotondamenti verso l'alto, praticati da quasi tutti i commercianti, dal giorno dell'entrata dell'euro. Ma, come se non bastasse, ora, ci si mette anche il Comune di Torino, che praticava fino a ieri l'aliquota di lire 240.000 di detrazione per l'abitazione principale sull'Ici. Per l'anno 2002, tale valore è stato arrotondato a 120 euro, cioè 232.000 vecchie lire".

Di addizionali si occupa invece Francesco Cimmino (di Francavilla al Mare, prov. Chieti) che scrive una lettera a *24 Ore* (31/5): "L'argomento delle addizionali regionali e comunali Irpef è di grande interesse, tanto è vero che in un'intervista al Presidente dell'Anci, Leonardo Domenici, questi sembra essersi reso conto pure lui che vi è stato un aumento dei tributi locali non sempre giustificato. Allora qualcuno vuole interessarsi del problema? Io propongo le seguenti soluzioni: a) abolire le addizionali comunali e sostituirle con altre fonti di finanziamento ai Comuni che non creino l'aumento della pressione fiscale in ambito locale e le sperequazioni a carico dei cittadini, cioè aliquote completamente diverse tra un Comune e un altro; b) in subordine stabilire che tutti i Comuni applichino la stessa aliquota, non superiore per altro, allo 0,1% in maniera da rendere la pressione fiscale derivante dalle addizionali in parola uguale per ogni cittadino italiano".

Francesca Zanetto di Padova scrive a *Il Gazzettino* (2/6) in materia di tassa rifiuti: "La mia famiglia (5 persone - mq. 100 di appartamento) si troverà a pagare nel 2002 una tassa che è stata rincarata del 10% rispetto a quella dell'anno scorso. Davvero un bel ringraziamento per chi produce soltanto un sacchetto di immondizia al giorno, poiché ricicla carta, plastica, vetro e finanche la cannuccia del brik del succo di frutta... Un aumento così sfacciatamente esoso non incentiverà certo il riciclaggio dei materiali. L'Aps non sa che dire, le associazioni dei consumatori dicono di aspettare, ma la tentazione di gettare tutto in un sacchetto unico, come il vicino di casa, si fa sempre più grande...".

"Lettera firmata" a *Il Tempo* (6/6): "Ma quanto è diventato difficile pagare le tasse! Il periodo utile per il versamento dell'acconto Ici 2002 è già iniziato e terminerà il 1° luglio ma ad oggi i concessionari della riscossione, tranne lodevoli eccezioni come quello di Cosenza, non hanno ancora inviato ai contribuenti i bollettini, predisposti per il pagamento in conto corrente postale. Per giunta, gli uffici postali sono sprovvisti dei bollettini in bianco utilizzabili allo stesso fine, anche se comportanti qualche scrittura in più di quelli predisposti. Eppure dovrebbe essere interesse delle Poste, delle banche concessionarie e dei Comuni destinatari del tributo, fare sì che i versamenti avvengano prima possibile. Quindi, per punirli del loro menefreghismo nei confronti dei contribuenti, propongo di punire i suddetti enti effettuando il versamento Ici 2002 mediante gli ordinari bollettini di conto corrente postale. Basterà indicare l'importo complessivo, la dicitura "acconto (o saldo) Ici 2002" ed il Comune beneficiario del tributo. In tal modo gli enti stessi dovranno arrabattarsi per avere tutte quelle sottodistinzioni che i bollettini predisposti forniscono con i loro bravi quadratini diligentemente riempiti da noi contribuenti".

## LA LETTERA DEL MESE

### SOLO CONFEDILIZIA CI DIFENDE

La Confedilizia si sta battendo, da sola, contro il libretto-casa, voluto da geometri, ingegneri, architetti, dottori in agronomia, dottori in scienze forestali e chi più ne ha più ne metta (purché rigorosamente, tutti, senza capacità di procacciarsi lavoro professionalmente utile). La Confedilizia è sola, dicevo. Condomini e proprietari di casa dovrebbero fare come me, correre ad iscriversi. Ci fa risparmiare 10/15 milioni a testa. Vale la pena di iscriversi.

**rag. Franco Astumi,  
Vercelli**

quale banca non agevola l'utente per incassare rilevante contante? Solo le Poste italiane privatizzate. Quando gli incas-

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

si andavano alla Cassa depositi e Prestiti questo non succedeva!".

Ancora sull'Ici questa lettera di Mario De Fraja di Bassano del Grappa che così scrive alla *Stampa* (13/6): "Giugno: tempo di Ici, imposta a cui sono tenuti tutti i proprietari di casa. Cosa normale e, direi, giusta. Ma qui viene il bello! Gli anni scorsi le aziende incaricate della riscossione o i comuni inviavano ai contribuenti tutti i dati necessari per il pagamento e i moduli Ici, già in parte precompilati. Quest'anno niente; o forse arriveranno (complici le poste) l'ultimo giorno utile. I dati è impossibile trovarli: agli uffici delle imposte (ora si chiamano Agenzie delle entrate) dicono che non è loro compito, su internet (come suggerito) i dati necessari non ci sono. Di moduli in bianco alla posta non ce ne sono o ce ne sono pochissimi. È già penoso pagare le tasse, ma possibile che il cittadino debba diventare matto per pagarle? Signor Ministro delle finanze, non le sembra che sia ora di dare una bella tirata di orecchie a tutti i suoi «efficientissimi» funzionari?".

Per concludere una lettera ancora sull'Ici, è di Renato Godio di Varallo (Vercelli) ed è stata pubblicata da *il Giornale* (14/6): "Il mio Comune, tramite tre dottoresse dell'ufficio tributi, mi ha inviato i bollettini e una lettera di istruzioni per il pagamento dell'Ici, l'Imposta comunale sugli immobili. I governi di centrosinistra, negli anni scorsi, hanno deciso che tutti i proprietari di casa devono pagare questo "affitto" al Comune. Ah! Tu sei proprietario di una casa? Devi pagare un affitto al Comune senza distinzioni di capacità di reddito o di ogni altra cosa. Gli inquilini invece sono intoccabili, magari qualcuno di essi viaggia in Mercedes mentre il proprietario di casa va in utilitaria perché deve fare i conti per pagare l'Ici. E guai se sbaglia!".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## DALLE RIVISTE ...

### Quanto durerà il ballo del mattone? Impianti telefonia mobile e rischi salute Reiterazione vincoli urbanistici e obbligo di indennizzo Contributi di bonifica, giudicano le Commissioni tributarie

"La tutela del vincolo paesistico": è l'argomento dello studio di Pietro Quinto che compare su *Il Consiglio di Stato* (n. 3/02).

La direttrice dell'Associazione Bonifiche Anna Maria Martuccelli scrive dell'utilizzazione e tutela delle acque per usi irrigui in relazione alla gestione consortile su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 5/02).

Giacomo Morri e Cesare Ferrero pubblicano su *dedalo* (n. 5/02) uno studio sugli indici del mercato immobiliare.

Su *Sette* (n. 25/02), Enzo Riboni si chiede (sottolineando che abbiamo avuto tre anni di "prezzi al galoppo"), "quanto durerà il ballo del mattone?".

Enzo Bianchini evidenzia a chi si accinge a comperare la casa - in un articolo su *Noi Polizia* (n. 3/02) - di fare attenzione ai costi del condominio.

Il Presidente confederale pubblica su *crocevia* (n. 5/02) un articolo nel quale affronta vari argomenti a proposito della legge sulle locazioni abitative.

Di accertamento dell'Ici si occupa su *Tribuna finanziaria* (n. 2/02) Franco Antonio Pinardi.

