

AUMENTI AFFITTI, FIAIP CONTRO SICET DATI DI MERCATO TOTALMENTE CONTRASTANTI

Sono stati diffusi dati sugli affitti delle case, un giorno, totalmente differenti da quelli diffusi il giorno dopo. Il giorno prima, li ha diffusi il sindacato inquilini Sietet; il giorno dopo, la Fiaip-Federazione italiana agenti immobiliari professionali.

Lo ha rilevato il Presidente confederale, parlando alla Camera di Commercio di Roma alla presentazione dell'Osservatorio immobiliare Fiaip relativo al secondo semestre 2002. "C'è bisogno - ha dichiarato all'ANSA il Presidente dell'Organizzazione storica della proprietà immobiliare - di serietà e di trasparenza perché dati fasulli, o con scopi diversi da quelli del rilevamento tecnico, non possono che fuorviare i giudizi, nel tentativo di strumentalizzare l'attività parlamentare e di governo. Solo su dati seri e attendibili ci si può basare per impostare una seria riforma della fiscalità non solo erariale, ma anche locale, che oggi vieppiù si impone".

La Fiaip, come noto, ha siglato un Protocollo di collaborazione con l'Agenzia del territorio per il rilevamento dei dati relativi all'andamento del mercato immobiliare.

La Segreteria Generale della Confedilizia ha chiesto al Sietet i "dati disaggregati" dell'indagine, per poterli esaminare e valutare, ma non li ha ottenuti. Nessun riscontro..., di alcun genere! Silenzio assoluto (significativo?).

TABELLA DI RAFFRONTO DATI SICET-FIAIP
SULL'ANDAMENTO DEGLI AFFITTI 2002 RISPETTO AL 2001
RELATIVAMENTE ALLE CITTÀ CITATE NELL'INDAGINE SICET
(comunicato 18.2.2003)

Città	SICET	FIAIP
VENEZIA	+6%	+2%
CATANIA	+10%	+10%
FIRENZE	+15%	=
TORINO	+15%	=
GENOVA	+20%	=
BOLOGNA	+20%	=
PALERMO	+30%	=
BARI	+35%	=
NAPOLI	+40%	+5%
ROMA	+55%	+10%
MILANO	+60%	=
ITALIA	+28%	+2,4%

Il simbolo "=" significa: mercato stazionario.

All'interno

- Le 50 province più vicine alla Confedilizia
- Chiusura liti pendenti, non applicabile all'Ici
- Immobili storici locati alla Corte Costituzionale
- Mansionario Confedilizia amministratori condominiali
- Confedilizia in videoconferenza sul D.M. locazioni regolamentate
- Scadenzari proprietario di casa, condominio e datore di lavoro domestico
- Locazioni regolamentate e agevolazioni fiscali
- Registrazione telematica contratti di locazione
- Cablaggio edifici, diritti ed obblighi della proprietà
- Condono imposte indirette, istanza entro il 16 aprile

Il Presidente confederale dal ministro Urbani

Il Presidente confederale ha incontrato il ministro Urbani al Ministero per i beni e le attività culturali. Ha anche incontrato l'on. Vittorio Sgarbi e ricevuto in Confedilizia il Segretario confederale CISL Renzo Bellini, che era accompagnato dal Responsabile per le politiche abitative del sindacato, Giovanni Libero. Alla Camera di Commercio di Roma ha svolto un intervento in occasione della presentazione dell'Osservatorio immobiliare FIAIP 2002 - secondo semestre alla quale ha partecipato - con il Presidente FIAIP Allegretti - anche il Viceministro alle Infrastrutture Martinat.

Il Presidente confederale ha poi partecipato a più trasmissioni in diretta di Uno mattina (rubrica Rai "Uno mattone") sulla compravendita immobiliare e sulle locazioni nonché - sempre a Rai uno - ad un dibattito televisivo, pure in diretta, col Segretario generale del Sunia Pallotta, col Presidente della Borsa Immobiliare di Roma Tagliavanti e col Direttore centrale Abi Santececca nonché con Giustino Trincia, Vicesegretario generale di "Cittadinanza attiva".

Il Segretario Generale Spaziani Testa ha rappresentato la Confederazione in un incontro all'ANCI sui problemi abitativi ed ha avuto ripetuti contatti con la Regione Lazio su problemi edilizi.

