

www.confedilizia.it

Anno 12 - novembre 2002 - n. 10 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

CONFEDILIZIA

notizie

Spostamento cavi, paga il Comune

Le spese relative allo spostamento e conseguente interramento di cavi elettrici gravano esclusivamente sull'Enel (o sull'ente pubblico interessato in caso di lavori inerenti l'illuminazione pubblica) senza alcun aggravio di natura economica a carico dei privati.

Così ha stabilito il Giudice di Pace di Piacenza con sentenza n. 708 del 2002, a conclusione di una controversia promossa da un cittadino nei confronti di un Comune piacentino al fine di ottenere la restituzione di quanto versato all'ente per la rimozione di cavi elettrici posti lungo la facciata dell'immobile di sua proprietà.

Nel corso di lavori di ristrutturazione, la proprietà aveva, appunto, richiesto il ricollocamento dei cavi elettrici in quanto deturpanti la facciata esterna dell'edificio. L'importo delle spese maturate per la suddetta rimozione (effettuata da tecnici dell'Enel) veniva anticipato dal Comune in forza di apposita convenzione intervenuta con la compagnia elettrica.

In seguito, però, l'Amministra-

zione richiedeva il rimborso di quanto a suo tempo versato al cittadino, il quale, in buona fede, provvedeva al relativo pagamento.

Nell'accogliere la domanda formulata dall'attore, il Giudice ha statuito come nel caso di specie trovi pacifica applicazione l'articolo 122 Testo

u n i c o
1175/1933 il quale, nel disciplinare la servitù di elettrodotto, pone ad esclusivo carico dell'esercente l'obbligo di provvedere alle spese derivanti dalla rimozione e conseguente ricollocazione delle condutture.

La norma stabilisce, infatti, che «salvo le diverse pattuizioni che si siano stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obblighino l'esercente

dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo».

Il Giudice ha evidenziato, altresì, come tale disposizione trovi attuazione rispetto a qualsiasi servitù di elettrodotto, a prescindere dal fatto che il relativo diritto sia sorto per convenzione, per sentenza, per espropriazione ovvero, come nel caso di specie, per usucapione.

A tale proposito, la sentenza richiama il già consolidato orientamento della Corte di Cassazione secondo il quale nell'ordinamento vigente non è configurabile una servitù di elettrodotto diversa da quella tipica disciplinata dal Testo unico 1175/1933 e, pertanto, l'applicabilità del citato articolo 122 non è in alcun modo condi-

zionata dalle modalità di costituzione della servitù medesima (così Cassazione civile 3148/1984 e 2579/1981).

Il Giudice di merito ha sottolineato che «tale disciplina non riguarda soltanto i rapporti tra l'esercente e l'autorità preposta al controllo dell'attività contemplata, ma comprende anche i rapporti tra l'esercente e i fondi asserviti, per i quali nel Testo unico sopra citato è contenuta una serie di norme che divergono in misura non trascurabile da quelle che regolano le comuni servitù».

L'esistenza, poi, di una convenzione tra l'Ente pubblico e l'Enel circa le modalità di riscossione delle spese maturate dai privati non assume alcun rilievo, trattandosi di un accordo di natura pubblicistica e pertanto non opponibile ai singoli cittadini. Sulla scorta di tali considerazioni, il Giudice di Pace ha, pertanto, configurato un'evidente ipotesi di pagamento dell'indebito, condannando il Comune percipiente alla restituzione di quanto ricevuto dal cittadino, nonché alla rifusione delle spese di giudizio.

SARA BRAVI

Piacenza
dà ragione
ai cittadini

da 24 ore 14.10.'02

All'interno

- Nuovo D.M. contratti agevolati
- Estimi ridotti, rimborsi Ici e Irpef
- Riscaldamento, Comuni con lo sconto
- Canne fumarie, nuove spese?
- Niente contributo unificato per i ricorsi sugli sfratti
- Cause bonifica, consulenze d'ufficio?
- Come non pagare le imposte sui canoni non percepiti
- Edifici a rischio, non serve il fascicolo di fabbricato
- Tributo ecologico, crescita continua
- Fatturazioni eccessive, tenerle sotto controllo
- Camera Immobiliare per comporre le controversie
- Classamento unità immobiliari, criteri e contenzioso

Il Presidente a Cracovia

Il Presidente confederale ha partecipato, a Cracovia (Polonia), all'Assemblea generale dell'Uipi-Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare (cfr. relativo resoconto nell'apposita rubrica). A Roma, ha presieduto una riunione del Comitato di presidenza ed una riunione della Federazione Lazio della Confedilizia. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani ha anche incontrato il Vicepresidente della Camera Biondi; a Udine, ha svolto una relazione sul tema "Le locazioni fiscalmente agevolate, transitorie e per studenti: novità normative e contrattuali. Le locazioni degli alloggi per cittadini stranieri", nell'ambito del Convegno "Le locazioni abitative: problemi aperti ed iniziative" organizzato dalla Confedilizia locale (presieduta dall'avv. Paolo Scalettaris) insieme alla Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone e al quale ha svolto una relazione anche l'avv. Paolo Bosso sul tema "La sospensione dell'esecuzione degli sfratti. Tutela e garanzie per i locatori: prospettive ed iniziative".

Fra gli interventi su radio e tv segnaliamo la partecipazione del Presidente alla trasmissione in diretta "Istruzioni per l'uso" di Radio Uno e le interviste al giornale radio di Radio Uno ed ai Tg 2 e 5.

Il Vicepresidente confederale Amerio ha rappresentato la Confedilizia all'inaugurazione della Biblioteca Leoni-Ricossa al Cidas di Torino ed alla costituzione della quale ha concorso anche la nostra organizzazione.

Il Vicepresidente confederale Scripelliti ha partecipato, a Firenze, al Congresso della Federamministratori.

Il Tesoriere confederale, Gardella, ha svolto una relazione al Convegno promosso - nell'ambito del Salone internazionale dell'industrializzazione edilizia di Bologna (Saie 2002) - dall'Icmq-Istituto di certificazione e marchio della qualità per prodotti e servizi per le costruzioni, sul tema "La certificazione energetica ed ambientale degli edifici. Nuovi orientamenti europei".

Il Segretario generale, Spaziani Testa, è stato intervistato da La 7 sulle dinamiche del mercato immobiliare.

L'Assistente del Presidente, dott.ssa Alessandra Egidi, ha partecipato al 59° Convegno Nazionale del C.N.A.D.S.I. (Comitato Nazionale Associazione Difesa Scuola Italiana), svoltosi a Roma sul tema "Emendare oggi per salvare il domani".

Ancora sugli estimi rettificati

I deputati Tidei, De Brasi e Benvenuto (tutti dei Ds) hanno rivolto un'interrogazione parlamentare al Ministro dell'economia e delle finanze concernente il provvedimento (Decreto n. 159/02) che ha disposto la rettifica degli estimi in 268 Comuni (cfr. *Cn* sett. e ott. '02), lamentando il fatto che "associazioni di categoria" abbiano pubblicizzato convincimenti interpretativi "errati" secondo cui la rideterminazione delle tariffe d'estimo avrebbe fatto sorgere un diritto al rimborso per le imposte versate in passato, e chiedendo che venga precisato che le nuove tariffe d'estimo hanno efficacia dal 2003.

Ai tre parlamentari la Confedilizia ha fatto presente di avere ben chiaro che a regime le nuove tariffe devono essere applicate dal 2003, ma che altra e diversa questione è quella relativa al rimborso delle maggiori somme corrisposte sulla base delle vecchie rendite, rimborso da ritenersi dovuto nella considerazione che si tratta di rettifiche delle vecchie rendite che non si può non ritenere non abbiano valore retroattivo e cioè tale da dare luogo a rimborso.

Comunicazione alla P.S. per alloggi ad extracomunitari

È stato convertito in legge (n. 222/02) il decreto-legge n. 195/02 contenente disposizioni in materia di legalizzazione del lavoro irregolare di extracomunitari. In sede di conversione - come anticipato su *Cn* ott. '02 - è stata inserita una disposizione di sanatoria per tutti coloro che, non essendo datori di lavoro, hanno dato a qualsiasi titolo alloggio a lavoratori extracomunitari già denunciati oppure ai lavoratori interessati dalla procedura di regolarizzazione prevista dall'art. 33 della legge n. 189/02 (colf e badanti) e ne hanno omesso la relativa comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.

La disposizione in esame prevede, per gli interessati, la possibilità di effettuare la comunicazione entro l'11.11.02 senza incorrere nella sanzione amministrativa da 160 a 1.100 euro introdotta dalla citata legge n. 189/02.

Nuovo D.M. contratti agevolati

Associazioni territoriali in videoconferenza

Al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Cn*, ancora nessuna novità ufficiale a proposito del nuovo D.M. per la stipula dei contratti di locazione agevolati, di quelli transitori e di quelli per studenti universitari. Il suo testo è comunque già stato elaborato dal Ministero delle infrastrutture, per il necessario concerto di legge con il Ministero dell'economia e delle finanze.

Dobbiamo quindi ribadire le istruzioni tutte già impartite alle Associazioni territoriali con apposita Circolare e riportate in sintesi su *Cn* febbraio '02: i contratti anzidetti debbono continuare ad essere stipulati sulla base dei tipi di contratto e dei canoni fissati dai vigenti Accordi territoriali, fino alla stipula dei nuovi Accordi, a seguito del varo del D.M. di quest'anno. Tra l'altro, nel nuovo D.M. una norma di chiusura stabilirà proprio questo, ad evitare ogni equivoco (e a piena convalida delle istruzioni Confedilizia).

Non appena sarà varato il nuovo D.M. (e potranno quindi partire le trattative per i nuovi Accordi territoriali) la Confedilizia centrale ne darà immediata notizia alle organizzazioni aderenti, alle quali la nuova normativa sarà illustrata in videoconferenza oltre che in riunioni organizzative. Per intanto, la Segreteria generale della Confedilizia ha già inviato a tutte le Associazioni provinciali le deleghe per la stipula degli Accordi, con conferimento dei relativi poteri.

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.

Colistro alla Direzione per le politiche abitative

L'ing. Michele Colistro è stato nominato a capo della Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Vivissimi rallegramenti, ed ogni migliore augurio, dalla Confedilizia.

Versamenti telematici per le annualità dell'imposta di registro

A partire dal mese di novembre 2002, i soggetti obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione (quelli in possesso di almeno 100 unità immobiliari) sono obbligati ad effettuare per via telematica i versamenti dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima. È quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 7.10.'02, n. 320/E.

L'Agenzia delle entrate non risponde ad interPELLI sull'Ici

L'Agenzia delle Entrate non è competente a fornire un parere in merito alla corretta interpretazione delle norme che disciplinano l'Ici, spettando tale competenza esclusivamente all'ente locale impositore. È quanto ha precisato la stessa Agenzia - con Risoluzione 29.8.'02, n. 287/E - in risposta ad una richiesta di interpello *ex art. 11* della legge n. 212/00, presentata da un Comune che chiedeva chiarimenti in merito all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

Pignoramenti immobiliari per crediti alimentari, trascrizioni esenti da imposta ipotecaria

Le formalità di trascrizione relative agli atti di pignoramento immobiliare relativi a crediti alimentari stabiliti dalla sentenza che pronuncia lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio o la separazione personale, rientrano nel regime di esenzione fiscale e non scontano pertanto l'imposta ipotecaria.

Lo ha chiarito l'Agenzia del territorio con Circolare 18.10.'02, n. 9.

Processi tributari, sul bollo in Cassazione

Niente bollo sulle copie autentiche delle sentenze di Commissioni tributarie regionali chieste, a seguito di un ricorso, alla cancelleria della Cassazione.

Lo dice l'Agenzia delle entrate, rispondendo a un interpello, con la Risoluzione 315/E del 1° ottobre 2002. Nella Risoluzione è pure chiarito che, anche per quanto riguarda l'istanza di trasmissione del fascicolo e la "procura speciale alle liti", l'imposta di bollo non è dovuta.

FEDERAZIONI REGIONALI

Attenzione, sempre più attenzione

La Segreteria Generale ha trasmesso recentemente alle Federazioni regionali della Confedilizia il testo dell'art. 40 della legge 1.8.'02 n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) che riguarda i cavodi multiserizi, o i cavidotti, di cui debbono essere dotati i nuovi immobili pubblici, segnalando che nella stessa norma si prevede che le disposizioni del citato articolo "costituiscono principi fondamentali, ai sensi del secondo periodo del terzo comma dell'art. 117 della Costituzione, nei confronti dell'attività legislativa delle regioni a statuto ordinario".

In questo momento di sempre più accelerato (e caotico) federalismo legislativo, la Segreteria Generale ha anche interessato le Federazioni regionali (con le quali le Associazioni territoriali sono state invitate a tenere regolari, e continui contatti, anche di stimolo eventuale e - comunque - di segnalazione) a seguire possibili iniziative legislative in sede regionale in materia - in particolare - di libretto casa, bonifica, amministratori immobiliari, Comuni ad alta tensione abitativa.

IN G.U.

Personale pulizia

Il S.O. n. 185 alla G.U. n. 218/'02 pubblica il Decreto 19.7.'02 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali in materia di "Determinazione del costo medio orario del lavoro per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi".

Spese giustizia

Il S.O. n. 126/L alla G.U. n. 139/'02 pubblica il Decreto legislativo 30.5.2002 n. 113 di approvazione del "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di spese di giustizia". Lo stesso S.O. pubblica anche i D.P.R., in pari data, nn. 114 e 115 di approvazione del T.U. delle disposizioni regolamentari della stessa materia nonché delle disposizioni legislative e regolamentari, sempre della medesima materia.