Dalla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/02) segnaliamo gli articoli di Massimo Luciani sul sistema delle fonti nel testo unico dell'edilizia e di Alberto Celeste sull'installazione di impianti di telefonia mobile sugli edifici e dei rischi per la salute degli abitanti.

Interessante studio di Maurizio Migiara su *RivistAmbiente* (nn. 4-5/02) in materia di sviluppo e tutela ambientale.

Eugenio Righi tratta da par suo sul *Bollettino tributario* (n. 9/02) dei recuperi Ici basati su rendite catastali "asseritamente definite entro il 31 dicembre 1999".

*Notariato* (n. 3/02) pubblica una nota a sentenza di Lucio Longo sulla mancanza dell'abitabilità come inadempiamento contrattuale.

Filippo Portoghesi svolge su *I Tribunali amministrativi regionali* (n. 1/02) appropriate considerazioni sul T.U. in materia di espropri. Sulla stessa rivista, stesso numero, Sergio Grillo evidenzia che la Commissione edilizia comunale è un organo non indispensabile.

"Contenzioso tributario: la rappresentanza legale dell'ente ai dirigenti": è il titolo dello studio che Giuseppe Durante pubblica su *La finanza locale* (n. 5/02).

Dei "patti territoriali" si occupa Riccardo Nobile su *Comuni d'Italia* (n. 5/02).

Che vincoli urbanistici ha individuato la giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo? Lo spiega Federica Bellone De Grecis sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 8/01).

Luca Geninatti Satè commenta esaurientemente su *Giurisprudenza italiana* (n. 6/02) una sentenza della Corte costituzionale in materia di reiterazione dei vincoli urbanistici e obbligo di indennizzo.

"Su alcuni punti controversi in materia di Ici": è il titolo della nota a sentenza che Francesco Patruno pubblica su *Giurisprudenza di merito* (n. 2/02).

Per finire, *il fisco* e *il Corriere tributario*. La prima rivista pubblica sul suo n. 21/02 un (eccezionale) articolo di Ercole Farina Valaori sui contributi di bonifica (in relazione alla nuova competenza a giudicare in merito delle Commissioni tributarie) e sul suo n. 22/02 uno studio di Saverio Capolupo "sull'accertamento catastalizzato". La seconda rivista pubblica sul suo n. 23/02 un articolo di Elio Carrasi sulla detrazione per l'abitazione principale in tema di Ici e sul suo n. 24/02 uno studio di Andrea Silingardi sulle formalità per la detrazione sugli immobili ristrutturati.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CONFEDILIZIA

## Immobili, qualità certificata



**Autore** - Aa.Vv.

**Titolo** - *La certificazione della qualità degli edifici*

**Casa editrice** - Confedilizia edizioni, Piacenza, 2002, pp. 77

**Autore** - Aa.Vv.

**Titolo** - *Unione internazionale della proprietà immobiliare, relazioni svolte al XXXVI congresso*

**Casa editrice** - Confedilizia edizioni, Piacenza, 2002, pp. 47

**Argomento** - Da Confedilizia edizioni due interessanti volumi in materia di proprietà immobiliare. Il primo riguarda una ricerca sulla qualità degli edifici promossa da Confedilizia e svolta dal Centro di ricerche per l'economia, il territorio e l'ambiente (Creta), guidato da Stefano Stanghellini. Sotto la lente la situazione esistente nei diversi paesi europei e le modalità per ottenere la certificazione. Il dato che emerge dalla ricerca è che l'Italia dovrà fare ancora molta strada per colmare il gap che la separa dalle altre nazioni del Vecchio continente. Stanghellini non azzarda previsioni sul tempo necessario ad allineare il nostro paese alla media europea, ma di una cosa è certo: la certificazione di qualità deve essere uno strumento per favorire il corretto funzionamento del mercato e non per ingannarne gli operatori. Se così fosse, sostiene la ricerca, sarebbe meglio non imporre alcuna certificazione «per non dover subire certificazioni scorrette o di comodo, nelle quali i controllati si confondono con i controllori». E il riferimento va al libretto casa, definito un progetto «dispendioso e inutile». Il secondo volume raccoglie quattro relazioni tenute nel corso del XXXVI congresso dell'Uipi, l'Unione internazionale della proprietà immobiliare (a cui aderisce Confedilizia), tenutosi a Venezia nel maggio del 2001. Jean Paul Jacque, del servizio giuridico del Consiglio dell'Ue, si occupa delle «prospettive della proprietà privata in Europa alla luce della Carta dei diritti fondamentali dell'Ue». Oggetto dell'intervento di Stefano Stanghellini, dell'Istituto universitario di architettura di Venezia, sono invece gli aspetti economici e i nuovi approcci del recupero dei centri storici e del rinnovamento urbano. «La fiscalità immobiliare comparata fra sistemi. La proposta italiana» è il titolo della riflessione di Gianfranco Gaffuri dell'Università degli studi di Milano. Conclude il volume l'intervento di Vittorio Angiolini, docente di diritto costituzionale presso l'ateneo milanese, che ha analizzato «il ruolo dell'Unione europea nell'armonizzazione dei criteri di indennizzo per le limitazioni del godimento e la privazione della proprietà immobiliare privata».

Francesco Cerisano

da ItaliaOggi 9.5.'02

## Nuove spese in arrivo per il contenimento dei consumi energetici negli edifici esistenti?

*Ferma posizione dell'Uipi presentata alla UE*

La Direzione per l'Energia ed i Trasporti dell'Unione Europea sta valutando una proposta di direttiva sul contenimento energetico degli edifici.

Sull'argomento, la Confedilizia (come sempre, unica organizzazione in rappresentanza della proprietà edilizia) ha formulato le prime osservazioni già nel luglio dello scorso anno al Ministero delle Politiche Comunitarie, chiedendo un deciso intervento da parte del nostro Paese.

Le nostre proposte sono state fatte proprie dall'Uipi, l'Organizzazione Internazionale della Proprietà Immobiliare nella quale Confedilizia rappresenta l'Italia, e presentate nel mese di febbraio a Bruxelles alla Direzione per l'Energia e i Trasporti della UE.

Per meglio comprendere la dimensione del problema a beneficio, anche, dei non addetti ai lavori, riteniamo utile formulare alcune considerazioni.

Il principale obiettivo sotteso al progetto di direttiva del Parlamento Europeo è di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Il fabbisogno energetico degli edifici ad uso residenziale e terziario nella UE rappresenta circa il 40% del fabbisogno energetico totale ed il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua per usi igienico sanitari il 77% circa di tale valore. Complessivamente, il fabbisogno energetico del settore è di circa 380 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio, (dato 1997), su 930 milioni di tonnellate complessivamente utilizzate.

È evidente, quindi, che parlando di contenimento del consumo energetico negli edifici ci si debba riferire ad interventi in quest'area, con l'imposizione di misure sull'isolamento dei fabbricati e sulle modalità di esecuzione e gestione degli impianti termici e di climatizzazione.

In tal senso si muove la proposta di direttiva, prevedendo metodologie di calcolo integrato per il rendimento energetico degli edifici, limiti di rendimento per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti, di superficie superiore a 1000 mq, ogniqualevolta questi subiscano lavori di ristrutturazione, nonché una serie di adempimenti burocratici di certificazione, ispezione e controlli.

Quello che però i tecnici della UE sembrano non aver valutato è la dimensione dell'impatto violento che l'adozione di un tale provvedimento per il patrimonio edilizio esistente, così come appare formula-

to nella proposta di direttiva, creerebbe fra gli investitori immobiliari.