La dott.ssa Alessandra Egidi, Assistente del Presidente confederale, ha partecipato al Convegno "I sistemi di welfare per la nuova Europa", prima tappa di quattro Seminari per l'Europa organizzati dalla Luiss-Libera Università Internazionale Studi Sociali, Facoltà di Economia.

Le 50 provincie più vicine alla Confedilizia

ordine decrescente - rapporto iscritti/popolazione

1 Piacenza	26 Ravenna
2 Parma	27 Sassari
3 La Spezia	28 Imperia
4 Genova	29 Varese
5 Bolzano	30 Vercelli
6 Asti	31 Terni
7 Belluno	32 Verbano-Cusio-Ossola
8 Savona	33 Verona
9 Bologna	34 Gorizia
10 Forlì-Cesena	35 Biella
11 Grosseto	36 Torino
12 Rimini	37 Alessandria
13 Udine	38 Treviso
14 Milano	39 Lucca
15 Trieste	40 Reggio Emilia
16 Pisa	41 Bari
17 Lodi	42 Oristano
18 Bergamo	43 Lecco
19 Novara	44 Vicenza
20 Firenze	45 Brescia
21 Como	46 Crotone
22 Modena	47 Cremona
23 Arezzo	48 Siena
24 Perugia	49 Sondrio
25 Rovigo	50 Pistoia

Il Comune non può istituire l'addizionale Irpef per il 2003

Non può essere riconosciuta efficacia ad una deliberazione con la quale un Comune istituisca l'addizionale all'Irpef per l'anno 2003 in quanto la *ratio* che ha guidato la manovra del legislatore attuata con la legge finanziaria 2003 (cfr. Cn genn. '03) è stata quella di non elevare la pressione fiscale a carico dei contribuenti. Conseguentemente, possono considerarsi efficaci esclusivamente le deliberazioni che siano confermate delle aliquote in vigore per l'anno 2002.

Lo ha chiarito il Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia e delle finanze - con Circolare 12.2.'03, n. 1/DPF - smentendo talune tesi che, interpretando letteralmente l'art. 3, c. 1, lett. a), della Finanziaria 2003 (che dispone la sospensione degli "aumenti" delle addizionali Irpef), consideravano esercitabile la facoltà di deliberare per la prima volta la variazione dell'aliquota di compartecipazione dell'addizionale.

La Circolare ha altresì precisato che restano escluse dalle limitazioni di cui sopra le deliberazioni adottate prima del 29.9.'02, data della presentazione del disegno di legge finanziaria.

Martinat sul D.M., sugli "affitti agevolati" e sugli sfratti

In sede di audizione (11.2.'03) avanti la Commissione Ambiente della Camera, il Viceministro on. Martinat ha dichiarato che "non essendo stato raggiunto un accordo unitario fra le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale convocate al Ministero, il Decreto è stato emanato sulla base degli orientamenti prevalenti delle stesse". L'on. Martinat ha anche, testualmente, dichiarato: "Per quanto riguarda la proroga degli sfratti, il Governo sta esaminando l'ipotesi di non rinnovarla, essendo ormai interessato un numero limitato di persone. Non vi è, poi, la volontà di aumentare le quote dei cosiddetti affitti agevolati, perché riteniamo che questo sia un compito dei Comuni, i quali possono usufruire di un'apposita tassa, l'Ici".

D.M. locazioni regolamentate, commentato articolo per articolo

Il Decreto Ministeriale 30.12.'02 per le locazioni regolamentate (contratti agevolati, contratti transitori, contratti per studenti universitari) è stato commentato, articolo per articolo, dal Presidente confederale.

Il commento in questione è stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia ed è pubblicato nella nuova edizione (2003) de *Il Codice delle locazioni*, ed. La Tribuna, pure inviato a tutte le Associazioni, ove può essere consultato dai soci.

Teleriscaldamento quasi tutto al Nord

Secondo i dati dell'Airu-Associazione italiana riscaldamento urbano, sono 126 milioni i metri cubi di immobili che utilizzano per il riscaldamento la distribuzione a distanza di acqua calda, in luogo di singole caldaie. Per il 92% la volumetria teleriscaldata è collocata al Nord, essenzialmente in Lombardia, Piemonte, Emilia-Romagna e Veneto. La rete di distribuzione ha raggiunto i 1.231 km.