Riscaldamento: sul sito della Confedilizia l'elenco dei Comuni in cui si può avere lo sconto

In occasione dell'accensione dei riscaldamenti, l'Ufficio studi della Confedilizia ha raccolto in un'apposita sezione del sito della proprietà immobiliare - all'indirizzo www.confedilizia.it/riscaldamento.html - tutte le ultime novità concernenti lo sconto sull'acquisto del gasolio di cui beneficiano gli abitanti di alcune zone italiane (elenchi dei Comuni interessati, normativa di riferimento e modulistica).

Come detto, gli abitanti di determinati territori del nostro Paese (vedasi tabella in calce) godono, in virtù di quanto stabilito dalla legge finanziaria 1999, di una riduzione (non inferiore alle vecchie 200 lire per litro) nell'acquisto di gasolio o di gas di petrolio liquefatti destinati all'utilizzo per l'impianto di riscaldamento.

Nelle isole minori e nella Sardegna la riduzione spetta anche per l'acquisto di gas di petrolio liquefatti contenuti in bombole, sempre utilizzati esclusivamente per il riscaldamento.

La riduzione del prezzo viene praticata direttamente dai fornitori di combustibile al momento della fatturazione, previa presentazione da parte degli aventi diritto di un'apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale si deve evincere anche l'ubicazione dell'impianto termico per il quale si acquista il gasolio o il gas.

Dal 1999 ad oggi, il legislatore ha ampliato la categoria dei soggetti ammessi al beneficio anzidetto e con l'ultima finanziaria lo ha esteso - per gli anni 2002 e 2003 - anche all'acquisto dei combustibili nelle frazioni parzialmente non metanizzate di Comuni ricadenti nella zona climatica E, limitatamente a quelle parti individuate da apposita delibera del Consiglio comunale. Per quest'ultima tipologia di aventi diritto, l'Agenzia delle dogane ha infine predisposto il modulo col quale richiedere i rimborsi per il periodo pregresso ovvero per fatturazioni successive al 1° gennaio 2002 per le quali i consumatori hanno già pagato il prezzo pieno. Il modulo deve essere consegnato ai fornitori di combustibili i quali, entro 90 giorni, devono fare richiesta di accredito e quindi restituire al beneficiario l'eccedenza pagata sotto forma di conguagli sulle fatture successive.

Gli interessati possono, altresì, richiedere che il rimborso venga loro reso con i normali mezzi di pagamento ed il fornitore deve provvedere entro 60 giorni.

| TIPOLOGIE DI COMUNI | BENEFICI CONCESSI DALLA LEGGE |
|---|---|
| Comuni ricadenti nella zona climatica F* | Riduzione del costo nell'acquisto di gasolio combustibile o gas di petrolio liquefatti |
| Comuni facenti parte di province nelle quali oltre il 70% dei comuni ricade nella zona climatica F* | Riduzione del costo nell'acquisto di gasolio combustibile o gas di petrolio liquefatti |
| Comuni della regione Sardegna e delle isole minori | Riduzione del costo nell'acquisto di gasolio combustibile o gas di petrolio liquefatti contenuti in bombole |
| Comuni non metanizzati ricadenti nella zona climatica E ed individuati con D.M. 9 marzo 1999** | Riduzione del costo nell'acquisto di gasolio combustibile o gas di petrolio liquefatti |
| Frazioni non metanizzate dei comuni ricadenti nella zona E, non inseriti nel D.M. di cui sopra(1) | Riduzione del costo nell'acquisto di gasolio combustibile o gas di petrolio liquefatti |
| Frazioni parzialmente non metanizzate di comuni ricadenti nella zona E(2) | Riduzione del costo nell'acquisto di gasolio combustibile o gas di petrolio liquefatti |

Tabella redatta a cura della Confedilizia-Ufficio studi

* Tali comuni sono elencati nella tabella allegata al D.P.R. 412/1993, consultabile sul sito www.confedilizia.it

** L'elenco di tali comuni è consultabile sul sito www.confedilizia.it

- (1) Queste frazioni vengono individuate annualmente con delibera del Consiglio del Comune interessato da inviarsi entro il 30 settembre di ogni anno al Ministero dell'economia e delle finanze e a quello delle Attività produttive
- (2) Anche in quest'ultimo caso le parti di territorio comunale interessate sono individuate da apposita delibera del Consiglio comunale

A tutti i lettori

Nel vostro interesse rivolgetevi

- ad agenti immobiliari iscritti alla FIAIP
- ad amministratori condominiali iscritti nei Registri amministratori delle Confedilizie locali.

FIAIP E CONFEDILIZIA, UNA SERIA GARANZIA

RIMBORSI ICI E IRPEF

Estimi ridotti in 268 Comuni: assistenza presso le Associazioni

Sulla vicenda delle tariffe d'estimo rideterminate in 268 Comuni in virtù del d.m. n. 159/'02, confermiamo l'opinione del nostro Ufficio tributario (di recente autorevolmente confermata, pure dopo la contraria Circolare ministeriale al proposito) circa la possibilità di ottenere il rimborso delle maggiori somme versate, a titolo di Ici e di Irpef, per effetto del loro computo su rendite catastali maggiori di quelle conseguenti al citato decreto ministeriale (cfr. Cn sett. e ott. '02).

Sulla questione, la Segreteria generale della Confedilizia ha inviato una diffusa circolare a tutte le Associazioni territoriali interessate, il cui testo può essere consultato dai soci presso le stesse Associazioni.

Un trust per tutelare gli acquirenti nelle operazioni di compravendita immobiliari

Tra i vari settori operativi ai quali l'istituto giuridico del trust è in grado di offrire il proprio valido ausilio, uno dei più comuni è quello relativo alle operazioni di compravendita immobiliare.

Quando una persona acquista una casa, la quale può spesso rappresentare il risultato del lavoro di una vita, la stessa desidera essere tutelata in maniera certa dagli eventuali fallimenti dell'imprenditore edile contestuali alla realizzazione dell'immobile e potenzialmente *in fieri* fino all'atto del perfezionamento della vendita, che finirebbero per coinvolgerlo a titolo personale.

Per contro, gli imprenditori attualmente non sono in grado di offrire ai clienti, individualmente considerati, una garanzia idonea a rassicurarli in modo assoluto.

Per risolvere questa problematica l'impresa edile interessata potrebbe ricorrere all'istituzione di un trust.

Il trust, che è un istituto giuridico di matrice anglosassone entrato a far parte dell'ordinamento italiano con la ratifica della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985 avvenuta con Legge 16/10/1964 n. 364, consente infatti la segregazione patrimoniale dei beni in esso conferiti.

Istituendo un trust, un determinato soggetto, altrimenti detto disponente, si spoglia di specifici beni per trasferirli ad un altro soggetto, detto trustee, che da parte sua assume l'incarico di amministrarli nell'interesse di terzi, i c.d. beneficiari, tra i quali può essere compreso anche lo stesso disponente. I beni posti in trust vengono a costituire una massa patrimoniale distinta da quella propria del trustee e non rientrano quindi nell'asse personale di quest'ultimo. Di conseguenza essi non potranno mai essere in alcun modo assoggettati ad eventuali azioni giudiziarie da parte dei creditori del trustee né alle possibili procedure fallimentari in capo a quest'ultimo.

Così, per un trust correlato ad una compravendita immobiliare, l'operazione, integralmente considerata, si configurerebbe nel modo seguente.

L'imprenditore edile istituirebbe il trust dotandolo contestualmente di un patrimonio esiguo, nello specifico il minimo richiesto per l'istituzione. Successivamente, all'atto della conclusione della singola compravendita immobiliare, l'acquirente trasferirebbe al trust il denaro necessario per l'acquisto dell'immobile. Il trustee designato gestirebbe *medio tempore*, fino al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita immobiliare e della relativa trascrizione, il denaro trasferitogli, in conformità a quanto disposto nell'atto istitutivo di trust.

Attribuendo al trust uno scopo di garanzia si provvederebbe per disporre, nel relativo atto d'istituzione, un successivo trasferimento a favore dell'imprenditore edile per l'ipotesi di corretta realizzazione dell'immobile e connessa liberazione del medesimo da oneri finanziari a carico, e per provvedere, in caso contrario, per l'ipotesi del mancato adempimento da parte dell'imprenditore alle obbligazioni connesse al contratto di compravendita immobiliare stipulato, ad una restituzione all'acquirente del denaro corrisposto.

L'operazione così configurata garantirebbe ai clienti dell'imprenditore la certezza che il denaro da loro trasferito ai fini del pagamento dell'immobile da acquistare sia effettivamente destinato al perfezionamento dell'operazione di compravendita, e non sottratto ai medesimi in frode ai loro interessi né utilizzato per coprire eventuali problemi finanziari pregressi dell'imprenditore che potrebbero esercitare la loro influenza sulla nuova operazione di compravendita.

Per gli operatori del settore emerge quindi un'opportunità innovativa per acquisire una nuova clientela attratta da uno strumento di garanzia particolarmente efficace.

Dott. Alessio Reali e Avv. Andrea Moja, Presidente Assotrusts

Il Regolamento torna alle Finanze

Il Consiglio di Stato ha rimandato al Ministero dell'economia e delle finanze - richiedendo chiarimenti su alcuni punti - la bozza di Regolamento prevista dall'art. 37 del d.lgs. 24.02.98, n. 58, come modificato dall'art. 5 del d.l. n. 351/01, convertito dalla legge n. 410/01, attraverso il quale sarà data attuazione alla riforma dei Fondi immobiliari.

Indennità di maternità per colf Sentenza 12.7.'02, n. 334, Corte costituzionale

La Corte costituzionale, con sentenza 12.7.'02, n. 334, ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 4 del d.p.r. 31.12.'71, n. 1403 (Disciplina dell'obbligo delle assicurazioni sociali nei confronti dei lavoratori addetti ai servizi domestici e familiari, nonché dei lavoratori addetti a servizi di riassetto e di pulizia dei locali), sollevata, in riferimento agli articoli 3, 37 e 38 della Costituzione, dalla Corte d'appello di Venezia (cfr. *Cn giug.* '02).

La questione non è stata ritenuta ammissibile dalla Consulta in quanto il sistema vigente relativo alla concessione dell'indennità di maternità per le lavoratrici domestiche si contraddistingue per alcune indubbe peculiarità ed il condizionare il diritto all'indennità di maternità ai versamenti contributivi è stato ritenuto un elemento non isolabile della complessa disciplina previdenziale. La Corte costituzionale, nella sentenza precitata, ha evidenziato che in questo settore deve intervenire il legislatore, non essendo sufficiente eliminare una singola norma per equiparare appieno la situazione delle diverse lavoratrici in maternità e dare a tutte le donne e a tutti i bambini la protezione necessaria anche nel versante economico.

Colf e badanti regolarizzati: denuncia Inps e codice fiscale

L'Inps, con messaggio 16.10.'02, n. 353, ha precisato che per il lavoratore domestico extracomunitario - regolarizzato ai sensi della legge Bossi-Fini - la presentazione della denuncia del rapporto di lavoro domestico (mod. LD09) può essere fatta entro il 10.1.'03, con obblighi contributivi a far tempo dal 10.9.'02.

L'Agenzia delle entrate, con circolare 16.10.'02, 79/E, ha invece dato istruzioni pratiche per l'attribuzione del codice fiscale ai lavoratori anzidetti.



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

Assemblea generale e Comitato esecutivo

Si è svolta a Cracovia - con la partecipazione, per l'Italia, del Presidente confederale e del Vicepresidente dell'Uiipi Viziano - l'Assemblea generale annuale della Union Internationale de la Propriété Immobilière. L'Assemblea ha approvato il bilancio relativo all'anno 2001 ed ha nominato il rappresentante dell'organizzazione slovena, Pirkmajer, presidente della Commissione finanziaria dell'Unione.

Negli stessi giorni si è tenuta la riunione del Comitato esecutivo, alla quale hanno partecipato - unitamente al Presidente Sforza Fogliani e all'ing. Viziano - il Segretario generale Spaziani Testa e l'avv. Gagliani Caputo. I lavori sono stati aperti dal Presidente dell'Unione Van HerWijnen e sono proseguiti con le relazioni del Segretario generale Paradias e del Rappresentante dell'Uiipi a Bruxelles, Conte. Il Comitato ha deliberato l'adesione all'Unione delle organizzazioni della proprietà dell'Estonia (Eesti Maa ja Majaomanike Liit), della Serbia (Liga za Zastitu Privatne Svojine i Ljudskih Prava) e della Svezia (Villaagarna). Sono stati, inoltre, eletti tre nuovi Vicepresidenti dell'Unione: il rappresentante della Germania, Happ, quello della Norvegia, Vilnes, e quello della Polonia, Szykowski.

Nella medesima occasione si sono svolti i lavori del Comitato per le locazioni presieduto dal rappresentante dell'organizzazione della Repubblica ceca, Simecek, del Comitato per la restituzione della proprietà, presieduto dal rappresentante dell'organizzazione tedesca, Happ, e del Comitato tecnico, di cui è presidente il Vicepresidente confederale Vigne. Gli argomenti esaminati nel corso di quest'ultimo Comitato hanno riguardato la proposta di Direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia, in corso di approvazione definitiva, e il confronto fra le legislazioni esistenti nei Paesi aderenti all'Unione in merito agli impianti di ascensori e montacarichi.

Si è tenuto, infine, un incontro con l'organizzazione della proprietà di Cracovia (ZWN - Zrzeszenie Wlascieli Nieruchomości).

Assicurazione obbligatoria: domande e risposte dall'Inail

La normativa sull'assicurazione obbligatoria per le casalinghe ha suscitato alcuni dubbi sui soggetti che possono iscriversi e sui loro requisiti, sui casi in cui si ha diritto all'esenzione dal pagamento del premio annuo e su altro ancora. Ecco alcune delle domande più frequenti poste all'Inail, con le risposte fornite dall'istituto.