Mentre, infatti, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli interessati da interventi di integrale ristrutturazione è corretto pretendere il rispetto di standard minimi - condivisi - di caratteristiche energetiche, per gli edifici esistenti ciò risulta assolutamente non praticabile. Il motivo va ricercato in due principali questioni:

- la prima, perché l'intervento - per raggiungere l'obiettivo della convenienza economica - dovrebbe spesso comportare notevoli lavori sull'immobile e sugli impianti, con tutti i conseguenti costi e disagi, specie se occupato;
- la seconda, perché sul mercato della locazione di edifici ad uso abitativo e direzionale il proprietario ed il locatario hanno interessi diversi (il locatario paga le bollette energetiche ed il proprietario è poco incentivato ad investire perché, di fatto, non ha alcun ritorno economico, non potendo ragionevolmente aumentare il canone in modo proporzionale rispetto ai costi sostenuti ed ai risparmi energetici ottenuti).

Un ulteriore punto della proposta di direttiva, che comporterebbe notevoli costi per la proprietà e sul quale i tecnici UE sembrano voler forzare la mano, è quello relativo all'istituzione della certificazione energetica obbligatoria per tutti gli edifici e all'effettuazione di verifiche ispettive sulle caldaie e sugli impianti. Su questi due punti vorremmo formulare brevi, ma puntuali osservazioni.

La prevista certificazione energetica, che in un primo tempo dovrebbe comunque essere limitata alla sola climatizzazione invernale, dovrebbe essere obbligatoria solo per gli edifici nuovi o ristrutturati integralmente, perché ottenibile con un modesto aumento dei costi, mentre per gli edifici esi-

stenti, se eseguita correttamente, comporterebbe un preventivo rilievo dell'edificio e dei relativi impianti, con gli immaginabili rilevanti costi conseguenti.

Il metodo delle verifiche ispettive, già attuato in alcuni Paesi della UE, non ha dato risultati significativi. Le verifiche ispettive, infatti, costano, irritano gli utenti e generalmente non indicano la soluzione dei problemi eventualmente riscontrati. Meglio invece individuare, da parte degli Enti pubblici, gli edifici che presentano consumi specifici troppo elevati, consigliando o prescrivendo ai rispettivi proprietari l'effettuazione di una diagnosi energetica atta ad individuare le cause dei consumi elevati e la verifica dell'eventuale convenienza all'effettuazione di interventi di risparmio energetico che riportino gli edifici entro limiti tollerabili.

I consumi specifici atti ad individuare gli edifici energivori sono, d'altra parte, facilmente determinabili conoscendo il consumo annuo di combustibile (quello acquistato) ed i metri cubi di edificio riscaldati.

Poiché il risparmio energetico rappresenta comunque un beneficio per l'intera collettività, qualora il proprietario addivenga alla decisione di procedere all'esecuzione di un intervento in un edificio esistente, deve essere previsto un rilevante contributo pubblico anche ricorrendo alla leva dei benefici fiscali.

In nessun caso - non ci stancheremo mai di ripeterlo - il risparmio energetico deve rappresentare un onere a solo carico della proprietà e tantomeno una fonte di nuovo lavoro burocratico - per indagini, rilievi, controlli - che, è dimostrato, porta beneficio non al risparmio energetico, ma solo alle tasche di chi lo esegue.

Michele Vigne

Presidente Comitato Tecnico Uipi

## MONOGRAFIA Locazioni, tutte le regole sotto mano



**Autore** - Antonio Mazzeo

**Titolo** - *Le locazioni nella legislazione speciale - Regime contrattuale, esecuzione per rilascio di immobili abitativi*

**Casa editrice** - Giuffrè editore, Milano, 200, pp. 258

**Prezzo** - Euro 17,00

**Argomento** - Il volume è dedicato all'esame delle varie tipologie di locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo e ad uso diverso, disciplinate dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, così come modificata dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2. Nella prima parte l'autore, approfondendo i principali temi di natura sostanziale relativi alle locazioni abitative e quelli attinenti all'esecuzione degli sfratti, riserva ampio spazio al confronto tra la normativa codicistica, la novella legislativa del 1998 e le altre leggi speciali in materia. Un intero capitolo è stato, poi, dedicato all'esecuzione dei provvedimenti di rilascio. La seconda parte del volume è, invece, incentrata sulle locazioni di immobili a uso diverso da quello abitativo e sull'esame della relativa disciplina contenuta nella legge 392/78. Anche in questo caso viene offerto un quadro completo e aggiornato delle posizioni della dottrina e della giurisprudenza in ordine ai tipi, alle vicende contrattuali, al regime della nullità, propri di questa categoria negoziale. Il testo è aggiornato sino agli ultimi interventi legislativi e della Corte costituzionale.

da ItaliaOggi 20.6.'02

## L'Antitrust boccia le banche dati delle Conservatorie immobiliari

I dati catastali acquisiti on line non andrebbero sottoposti ad alcun divieto di commercializzazione, duplicazione e riproduzione. Lo ha affermato l'Autorità Antitrust, auspicando una modifica del regolamento con cui, a partire dal '92, il Ministero delle finanze ha limitato l'uso dei dati che sono attinti per via telematica alle Conservatorie immobiliari.

I vincoli - secondo l'Antitrust - potrebbero generare effetti distorsivi della concorrenza e configurare "ingiustificate restrizioni" sul mercato della produzione dei servizi catastali. Il divieto di riproduzione delle notizie assunte *on line* pesa sull'efficienza degli uffici e costa agli utenti. Le imprese che operano nella raccolta dei dati - rileva l'Authority - sono costrette ad acquisire le informazioni andando direttamente alle Conservatorie per la consultazione degli archivi cartacei. Ciò comporta "un pagamento di diritti maggiori per l'ispezione nominativa e per le visure, unitamente alla perdita di vantaggi in termini di economicità e semplificazione operativa connessi all'accesso telematico".

Pertanto, il divieto sancito con il regolamento ministeriale del 1992 è "in contrasto con l'esigenza di tutelare il corretto funzionamento del mercato". E, nello stesso tempo, "non appare adeguatamente proporzionato rispetto agli interessi generali da tutelare". Secondo l'Antitrust, l'interesse pubblico di tutelare la banca dati immobiliare da manomissioni si potrebbe assicurare con altri strumenti, come "un sistema di protezione elettronica, nonché uno specifico regime sanzionatorio a carico dell'utente telematico responsabile di eventuali manipolazioni dei dati".

## RECENSIONI

### Attualità

Francesco Cossiga, *Abecedario per principianti, politici e militari, civili e gente comune*, Rubbettino ed., pp. 104.

L'ex presidente è il "compilatore" di questo compendio (una sorta di manuale d'uso sullo spionaggio) dedicato a servizi e attività di informazione e controinformazione: ironicamente si autodefinisce "dilettante" della materia.

### Compravendite

Giuseppe Rebecca, Massimo Simoni, *Preliminari di compravendita immobiliare*, Il ed., Giuffrè ed., pp. XVI+274.

Minuziosa analisi della trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, con esame delle questioni che si pongono, dai profili tributari alle ipoteche e agli accorgimenti adottabili.

### Edilizia

Pantaleo De Finis, *Il direttore dei lavori*, Sistemi Editoriali, pp. 320 + Cd Rom.

Una guida sistematica a obblighi e adempimenti imposti ai direttori dei lavori, con schede esemplificative e modelli: dall'incarico alla consegna delle opere, dalla contabilità alle varianti e al collaudo.

Alessandro Monaco, *Testo unico e regolamenti edilizi*, Sistemi Editoriali, pp. 426.

Lo scopo del testo è fornire una guida particolareggiata, con ampi riferimenti normativi, per l'elaborazione dei nuovi regolamenti edilizi a seguito del nuovo t. u. in materia edilizia (dpr 380/01).