Col teleriscaldamento - è ben noto - si valorizzano gli immobili (cfr. Cn febbraio 2003).

Magri Sottosegretario all'Economia e Finanze

Gianluigi Magri è stato nominato dal Consiglio dei ministri nuovo Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze.

Auguri di buon lavoro dalla Confedilizia.

Condemi al Gabinetto del Ministero comunicazioni

Massimo Condemi è il nuovo Capo di Gabinetto del Ministero delle comunicazioni. A designarlo è stato il ministro Gasparri.

A Condemi (che - 41 anni, avvocato - è stato il Capo della Segreteria particolare del ministro dal giugno '01) il Presidente confederale ha fatto pervenire le felicitazioni, e gli auguri, della nostra organizzazione.

Martini Bernardi alla Confedilizia toscana

L'avv. Neri Martini Bernardi è stato eletto Presidente della Federazione regionale della Proprietà edilizia della Toscana.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire un messaggio augurale a nome della Confederazione.

La teoria dell'interpretazione evolutiva del diritto ha fornito una base dottrinale a indirizzi giurisprudenziali rigorosi nel perseguire i reati dei "colletti bianchi", ma comprensivi di fronte al dilagare della delinquenza comune e tolleranti nei riguardi degli inquilini morosi, dei lavoratori indisciplinati o assenteisti e degli autori di violenze e blocchi stradali in occasione di scioperi o manifestazioni politiche.

Giancarlo Bagarotto

Cassazione sui minimi dei dottori commercialisti

Non c'è pace per le tariffe professionali dei dottori commercialisti. I giudici della Cassazione, con la sentenza 1317/2003, della seconda sezione civile, hanno infatti stabilito che "sono illegittime, e vanno disapplicate dal giudice, le disposizioni regolamentari che prevedano l'inderogabilità dei minimi tariffari" per i dottori commercialisti perché "emanate in mancanza di delega legislativa".

Boom a gennaio per gli affitti on line

È boom per le registrazioni on line dei contratti d'affitto. A gennaio l'Agenzia delle entrate ha ricevuto 102mila contratti di locazione, contro i 40mila trasmessi in tutto il 2002. La registrazione via web è obbligatoria, dal marzo 2002, per chi ha oltre 100 unità, facoltativa per gli altri. Piace anche l'imposta telematica. Sempre a gennaio il fisco ha incassato 142mila pagamenti digitali (200mila nel 2002).

COSE DELL'ALTRO MONDO

La "carne viva" di Veltroni

"Ogni taglio fatto ai Comuni è come tagliare la carne viva, tagliare i servizi alla persona". Lo ha dichiarato - sanguinante, si direbbe - il Sindaco di Roma, Walter Veltroni (Ds). È un lancio dell'Agenzia Adnkronos del 12.2.'03, ore 15.21.

Ma è davvero così?

L'esponente diessino - per sapere realmente dove vanno a finire i soldi dei trasferimenti erariali e dell'Ici - potrebbe opportunamente rivolgersi al suo compagno di centro-sinistra, e predecessore, Rutelli: sotto processo alla Corte dei Conti per aver causato un danno al Comune di Roma (questa l'accusa del Procuratore) di 309mila euro, per aver spedito agli elettori migliaia di lettere, ritenute propagandistiche. Altrettanto opportunamente, il Sindaco Veltroni potrebbe attingere notizie dal Sindaco di Brescia (centrosinistra, sempre) Paolo Corsini: che alla vigilia, oramai, delle elezioni amministrative ha spedito a 3700 famiglie una lettera nella quale avvisa che presentandosi con la medesima alle farmacie comunali (entro il 30 giugno, e si capisce il perché: è il termine entro il quale la legge impone si svolgano i ballottaggi) si otterrà uno sconto del 10 per cento su pannoloni e altri prodotti per l'infanzia. E non dimentichi, Veltroni, di rivolgersi anche al Sindaco di Montegrotto (Padova), che ha speso 10 mila euro in "orsetti" regalati ai bambini per le feste (oltre a 30mila euro per le luminarie natalizie) (cfr. *Cn* febbraio '03).

Altro che carne viva...