Soggetti che debbono iscriversi

Svolgo un lavoro stagionale. Devo assicurarmi?

Chi svolge attività lavorativa che non copre l'intero anno (lavoratori stagionali, temporanei, a tempo determinato), è tenuto all'iscrizione per i periodi di tempo in cui non svolge attività lavorativa e non ha versamenti contributivi.

Compirò 65 anni quest'anno. Vorrei sapere se debbo assicurarmi.

Sono soggetti all'assicurazione tutti coloro che non hanno ancora compiuto i 65 anni di età il giorno in cui effettuano il versamento del premio o presentano l'autocertificazione. L'assicurazione rimane comunque in vigore fino alla successiva scadenza annuale del premio (31 dicembre).

Copertura assicurativa

Svolgo la mia attività di casalinga in due diverse abitazioni: nella casa dove vivo abitualmente ed in quella dove trascorro le vacanze. Dove opera la tutela?

La legge che introduce l'assicurazione riconosce, per la prima volta, il valore sociale ed economico del lavoro domestico ed introduce misure finalizzate alla tutela del rischio infortunistico per invalidità permanente derivante proprio dall'espletamento di tale lavoro. Per ambito domestico si intende l'immobile di civile abitazione nel quale dimora la famiglia dell'assicurato. Anche la casa dove si trascorrono le vacanze o si trascorre un periodo dell'anno è considerata alla stregua dell'abitazione in cui dimora il nucleo familiare, purché si trovi in territorio nazionale.

Varie

Se erroneamente viene versato il premio pur avendo diritto all'esenzione, come si può essere rimborsati? E come deve comportarsi chi ha pagato due bollettini relativi allo stesso anno?

Se erroneamente viene versato il premio assicurativo non dovuto o viene pagato due volte per lo stesso anno deve essere presentata una motivata richiesta di rimborso.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Coltivatore diretto, riscatto

Ai sensi dell'articolo 8, comma 10, della legge n. 590 del 1965, in tanto può essere riconosciuto, al coltivatore diretto, il diritto di riscatto delle quote del fondo dei componenti la famiglia coltivatrice che hanno cessato di far parte della conduzione colonica in comune e non vendano, entro cinque anni dal giorno in cui hanno lasciato l'azienda, le loro quote, in quanto l'acquisto, da parte del retraenti, sia fatto allo scopo di assicurare "il consolidamento di impresa coltivatrice familiare di dimensioni economicamente efficienti". Non contenendo la legge n. 590 del 1965 alcuna precisazione, circa la nozione di "impresa coltivatrice familiare di dimensioni economicamente efficienti", correttamente i giudici del merito ritengono, in sede di applicazione analogica dell'articolo 31, della legge n. 203 del 1982 (dettato per altri fini), che una tale azienda debba individuarsi in quella capace di assicurare una produzione annuale media, dedotte le spese di coltivazione, pari almeno alla retribuzione annuale di un salariato fisso comune occupato in agricoltura, quale risulta dai patti sindacali vigenti nella zona.

*Cass. sent. 18 luglio 2002 n. 10417 - Pres. Duva;
Rel. Finocchiaro M.; Pm (diff.) Iannelli.*

FIMPE

FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuove, importanti iniziative

Il Consiglio direttivo e l'assemblea dei delegati del FIMPE, riuniti sotto la presidenza del Presidente avv. Pierpaolo Bosso, hanno formalizzato e deliberato l'avvio di importanti iniziative che passeranno ora alla fase operativa e saranno ampiamente illustrate agli associati. Di ognuna delle dette convenzioni sarà fornito ampio materiale informativo, che sarà a disposizione presso gli sportelli FIMPE nelle singole Associazioni territoriali della Confedilizia.

Relativamente alla convenzione sanitaria, è stata approvata il rinnovo della stessa fino al 31.12.2004 e, dopo trattative con le Compagnie assicurative, si sono ottenute condizioni d'ampio favore per gli associati e sensibili riduzioni per i nuclei familiari d'età più giovane: le nuove condizioni saranno portate a conoscenza degli associati e, tramite gli sportelli FIMPE, di coloro che fossero interessati ad aderirvi. La convenzione sanitaria, com'è noto, consente agli associati aderenti di ottenere il rimborso delle spese sanitarie sostenute per interventi, prestazioni e cure presso qualunque struttura, in ogni parte del mondo.

Un'altra importante iniziativa del FIMPE è la convenzione "condominio no-problem", che consente al singolo condomino aderente di avere la copertura delle spese legali per le più frequenti controversie civili/penali che potranno interessarlo nella gestione della propria unità immobiliare nei confronti del condominio; tale copertura delle spese legali vale anche per unità immobiliare non in condominio nonché per seconde case, case di villeggiatura, ecc. ... Altro aspetto di questa convenzione è l'opportunità offerta al condomino in sé, in persona dell'amministratore, di aderire ad una separata convenzione che consente la copertura delle spese legali che il condominio dovesse sostenere, in sede civile e penale, anche per il recupero di quote condominiali non pagate, oltre che nei confronti d'impresе che abbiano fornito prestazioni o servizi al condominio.

Il Consiglio del FIMPE ha esaminato poi altre importanti iniziative, il cui studio e la cui preparazione sono giunte alla fase finale e che verranno quanto prima formalizzati e portati a conoscenza degli associati.



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

1° Convegno regionale sul bed & breakfast in Emilia Romagna

Si è svolto a Bologna - organizzato dall'Anbba - il 1° Convegno regionale dell'organizzazione, dal titolo "La nuova frontiera del turismo: il bed & breakfast in Emilia Romagna ed in Italia".

Al convegno - al quale è intervenuto l'avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini, in rappresentanza della Confedilizia emiliana - sono stati trattati numerosi temi tra cui quello relativo all'evoluzione del bed & breakfast come importante strumento per recuperare i centri storici e per dare occupazione alle donne - soprattutto casalinghe - ed ai giovani.

Altro argomento trattato è stato quello inerente l'utilizzo della rete Internet per la globalizzazione dei network turistici italiani del bed & breakfast.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà, si riparte

Su *M* articolo di Luca Macario dal titolo "Multiproprietà, si riparte". Sommario: "Grazie alle borse di scambio. E ai pacchetti punti: la casa la si scambia non solo con altre abitazioni, ma anche con crociere, biglietti aerei, alberghi, viaggi e auto a nolo. E poi c'è una legge che difende i proprietari".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Duemila iscritti in più

Ampia relazione del Presidente nazionale Fiaip, Eusto Allegretti, all'ultimo Consiglio nazionale. Il Presidente, in particolare, ha evidenziato come il balzo in avanti di 2mila iscrizioni alla Federazione abbia premiato la capacità della Fiaip di rispondere in modo tempestivo alla necessità di dotare gli associati di una polizza rischi professionali, proponendo - con la convenzione Vittoria assicurazioni - le tariffe in assoluto più convenienti sul mercato.

Il Presidente Allegretti si è anche diffuso ad illustrare l'attenta azione che la Fiaip svolge nei suoi rapporti col Parlamento e coi Ministeri, particolarmente in sede di stesura del regolamento attuativo della legge di riforma della n. 39/90.

Il Consiglio nazionale ha anche provveduto all'elezione di Osvaldo Grandin alla carica di Vicepresidente nazionale per il settore turistico, in sostituzione di Carletto Facco, dimissionario.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Pezzana al Corriere della sera

Il Presidente dell'Adsi prof. Aldo Pezzana ha scritto al *Corriere della sera* un'interessante lettera, di seguito ad un'altra del ministro Urbani. "Mi piace qui sottolineare - scrive il Presidente nella sua - come il ministro abbia evidenziato, nella sua lettera, il ruolo del privato nella gestione dei beni culturali, con esplicito riferimento alle dimore storiche di cui è ricco il nostro Paese: circa quarantamila edifici di interesse storico-artistico sono tutelati, sotto l'attenta sorveglianza delle Soprintendenze, da privati che, spesso con notevoli sacrifici, conservano gelosamente un patrimonio che la sorte ha voluto assegnare loro, eleggendoli a custodi di un bene che è di tutti, prima ancora che del singolo proprietario. Il ruolo dei privati, nel settore specifico degli edifici vincolati per le loro caratteristiche architettoniche, storiche o artistiche, è - continua Pezzana - assolutamente determinante e insostituibile (e dell'averlo sottolineato sono grato al ministro Urbani) e la storia di questi ultimi decenni ci ha ampiamente dimostrato come il privato, se opportunamente sostenuto dallo Stato, sia in grado di tutelare l'interesse pubblico della conservazione integrale dei beni, per trasferire immutato alle generazioni che verranno un patrimonio unico al mondo per ricchezza ed estensione".



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

BELL'ITALIA

Canne fumarie, nuove spese?

È stata recentemente istituita l'Unispes, Unione europea spazzacamini e tecnici dell'impianto fumario. Previsione: la neonata associazione si batterà per l'introduzione dell'obbligo generalizzato, dalle Alpi al Lillibeo, di pulire le canne fumarie con una determinata cadenza. Il tutto, ben s'intende, a spese dell'utente della casa.

E il bello è che, magari, ci sarà anche qualche piccola associazione di "proprietari" che l'appoggerà. Beninteso, invocando ragioni di pubblica sicurezza e incolumità. Di fatto, per "correre in soccorso" (soccorso pagato, naturalmente) dei proprietari di casa tenuti all'adempimento.

Esattamente come per il libretto casa.

Il linguaggio della logica delle cose e dell'equità, sul tema del regime vincolistico delle abitazioni, è così semplice e chiaro che nessuna persona onesta e riflessiva può fare a meno di ascoltarlo. Non conosco economista alcuno, di qualsiasi nazionalità, al quale le mie argomentazioni non dovrebbero risultare di per sé evidenti. L'intera questione è ormai divenuta una faccenda di pura demagogia, e anche su questo terreno si è ormai sulla via della ritirata e solo azioni dilazionatrici e di disturbo rimangono possibili.

Wilhelm Röpke

Equa riparazione, tentativo obbligatorio

È stato approvato dal Senato, in prima lettura, il provvedimento di conversione in legge del decreto-legge 11.9.'02, n. 201, recante misure urgenti per razionalizzare l'amministrazione della giustizia. Il Capo I del provvedimento è volto a modificare la legge 24.3.'01, n. 89 - cosiddetta legge Pinto - in materia di equa riparazione, in caso di violazione del termine ragionevole del processo. Il nuovo testo della norma introduce un tentativo obbligatorio di conciliazione da esperire prima di attivare l'azione di equa riparazione.

Del provvedimento in parola riferiremo compiutamente allorché il testo sarà divenuto definitivo.

Accertamento Ici nullo senza la notifica della rendita

È illegittimo l'avviso di accertamento dell'imposta comunale sugli immobili emesso dal Comune senza che al contribuente sia stata notificata la rendita catastale. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Trapani, con sentenza 12.6.'02, n. 262.

In tema di recupero di imposta comunale sugli immobili per la differenza tra la rendita catastale provvisoriamente dichiarata dal contribuente e la rendita catastale ufficialmente definita, infatti, l'omissione della notifica da parte dell'Ute al contribuente dell'attribuzione della rendita definitiva inficia qualsiasi atto susseguente a detta omissione, con la conseguenza che sono illegittimi tutti gli atti impositivi.

Immobili aziendali da una società all'altra, elusiva scissione

È da considerarsi elusiva, ai sensi dell'art. 37-bis del Testo unico delle imposte sui redditi, l'operazione di scissione parziale proporzionale mediante la quale alcuni degli immobili facenti parte del patrimonio aziendale di una società di capitali vengano trasferiti ad una società di nuova costituzione, con assegnazione delle quote a favore dell'unico socio della società scissa, il quale poi provvederebbe a donare la totalità delle quote della società beneficiaria a favore di una comunione di 3 figli.

Si tratta infatti - secondo il parere espresso dall'Agenzia delle entrate con Risoluzione 16.10.'02, n. 327/E, in risposta ad una istanza di interpello - di operazione diretta unicamente a conseguire un indebito risparmio d'imposta in quanto posta in essere in assenza di valide ragioni economiche.

TABELLA RIEPILOGATIVA PRESTAZIONI DI ASSISTENZA INTEGRATIVA

| TIPOLOGIA | IMPORTO | AVENTI DIRITTO | ALLEGATI AL MODULO DI DOMANDA (mod. Ass/2) | TIPO |
|--|------------|--|---|-----------------------------------|
| Contributo spese mediche | max € 160 | dipendenti profili a), c) iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti con età superiore ai 55 anni | 1) fatture (o ricevute) da dove risulti il tipo di accertamento medico effettuato e la spesa sostenuta; 2) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod. Ass/d) | complessivo nel biennio 2002-2003 |
| Contributo per familiari portatori di handicap | € 1.291,14 | dipendenti profili a), c) in regola con i versamenti per ogni figlio, coniuge o familiare di 1° grado a carico con handicap non inferiore al 60% | 1) stato di famiglia 2) certificato della Asl competente attestante i requisiti richiesti 3) modello CUD 4) dichiarazione datore di lavoro (mod. Ass.d) | annuo |
| Contributo per decesso | € 258,23 | eredi diretti dei dipendenti profili a), c) iscritti alla Cassa conviventi ed in regola con i versamenti | 1) stato di famiglia 2) certificato di morte 3) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod./Ass.d) | una tantum |
| Assegno per nascita | € 258,23 | dipendenti profili a), c) iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti | 1) stato di famiglia 2) certificato di nascita 3) dichiarazione del datore di lavoro di regolarità contributiva (mod. Ass./d) | una tantum |

RECENSIONI

Attualità

Geronimo, *Dietro le quinte*, Mondadori ed., pp. 206.