### Fondazioni

Davide Guzzi, *Le Fondazioni nascita e gestione*, II ediz., Edizioni Fag, via Garibaldi 5, Assago (MI), pp. 254 + Cd Rom.

Quel che occorre sapere sulle fondazioni, sotto diversi aspetti: giuridici, fiscali, organizzativi; con suggerimenti pratici, anche relativamente al personale, al bilancio, alla programmazione.

### Giornalismo

Indro Montanelli, *Soltanto un giornalista*, testimonianza resa a Tiziana Abate, Rizzoli ed., pp. 360.

Brillante autobiografia postuma del più celebre fra i giornalisti italiani, ricca di aneddoti, di episodi sconosciuti, di ritratti, di fatti maggiori e minori, attraverso oltre mezzo secolo di vita politica, culturale e sociale italiana.

### Imprese

Daniele Balducci, *La valutazione dell'azienda*, VI ediz., Edizioni Fag, via Garibaldi 5, Assago (MI), pp. 684.

Vastissimo manuale per valutare un'azienda, secondo metodi "tradizionali", "innovativi" ed "empirici", con casi concreti. Molte tabelle, molti consigli pratici.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### SOSPENSIONE PER I MOROSI?

**L**a sospensione delle esecuzioni di rilascio (sfratti), disposta dalla Finanziaria varata nel dicembre 2000 - e prorogata al 30 giugno - si applica, o no, agli inquilini morosi? Finora, due tribunali (Firenze e Palermo) si erano espressi per il sì, e uno (Milano) per il no. Ora è arrivato il Tribunale di La Spezia, che ha confermato l'orientamento negativo. L'ultima decisione prende le mosse dalla constatazione che la legge 431-'98 prevede, espressamente, la decadenza dell'inquilino moroso addirittura dalla sospensione dello sfratto che gli sia già stata concessa: ne deriva - è il ragionamento dei giudici - che «a maggior ragione» ciò significa «inapplicabilità originaria delle ipotesi di sospensione legale o giudiziale dell'esecuzione per quei casi in cui la morosità sia la ragione stessa del provvedimento di rilascio e comunque non risulti (al limite, anche ai soli fini di ottenere una dilazione della data dell'esecuzione, nei limiti temporali di cui all'art. 56 l. n. 392-'78 in presenza di serie concomitanti ragioni personali e fermi comunque gli effetti risolutivi della pronuncia giudiziale) sanata».

Il Tribunale di La Spezia ha aggiunto che l'interpretazione esposta è «l'unica conforme a Costituzione, non potendosi di certo ipotizzare che il legislatore abbia inteso far fruire al conduttore moroso un beneficio (dilazione) a spese dirette e immediate del locatore (che potrebbe non ricevere alcun corrispettivo del godimento e che, in astratto, collegando i successivi provvedimenti di sospensione legale e applicando gli stessi all'ipotesi di morosità, potrebbe finire per sopportare l'indebitamento dalla fine del dicembre 2000 - prima dilazione - fino al 30 giugno 2002. Il che sarebbe palesemente assurdo».

\* presidente Confedilizia

Il problema di cui all'articolo del Presidente federale (pubblicato su *il Giornale* del 22.6.'02) è stato - com'è noto - risolto dall'ultimo decreto legge di sospensione degli sfratti (come evidenziato nell'apposito articolo che compare su questo stesso numero) ha limitato la sospensione stessa alle finite locazioni

## Non è tassabile la penale per il ritardato rilascio dell'immobile in comodato

Le somme corrisposte a titolo di penale dal comodatario per il mancato rilascio dell'immobile nei termini previsti dal contratto di comodato costituiscono per il soggetto che li percepisce un risarcimento del danno subito per il mancato utilizzo dell'immobile stesso e pertanto non devono essere assoggettate a tassazione ai fini dell'Irpef. Così si è espressa l'Agenzia delle entrate con Circolare 12.6.'02, n. 50/E.

Tuttavia - aggiunge la Circolare - gli immobili concessi in comodato gratuito a soggetti diversi dai familiari che dimorino abitualmente nell'immobile, sono equiparati, ai fini delle imposte dirette, agli immobili tenuti a disposizione dal proprietario, con la conseguenza che il comodante ha l'obbligo di dichiarare per gli stessi la rendita catastale aggiornata con i normali coefficienti di rivalutazione ed aumentata di un terzo se ricorrono i presupposti stabiliti dall'art. 38 del Tuir.

## Domeniche ecologiche, niente stop ai residenti

La prossima Giornata ecologica si terrà il 22 settembre (cfr. *Cn* giugno '02). E la Confedilizia continua la sua battaglia perché non sia interdetto il traffico veicolare ai residenti.

In occasione della Giornata del 16 giugno, la Confedilizia centrale ha trasmesso alle Associazioni territoriali dei Comuni aderenti alla manifestazione un modello di appello - nel senso anzidetto - da trasmettere alle Amministrazioni comunali e ai mass media.

Nell'appello si sottolineava che la decisione se interdire o meno l'uso dell'automobile ai residenti per accedere alla propria abitazione, è rimessa ai Comuni (a favore dei quali - per questa sola iniziativa - il Ministero spende, complessivamente, 5 miliardi di vecchie lire). "La normativa di quest'anno - diceva ancora l'appello - 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. E ciò costituisce una conferma a nuovo titolo 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». È infatti intollerabile - sottolineava ancora l'appello - 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".

**Rai eguale Stato?** La Rai ha incassato mediamente negli anni 1998-2000 circa 2200 miliardi dal canone e - beato privilegio - 130 miliardi come contributo statale: Mediaset, Tmc, Rete A, Stream, le Tv locali, hanno ricevuto briciole dallo Stato e nulla dal canone. E allora si sono dati da fare con la pubblicità: Mediaset ha raccolto, mediamente, oltre 3000 miliardi l'anno. La Rai solo 1700 miliardi mediamente: il calo, nel 2000, per la Rai è stato di 200 miliardi. E nel 2001 è andata anche peggio.

Raffaele Costa

## Non assoggettabili a Tarsu solai, cantine e soffitte

I locali destinati ad essere utilizzati come solai e cantine, essendo per loro natura incapaci di produrre rifiuti a cagione del mancato collegamento colla vita del contribuente, non sono soggetti alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi, salvo specifiche e diverse situazioni che l'ente impositore ha l'onere di dimostrare.

(Comm. Regionale di Parma, Sez. XXXV - Sent. n. 45 del 19 febbraio 2002, dep. il 10 aprile 2002).

## Detrazione interessi passivi su acquisto di immobile locato

L'art. 13-bis, c. 1, lett. b), del Tuir, come modificato dall'art. 2 della Finanziaria 2001 (legge n. 388/00), stabilisce che in caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione della quota di interessi passivi corrisposti spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. In relazione a questa particolare ipotesi, il legislatore non ha specificato espressamente da quale momento è possibile fruire della detrazione. Pertanto - si legge nella Circolare 12.6.'02, n. 50/E, dell'Agenzia delle entrate - "si ritiene che la detrazione trovi applicazione, secondo le regole generali, sin dalla prima rata".

Per quanto riguarda i mutui contratti prima del 2001 - continua la Circolare - si ritiene che tale disposizione, entrata in vigore il 1°.1.'01, possa essere applicata anche con riferimento ai mutui stipulati nell'anno 2000, sempreché al 31.12.'00 non sia già decorso il termine di tre mesi, previsto dalla norma, entro il quale deve essere notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che l'adempimento venga, comunque, posto in essere nei tre mesi decorrenti dall'acquisto.