Abbiano almeno il pudore di tacere, questi Comuni. Adusi a fare beneficenza, e propaganda per sé, coi soldi degli altri. I nostri.

Quando nei confronti dei leader di una parte politica o dei suoi sostenitori, imponenti attività istruttorie e dibattimentali vengono avviate e si protraggono durante lunghi anni per verificare la fondatezza di ogni possibile ipotesi investigativa e le notizie relative al loro espletamento vengono divulgate a disdoro degli inquisiti, si è già penetrati nella sfera del processo politico di matrice giustizialista.

Giancarlo Bagarotto

Immobili con bonus

L'acquisto di un immobile sotto condizione rientra nel campo di applicazione del credito d'imposta di cui all'articolo 8 della legge 388/2000.

L'Agenzia delle entrate dà l'ok all'interpretazione fornita dal contribuente, mediante istanza di interpello. Nella Risoluzione 28/E, infatti, specifica che l'investimento si considera effettuato al momento della stipulazione dell'atto in quanto, secondo le norme del codice civile sulla condizione (art. 1360 cc), al verificarsi di questa gli effetti del contratto retroagiscono al momento della conclusione dello stesso, avvenuto nel dicembre 2001, e quindi nel regime agevolativo in vigore prima delle modifiche introdotte dal D.L. 138/02 e quindi prima dell'8 luglio 2002. Ma l'Agenzia ricorda anche che la fruizione del credito "è stata inibita dal 13/11/02 e fino alla data del 9/4/03" cosicché i beneficiari trasmettano all'Agenzia in via telematica una comunicazione dei dati ai fini di compiere il monitoraggio per utilizzare a partire dal 10/4/03 il credito maturato.

Tesoro: premio internazionale per cartolarizzazione immobili

La seconda cartolarizzazione degli immobili pubblici (scip2) lanciata dal Tesoro ha ricevuto il premio Deal of the Year 2002 da Structured Finance International, la prestigiosa rivista internazionale nel settore delle cartolarizzazioni. Lo ha reso noto il Ministero dell'economia, ricordando che "è la prima volta che la Repubblica Italiana ottiene questo riconoscimento, attribuito sulla base dei voti espressi dagli investitori istituzionali internazionali".

Si al mantenimento dei figli "proprietari"

La Cassazione torna a chiarire gli obblighi dei genitori al mantenimento dei figli. La Suprema corte, con la sentenza 1392 del 2003, ha convalidato così l'onere, a carico di un padre, di mantenere con 750 euro al mese la figlia trentenne, proprietaria di una casa affittata a Roma, dalla quale ricava ogni mese più di mille euro. Inva- no il padre ha cercato di sottrarsi a questo esborso già impostogli - in sede di separazione legale dalla moglie - dalla Corte d'Appello di Roma.

La Cassazione ha sottolineato che non merita "censura" la decisione di confermare l'assegno alla figlia "in considerazione delle esigenze anche di studio della stessa". In poche parole, la Suprema corte ha condiviso l'opinione dei giudici di merito per la quale l'assegno del padre consentiva alla figlia "di poter evitare la necessità, altrimenti sussistente, della vendita (non auspicabile) del cespite immobiliare".

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/2002		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1	313,63		469,16	
PORTIERI LETT. A2	313,63		469,16	
PORTIERI LETT. A3	349,61		508,58	
PORTIERI LETT. A4	349,61		508,58	
PORTIERI LETT. A5	313,63		469,16	
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1		3,01		2,52
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2		2,75		2,51
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		2,75		2,51
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4		2,41		2,49
LAVASCALE LETT. B5		2,14		2,47

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2002		Contingenza	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	869,19		539,70	
IMPIEGATI LETT. C2	758,02		534,53	
IMPIEGATI CONC. LETT. C3	600,44		531,95	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	433,44		520,59	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	364,03		454,48	

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2003

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

	5	12	19	26	
GENNAIO	5	12	19	26	
FEBBRAIO	2	9	16	23	
MARZO	2	9	16	23	30
APRILE	6	13	20	27	
MAGGIO	4	11	18	25	
GIUGNO	1	8	15	22	29

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

	1	6	—
GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	21	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2	22	—

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/2/2001

Portieri - 37,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350 e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54 %
CASPO	0,30 %
Totale	8,84 %

Operai - 39,47% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300 e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