L'ex ministro Paolo Cirino Pomicino con arguzia brillante e realismo impietoso dipinge magagne, errori, absurdità della Seconda Repubblica.

Arturo Gismondi, *L'inverno della giustizia*, Bietti ed., pp. 160.

Dieci anni di politica italiana, vista con attenzione peculiare ai fatti della giustizia più politicizzata; con un'intervista-prefazione a Francesco Cossiga.

Emmanuel Milingo, *Il pesce ripescato dal fango*, intervista di Mi-

Avviso

Alcuni lettori ci chiedono – giustamente – perché non forniamo il prezzo delle opere in recensione. Ce lo vietano – ecco la risposta – le norme della spedizione in abbonamento postale di cui si avvale il nostro notiziario (che non deve contenere pubblicità).

chele Zanaucchi, Edizioni San Paolo, pp. 158.

Conversazione senza complessi con l'arcivescovo-guaritore all'atto del suo ritorno in Italia e della sua ri-conversione alla Chiesa cattolica.

Condominio

Gian Vincenzo Tortorici, *Manuale del condominio*, Ipsoa ed., pp. XXXIV + 1.000 + 1 Cd-rom.

Rinnovata edizione dell'ampio e noto manuale, ricco di giurisprudenza, legislazione e formulario.

Edilizia

Antonio Ciccìa, *La nuova denuncia di inizio attività*, Sistemi editoriali ed., pp. 202.

Come muoversi tra le non sempre facili normative che regolano la d.i.a.: un testo concreto, che tiene conto sia delle norme nazionali sia di quelle regionali, e poi degli orientamenti giurisprudenziali e della prassi dei Comuni.

Anna Magrini, *Tecnologie solari attive e passive*, Epc Libri ed., pp. 194.

Una panoramica di quanto occorre conoscere sui pannelli fotovoltaici e sulle relative applicazioni in edilizia.

Alberto Mariano Caivano, *Rischio idraulico ed idrogeologico*, Epc Libri ed., pp. 228 + 1 cd.

Sono illustrate le procedure di pianificazione, verifica e gestione delle emergenze.

Nell'ultima domenica a piedi è cresciuto il numero dei Comuni che hanno "salvato" i residenti

Como e Novara non hanno riproposto il blocco delle auto

Dei 48 Comuni capoluogo di provincia che hanno partecipato il 22 settembre alla "domenica ecologica" indetta dal Ministero dell'ambiente – l'ultima con finanziamento pubblico – sono stati 19 in tutto quelli che hanno scelto di estendere il divieto anche ai residenti nelle zone interdette alla circolazione delle auto. E quindi cresciuto il numero dei Comuni che non hanno penalizzato i residenti in occasione di questa giornata: nel precedente appuntamento, infatti, erano state 25 le amministrazioni che avevano optato per l'interdizione al traffico estesa anche ai residenti nelle aree "protette".

Lo ha reso noto alla stampa la Confedilizia sulla base di una indagine svolta presso le amministrazioni interessate, aggiungendo che nei restanti 29 Comuni coinvolti nell'iniziativa si è invece optato per una scelta più liberale, adottando una delle seguenti opzioni: in alcuni capoluoghi si è deciso di consentire ai cittadini residenti nelle aree chiuse al traffico di uscire e/o entrare nelle stesse per lasciare e/o raggiungere le proprie abitazioni private (alcuni Comuni hanno limitato questa possibilità ad alcune fasce orarie e/o ad alcuni accessi specificamente individuati); altre amministrazioni comunali hanno invece lasciato ai residenti libertà di movimento in auto senza alcuna condizione.

Dalla varia casistica dei provvedimenti analizzati emerge che alcuni Comuni hanno stabilito che i residenti potessero circolare nell'area interdetta solo per una determinata fascia oraria (Padova, per esempio), altri hanno previsto che i residenti potessero uscire dall'area o entrarvi in qualsiasi momento (Piacenza, Reggio Calabria), ovvero solo uscire (Bari, Biella, Ferrara, Reggio Emilia, Sondrio) o, ancora, entrare e uscire ma solo in alcuni orari (Pescara). Altra fattispecie è data poi da chi ha scelto di escludere dal divieto non solo i residenti, ma anche i "fruitori di posto auto privato" (Mantova).

Altro dato di rilievo riguarda 2 Comuni (Como e Novara) che, pur avendo aderito alle precedenti due domeniche ecologiche (quelle svoltesi il 12 maggio e il 16 giugno di quest'anno), hanno scelto di rinunciare all'iniziativa del 22 settembre.

Deve ricordarsi, poi, che al programma di domeniche ecologiche del 2002 ha aderito un numero di Comuni nettamente inferiore rispetto al 2001, essendosi passati da circa 100 amministrazioni interessate nella prima tornata a circa 70 coinvolte nella seconda.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"La Confedilizia prende atto con favore del fatto che l'azione da essa svolta per evitare che le 'domeniche a piedi' si trasformino in un sequestro in casa dei residenti, ottiene risultati progressivamente crescenti ad ogni occasione. Non possiamo che rallegrarcene. Da tempo sottolineiamo che è intollerabile che un residente in centro storico non possa andare e venire di casa. I centri storici, in molte realtà italiane, si spopolano proprio anche per i disagi che vengono arrecati a chi vi abita. E al conseguente abbattimento dei valori immobiliari si accompagna per forza di cose anche il degrado. Il resto, lo fanno poi le mentalità arretrate che governano molte municipalità e che continuano a gravare gli edifici dei centri storici di una fiscalità particolarmente pesante, basata su concetti e rendite eccessive, non al passo coi tempi."

Provvedimenti sul meccanismo di garanzia previsto dall'ultimo D.L. sfratti

Diamo conto di alcuni provvedimenti dei Tribunali in applicazione del nuovo meccanismo di garanzia per il proprietario di casa introdotto dall'ultimo decreto legge di sospensione degli "sfratti".

In particolare, il Tribunale di Genova ha affermato che non compete la sospensione dell'esecuzione di rilascio prevista dal decreto-legge n. 122/02 all'inquilino che abbia del tutto pretestuosamente rinunciato ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica già assegnatogli.

Il Tribunale di Firenze ha stabilito che non si trova nella impossibilità economica di reperire in locazione altra abitazione (condizione che deve sussistere per godere della sospensione delle esecuzioni di rilascio disposta dal precitato D.L.) il conduttore il cui nucleo familiare goda di proventi sufficienti a prendere in locazione un immobile idoneo alle esigenze della famiglia interessata anche in zone limitrofe alla città di residenza.

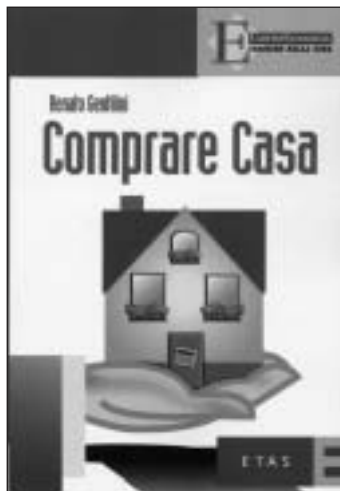
Il Tribunale di Cagliari ha statuito, dal canto suo, che la sospensione delle esecuzioni di rilascio disposta dal D.L. in parola, si applica ai soli sfratti per finita locazione, con esclusione delle esecuzioni fondate su tutti i diversi provvedimenti di rilascio, sì che sono in particolare escluse dalla sospensione le procedure esecutive fondate su sentenze di risoluzione per inadempimento ovvero su verbali di conciliazione.

Particolarmente importante una pronuncia del Tribunale di Napoli che, in un caso nel quale l'Ufficiale giudiziario aveva interrotto lo sfratto sulla base non già di un provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (come vorrebbe il Codice di rito) bensì della semplice dichiarazione del conduttore di essere in possesso dei richiesti requisiti per la sospensione, ha - su ricorso del locatore interessato - disposto che lo sfratto fosse eseguito facendo presente che spetta alla parte conduttrice fornire la prova della sussistenza degli anzidetti requisiti, senza che possa valere allo scopo una semplice autodichiarazione.

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Il meccanismo suggerito dalla Confedilizia funziona ottimamente, consentendo di sottoporre immediatamente ai Giudici le sospensioni senza motivo che vengano disposte dagli Ufficiali giudiziari, semplicemente nella pretesa di applicare la legge di sospensione. Il meccanismo svolge così una funzione di deterrenza a proposito di comportamenti abusivi ai quali finora non si sapeva come sollecitamente rimediare e può essere utilizzato anche in via preventiva (e cioè prima dell'accesso dell'Ufficiale giudiziario alla casa dell'inquilino) per evitare ritardi e fare accertare che non sussistono le condizioni di legge per la sospensione oltre che, eventualmente, anche per sollevare eccezioni di costituzionalità nei confronti della normativa. I Giudici, dal canto loro, stanno facendo buon governo della norma così che si bloccano solo le procedure che il legislatore ha ritenuto meritevoli di sospensione, senza più abusi di vario genere che finora si erano dovuti registrare."

I testi integrali dei provvedimenti sono consultabili sul sito www.confedilizia.it



Completo volume a cura di Renzo Gentilini. Vi è più volte citata anche la nostra organizzazione



Parte del bando borse di studio per figli di dipendenti da proprietari di fabbricati. Informazioni presso EBINPROF (V. Tagliamento 45, 00198 Roma)



Riuscita pubblicazione sull'argomento di cui al suo titolo. Floppy con modulistica



Brochure sulle organizzazioni che, insieme alla Confedilizia, compongono l'EPF-European property federation. È stata inviata a tutte le Associazioni territoriali

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

«Botteghe storiche», e i proprietari? Ancora sul (famigerato) libretto-casa Ennesima protesta sui Consorzi di bonifica Il caro caldaie e le spese pazze degli enti locali

A proposito degli errori in materia che commettono molti giornali, Renzo Benedetti di Milano così scrive a *Il tempo* (22/9): "Anche uno studente del terzo anno di legge come il sottoscritto è al corrente che di «sfratto» si può parlare solo se vi sia un contratto. Allora perché definire «sfratto» l'allontanamento di persone che abusivamente occupano un immobile? Dove sta mai il contratto quando si alloggia senza alcun titolo in un edificio?"

Da Verona, Ulderico Colombo scrive anch'egli allo stesso quotidiano (24/9): "Sono proprietario di un negozio affittato. L'inquilino vorrebbe far passare questo negozio per "bottega storica", in quanto da molti anni vi esercita la sua attività. Sento parlare di iniziative di legge, di proposte di ordinanza sindacale, di possibili interventi regionali per regolamentare queste cosiddette botteghe storiche. Possibile che nessuno di tutti quelli (e sono proprio molti) che mettono il becco nella faccenda, facendosi belli a spese degli altri, si preoccupi anche del proprietario del negozio?"

Ancora sul libretto-casa, questa lettera di Vittorio Senoner di Tires (Bolzano) al *Il Messaggero* (25/9): "Talune Regioni e certi Comuni hanno la smania di obbligare i proprietari di abitazioni, compresi quelli perfettamente in regola, a dotarsi del cosiddetto fascicolo del fabbricato. Naturalmente in questa iniziativa, che ai burocrati giova perché consente loro di creare nuovi uffici e riaffermare il proprio ruolo, si danno da fare ingegneri, geometri, periti, architetti e professionisti vari, tutti alla ricerca di un qualsiasi lavoretto. Perché obbligare tutti i proprietari di edifici a dotarsi di uno strumento del quale nessuno è mai riuscito a dimostrare che serve davvero per la sicurezza e non invece per riempire le tasche dei tecnici?"

Su *Libero* (2/10) un'ennesima protesta contro i Consorzi di bonifica. Scrive Russo Vitangelo di Caserta, contro tali Consorzi: "I Consorzi di bonifica sono invisibili a tutti. Gli agricoltori protestano perché non ricevono i servizi irrigui necessari. I proprietari di immobili protestano perché devono pagare un tributo che non compete loro. I cittadini protestano perché restano irrisolti problemi di rifornimento idrico. Allora perché mai i politici si disinteressano dei Consorzi di bonifica e non pensano a sopprimerli?"

Alessandro Corsi spiega il suo caso al *Corriere della sera* (2/10): "Pensionato ottantatreenne, unico componente della famiglia, per motivi di salute ed economici vive per lo più in una sua proprietà di campagna, dove al locale Comune paga la tassa «Smaltimento rifiuti (0434) e la soprattassa Provinciale (0423)» impostagli per tutto l'anno. Ha la residenza a Roma per tenere unificate presso lo stesso Istituto bancario le sue sei pensioni (anche se alcune di ridicola entità): pensione di anzianità di servizio, assegno privilegiato, pensione di guerra, soprassoldo medaglia d'argento al V.M., pensione Inps. Cassa Ufficiali, perché in precedenza smarritosi un suo assegno. Ora è inquisito dal Comune di Roma per lo stesso tributo, sempre annuale e per di più calcolato sulla superficie dell'alloggio e non sul numero delle persone che lo occupano. Così ad un unico contribuente si raddoppiano tasse e soprattasse, si impone un tributo esoso perché nella misura non rispondente a quanto realmente dovuto, irrazionale per l'impossibilità che un'unica persona possa fruire contemporaneamente del servizio in sedi diverse".