Qualora entro un anno dal rilascio l'immobile non venga destinato ad abitazione principale - conclude la Circolare -, gli interessi per i quali il contribuente si è avvalso della detrazione dovranno essere dichiarati quali redditi a tassazione separata.

Nella stessa Circolare, si legge che nel caso in cui il contribuente proprietario di due immobili - di cui uno adibito ad abitazione principale, per l'acquisto del quale aveva contratto un mutuo, l'altro acquistato successivamente e occupato per effetto di contratto di locazione, per l'acquisto del quale contrae un mutuo -, abbia entro tre mesi notificato al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione, nel periodo in cui il nuovo immobile acquistato è ancora occupato dal conduttore e fino a quando viene rilasciato e adibito ad abitazione principale, dovrà riferire la detrazione agli interessi pagati in corrispondenza della casa effettivamente adibita ad abitazione.

Anche nel caso in cui il contribuente contragga un mutuo per l'acquisto di un immobile adibito a propria abitazione principale e un mutuo per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione di un familiare, la detrazione deve essere riferita agli interessi pagati in corrispondenza dell'immobile adibito a propria abitazione.

## RECENSIONI

### Internet

Matteo D'Argenio, *Internet e diritto*, Edizioni Fag, via Garibaldi 5, Assago (MI), pp. 190 + Cd Rom.

Come districarsi in internet sotto il profilo del diritto. Nomi a dominio, riservatezza, comunicazioni, contratti in rete, firme digitali, sono alcuni dei temi qui esaminati.

### Storia

Isacco Artom e gli ebrei italiani dal Risorgimento al fascismo, a cura di Aldo A. Mola, prefaz. di Luigi Florio, Bastogi Editrice Italiana, Foggia, pp. 208, 4 tavv. f.t.

Vengono ricordate le figure di Isacco Artom, segretario particolare di Cavour e titolare di importanti incarichi pubblici, soprattutto nel delicato settore degli Esteri, e di altri esponenti dell'ebraismo italiano, che furono "italiani per nazione e per patria, israeliti per religione".

Marcia L. Colish, *La cultura del Medioevo (400-1400)*, Il Mulino ed., pp. 596.

Vasta ricostruzione delle radici della civiltà occidentale, individuate nel millennio che dal Tardoantico e dall'Alto Medioevo (periodi ricchi di alti pensatori cristiani) si snoda attraverso la rinascita del XII secolo (con ricchi fermenti letterari, religiosi e filosofici) e l'affermarsi della scolastica.

Antonio Socci, *I nuovi perseguitati*, Piemme ed., pp.160.

Nessuno ne parla: ogni anno 160mila cristiani perdono la vita come testimoni della loro fede. L'interessante testo costituisce un sipario squarciato sulle persecuzioni religiose di fine Novecento.

### Fisco

Maurizio Bonazzi, *La gestione dell'imposta comunale sugli immobili*, Ipsoa ed., pp. 291.

Obblighi, poteri e facoltà dei Comuni e dei contribuenti nell'applicazione dell'Ici, attraverso l'esame della normativa nazionale, cui però va affiancata quella localmente prevista dai regolamenti comunali.

Raffaello Lupi, *Manuale giuridico professionale di diritto tributario*, III ediz., Ipsoa ed., pp. 845.

I principi generali e le questioni di diritto positivo della complessa materia fiscale, in una composita opera pensata per un approfondimento post-universitario, giunta alla sua terza edizione.

Giovanni Maugeri, *L'Iva nel settore dell'edilizia*, X ediz., Edizioni Fag, via Garibaldi 5, Assago (MI), pp. 270 + Cd Rom.

La raccolta in un'unica guida pratica di tutte le disposizioni che in materia di Iva nel settore immobiliare si sono succedute sino alla legge finanziaria 2002.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio AGOSTO e SETTEMBRE

### 23 Agosto 2002 - Venerdì Imposte e contributi

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

### 23 Agosto 2002 - Venerdì Addizionali Irpef

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

### 16 Settembre 2002 - Lunedì Imposte e contributi

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

### 16 Settembre 2002 - Lunedì Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, del-

l'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2002 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### 30 Settembre 2002 - Lunedì Imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni edificabili e agricoli

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

### 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)

## Domeniche ecologiche 2002, cresce l'indifferenza dei Comuni (nonostante i cospicui contributi promessi...)

Anno	Comuni che hanno aderito alle Domeniche ecologiche	Di cui Capoluoghi di Regione	Di cui Capoluoghi di Provincia
2002	68*	12	48
2001	100	16	59
Differenza	- 32	- 4	- 11
Variazione %	- 32%	-25%	-19%

\* N.B.: Nel 2002, dei 100 Comuni che nel 2001 avevano aderito all'iniziativa (attingendo ai relativi contributi), solo 52 hanno riproposto le Domeniche ecologiche.

## BELL'ITALIA

### Domenica ecologica 16 giugno 2002, curiosando nelle delibere comunali di divieto

Il 16 giugno si è svolta la seconda "Domenica a piedi del 2002" ed anche in quest'occasione i Comuni hanno dovuto emanare specifiche norme per regolamentare la giornata e soprattutto per stabilire quali categorie di veicoli e di utenti fossero esonerati dal divieto di circolazione veicolare nell'area in cui si svolgeva la manifestazione ecologica.

Analizzando i vari provvedimenti locali interdittivi del traffico (i provvedimenti si differenziano anche per il nome che li contraddistingue: ordinanza, determina, delibera) si è trovato di tutto.

- A Brescia è stata consentita la circolazione dei "veicoli dei Ministri di culto" senza limitazione alcuna (N.B.: per i veicoli dei medici, invece, l'accesso era consentito, ma solo se in visita domiciliare urgente), mentre a Genova è stata consentita la circolazione solo dei veicoli utilizzati "dai seguenti Ministri di culto nell'esercizio delle loro funzioni: S.E. Cardinale Arcivescovo di Genova o Suo Incaricato; Vescovo ausiliare Vicario di Genova o Suo Incaricato; Provicario della Curia Genovese o Suo Incaricato".
- Nella città di Arezzo hanno potuto transitare, senza limitazione alcuna e senza specifica menzione dei motivi connessi allo svolgimento delle loro funzioni, i veicoli "appartenenti al Ministero delle poste e telecomunicazioni contrassegnati con emblema PT o Poste Italiane".
- Nel Comune di Reggio Emilia, sono stati esonerati dal divieto i veicoli dei turisti diretti o provenienti da alberghi siti nell'area interessata dalla manifestazione, come se le esigenze dei turisti di entrare ed uscire dalla loro "provvisoria dimora" fossero diverse da quelle dei residenti.
- L'amministrazione di Fano, invece, ha ritenuto che durante la Domenica ecologica dovessero essere esonerati dal divieto, non già i veicoli dei residenti, bensì quelli che "effettuano trasporto di valori".
- Nell'ambito delle categorie di veicoli dispensati dal divieto, il Comune di Milano elencava "i velocipedi ed i veicoli a propulsione muscolare", mentre tra le categorie di utenti autorizzati a circolare, lo stesso Comune prevedeva i partecipanti a matrimoni, funerali, comunioni, cresime e battesimi (probabilmente sarebbe opportuno che i residenti milanesi, per poter entrare e uscire dalla propria abitazione nelle Domeniche ecologiche, si facessero invitare ad una di queste cerimonie).
- Anche il Comune di Roma (per la prima "Domenica a piedi") ha previsto una deroga simile a quella di Milano, ma, in aggiunta, ha inserito ulteriori feste ritenute degne di vincere il divieto di circolazione: le nozze d'oro e quelle d'argento; unica condizione posta dall'amministrazione capitolina è stata che gli esonerati dal divieto fossero muniti di invito a partecipare alla cerimonia ed al relativo festeggiamento. Più selettivo il Sindaco del capoluogo della Regione Liguria, che ha permesso il transito solo "ai veicoli utilizzati dagli sposi e dai rispettivi testimoni" e a quelli utilizzati da "genitori e da padrini per motivi connessi alla celebrazione di battesimi e comunioni".
- Ha capovolto la situazione il Sindaco di Napoli, che ha esonerato dal divieto "gli autoveicoli e motoveicoli intestati e con a bordo cittadini residenti in regioni diverse dalla Campania".
- A Padova sono stati esentati espressamente i "veicoli per il trasporto di animali" (fortunato, quindi, il residente che possieda un cavallo e abbia colto l'occasione per portare a spasso l'amico a quattro zampe).
- Altra categoria quasi sempre esonerata dal divieto è quella dei giornalisti, ma ai Vigili urbani di Napoli è stato assegnato il compito di accertare che "gli operatori del settore dell'informazione sia giornalistica che radiotelevisiva nonché i fotografi professionisti" si trovassero "nel palese esercizio della professione".