Impiegati - 38,33% (compreso 1,90% per contributo CASPO e al netto dell'esonero CUAF dello 0,80%) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

Minimali giornalieri dall'1/1/2003

PORTIERI	38,20
LAVASCALE	38,20

Minimale orario dall'1/1/2003

LAVASCALE	5,74
-----------	------

Scudo fiscale entro il 16 aprile o il 30 giugno: istruzioni dall'Agenzia delle entrate

La Circolare 24.2.'03, n. 13, dell'Agenzia delle entrate fornisce istruzioni sull'applicazione dello scudo fiscale, vale a dire la procedura di emersione delle attività detenute all'estero nell'ambito della quale è possibile regolarizzare anche le operazioni immobiliari.

Oggetto di emersione possono essere investimenti detenuti all'estero, alla data del 31.12.'01. Per conseguire gli effetti della regolarizzazione, è dovuta una somma pari al 2,5% del valore dell'immobile, se tutti gli adempimenti a carico del contribuente sono conclusi entro il 16.4.'03 e pari al 4% se tali adempimenti vengo chiusi entro il 30.6.'03.

Chiusura liti pendenti, non applicabile all'Ici

Le liti definibili ai sensi delle disposizioni dell'art. 16 della Finanziaria 2003 (chiusura liti fiscali pendenti, cfr. *Cn* genn. '03) sono quelle in cui è parte l'Amministrazione finanziaria dello Stato. La stessa non ha competenza in materia di accertamento, contenzioso e riscossione dell'imposta comunale sugli immobili. Conseguentemente, una controversia concernente l'Ici non è definibile ai sensi del citato art. 16.

È quanto ha precisato l'Agenzia delle entrate nella Circolare 5.2.'03, n. 7/E, aggiungendo che i tributi locali formano invece oggetto della disciplina recata dal precedente art. 13, il quale prevede che le Regioni, le Provincie e i Comuni possono stabilire con riferimento ai tributi propri delle agevolazioni anche nelle ipotesi di procedimenti contenziosi in sede giurisdizionale.



FONDO INTEGRATIVO MULTISERVIZI PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Istituita la centrale operativa

Ricordiamo che è attiva la CENTRALE OPERATIVA FIMPE, viale Regina Margherita 278, 00198 Roma, tel. 06.44.32.099, Fax 06.44.03.418.

È anche operativo un servizio per richiesta informazioni e documentazione sulle varie convenzioni, con servizio di NUMERO VERDE 800-010064.

La CENTRALE OPERATIVA è a totale disposizione degli associati, per conto e nell'interesse dei quali organizza ogni richiesta di rimborso o copertura nei confronti di Compagnie, Enti, Strutture che garantiscono le coperture o i servizi.

Convenzioni FIMPE

FIMPE VERDE (Convenzione sanitaria completa) valevole in tutto il mondo; garantisce:

- Rimborso di spese mediche per visite specialistiche, Esami ed accertamenti diagnostici, Assistenza infermieristica domiciliare specializzata, fino a concorrenza di euro 1.000,00 per persona e per anno solare (con il limite di euro 250,00 per persona e per anno solare per assistenza infermieristica specializzata); è previsto uno scoperto del 30 % con il minimo di euro 52,00.
- Rimborso spese per ricoveri ospedalieri fino a concorrenza di euro 50.000,00 per persona e per anno solare, con applicazione di uno scoperto del 25 % con il minimo di euro 400,00 per sinistro.
- Rimborso spese per grandi interventi fino a concorrenza di euro 150.000,00 per persona e per anno solare, senza applicazione di alcuno scoperto.
- Indennità sostitutiva di euro 52,00 per un massimo di 30 giorni per persona e per anno solare.
- Rimborso spese acquisto protesi, escluse quelle odontoiatriche ed applicazioni di lenti, fino alla concorrenza di euro 250,00 per persona e per anno solare. Cure termali, escluse le spese di natura alberghiera, effettuate in centri convenzionati fino alla concorrenza di euro 160,00 per nucleo familiare ed anno solare.
- Servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europe Assistance spa.

FIMPE GIALLO (Convenzione ricoveri) valevole in tutto il mondo.