"Lettera firmata" di protesta su *Il Giorno* (2/10): "Fermate i prezzi. Tengo una caldaia per riscaldamento, una volta all'anno viene un addetto alla pulizia e analisi. Nel 2001 è rimasto 50 minuti ed è costato 90 mila lire. Mi sono lamentato, ma ho dovuto pagare. Nel 2002, 24 luglio, è venuto alle 9.40 fino alle 10.25: costo, 93 Euro cioè 180 mila lire. Il doppio dell'anno scorso. Ci siamo spaventati, ma abbiamo pagato. Forse perché anziani, ci fondiamo con il cambio della lira con l'euro. Io lo ritengo disonesto, voi cosa ne dite?"

V.F. di Montefano (Macerata) scrive al *Resto del Carlino* (2/10): "È giusto pagare l'Iva su una tassa (ho davanti la fattura Telecom)? E la commissione postale (cent. 0,13 = £ 251) sulla tassa dei rifiuti (per mq e non per persona). Io che pago in due rate (per arrivare a fine mese con la pensione) diventano cent. 0,26 = 503. Dovrebbe essere l'ente che riscuote a pagare la commissione alle Poste, non il cittadino che paga già una tassa. Come può rivalersi un pensionato?"

Da Marotta (Pesaro) Simona Dileo scrive anche lei al *Carlino* (5/10): "Vivo a Marotta con mio marito e mia figlia. Da tempo sto diventando scema per avere un lavoro (sono invalida civile al 60%) ed una casa decente. Niente, qui non si riesce né ad avere la casa popolare (sono al 24° posto), prima di noi ci sono gli immigrati, e né a comprarla. Devo smettere di pagare le tasse?"

Giovanni Biasimi (indirizzo Internet) attacca - giustamente - gli enti locali su *Il Giornale* (6/10): "Tremonti fa benissimo a ridurre le spese di Regioni e Comuni. Qui non c'entrano Polo o Ulivo. Tutti o quasi tutti gli amministratori locali spendono senza criterio. Abbiamo occhi per vedere; uffici e immobili nuovi di zecca, asfaltature inutili, il così detto e costoso arredo urbano che ci propina cubetti di porfido, colonnine e lampioni in falso bronzo, alberi nei centri storici (estranei alle tradizioni locali), fontane fasulle che sembrano protesi, piste ciclabili che riducono lo spazio già scarso delle strade urbane e servono da posteggio per le auto".

Sullo stesso (sentito da molti) argomento questa lettera di Romano Raimondi di San Vittore Olona, su *24 Ore* (6/10): "«Al

LA LETTERA DEL MESE

FARMACIE

Sfratto: non si può

Nel plaudire alle lettere che condannano i privilegi feudali di cui godono le farmacie, a partire dal numero chiuso, ricorderei anche il blocco dello sfratto. Infatti nel caso di una farmacia — e solo di una farmacia, si badi bene, non di qualsiasi altro esercizio commerciale - lo sfratto richiede, per essere eseguito, il permesso della Usl. Senza parole.

Gianni Anselmi

da 24 ore 29.9.'02

via senza sconti la stretta sugli Enti locali» ... «Stop ai trasferimenti dal 2004...» «Statali, mobilità e blocco delle assunzioni...», sono alcuni dei titoli pubblicati il 29 settembre scorso sul Sole 24 Ore a seguito della nuova Finanziaria. Spaventeranno governatori, presidenti e sindaci di tutta Italia? No di sicuro, perché se questi signori avessero saputo gestire l'Ente cui sono preposti, e che garantisce loro un ottimo compenso mensile, rispettando le leggi ed evitando tante spese inutili, questi titoli non sarebbero apparsi, perché la Finanziaria sarebbe stata diversa. Questa situazione non deve però meravigliare: ormai annualmente il procuratore generale della Corte dei Conti condanna spese inutili e illegali che accumulano migliaia di miliardi di sprechi, ma chi l'ha mai ascoltato? Il Procuratore della Corte, nella relazione letta all'apertura dell'anno giudiziario 2000 della magistratura contabile ha affermato: «L'arretramento della cultura della legalità di fronte all'affermarsi della cultura dei risultati sta trasformando radicalmente il diritto pubblico». E poi: «Il principio di legittimità non è un feticcio, ma in uno Stato di diritto non può essere abbattuto e neppure emarginato, altrimenti ci saranno contraccolpi assai pericolosi». Siamo o dunque! Fino a quando coloro che gestiscono il potere, ad ogni livello e salve le debite eccezioni, non impareranno che l'amministrazione di un Ente locale è una cosa seria e non ne impareranno l'abc, le Finanziarie, se responsabili, saranno sempre più restrittive!».

La polemica contro i Consorzi di bonifica non finisce mai. Il Rag. Artemio Minniti di Reggio Calabria, così scrive a *Italia Oggi* (11/10): «Ho notato che il mondo politico si disinteressa dei gravi problemi che sono posti da quei carrozzoni costosi e superflui che sono i Consorzi di bonifica. Si disinteressa della loro cattiva gestione, dei loro costi esorbitanti, dei contributi che appaiono a destra e a manca senza averne titolo, dell'attività che vogliono espandere ovunque e comunque (a spese dei proprietari consorziate per forza, beninteso). Non sarebbe ora che i politici si dessero una svegliata e guardassero un po' dentro questi Consorzi?»

Evviva il centralismo: questa la lettera al *Il Messaggero* (16/10) di Sandro Mori di Mantova, che così scrive: «I Comuni continuano a spremere i cittadini con l'addizionale Irpef e l'Ici (rincarata anche quest'anno rispetto al 2001, secondo i dati forniti dalla loro organizzazione ufficiale). Le Regioni a loro volta spremono con tributi sanitari più salati e la loro addizionale Irpef. Anche le Province potranno usufruire di un'altra addizionale. Se questo è il federalismo, al contribuente non resta che un grido: Viva il centralismo!».

Per finire, anche le spese (pazze) degli enti locali. Cesare Nappini di Mantova scrive al *Giornale* (17/10): «È in atto tra il ministro Tremonti ed alcuni enti locali, un braccio di ferro. Il primo vorrebbe maggior rigore nella spesa pubblica mentre da parte di Comuni, Province e Regioni si tende a combattere questa impostazione. Poiché un esempio vale più di mille parole credo sia il caso di gettare lo sguardo su quanto accade in Campania. No, non si tratta degli stipendi erroneamente gonfiati a dismisura, quella è un'altra storia. La Regione Campania ha recentemente ristrutturato la sede del Consiglio Regionale. Vi è una nuova buvette che, a quanto si dice, non ha niente da invidiare a quella di Montecitorio come lusso negli arredi e menù proposti. Vi è stata inoltre istituita una "barberia". Anche qui, Montecitorio docet. Se la barberia ce l'hanno i deputati, altrettanto la debbono avere i consiglieri regionali. È a questo punto però che si complicano le cose: le rappresentanti del gentil sesso nella regione Campania rivendicano, a loro volta, una sorta di par condicio. I signori maschi hanno la barberia? Ebbene, noi abbiamo diritto al parrucchiere. Ci si avvia così a battere anche Montecitorio. Le signore sono servite. La Regione Campania batte la Camera. E Tremonti? Temo che lo sforzo del ministro dell'Economia per far risparmiare un Paese che ha il fiato grosso a causa della cattiva congiuntura economica internazionale, sia destinato a fallire. Di fronte a riccioli, extension e meches non c'è rigore che tenga!».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

NOTE DI LINGUA

A proposito di fitti, pigioni e canoni

Affittare significa correttamente solo "dare, concedere in affitto". L'uso di *affittare* per "prendere, ricevere in affitto" è improprio, anche se tale imprecisione tende sempre più spesso a diffondersi. I dizionari più attenti agli aspetti prescrittivi - come il Gabrielli, come il *Vocabolario* curato dal Duro per l'Istituto della Enciclopedia Italiana (Treccani) - non mancano di segnalare l'improprietà, che fra l'altro dà luogo a incertezze evidenti. Se dico: "io affitto un appartamento", non si capisce più, infatti, se il bene mi appartenga e lo conceda io in locazione ovvero - caso opposto - se il bene appartenga ad altri e io sia il conduttore. Se si rispettasse la proprietà linguistica, invece, non vi sarebbero dubbi: in quel caso io sono il locatore.

Affitto e *locazione* sono voci teoricamente ben diverse, grazie soprattutto al codice civile che dal 1942 distingue la *locazione* di cose, mobili e immobili (art. 1571), dalla locazione di cose produttive (art. 1615), definita *affitto* (di fondi rustici, di azienda ecc.). I migliori dizionari registrano tale distinzione, pur confinandola nell'ambito strettamente giuridico. Infatti nella scrittura corrente, e ancor più nel parlato, si usano in prevalenza *affitto* e derivati, termini sempre più estesi in danno di *locazione* e derivati. In verità, anche il codice di procedura civile utilizza *affitto* dove ci si attenderebbe *locazione* (con riferimento allo sfratto per morosità, art. 568). Pure nella disciplina degli affittacamere (legge 1111/39) si parla di *affittare* (art. 6). Si ricordi però che sia il c.p.c. sia la legge sugli affittacamere sono anteriori al codice civile.

Pigione è voce tecnicamente precisa per indicare il corrispettivo pagato dall'inquilino per l'immobile condotto (cfr. per es. art. 2948 c.c.), ma correntemente è poco usata, almeno a partire dalla seconda metà del Novecento (l'area di maggior diffusione della voce sembrerebbe storicamente quella toscana). Il codice civile parla di *canone* per gli *affitti* (art. 1639), anche se oggi *canone* è termine corrente e diffuso con riferimento anche alle *locazioni* (abitative e no), pure nel linguaggio giuridico (si vedano le norme sull'equo canone e la legge Zagatti).

Ricordiamo infine che il codice civile più volte usa la voce *fitto*, riferita a fondi rustici (di nuovo, art. 2948), termine oggi confinato (anche come sinonimo di *pigione*) nelle regioni centro-meridionali.

BELL'ITALIA

Inflazione: perché cinque indici Istat?

Caso unico nell'Unione Europea, l'Italia dispone oggi non di uno, ma di ben cinque indici dell'inflazione. Infatti, accanto all'«indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati» (in sigla: Foi, già indice del costo della vita), con versione anche al netto dei consumi di tabacchi, c'è l'«indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività» (Nic), anch'esso in duplice versione: con tabacchi e senza tabacchi. Infine, l'Istat emana l'«indice dei prezzi al consumo armonizzato per i Paesi dell'Unione Europea» (Ipc), in versione unica. Questa babele di dati sconcerta gli operatori e non giova certo alla chiarezza in un settore che - come dimostra - a iosa le ricorrenti polemiche - abbisognerebbe come pochi altri di trasparenza.

Sarebbe dunque ora di semplificare questa pluralità di indici, cominciando col sopprimere le indicazioni (facenti capo a esigenze, e prescrizioni, desuete) con e senza tabacco (non essendo pensabile che si facciano indici dei consumi sulla base di criteri che non siano quelli dei consumi effettivi) e arrivando infine ad un indice che sia del tutto uniforme rispetto a quelli in uso nell'Unione Europea.

Acquisti di opere d'arte all'estero

Attenzione agli acquisti di opere d'arte italiane effettuati all'estero. Recentemente è stata sequestrata, dalla Procura di Grosseto, una pala d'altare uscita - illegalmente, a giudizio della magistratura inquirente - dall'Italia nel 1885. Si è ritenuto che - nonostante i quasi 120 anni trascorsi; nonostante i passaggi di proprietà attuati in questo periodo (tutti in buona fede); nonostante l'esposizione dell'opera effettuata in uno dei maggiori musei del mondo per oltre 70 anni; nonostante l'asserita proprietaria della tela mai avesse reclamato - l'acquirente ultimo della pala fosse responsabile di ricettazione.

DALLE RIVISTE

Emissioni di odori e tutela ambientale Isolamento acustico degli edifici Giudice amministrativo e controversie urbanistico-edilizie

Giuseppe Durante pubblica su *La finanza locale* (n. 9/02) uno studio sul tema "Ici. Doppie unità immobiliari adibite ad abitazione principale. Determinazione del tributo".

"Emissioni di odori e tutela ambientale" è l'argomento che Luciano Butti approfondisce su *Giurisprudenza di merito* (nn. 4-5/02).

Giacomo Morri e Cesare Ferrero trattano dell'attività di gestione immobiliare su *dedalo* (nn. 7-8/02).

Le ultime novità in materia di addizionale comunale all'Irpef sono illustrate da Antonio Rossi su *Tributi locali e regionali* (n. 4/02).

Due interessanti note a sentenze da segnalare su *Giustizia civile* (nn. 7-8/02): La prima è di Nunzio Izzo ("Sull'apparenza del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari") e la seconda di Francesca Tizi ("Sospensione necessaria e pregiudizialità": sui rapporti tra il giudizio per l'accertamento del canone dovuto ed il procedimento monitorio per la restituzione dei canoni eccedenti).

Consulente Immobiliare (n. 685/02) pubblica uno studio di Gian Luigi Rota sul tema dell'isolamento acustico degli edifici.

"Occupazione usurpativa, responsabilità della pubblica amministrazione e giurisdizione del giudice amministrativo": di questo tratta la nota a sentenza che Roberto Caranta pubblica su *Giurisprudenza italiana* (n. 9/02).

Approfondito studio di Gianni Marongiu su *Rassegna tributaria* (n. 4/02): "Abolizione della «tassa sul morto» (e dell'imposta sulle successioni): profili di illegittimità costituzionale in ordine alle successioni apertesi in precedenza".

"Imposta fissa se la sentenza non trasferisce l'immobile": è il titolo dell'articolo di Barbara Ianniello su *Corriere tributario* (n. 40/02).

Per finire, due studi da *Il Consiglio di Stato* (nn. 5-6/02): quelli di

Gioia Vaccari (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità) e di Michele Pallottino (Il giudice amministrativo e le controversie in materia urbanistico-edilizia).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errore: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi - e complicarci - la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi - quindi - correttamente rispettiamo.