## Scudo fiscale e Unico 2002

Un contribuente che nel corso del 2002 ha proceduto alla regolarizzazione di un immobile posseduto all'estero può usufruire della possibilità, prevista dall'art. 14, c. 5, del d.l. n. 350/01, di non compilare il quadro RW nella dichiarazione Unico 2002 relativa al 2001.

Il chiarimento è contenuto nella Circolare 19.6.'02, n. 54/E, dell'Agenzia delle entrate.



Associazione Sindacale Nazionale tra i Datori di Lavoro dei Collaboratori Familiari

- Come assumere la Colf?
- Quanto costa?
- Fisco e previdenza

Per queste ed altre risposte rivolgetevi all'Assindacolff, presso l'Associazione territoriale Confedilizia competente per territorio.

## IACP

### Oltre un milione di unità immobiliari

A quanto ammonta il patrimonio immobiliare degli Istituti autonomi case popolari, che ora si chiamano, dalle Alpi alla Trinacria, con le più svariate denominazioni? Secondo un'elaborazione dell'Aler di Milano su dati Federcasa-Aniacap, le unità immobiliari di proprietà degli enti in questione assommerebbero a oltre un milione. Di questo milione, 822.105 sono gli alloggi dati in locazione, 115.584 quelli a riscatto, mentre 88.321 gli "altri locali". Gli abitanti interessati da questi immobili risultano essere ben 2.807.068. Naturalmente, nessuno sa con esattezza quanti siano gli occupanti abusivi, i morosi, coloro che hanno perso i requisiti per alloggiare in un immobile di proprietà IACP, i sublocatari ignoti all'ente proprietario ...

## Qualche cifra sugli immobili degli enti

Il patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici ammonta a circa 92.400 abitazioni. Tale patrimonio è oggetto di un articolato processo di dismissione. Allo stato attuale risultano vendute direttamente dagli enti 10.700 abitazioni, l'11,6% del totale; acquisite dalla SCIP, attraverso cartolarizzazione, circa 25.700 abitazioni, il 27,8% del totale. Sono altresì in corso di vendita da parte di un ente (per completamento di impegni già assunti con gli acquirenti), circa 600 abitazioni, lo 0,6% del totale, e non ancora poste in vendita circa 55.400 abitazioni, il 60% del totale. Inoltre, il valore catastale del patrimonio residenziale complessivo degli enti previdenziali assomma a 8.800 milioni di euro e il reddito da affitti comunicato dagli enti previdenziali risulta essere pari a 185,7 milioni di euro. Il saggio di rendimento lordo calcolato sul valore catastale risulta pari al 2,1% (ma qualora fosse riferito all'effettivo valore di mercato, noto solo per una parte del patrimonio, risulterebbe sensibilmente inferiore). L'affitto medio di un'abitazione tipo di 80 metri quadrati è pari a 168 euro al mese.

I dati sono stati forniti dal Sottosegretario alle Infrastrutture, on. Sospiri, nel corso di una seduta della Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei Deputati.

## Tremonti bis, chiarimenti per gli immobili

La Circolare 13.5.'02, n. 41/E, dell'Agenzia delle entrate, contiene alcuni chiarimenti sull'applicazione della cosiddetta Tremonti bis agli immobili.

Nel precisare che l'agevolazione ha per oggetto esclusivamente l'acquisto di beni strumentali nuovi, la Circolare rileva che in alcune particolari fattispecie l'acquisto del bene strumentale avviene attraverso procedure complesse, nelle quali la proprietà del bene viene conseguita in un momento posteriore a quello in cui se ne acquista la disponibilità.

Al riguardo, l'Agenzia precisa che, ai fini dell'agevolazione, è rilevante il momento a partire dal quale il bene si considera fiscalmente appartenente al socio, posto che questo è il momento in cui il socio acquisisce il possesso dell'immobile ai fini delle imposte sui redditi e dell'Ici: ciò si verifica, generalmente, con il verbale di assegnazione definitiva quando il bene è ultimato e consegnato.

La Circolare passa poi a fornire alcune precisazioni in merito alla sussistenza del requisito della novità in particolari fattispecie.

Ecco un po' di casistica.

- L'effettuazione di interventi strutturali su un immobile usato che comportino "... l'ampliamento, la riattivazione e l'ammmodernamento di impianti esistenti ..." dà diritto al beneficio fiscale commisurato al costo dell'intervento.
- L'agevolazione compete non soltanto per i beni acquistati, ma anche per quelli autoprodotti: sarà ugualmente agevolabile il costo sostenuto per la realizzazione, in appalto o in economia, di un immobile strumentale.
- Può considerarsi "nuovo" e quindi agevolabile un bene complesso autoprodotta ove alla sua realizzazione abbia concorso un bene usato, purché il costo di quest'ultimo non sia di rilevante entità rispetto al costo complessivamente sostenuto.
- Può essere considerato "nuovo" un fabbricato strumentale acquistato da un'impresa di costruzioni che prima della cessione abbia operato sullo stesso una radicale trasformazione; ciò a condizione che gli interventi non costituiscano mero adattamento della struttura alle caratteristiche di una eventuale nuova categoria catastale e che l'importo complessivo dei lavori sia sempre prevalente rispetto al costo di acquisto dell'immobile da parte del cedente, il quale è tenuto ad attestare la sussistenza dei suddetti requisiti.
- Può considerarsi "nuovo" anche un immobile strumentale che ri-

sulti dalla radicale ristrutturazione di un bene acquistato usato, qualora ricorrano le seguenti condizioni: a) che gli interventi di radicale trasformazione non costituiscano mero adattamento della struttura alle caratteristiche di una eventuale nuova categoria catastale e che l'importo complessivo dei lavori sia comunque prevalente rispetto al costo di acquisto dell'immobile; b) che l'immobile, successivamente ristrutturato, sia stato acquistato dopo il 30.6.'01 nell'ambito di un unitario progetto finalizzato alla realizzazione di un immobile strumentale per natura; c) che il cedente attesti di non aver fruito della stessa agevolazione per l'immobile di cui al precedente punto b). In presenza di questi tre presupposti sarà agevolabile sia il costo di acquisto dell'immobile usato sia quello relativo alla ristrutturazione.

## È legge la *Patrimonio dello Stato S.p.a.*

È stato convertito nella legge 15.6.'02, n. 112, il decreto-legge 15.4.'02, n. 63, contenente, fra l'altro, disposizioni in materia di cartolarizzazioni e valorizzazione del patrimonio. L'art. 7 prevede l'istituzione di una società per azioni (che assume il nome di "Patrimonio dello Stato S.p.a.") finalizzata alla valorizzazione, gestione ed alienazione del patrimonio dello Stato "nel rispetto dei requisiti e delle finalità propri dei beni pubblici". La società opererà secondo gli indirizzi strategici stabiliti dal Ministero dell'economia e delle finanze, previa definizione da parte del Cipe delle direttive di massima.