- Rimborso spese per ricoveri ospedalieri fino a concorrenza di euro 50.000,00 per persona e per anno solare, con applicazione di uno scoperto del 25 % con il minimo di euro 400,00 per sinistro.
- Rimborso spese per grandi interventi fino a concorrenza di euro 150.000,00 per persona e per anno solare, senza applicazione di alcuno scoperto.
- Indennità sostitutiva di euro 52,00 per un massimo di 30 giorni per persona e per anno solare.
- Servizio completo "Sicuri in viaggio" della Europe Assistance spa.

FIMPE GRIGIO, convenzione tutela legale per la conduzione e/o proprietà dell'unità immobiliare costituente la propria dimora abituale (domicilio), nonché le unità ulteriori a disposizione (secondo case, villeggiatura, ecc...) che copre la tutela delle spese legali per:

- Controversie per danni extracontrattuali subiti dall'abitazione e dagli arredi dell'associato per fatti illeciti di terzi.
- Controversie per danni extracontrattuali cagionati a terzi per fatto illecito dell'associato.
- Difesa penale dell'associato per delitto colposo o contravvenzione.
- Difesa penale dell'associato per delitto doloso (a condizione che sia prosciolto in istruttoria o con sentenza passata in giudicato).
- Controversie relative alla proprietà e/o locazione dell'unità immobiliare costituente la dimora abituale dell'associato.
- Controversie insorgenti da addebiti non dovuti praticati all'associato dall'amministrazione condominiale.
- Vertenze contrattuali derivanti da contratti con fornitori di prestazioni di manutenzione e/o trasformazione senza aumento di volumi.

FIMPE ROSSO, convenzione tutela legale del condominio, che garantisce:

- Spese per l'intervento di un legale.
- Spese in sede giudiziale per l'intervento di un perito nominato dall'Autorità Giudiziaria o dall'associato (come da regolamento della convenzione).
- Spese di giustizia in procedimenti penali.
- Spese del legale di controparte, in caso di transazione autorizzata.
- Spese di soccombenza liquidate alla controparte in caso di condanna.
- Spese per attività del legale in sede stragiudiziale (tesa a comporre bonariamente la controversia prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria).
- Spese per attività del legale in sede giudiziale finalizzata alla tutela degli interessi del condominio.

- Controversie per danni cagionati a soggetti terzi in conseguenza di illeciti extracontrattuali del condominio o di persone delle quali debba rispondere a norma di legge.
- Difesa penale contro l'imputazione per reato colposo o contravvenzione.
- Controversie con i condomini per l'inosservanza di norme di legge o di regolamento condominiale.
- Controversie nascenti da pretese inadempienze contrattuali, proprie o di controparte, con i fornitori di beni o servizi comprese le vertenze che dovessero insorgere in seguito a lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione (la presente copertura opera con valore di lite superiore a euro 500,00).
- Vertenze individuali di lavoro con il personale addetto alla manutenzione e/o custodia di beni condominiali il cui rapporto di lavoro risulti in regola con le norme vigenti di settore.
- Vertenze per il recupero di quote condominiali relative alla gestione condominiale il cui importo superi la somma di euro 250,00.
- Vertenze con società assicuratrici per inadempienze contrattuali delle stesse, comprese eventuali procedure arbitrali (per contratti che riguardino il condominio) per sinistri il cui valore, riferito all'eventuale differenza tra il valore liquidato (od offerto) ed il reale danno preteso dal condominio, superi la somma di euro 1000,00.
- Difesa penale per reato non colposo, a condizione che la persona avente diritto alla copertura sia prosciolta in istruttoria o assolta con sentenza definitiva passata in giudicato.
- Tutela legale necessaria alle persone che i D. L. 626/94, 494/96 e loro successive modifiche indicano quali responsabili di inadempimenti colposi o negligenti degli obblighi previsti in tema di sicurezza e salute; la copertura opera, qualora vi siano valide motivazioni a sostegno, per ricorrere avverso ammende o sanzioni amministrative che, previste dai succitati Decreti, siano di importo pari o superiore ad euro 1.500,00.
- **Massimali di copertura possibili:** fino a euro 5.000,00 / euro 8.000,00 / euro 10.000,00 / euro 16.000,00 / euro 20.000,00 (sempre per sinistro, illimitati per anno).