RECENSIONI

Burocrazia

Luigi De Marchi, *O noi, o loro!*, pref. di Alfredo Biondi, presentaz. di Antonio Marzano, Bietti ed., pp. 178.

La lotta dei liberi produttori contro i burocrati, per arrivare ad attuare un'autentica rivoluzione in senso liberale.

Locazioni

Germano Palmieri, *Dizionario pratico delle locazioni ad uso abitativo*, Giuffrè ed., pp. XII + 168.

Una serie di casi pratici, messi in ordine alfabetico, con le soluzioni proposte da legislazione e giurisprudenza.

Storia

Giacomo Properzi, *C'erano una volta i laici*, Bietti ed., pp. 192.

Un secolo e mezzo di vita unitaria italiana rievocati secondo l'ottica del pensiero politico laico.

Falcone Lucifero, *L'ultimo re*, a cura di Alfredo Lucifero e Francesco Perfetti, Mondadori ed., pp. XXXVI + 640.

I diari dell'ultimo ministro della Real Casa negli ultimi anni della monarchia: una testimonianza di tutto rilievo, con eccellente introduzione di Francesco Perfetti.

Errata corrige

Diavolino tra i computers. Il T.U. 11.12.1933 - citato nella prima pagina dell'ultimo numero - ha come numero il 1775 (e non il 1175, come erroneamente pubblicato). Preghiamo i lettori di correggere le loro raccolte.

Imposta Registro

Agevolazioni prima casa - Vendita gravata da diritto di usufrutto o abitazione - Conseguenze

In linea di principio l'agevolazione per la prima casa non spetta qualora l'acquirente acquisti solo la nuda proprietà di un alloggio gravato da usufrutto a favore di un terzo, poiché in tale situazione è in genere impossibile che egli lo utilizzi per propria abitazione.

Detto principio, invero, non presente nella legge, altro non è che l'esempio di una delle svariate circostanze che, impedendo di fatto l'utilizzazione diretta da parte dell'acquirente, rendono inapplicabili le agevolazioni. Ma quando di fatto è certo che l'acquirente utilizzi effettivamente l'immobile come propria abitazione, non vi è ragione di negare il beneficio.

Sezione VII -
Decisione 14 dicembre 1995
n. 4250 - Pres. Paleologo;
Rel. Lignani

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SGORZA FOGLIANI *

GLI SFRATTI E IL «MECCANISMO DI GARANZIA»

L'ultimo decreto legge sfratti ha previsto - su indicazione della Confedilizia - un «meccanismo di garanzia» per la proprietà che, avanti la sospensione di uno sfratto disposta dall'ufficiale giudiziario senza (il previsto) provvedimento in questo senso del giudice, consente al locatore di ricorrere immediatamente al Tribunale per fare accertare se quella sospensione sia o meno legittima. È un meccanismo che (senza inversione alcuna dell'onere della prova, che rimane in capo all'inquilino, come già affermato in più decisioni) funziona egregiamente, anche in via preventiva (come deterrente, cioè, contro gli abusi).

La legge, però, non fissa la procedura da seguire per la presentazione del ricorso

di cui s'è detto, ed essa è allora stata precisata in un recente provvedimento del Tribunale di Torino (provvedimento il cui testo integrale è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare: www.confedilizia.it).

Il Tribunale, infatti, ha dichiarato irricevibile un ricorso depositato in cancelleria senza previa notifica dello stesso al conduttore («prevista quale requisito per l'instaurazione della fase processuale delineata dal legislatore»).

La decisione collima con l'interpretazione (e le istruzioni) della Confedilizia, ricavabili anche dal fatto che il Tribunale deve - per legge - decidere nel termine di otto giorni in tutto, e che non si può quindi comprendere in un così breve lasso di

tempo anche quello necessario per la notifica a controparte del ricorso (che, appunto, deve invece essere fatta in precedenza). C'è solo da aggiungere che il ricorso potrà (opportunitamente) contenere anche l'invito alla parte conduttrice a costituirsi e a depositare, eventualmente, memorie e documenti, ma questo senza che ciò costituisca un obbligo per il locatore (e, tantomeno, un obbligo stabilito a pena di irricevibilità).

I diritti di parte conduttrice all'attività anzidetta sono infatti direttamente stabiliti nel decreto legge sfratti, con il richiamo - che la parte interessata deve conoscere - ad alcune precise disposizioni di una normativa del 1982.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 19.10.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Casa: insoddisfatto solo il 5,7%

Secondo un'indagine multiscopo dell'Istat, rielaborata dall'Ufficio studi dell'Unioncamere Emilia-Romagna, le condizioni abitative sono considerate cattive da una percentuale molto contenuta di famiglie italiane: solo il 5,7%. Nel 1994 la percentuale era del 6,6%. Sono le famiglie residenti nel Mezzogiorno a lamentarsi maggiormente (8,1%). Man mano si risale la Penisola, la situazione invece migliora, fino al 4,6% del Nord-ovest. In ambito regionale, le situazioni più precarie si registrano in Calabria (9,2%) e Campania (9%); quelle meno difficili appartengono a Umbria (2,7%) e Molise (3%).

L'abitazione è considerata troppo piccola dal 13,5% delle famiglie italiane. Nel '94 la percentuale era del 14,3%. I più insoddisfatti, di nuovo, abitano nelle regioni del Sud, in testa Calabria (17,9%) e Campania (17,6%). I più appagati dalla dimensione delle proprie abitazioni si trovano in Umbria (9,8% di insoddisfatti) ed Emilia-Romagna (10,3% di scontenti).

A causa del blocco dei fitti, vaste sezioni della popolazione dei Paesi occidentali sono diventate succubi delle arbitrarie decisioni dell'autorità nei loro affari quotidiani e abituate ad aspettarne il permesso e la direttiva nelle più importanti decisioni della loro vita. Si sono abituati a considerare una cosa naturale che il capitale per pagare il tetto sopra le loro teste, debba esser fornito gratuitamente da qualcun altro e che il benessere economico individuale dipenda dal favore del partito politico al potere, il quale spesso si serve del proprio controllo sugli alloggi per aiutare i propri elettori.

Friedrich August von Hayek

Guardando indietro per gli ultimi venti anni – e guardare indietro è il modo più sicuro per guardare avanti – appare evidente che, se gli uomini politici non se ne fossero immischiati, il problema degli alloggi non esisterebbe più.

Ernest J.P. Benn

Il mercato delle abitazioni, una volta colpito dalla malattia mortale del blocco dei fitti, si trasforma in un parassita dissanguatore del pubblico erario.

Wilhelm Röpke

Ora vediamo chiaramente che cosa è accaduto; l'intervento autoritativo nel meccanismo del sistema economico basato sulla proprietà privata dei mezzi di produzione ha fallito lo scopo che il governo voleva ottenere con quel mezzo. Quell'intervento non solo non ha raggiunto lo scopo di chi lo ha promosso, ma si è rivelato addirittura controproducente rispetto allo scopo, perché il "male" che per suo mezzo si voleva combattere è rimasto e si è persino aggravato ulteriormente. Prima che il prezzo fosse imposto per decreto, la merce – nell'opinione dell'autorità – era troppo cara; ora è addirittura scomparsa dal mercato. Ma questo esito non era nelle intenzioni dell'autorità, che anzi voleva renderla più accessibile al consumatore, riducendone il prezzo. La sua intenzione era opposta.

Ludwig von Mises

Il contributo unificato non è dovuto per i ricorsi dei locatori sugli sfratti

Per i ricorsi dei proprietari di casa ai Giudici delle esecuzioni contro le sospensioni degli sfratti disposte dagli Ufficiali giudiziari, il contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause non è dovuto. Lo ha confermato il Ministero della giustizia alla Confedilizia, che gli aveva rivolto un apposito quesito in merito rilevando comportamenti in proposito del tutto diversi da parte dei singoli Tribunali.

Il procedimento in questione (introdotto nell'ultimo provvedimento sfratti a garanzia dei proprietari, su segnalazione della Confedilizia) è quello previsto dall'art. 1, comma 2, del D.L. n. 122/02 e la soluzione adottata coincide con la tesi prospettata al Ministero dall'Organizzazione della proprietà immobiliare. Trattasi di un procedimento - fa presente il Ministero, che ha in proposito inviato istruzioni a tutte le Corti di Appello - che "si inserisce nell'ambito della procedura esecutiva per consegna e rilascio dei beni (esente dal pagamento del contributo) ed è, in sostanza, assimilabile ai provvedimenti che il giudice, ai sensi dell'art. 610 cod. proc. civ., deve prendere qualora sorgano difficoltà nel corso dell'esecuzione".

Di conseguenza "per tale ricorso non è dovuto il contributo unificato", risponde il Ministero, che nella stessa risposta aggiunge di ritenere invece dovuto il contributo unificato (nella misura di 103,30 euro) per l'eventuale impugnativa al Tribunale collegiale del provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

Domeniche ecologiche 2002, cresce l'indifferenza dei Comuni

| 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 |
| Variatione % | - 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.

GIURISPRUDENZA CASA

Cause condominiali, quando c'entra il giudice di pace

Il Codice di procedura civile stabilisce, all'art. 7, che il giudice di pace – in materia di condominio – è competente a giudicare nelle cause "relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case". In una sua sentenza (n. 5448/02, inedita), la Cassazione ha nuovamente precisato che cosa si debba intendere per controversie afferenti le anzidette modalità.

"Sono quelle – ha detto la Suprema Corte – nelle quali si disputa dei limiti qualitativi o quantitativi dell'esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e non comprendono quelle nelle quali si controverta dell'esistenza, anche parziale, del diritto di comproprietà del singolo condomino, ovvero si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune". In applicazione di questo principio, la Cassazione ha affermato la competenza del tribunale a giudicare di una controversia insorta a seguito della domanda di un condomino che tendeva a negare il diritto di proprietà esclusiva dell'altro, il quale aveva recintato la parte di terreno controversa e costruito sopra di essa vari manufatti.

Rilascio dell'immobile e causa di risoluzione

Importante intervento della Cassazione (sent. n. 8435/02), che ribadisce un principio non sempre tenuto sufficientemente presente dai giudici di merito.

"Nell'ipotesi – ha detto la Suprema Corte – in cui, nel corso del procedimento instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenga la restituzione dell'immobile per finita locazione, non viene meno l'interesse (e il diritto) del locatore ad ottenere l'accertamento dell'operatività di una pregressa causa di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, potendo da tale accertamento derivare effetti a lui favorevoli come, in caso di immobile non abitativo, la non debenza dell'indennità di avviamento".

Parti comuni del condominio, presunzione di comunione

"La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto". Lo ha detto la Cassazione in una sentenza (n. 5633/02, inedita) nella quale la Corte ha pure precisato che, al fine della prova in questione, "è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono determinanti le risultanze del regolamento di condominio, né l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Classamento unità immobiliari, criteri e contenzioso

La Cassazione (sent. 20.6.'02 n. 8990, Sez. Trib., Pres. Saccucci, rel. Falcone) ha stabilito che "è inammissibile il ricorso avverso atto di classamento ove il ricorrente non abbia indicato le unità immobiliari della stessa zona che risultassero, nei confronti con quella del ricorrente, collocate in una categoria o in una classe diverse". Si tratta, peraltro, di una discutibile (e affrettatamente motivata) decisione, che suscita non poche perplessità. Invero, la sentenza ignora che la revisione generale degli estimi, da cui derivano le attuali rendite catastali, è stata disposta con D.M. 20.1.'90 "sulla base del valore unitario di mercato", per cui tale criterio "offre concrete possibilità di confronto col mercato senza bisogno del raffronto con altre unità della zona", come osserva acutamente Franco Guazzone in un importante - anche per altre osservazioni attuali - studio (*Contenzioso catastale: perplessità sulle decisioni della Cassazione*, in *Consulente immobiliare* n. 684, 1934) ove si fa anche (con fondamentale osservazione) notare che l'art. 75 D.P.R. 1142/1949 attiene non ai ricorsi ma ai "reclami" (come testualmente esso recita) inseriti nel procedimento incentrato sulle Commissioni censuarie. La tesi di cui alla sentenza in rassegna non è del resto neppure sostenuta dalla Direzione generale del catasto (circolare 9.5.1978), ben conscia dell'impossibilità da parte dei ricorrenti interessati di compiere una seria ricerca delle unità comparative, essendo la visione della planimetria di confronto consentita solo al proprietario o suo delegato. Ciò che postula, a nuovo titolo, l'urgenza di una completa revisione del sistema di individuazione delle rendite nonché del contenzioso relativo.

L'ALTRA GIUSTIZIA

La Camera Immobiliare per la composizione delle controversie

Per risolvere le controversie relative al settore immobiliare, senza dover sottostare alle lungaggini delle procedure giudiziali e per avere costi contenuti, è possibile rivolgersi alla Camera Immobiliare della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione Italiana della Corte Arbitrale medesima, costituita da quest'ultima insieme alla Confedilizia (Cn settembre '02).

Per attivare il procedimento avanti la Camera Immobiliare, è necessario inserire nei contratti (in particolare, di locazione e compravendita) la clausola compromissoria, il cui testo è disponibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia. Tale clausola prevede un preliminare tentativo di conciliazione che dovrà essere esperito da un Conciliatore, nominato d'intesa tra le parti, entro trenta giorni dall'intervenuta nomina. Se la conciliazione darà esito positivo, verrà redatto processo verbale che costituirà, a tutti gli effetti, contratto di transazione. Nell'ipotesi di mancato accordo, la controversia sarà deferita - come previsto nel Regolamento per Arbitrato nazionale rituale accelerato della Delegazione Italiana della Corte Arbitrale Europea, ove non sia vietato da espressa norma di legge - ad un arbitro unico da nominarsi e che deciderà secondo diritto, in conformità al Regolamento precitato. Le parti in causa dovranno dichiarare espressamente di conoscere ed accettare il Regolamento in parola.