L'art. 9 apporta alcune modifiche al d.l. n. 350/'01, concernente la privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. In particolare, si precisa il concetto di vendita frazionata (considerata tale "esclusivamente nel caso in cui ciascuna unità immobiliare sia offerta in vendita singolarmente a condizioni specificatamente riferite a tale unità"), ai fini dell'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione sulle unità immobiliari ad uso diverso. Si prevede che ai conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale, nell'ipotesi di vendita in blocco, spetta il diritto di opzione all'acquisto a mezzo di mandato collettivo, a condizione che questo sia conferito dai conduttori che rappresentino il 100% delle unità immobiliari che fanno parte del blocco oggetto di vendita, con prezzo di acquisto pari a quello risultante all'esito della procedura competitiva.

## DIFENSORE CIVICO

### "Ici e Prg congegni perversi e diabolici per incrementare le finanze comunali"

"Gli strumenti tributari devono essere ispirati unicamente a principi di giustizia, equità ed imparzialità, evitando comunque l'introduzione di norme vessatorie o di norme che abbiano lo scopo di colpire indiscriminatamente i contribuenti, senza un minimo di ragionevolezza e di fondamento logico-giuridico. La disciplina normativa comunale qui sotto accusata è particolarmente quella del regolamento Ici e del Prg, strumenti questi che, per poter costituire un valido fondamento giuridico dell'imposta comunale sugli immobili, non possono astrarsi dalle realtà fattuali locali ed in ogni caso non possono prescindere dai principi anzidetti, al fine di evitare che diventino congegni perversi e diabolici, finalizzati il primo a colpire ingiustamente e indiscriminatamente anche i beni che per loro finalità e naturale destinazione non sono imponibili, pur di incrementare le finanze comunali, ed il secondo a prospettare inattuabili utilità di interesse pubblico o surrettizie utilità di interesse privato di impossibile concretizzazione, pur di perseguire il medesimo obiettivo. [...]

Emerge in tutta la sua evidenza la necessità di garantire una corretta applicazione dell'Ici ad ogni fattispecie imponibile ed in particolare emerge che l'assoggettamento a tale imposta dei fondi agricoli surrettiziamente considerati edificabili, in carenza di specifica disciplina regolamentare o in difetto di oggettivi criteri generali ed altresì in assenza, carenza o inadeguatezza di motivazione, non risponde ad esigenze di civiltà giuridica, né risponde sicuramente alle esigenze di trasparenza e chiarezza che costituiscono i cardini del diritto amministrativo."

*Nota esplicativa sull'applicazione dell'Ici inviata dal Difensore civico della Provincia autonoma di Trento ai 223 sindaci trentini*

## Recuperiamo l'esistente

Da una recente indagine effettuata dal Cresme, emerge che nel 2001, in Italia, vi è stato un boom di nuove costruzioni, con un incremento dei nuovi volumi di residenziale pari al 19,2%.

Le cause del fenomeno - iniziato due anni fa - sono da individuarsi in una maggiore liquidità delle famiglie, in ritirata dalle speculazioni in Borsa, nella difficoltà dell'offerta immobiliare a far fronte alla domanda e, infine, in un nuovo e rinnovato impulso alla pianificazione urbanistica.

Al di là dei titoli euforici e delle frasi positive, tali rilevazioni debbono essere confrontate e valutate insieme ad un altro genere di dati, quelli che emergono da indagini effettuate sullo spopolamento dei Comuni in Italia ovvero, come altra faccia della medaglia analizzata dal Cresme, sull'abbandono degli immobili già esistenti.

Da un'indagine di Legambiente risulta che sono a rischio di spopolamento tutti i Comuni italiani con meno di 5.000 abitanti, vale a dire il 72% del totale nazionale dei comuni.

Sarebbe, quindi, preferibile che al posto della cultura del costruire *ex novo*, si affermasse la cultura del recupero di tutto il patrimonio immobiliare presente nel nostro bel Paese, evitando nuove, inutili, colate di cemento.

## FISCO

### Rimborso dell'imposta di successione a seguito di intervenuta usucapione di beni immobili

L'usucapione immobiliare ha luogo a favore di chi abbia esercitato il possesso effettivo, anche se in mala fede, di un bene immobile suscettibile di acquisto da parte di terzi per effetto esclusivamente del decorso del tempo; altresì, carattere dell'usucapione è la retroattività del suo effetto, pertanto non vi è dubbio che l'usucapiente - decorso il termine di legge - debba considerarsi unico proprietario del bene sin dall'inizio del suo possesso, e quindi, per il caso che interessa, è l'effettivo titolare degli immobili in contestazione. Conseguentemente, detti immobili per essere stati legittimamente usucapiti, non potevano considerarsi di proprietà del *de cuius* al momento della sua morte e pertanto le imposte di successione, Invim, ipotecarie e catastali relative a tali beni dovrebbero ritenersi non dovute. Tuttavia, risultando gli immobili, all'atto di apertura della successione, accatastati in capo al *de cuius* (non essendo stata ancora dichiarata, infatti, l'avvenuta usucapione, con sentenza della Corte d'appello, poi passata in giudicato), gli eredi dovevano regolarmente, come in effetti hanno fatto, inserire nella dichiarazione di successione gli immobili, non mancando, poi, di produrre nei termini la conseguente istanza di rimborso.

(Comm. Regionale di L'Aquila, Sez. VIII - Sent. n. 238 dell'11 ottobre 2000, dep. il 24 gennaio 2001).

**Affitti politici** - Roma. "Palazzo in puro stile umbertino in una prestigiosa via del centro storico. Affittasi alloggi a 24 mila lire al metro quadro". Un annuncio che attirerebbe schiere di pretendenti e che manderebbe in rovina qualsiasi padrone di casa. Tuttavia l'offerta è esistita (seppur per pochi), e il prezzo privilegiato se lo è aggiudicato un importante partito politico per l'affitto di tre appartamenti per una superficie totale di 834 metri quadri.

Raffaele Costa

## Risposte dal Fisco

Nella Circolare 20.6.'02, n. 55/E, l'Agenzia delle entrate riporta alcune risposte a quesiti predisposte dalla Direzione regionale per la Liguria, che vengono inserite in una Circolare dell'Agenzia "in considerazione della rilevanza generale dei temi trattati e della correttezza delle risposte elaborate". Di seguito si riportano quelle riguardanti la materia immobiliare.

### Detrazione Irpef 36%

La detrazione Irpef del 36% per l'acquisto di un *box* costruito nel 2002 spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso del 2002 e fino a concorrenza del costo di costruzione del *box* dichiarato dall'impresa, a condizione che il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato e da tale compromesso risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra edificio abitativo e *box*.

### Detrazione interessi passivi

Un soggetto compra nel '98 al 100% la casa, prima abitazione, con mutuo ipotecario, e nel 2000 va ad abitare in altra casa perdendo la possibilità di detrarre interessi passivi. Nel 2001 nella sua abitazione va ad abitare la madre. Può il figlio detrarre il mutuo?

Per effetto della nuova definizione di abitazione principale (dopo la Finanziaria 2001 indicata come quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente) e della circostanza che la continuità non è un requisito per usufruire della detrazione (Circolare 14.6.'01, n. 55/E), il contribuente - è la risposta - può tornare a detrarre gli interessi passivi dal momento in cui l'immobile viene ad essere utilizzato come abitazione principale dalla madre.