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Delibere nulle e delibere annullabili

Analogamente a quanto è previsto per le deliberazioni societarie, le deliberazioni delle assemblee condominiali possono essere nulle o annullabili. Appartengono alla prima categoria quelle caratterizzate da un oggetto impossibile o illecito, ossia quelle con cui l'assemblea condominiale abbia statuito su materie che non rientrano nella sua competenza, ovvero violando diritti individuali sui quali la legge non consente a essa di incidere. Rientrano, per contro, nella seconda categoria (delibere annullabili) tutte le altre, "contrarie alla legge o al regolamento di condominio".

Cass. Sent. 22 novembre 2002 n. 16485 - Pres. Spadone; Rel. Cioffi ; Pm (conf.) Russo.

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)



Comitato direttivo a Bruxelles

Si è tenuta a Bruxelles una riunione del Comitato direttivo dell'EpF.

I lavori sono stati aperti dal Chairman Bengt Nyman e sono proseguiti con la relazione del Presidente Malcom Savage nonché del Segretario generale Michael MacBrien. Si è parlato, fra l'altro, della rassegna immobiliare dei Paesi dell'Europa del Sud, che si svolgerà a Barcellona il prossimo autunno, rassegna che vede l'EpF impegnata nell'organizzazione di un incontro tematico del Simposio, al quale parteciperanno esperti del settore immobiliare.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade giovedì 10.4.'03 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2003. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 6,30 euro	1,21 (0,26)
da 6,30 euro a 7,69 euro	1,37 (0,30)
oltre 7,69 euro	1,67 (0,36)
lavoro superiore a 24 ore settimanali	0,88 (0,19)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dall'1.1.'03 è di euro 4,212 al giorno (1,470 per pranzo e/o colazione, 1,470 per cena, 1,272 per alloggio).

Il 10 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra l'1.1.'03 e il 31.3.'03.

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



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Archivi del Vaticano, si iniziano ad aprire le porte del passato

Sabato 15.2.'03 (in anticipo di 6 anni rispetto ai consueti 70 di segreto previsti dalla Chiesa) si sono aperti per gli studiosi di tutto il mondo gli archivi segreti della Santa Sede sui rapporti tra il Vaticano ed il Terzo Reich. I primi studiosi a consultare i quattro fondi archivistici relativi alla documentazione diplomatica dal 1922 al 1939 (Pontificato di Pio XI) sono stati due italiani: Agostino Giovagnoli, docente alla Università Cattolica di Milano, e Emma Fattorini, della Sapienza di Roma.

Dei documenti della nunziatura di Monaco è già pronto un inventario analitico, anche in versione *cd-rom*, che consente la ricerca per parola o per nomi. Solo nel 2006, però (come annunciato da padre Sergio Pagano, prefetto dell'Archivio segreto vaticano), saranno consultabili tutti i documenti del pontificato di Pio XI dal 1922 al 1939. Apertura in anticipo dunque, ma limitata al regime nazista.



UIPI
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Comitato esecutivo a Bruxelles

Si è riunito a Bruxelles il Comitato esecutivo dell'Uipi.

Il Presidente Van Herwijnen ha aperto i lavori con una sua relazione, alla quale è seguita quella del Segretario generale Paradias e del Rappresentante dell'Uipi a Bruxelles, Conte.

Nel corso della riunione è stato definito il programma del XXXVII Congresso dell'organizzazione, che si terrà in settembre a Berlino, e nel corso del quale si svolgerà la celebrazione degli 80 anni dell'Uipi.

Negli stessi giorni si sono riuniti il Comitato tecnico, di cui è presidente il vicepresidente federale Vigne, il Comitato sulle locazioni e quello sulla tassazione.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Convegno a Firenze

"Un trust per la famiglia e la piccola-media impresa". Questo il titolo del Convegno - organizzato dall'Associazione di Pisa e da Assotrusters-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia, con la collaborazione della Cassa di risparmio di Pisa - che si terrà a Pisa il 12 aprile 2003 presso l'Auditorium "Rino Ricci" della Camera di Commercio.

Nel corso del Convegno, dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale, svolgeranno relazioni l'avv. Andrea Moja, Presidente di Assotrusters, l'avv. Luca Dambrosio, professore di diritto dell'Unione Europea all'Università di Brescia e il dott. Giuseppe Santo, Direttore Private Advisory della Banca C. Steinhauslin.