Iva al 20% per la costruzione del residence

Alle prestazioni di servizio relative al contratto di appalto stipulato per la costruzione del residence deve essere applicata l'aliquota Iva nella misura ordinaria del 20%. Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 8.10.'02, n. 321/E.

A tali contratti - secondo l'Agenzia - non può essere applicata l'aliquota Iva del 10% prevista per le prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto stipulato per la costruzione di case di abitazione non di lusso. Nella nozione di casa di abitazione, infatti, rientrano quelle unità abitative funzionalmente e strutturalmente idonee ad essere utilizzate quale alloggio stabile di persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando la circostanza che le stesse siano effettivamente abitate in via permanente o saltuaria. La circostanza che i bungalow vengano costruiti al fine di ospitare turisti per soggiorni di vacanza esclude - argomenta la Risoluzione - che gli stessi possano costituire, anche astrattamente, una stabile dimora, idonea allo svolgimento della quotidiana vita domestica, essendo la costruzione del residence finalizzata all'esercizio di una attività turistico-alberghiera e costituendo di fatto le strutture in esame un luogo deputato all'esercizio di una attività di impresa.

DIMORE STORICHE

«Dimore storiche», la rivista che dal 1985 rappresenta un importante strumento di valorizzazione e promozione delle dimore storiche italiane, nel numero 47/48 dell'anno 2002 si propone la veste e contenuti rinnovati.

Finora dedicata soprattutto al pubblico dei proprietari di dimore e agli amanti di case antiche, la nuova rivista - secondo gli auspici di Aldo Pezzana Capranica del Grillo, presidente dell'Adi - intende ora allargare la propria diffusione a storici dell'arte, architetti, restauratori, arredatori e amanti dell'arte in genere. La rivista (spesso merissima) delle dimore storiche private rappresenta

un agguato contributo alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio italiano *est coast*, dei suoi valori storici ed estetici, e la conoscenza dettagliata di questo patrimonio contribuisce sicuramente ad accentuare la sensibilità e l'amore nei suoi confronti. Ed è così che il nuovo numero ci porta a conoscere l'inaccessibile Villa del «Paradiso» di Genova, l'irregolare Palazzo Colonna di Roma, i segreti di Casa Manzoni a Milano o le bizzerie della «casa della vita» di Mario Piaz a Roma.

La rivista, pubblicata dall'editore De Luca di Roma, è firmata dal nuovo direttore Guglielmo de' Giovanni Centelles. Nel 2003 diverrà bimestrale. (M.C.E.)

da 24 ore 29.9.'02

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

SFRATTI BLOCCATI SOLO PER FINITA LOCAZIONE

Il blocco degli sfratti stabilito (fino al 30.6.2003) dall'ultimo provvedimento in materia, si applica solo alle esecuzioni di rilascio per finita locazione, così come lo stesso testo di legge espressamente stabilisce (avendo così chiarito, anche, che il blocco non si applica agli sfratti per morosità, come alcuni Tribunali avevano invece già ritenuto, nella vigenza del precedente decreto legge).

Ma al Tribunale di Cagliari si è posto un ulteriore problema, e cioè se il provvedimento di blocco in parola si applichi anche in caso di sfratti differiti da quelli di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione (pur facenti capo, magari, ad una finita locazione contrattuale). E il Tribunale ha risposto di no.

Adesso a termini del «meccanismo di garanzia» della proprietà inserito nell'ultimo provvedimento di legge su iniziativa della Confedilizia (quello di cui all'art. 1, comma 2, D.L. n. 122/02, come convertito, e che consente di fare immediatamente controllare dal giudice la sussistenza dei requisiti richiesti perché si possa sospendere la procedura di sfratto), il Tribunale ha detto che il blocco ha riguardo «esclusivamente agli sfratti per finita locazione», per cui devono «ritenersi esclusi dalla sospensione le esecuzioni fondate su tutti i diversi provvedimenti di rilascio».

In particolare, il Tribunale (il testo integrale del cui provvedimento è scaricabile dal sito della proprietà immobiliare: www.confedilizia.it) ha stabilito che sono escluse dalla sospensione «le procedure esecutive fondate su sentenze di risoluzione per inadempimento ovvero su verbali di conciliazione».

«previdente Confedilizia»

da il Giornale 5.10.'02 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Bonifica cara per Sforza Fogliani

Dei 400 milioni di euro di contributi versati ogni anno ai consorzi di bonifica il 25,9% è pagato da contribuenti extra-agricoli. Che solo in minima parte sono toccati dal beneficio (ossia l'incremento di valore fondiario) che deriva dalle opere di bonifica del territorio circostante. I dati sono frutto di un'elaborazione, che sarà pubblicata prossimamente, realizzata da Confedilizia sui bilanci dei consorzi. I contributi versati per le bonifiche variano da regione a regione: in Calabria, per esempio, gli utenti urbani non hanno mai pagato nulla, e anche recenti leggi regionali delle Marche e del Lazio esonerano i proprietari urbani dal contributo di bonifica. Le percentuali più alte a carico dei proprietari di immobili sono invece concentrate in Toscana (62%), Liguria (51%) e Umbria (40,5%).



Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia

da il Mondo

Il problema degli alloggi non è un problema a sé che si possa risolvere come un caso isolato: fa parte del problema della povertà in generale e si può risolvere solo con un incremento generale del reddito.

Friedrich August von Hayek

Tassazione delle indennità di esproprio

Le indennità di esproprio percepite dopo l'entrata in vigore della legge n. 413/91 sono soggette alla ritenuta del 20%, prevista dall'art. 11 di tale legge, ancorché il decreto di esproprio, la stipulazione dell'atto di cessione volontaria o il prodursi dell'effetto acquisitivo-estintivo nell'occupazione espropriativa siano intervenuti in epoca antecedente all'1.1.'89.

Su tale statuizione della Corte di Cassazione (sentenza 7.7.'00, n. 9154) si è soffermato l'avv. Leonardo Gemma Brenzoni - già Presidente della Confedilizia di Verona - in un'ampia nota pubblicata dalla rivista *Giurisprudenza italiana*, dicembre 2001, pag. 2412.

TUTTOCONDOMINIO

Ambulatorio medico

La Corte di cassazione (27 giugno 1985, n. 3848) ha sottolineato che il divieto, a carico del condomino di edificio, di dare una determinata destinazione alla porzione di sua proprietà esclusiva (v. uso della proprietà esclusiva), traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto dominicale, non può derivare da una deliberazione assembleare, adottata con le maggioranze previste per la regolamentazione dell'uso e del godimento dei beni comuni (art. 1138 c.c., terzo comma), ma presuppone un titolo convenzionale, con l'accettazione del vincolo da parte del condomino stesso. In difetto di tale accettazione, pertanto, deve escludersi che una certa utilizzazione dell'alloggio di proprietà esclusiva (nella specie, ad ambulatorio medico) possa di per sé costituire fatto illecito, avverso il quale sia dato al condominio od agli altri condomini facoltà di insorgere, salva restando la tutela di questi per gli eventuali pregiudizi che possano derivare dal concreto svolgimento delle attività inerenti a detta destinazione e dalle relative modalità.

È stato inoltre ritenuto che l'attività di medico pediatra di base, svolta in un appartamento facente parte di un fabbricato in regime condominiale, non contrasta con la clausola del regolamento di condominio che vieta di destinare le singole unità immobiliari ad uso laboratorio, clinica o ambulatorio, ma ne consente l'uso per studio privato professionale (Trib. civ. Milano 28 maggio 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 139).

È da ritenere, infine, legittima, ai sensi dell'art. 1130 c.c. n. 4, la deliberazione dell'assemblea condominiale con la quale si incarica l'amministratore di verificare la sussistenza dei requisiti necessari all'esercizio di un laboratorio di medicina nucleare nei locali di proprietà di un condomino (App. Milano 16 giugno 1989, in Giur. mer. 1990, 986).

da: *TuttoCondominio, CD ROM, a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari, vers. 2002, ed. La Tribuna*

Confedilizia on line: Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Ecco le voci che compongono la Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale, presente sul sito www.confedilizia.it e redatta con la collaborazione della redazione dell'Archivio delle locazioni e del condominio e della Casa editrice *La Tribuna*.

Amministratore nominato dall'Autorità giudiziaria; animali in condominio; antenne condominiali; aree verdi e condominiali; ascensore condominiale; assistenza della forza pubblica; autorimesse e posti auto condominiali; barriere architettoniche; canne fumarie; condominio minimo; deposito cauzionale; destinazione degli immobili a particolari attività; esigenze abitative di natura transitoria; fognature e scarichi condominiali; immissioni (rumori, fumi, esalazioni); indennità per la perdita dell'avviamento commerciale; lastrici solari; miglioramenti apportati alla cosa locata; muri condominiali; nuova legge sulle locazioni abitative; obbligazioni principali del conduttore; obbligazioni principali del locatore; portierato, custodia e pulizia; rapporto di portierato; recesso del conduttore; recesso del locatore e ripristino del rapporto; restituzione della cosa locata; riparazioni straordinarie; riscaldamento e risparmio energetico; scale condominiali; sicurezza degli impianti condominiali; soffitti e solai; sopraelevazione negli edifici condominiali; sottotetto condominiale; sublocazione e cessione del contratto di locazione; successione nel contratto di locazione; supercondominio; tabelle millesimali; termine per il pagamento dei canoni scaduti; uso della cosa comune condominiale; uso promiscuo dell'immobile locato; verbale dell'assemblea condominiale.

Il blocco degli affitti significa in sostanza che il prezzo di un bene – nel nostro caso dell'uso di una abitazione – viene fissato, per disposizione governativa, al disotto del prezzo di mercato, vale a dire al disotto di quel prezzo che corrisponderebbe al rapporto tra la domanda e l'offerta, mettendo l'una e l'altra in equilibrio e al tempo stesso stimolando la produzione a seguire i desideri del consumatore nell'ordine fissato dalla graduatoria dei suoi bisogni. Questo è il punto centrale della questione, al quale tutti i ben noti inconvenienti e danni del vincolo sui fitti possono essere ricondotti.

Wilhelm Röpke

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE

2 Dicembre 2002 - Lunedì

Irpef - Versamento acconto 2002

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2002 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

2 Dicembre 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.

16 Dicembre 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 novembre 2002.

16 Dicembre 2002 - Lunedì

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 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 novembre 2002, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Dicembre 2002 - Lunedì

Versamento imposta sostitutiva per esclusione immobili strumentali

Ultimo giorno - per gli imprenditori individuali che al 30.11.'01 utilizzassero beni immobili stru-

mentali per destinazione e che abbiano optato per l'esclusione di tali beni dal patrimonio dell'impresa - per effettuare il versamento della seconda rata dell'imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Irap e dell'Iva (della quale abbia pagato il 40% entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta in corso all'1.1.'02).

20 Dicembre 2002 - Venerdì

Saldo Ici

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'imposta dovuta per il 2002 (imposta totale dovuta per il 2002 al netto dell'importo del versamento della prima rata), salvo diversi termini stabiliti dal Comune. I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

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, dove sussista ancora quest'ufficio) 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

CONSIGLI

Niente imposte sui canoni non percepiti

Sui canoni non percepiti per morosità dell'inquilino non si pagano imposte. Il principio è stabilito dalla Corte costituzionale con sentenza 362/2000. Confedilizia fornisce le istruzioni operative per consentire ai proprietari di essere in regola con il Fisco.

Se il contratto di locazione contiene una clausola risolutiva del rapporto in mancanza di pagamento del canone, il locatore deve inviare all'inquilino la dichiarazione ex articolo 1456 cc, per fare presente che si avvarrà della clausola. Dal giorno successivo alla notifica della dichiarazione, non deve più conteggiare le imposte sulla base del canone contrattuale. Se il contratto di locazione non contiene la clausola, il locatore deve inviare per iscritto all'inquilino diffida ad adempiere entro 15 giorni al pagamento ex articolo 1454 cc, con dichiarazione che, decorso inutilmente tale termine, il contratto s'intenderà risolto. Dal 16° giorno successivo alla notifica della diffida, in mancanza di pagamento, non deve più conteggiare le imposte sulla base del canone contrattuale.

Se il contratto è risolto per via giudiziale o per convalida di sfratto per morosità, le imposte non sono più dovute dal momento della pronuncia del giudice. In ogni caso, il locatore deve denunciare ai fini Irpef quanto pagato dall'inquilino per il periodo successivo a titolo di indennità risarcitoria (e non a titolo di canone).

Il locatore deve eseguire la registrazione della risoluzione del contratto. Entro 20 giorni dalla data di cessazione dello stesso, deve versare, tramite il modello F23, l'imposta di registro in misura fissa (51,65 euro) presso qualsiasi concessionario della riscossione, sportello bancario o agenzia postale e presentare l'attestato di versamento, entro 20 giorni dal pagamento, all'ufficio del registro presso il quale il contratto è stato registrato. Il mod. F23 va compilato così: nei campi 1 e 2 la provincia del concessionario ovvero la banca o l'ufficio postale riceventi; nel campo 4 i dati anagrafici del proprietario; nel campo 5 quelli dell'inquilino; nel campo 6 il codice dell'ufficio al quale si riferisce il versamento; nel campo 9 la causale del versamento (RP); nel campo 10 l'anno e il numero di registrazione del contratto; nel campo 11 il codice tributo (113T); nel campo 13 l'importo di euro 51,16.