### Immobili storico-artistici locati

La risposta ad un quesito sul punto riferisce lo stato dell'annosa disputa, che vede l'amministrazione finanziaria attestata sulla posizione (riportata nelle istruzioni al Modello Unico 2002) in base alla quale gli uffici non procederanno al recupero di imposte in sede di *controllo formale* né all'applicazione di sanzioni nel caso in cui il titolare di un diritto reale su un immobile riconosciuto di interesse storico o artistico concesso in locazione indichi in dichiarazione la rendita catastale, anziché il canone (con ciò riservandosi però di agire in sede di accertamento). Ciò - si ripete per l'ennesima volta - in presenza di una pacifica e ormai copiosa giurisprudenza della Corte di Cassazione, l'organo cui è demandata l'uniforme interpretazione della legge, contraria alla imposizione delle Finanze.



da La Stampa 16.6.'02

### L'imposta di bollo nella registrazione telematica dei contratti di locazione

La Risoluzione 6.6.'02, n. 175/E, dell'Agenzia delle entrate, risponde a quesiti in merito all'applicazione dell'imposta di bollo in occasione della registrazione dei contratti di locazione per via telematica. Nella stessa si precisa, in particolare, quanto segue.

- Per i dati trasmessi per via telematica non deve essere corrisposta l'imposta di bollo. Per via telematica, infatti, vengono trasmessi soltanto i dati del contratto necessari all'applicazione dell'imposta, mentre non viene presentato all'ufficio un originale.
- Tutti gli esemplari dei contratti sottoscritti dalle parti, compresi gli eventuali allegati, sono soggetti all'imposta di bollo.
- L'imposta di bollo dovuta per i contratti registrati in via telematica è assolta - contemporaneamente all'imposta di registro e ad eventuali interessi e sanzioni - mediante F24 telematico.

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

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

**Spese privilegiate.** Il Comune capoluogo che ha speso di più per abitante nel 2000 è stato Venezia (2.643.000) seguito da Torino (2.481.000 lire), Milano (2.426.000) e Roma (2.420.000). Non è disponibile il dato di Napoli. Il Comune di Firenze ha speso 2.365.000 lire. I più poveri: Campobasso (1.297.000) e L'Aquila (1.293.000).

Raffaele Costa

## Detrazione 36% a quota 1 milione 181 mila. Aggiornato il regolamento attuativo

Sono 1 milione e 181 mila le comunicazioni presentate agli uffici finanziari in 4 anni per l'ottenimento della detrazione Irpef sugli interventi di recupero degli immobili residenziali. Il dato è stato reso noto dall'Agenzia delle entrate, che ha aggiunto che da gennaio ad aprile 2002 i lavori comunicati sono stati 93 mila.

Intanto, è in pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze che aggiorna - in seguito alle modifiche normative intervenute in questi anni, da ultimo con la Finanziaria 2002 (cfr. *Cn* genn. '02) - il decreto con il quale erano state dettate le norme di attuazione dell'agevolazione fiscale prevista nella Finanziaria '98.

Oltre ad alcuni ritocchi formali (fra cui l'adeguamento all'euro), il provvedimento contiene due novità. Si prevede infatti che la comunicazione di inizio lavori sia inviata all'ufficio delle entrate individuato con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. Inoltre, si prevede che nel caso di acquisto di abitazione ristrutturata dall'impresa venditrice (fattispecie agevolata nel solo 2002), non deve essere adempiuto alcun obbligo formale nei confronti degli uffici finanziari.

**Fuochi d'artificio.** Comune di Torino. Nel 2000 il Comune di Torino ha affidato, a trattativa privata (motivazione, l'urgenza) perfino l'appalto riguardante lo spettacolo dei fuochi d'artificio, sparati durante la festa patronale di San Giovanni che, notoriamente, cade tutti gli anni il 24 giugno. L'impegno di spesa è stato di poco superiore ai 113 milioni di lire.

Raffaele Costa

Nell'economia di mercato sovrani sono i consumatori.

I loro acquisti e la loro decisione di non acquistare determinano in ultima analisi ciò che gli imprenditori producono e la quantità e la qualità dei prodotti.

Determinano direttamente i prezzi dei beni di consumo e indirettamente i prezzi di tutti i beni produttivi, cioè del lavoro e dei fattori materiali di produzione.

Determinano l'emergenza dei profitti e delle perdite e la formazione del saggio di interesse.

Determinano ogni reddito individuale.

Ludwig Von Mises  
*Planned Chaos, 1947*

## DAL PARLAMENTO...

### Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Un disegno di legge volto a stabilire norme in materia di affranco degli immobili dall'imposta comunale sugli immobili è stato presentato dal senatore Eufemi (Ccd-Cdu).

Il deputato Campa (FI) ha proposto di introdurre incentivi per la sostituzione delle caldaie obsolete negli edifici di civile abitazione.

Il senatore Lauro (FI) ha presentato insieme ad altri un disegno di legge per apportare modifiche ed integrazioni alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, recante "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Dal senatore Monti (Lnp) giunge un disegno di legge volto a stabilire norme per la tutela degli acquirenti di immobili destinati ad essere adibiti come casa di prima abitazione.

Su iniziativa del deputato Aracu (FI) è stato depositata una proposta di legge che propone di modificare l'articolo 639 del codice penale, in materia di deturpamento e imbrattamento di cose altrui.

Il deputato Cima (Verdi) ha proposto di introdurre norme in materia di trust a favore di soggetti portatori di handicap.

Il disegno di legge "Delega al Governo in materia di riordino del sistema catastale", presentato dal senatore Magnalbò (An) ed altri, è stato assegnato, in sede referente, alla VI Commissione permanente del Senato (Finanze); mentre il disegno di legge "Disposizioni in materia di tutela degli acquirenti di immobili destinati ad uso abitativo", presentato dai senatori Maconi (Ds) e Fassone (Ds), è stato assegnato, in sede referente, alla II Commissione permanente del Senato (Giustizia).

Il senatore Specchia (An), premesso che da diversi anni in Puglia e in altre regioni è in atto un contenzioso anche giudiziario sui tributi chiesti dai Consorzi di bonifica anche per gli immobili urbani da parte di cittadini che non usufruiscono di alcun servizio, e che tutto ciò ha portato alla presentazione di numerose proposte di legge per sciogliere i Consorzi e trasferire le competenze alle Province e comunque per chiarire in modo inequivocabile che i tributi devono essere pagati soltanto da coloro che usufruiscono dei servizi, ha chiesto ai Ministri dell'economia e delle finanze nonché dell'interno di conoscere quali urgenti iniziative intendano assumere.

## Costo della vita - Indici nazionali

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

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione novembre 2000 - novembre 2001	2,3 %	2,3 %
Variazione dicembre 2000 - dicembre 2001	2,3 %	2,3 %
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2002	2,4 %	2,4 %
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2002	2,6 %	2,6 %
Variazione marzo 2001 - marzo 2002	2,5 %	2,5 %
Variazione aprile 2001 - aprile 2002	2,5 %	2,5 %
Variazione maggio 2001 - maggio 2002	2,4 %	2,4 %

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.

**Vita assicurata.** Isvap. Il presidente dell'Isvap, l'Istituto di vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, che rimane in carica cinque anni, riceve un'indennità annua lorda di 260 milioni di lire (anno 2000), benefici esclusi. Tale cifra corrisponde a circa 21 milioni lordi mensili. Alla fine, del suo mandato, il presidente avrà ricevuto un'indennità totale lorda di 1.300.000.000 di lire.

Raffaele Costa



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

**Anno 12  
Numero 7**

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 2 luglio 2002