Ai Comuni maggiori trasferimenti in relazione alla rideterminazione delle rendite catastali provvisorie

Con decreto 1.7.'02, n. 197 (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* solo in settembre) sono stati stabiliti criteri e modalità per l'applicazione dell'art. 64 della Finanziaria '01, che ha previsto che i minori introiti relativi all'Ici conseguiti dai Comuni per effetto dei minori imponibili derivanti dalla autodeterminazione provvisoria delle rendite catastali dei fabbricati di categoria D, eseguita dai contribuenti secondo quanto previsto dal decreto del Ministro delle finanze 19.4.'94, n. 701, sono compensati con corrispondente aumento dei trasferimenti statali a determinate condizioni.

Cause bonifica, consulenze d'ufficio?

La Cassazione, anche a sezioni unite, ha più volte detto che compete ai Consorzi di bonifica fornire al giudice (oggi, la Commissione tributaria competente per territorio) la prova che un determinato immobile (sia urbano che rustico) ritrae un beneficio da un'opera di bonifica, e un beneficio (diretto) tale che quell'immobile venga incrementato nel suo valore.

Più Associazioni territoriali hanno peraltro segnalato che i Consorzi, nel costituirsi in giudizio, chiedono semplicemente al giudice di disporre consulenza tecnica d'ufficio al fine di far stabilire che l'immobile per il quale pendente la causa goda o meno del beneficio di bonifica.

Si tratta di una richiesta (tanto più oggi, avanti le Commissioni tributarie) non conforme alla giurisprudenza della Suprema Corte, di cui alle seguenti massime.

"La consulenza tecnica d'ufficio, non è un mezzo di prova di cui le parti possono disporre, ma è un mezzo istruttorio nella disponibilità discrezionale del Giudice e in quanto tale la medesima non può essere chiesta e disposta come mezzo per esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, gravando il relativo onere solo su di essa" (Cass. 30 luglio 1987 n. 6594). Insomma, "La consulenza tecnica non può essere un mezzo di prova, né di ricerca dei fatti, ma deve essere soltanto uno strumento di valutazione dei fatti *già dimostrati*, e ciò attraverso l'ausilio di persone dotate di particolare competenza tecnica".

"La consulenza tecnica d'ufficio in quanto preordinata ad aiutare il Giudice nella valutazione di elementi o nella soluzione di questioni che comportano specifiche conoscenze in materia extragiuridiche, non può essere disposta per l'acquisizione di fatti e circostanze la cui dimostrazione possa o debba essere fornita, secondo i principi che regolano la prova, dalla parte che li allega; né, in tal caso, il giudice è tenuto ad una particolare motivazione del diniego dell'ammissione della consulenza stessa". (Cass. 4 novembre 1986 n. 7186).

"La consulenza tecnica non può essere chiesta e disposta come mezzo per esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, gravando il relativo onere solo su di essa". (Cass. 19 ottobre 1986 n. 5990).

"..... la consulenza tecnica non è però ammissibile quando la parte intenda con essa autoesonerarsi dall'onere probatorio. Il giudice del merito esattamente decide di escluderla ogni qual volta si avveda che la richiesta della parte tende a supplire con la consulenza la deficienza della prova o a compiere un'indagine esplicitiva alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati". (Cass. 9 novembre 1981 n. 5914).

BELL'ITALIA

Parole sante su Ici e Comuni

Il deputato Lucchese (Ccd-Cdu) ha chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze - in un'interrogazione parlamentare - "se non ritenga di poter accogliere l'appello di una sterminata parte di cittadini che ha grosse difficoltà a pagare l'Ici e di assumere le idonee iniziative normative affinché almeno per la casa di abitazione si provveda ad un 'taglio' dell'Ici, per un importo pari al 50% dell'imposta dovuta".

L'on. Lucchese sottolinea che molti pensionati o lavoratori dipendenti debbono ogni anno fare debiti o vendere la propria casa per pagare "una imposta inumana ed ingiusta voluta dai governi di sinistra" e che, oltretutto, i soldi ricavati dall'Ici "sono utilizzati dai grandi Comuni, in gran parte, per pagare consulenze di vario genere, per finanziare feste di quartiere, per fare regalie ad associazioni e club pseudo culturali".

CRESCITA CONTINUA

Tributo ecologico, aliquota massima in più di 2 province su 3

Cresce anche quest'anno il livello medio di tassazione adottato dalle Province per l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente, la tassa fantasma riscossa insieme a quella sui rifiuti e determinata in percentuale delle tariffe per quest'ultima stabilite. Lo ha rilevato la Confedilizia al termine dell'indagine effettuata sui 102 enti provinciali interessati. L'aliquota media per il 2002 si è attestata sulla misura del 4,35%, rispetto al massimo consentito del 5%, in ulteriore aumento rispetto al livello dello scorso anno (4,34%).

Dall'anno di prima applicazione del tributo (1993), le Amministrazioni provinciali ne hanno incessantemente aumentato la misura media: si è infatti passati dall'aliquota media del 3,08% del '93 al 3,42 del '94, al 3,68 ('95), al 4,10 ('96), al 4,16 ('97), al 4,28 ('98), al 4,29 ('99), al 4,33 (2000), al 4,34 (2001) e, come detto, al 4,35 di quest'anno.

L'area geografica con l'aliquota media più alta è quella del Centro (4,51%), seguita dal Nord (4,48%) e dal Sud-Isole (4,10%). **L'aliquota massima del 5%** è applicata in **70 province su 102** (oltre i due terzi), mentre nel 1993 ad applicare tale misura erano soltanto 14 amministrazioni. In particolare, applicano nel 2002 l'aliquota del 5% le seguenti Province: Torino, Alessandria, Biella, Cuneo, Novara, Vercelli, Milano, Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Venezia, Belluno, Padova, Rovigo, Verona, Vicenza, Trieste, Gorizia, Udine, Genova, Imperia, La Spezia, Savona, Bologna, Ferrara, Forlì, Modena, Parma, Reggio Emilia, Rimini, Grosseto, Massa Carrara, Pistoia, Siena, Perugia, Terni, Ancona, Ascoli Piceno, Macerata, Pesaro, Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo, L'Aquila, Pescara, Teramo, Campobasso, Napoli, Benevento, Caserta, Salerno, Brindisi, Lecce, Potenza, Reggio Calabria, Catanzaro, Cosenza, Crotone, Vibo Valentia, Palermo, Caltanissetta, Catania, Cagliari e Sassari.

Quest'anno sono state due le Province che hanno diminuito l'aliquota: Brescia (dal 3 al 2,5%) e Arezzo (dal 5 al 4,7%), mentre una ne ha deliberato un considerevole incremento: Cosenza (dal 2,5 al 5%).

Il Presidente confederale ha così commentato i risultati dell'indagine: "Anche le Province si comportano come i Comuni; quando hanno un tributo proprio, lo aumentano inesorabilmente e incessantemente. Lo stesso percorso accomuna il tributo ambientale all'Ici, il cui peso è reso ancor più gravoso dalla sempre maggiore complessità che ne caratterizza l'applicazione pratica, per via delle mille particolarità escogitate dai Comuni. Come sempre, si rileva fondato l'antico avvertimento di Einaudi, secondo il quale gli enti locali, quando hanno a disposizione un tributo, scambiano per obbligo la facoltà di arrivare all'aliquota massima".

La CONFEDILIZIA è l'organizzazione che - in rappresentanza esclusiva della proprietà - stipula il **CONTRATTO COLLETTIVO DI LAVORO PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI**.
Informazioni presso tutte le ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

BELL'ITALIA

Enti locali, dateci più soldi!

Eliminare i vincoli alla spesa. Eliminare i limiti all'assunzione del personale. Eliminare il sistema sanzionatorio previsto in caso di violazione del patto di stabilità. Eliminare i tagli ai trasferimenti erariali. Non far ulteriormente decrescere tali trasferimenti.

Queste, in sintesi, le richieste che gli Enti locali di continuo rivolgono al Governo. Non una traccia di diminuzione della spesa pubblica. Non un impegno a rispettare i tetti che lo Stato assegna a sé stesso e che la collaborazione europea ci obbliga d'imporci. Non un accenno al rigore. Come sempre, invece, si chiedono ancora soldi, sempre più soldi. E intanto l'Ici cresce; l'addizionale Irpef si estende; le tariffe dei servizi comunali lievitano.

Il proporre o fissare i prezzi da parte di un uomo politico o dello Stato è una evidente follia economica: l'equo livello d'affitto è in relazione al livello corrente degli altri prezzi.

Ernest J.P. Benn

RICORSI AL TRIBUNALE SE L'UFFICIALE GIUDIZIARIO SOSPENDE LO SFRATTO

Le decisioni dei Giudici nel loro testo integrale al sito della proprietà immobiliare, continuamente aggiornato

www.confedilizia.it

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Il senatore Specchia (An) ha presentato, insieme ad altri parlamentari, un disegno di legge volto a modificare l'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, al fine di prevedere l'esonero dal pagamento dell'Ici per le famiglie con un reddito annuo inferiore a 7.500 euro.

Una proposta di legge avente ad oggetto disposizioni per agevolare la locazione e l'acquisto dell'abitazione da parte di giovani coppie, è stata presentata dai deputati Rossi (LNP) e Cè (LNP).

Il senatore Valditara (An) ha presentato un disegno di legge che, sostituendo il vigente testo dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sulla sanatoria della morosità da parte del conduttore, vuole evitare ricorrenti abusi in materia.

Dal deputato Foti (An) proviene una proposta di legge contenente disposizioni per la cessione di aree urbanizzate o sulle quali insistono costruzioni e strutture, appartenenti al demanio patrimoniale dello Stato.

Una proposta di legge volta a dettare disposizioni per favorire la bonifica dall'amianto degli immobili pubblici e privati è stata avanzata dal deputato Stucchi (LNP).

I senatori Specchia (An) e Zappacosta (An) hanno presentato un disegno di legge con il quale intendono modificare il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, in materia di esenzione dall'Ici per l'abitazione principale.

Disposizioni per facilitare la locazione o l'acquisto dell'abitazione da parte delle giovani coppie e delle famiglie monoparentali sono l'oggetto della proposta di legge del deputato Benvenuto (Ds).

Il fissare gli affitti al disotto del prezzo di mercato inevitabilmente rende perpetua la penuria di alloggi. La domanda continua ad essere superiore all'offerta, e se il limite massimo dei prezzi è efficacemente applicato (ossia, se viene impedita l'adozione di "buone uscite"), si è costretti a costruire un meccanismo per l'assegnazione d'autorità dello spazio abitabile. La mobilità è molto ridotta e, coll'andar del tempo, la distribuzione della popolazione fra quartieri e tipi di abitazioni cessa di corrispondere alle necessità o ai desideri. Si arresta la normale rotazione per cui una famiglia, nel periodo di pieno potere di guadagno del capo famiglia, occupa più spazio di una coppia di giovani sposi o di pensionati.

Friedrich August von Hayek

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 | | Data pubblicato dall'ISTAT | | 75% |
|----------------------|------------------|----------------------------|-------|--------|
| Variatione marzo | 2001 - marzo | 2002 | 2,4 % | 1,80 % |
| Variatione aprile | 2001 - aprile | 2002 | 2,4 % | 1,80 % |
| Variatione maggio | 2001 - maggio | 2002 | 2,3 % | 1,72 % |
| Variatione giugno | 2001 - giugno | 2002 | 2,3 % | 1,72 % |
| Variatione luglio | 2001 - luglio | 2002 | 2,3 % | 1,72 % |
| Variatione agosto | 2001 - agosto | 2002 | 2,5 % | 1,87 % |
| Variatione settembre | 2001 - settembre | 2002 | 2,6 % | 1,95 % |
| VARIAZIONE BIENNALE | | Data pubblicato dall'ISTAT | | 75% |
| Variatione marzo | 2000 - marzo | 2002 | 5,3 % | 3,97 % |
| Variatione aprile | 2001 - aprile | 2002 | 5,5 % | 4,12 % |
| Variatione maggio | 2001 - maggio | 2002 | 5,4 % | 4,05 % |
| Variatione giugno | 2001 - giugno | 2002 | 5,2 % | 3,90 % |
| Variatione luglio | 2001 - luglio | 2002 | 5,1 % | 3,82 % |
| Variatione agosto | 2001 - agosto | 2002 | 5,3 % | 3,97 % |
| Variatione settembre | 2001 - settembre | 2002 | 5,2 % | 3,90 % |

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 | | Data pubblicato dall'ISTAT | | 75% |
|----------------------|------------------|----------------------------|-------|-------|
| Variatione marzo | 2001 - marzo | 2002 | 2,5 % | 2,5 % |
| Variatione aprile | 2001 - aprile | 2002 | 2,5 % | 2,5 % |
| Variatione maggio | 2001 - maggio | 2002 | 2,4 % | 2,4 % |
| Variatione giugno | 2001 - giugno | 2002 | 2,3 % | 2,3 % |
| Variatione luglio | 2001 - luglio | 2002 | 2,4 % | 2,4 % |
| Variatione agosto | 2001 - agosto | 2002 | 2,6 % | 2,6 % |
| Variatione settembre | 2001 - settembre | 2002 | 2,8 % | 2,8 % |

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

Citazioni



Le frasi di Ernest J.P. Benn, Friedrich August von Hayek, Ludwig von Mises e Wilhelm Röpke pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume *L'interventismo, il liberalismo e la politica della casa* pubblicato da Rubbettino Editore in collaborazione con la Confedilizia

La CONFEDILIZIA

è forte
di oltre 190
Associazioni
territoriali

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



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

Anno 12
Numero 10

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
Publprint - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 2 novembre 2002