Per informazioni ed iscrizioni: Associazione della proprietà edilizia di Pisa (tel. 050.561798; fax 050.555466; posta elettronica: apepisa@tin.it) e www.assotrusters.it.

Trust istituito dall'inquilino

La rivista "Trusts e attività fiduciarie" (n. 1/03) pubblica una sentenza estera in materia di "Trust istituito dall'inquilino a favore del futuro proprietario dell'immobile".

Si tratta di un importante (e interessante) precedente giurisprudenziale.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia pubblica, canone medio mensile: 75,40 euro

Gli enti gestori del patrimonio di alloggi di edilizia popolare che fanno capo a Federcasa (ha riferito in un convegno a Milano il suo presidente Vincenzo Guerrieri) hanno in tutto 6500 dipendenti.

Gestiscono 881 mila alloggi in locazione, 102 mila unità immobiliari non residenziali in locazione, 58 mila abitazioni a riscatto, 17 mila abitazioni private.

Volume d'affari: 2600 milioni di euro, di cui 878 milioni dagli affitti, 362 milioni dalle vendite, 413 milioni da trasferimenti dallo Stato e dalle Regioni. L'investimento annuo è pari a un miliardo di euro.

Il canone medio pagato dagli inquilini degli alloggi gestiti dagli Enti nel 2000 è stato di 75,40 euro al mese (84 al Nord, 86 al Centro '59 al Sud) contro un valore medio di un'abitazione tipo stimato grossolanamente in 90 mila euro, con un tasso di rendimento lordo annuo pari quindi all'1,5%. Ma il dato medio nazionale non trova riscontro nelle grandi aree metropolitane (escluse Firenze, Bologna e Torino che rientrano nel raggruppamento delle provincie con canoni elevati), che presentano canoni medi compresi fra 75 e 60 euro mensili, mentre ancora città come Bari, Venezia e Napoli sono fra 60 e 45 euro.

Nel complesso, il canone medio dell'edilizia residenziale pubblica vale il 28% dell'affitto medio del settore privato per alloggi analoghi per caratteristiche e ubicazioni.

Federcasa ha elaborato una tabella basata su dati Istat e ancorata all'anno 2000, in cui figurano i seguenti parametri a confronto: totale alloggi sociali 1.100.000; canone medio annuo 900 euro; canone medio di mercato 3100; totale gettito 990.000.000; totale gettito di mercato (stima) 3.410.000.000; totale perdite del comparto 2.420.000.000; percentuale del Pil 0,21%; quote a carico degli Iacp e simili 73,3%.

Dai dati riferiti da Guerrieri emerge inoltre una grave situazione di morosità, sui canoni e sui servizi, da parte degli inquilini: quella sui canoni è di circa 760 milioni di euro, quella sui servizi (che riguarda quindi le spese di manutenzione ordinaria) è circa 310 milioni, per una morosità complessiva di 1.070 milioni di euro. In particolare la morosità sul canone è per il 9% al Nord, il 24% al Centro e il 32% al Sud. Quella sui servizi è ripartita il 6% al Nord, il 32% al Centro e il 50% al Sud.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rallenta la corsa dei prezzi nei primi mesi 2003

L'investimento nel bene rappresentato dalla casa continua ad essere quello privilegiato, anche se le previsioni per il primo semestre 2003 indicano uno stop dei prezzi dopo la costante ascesa degli ultimi anni sulla scia della corsa all'acquisto di abitazioni.

È quanto emerge dal Rapporto pubblicato dalla Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), che contiene un monitoraggio semestrale sull'andamento e sulle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine dell'Osservatorio immobiliare FIAIP rileva nel secondo semestre 2002 un aumento dei prezzi delle case del 3,6%, mentre la variazione su base annuale segna un incremento del 7,3%. Più in dettaglio, si è registrato un incremento dei valori nel 64% delle città rilevate, mentre il restante 36% è stazionario. In controtendenza, invece, l'andamento dei prezzi indicato nelle previsioni per il primo semestre 2003. L'Osservatorio immobiliare stima, infatti, un incremento dei prezzi solo nel 24% delle città, una stazionarietà nel 69% e segnala anche una tendenza negativa nel 7%.

Riguardo alle transazioni degli ultimi sei mesi del 2002, si è registrato un andamento in crescita nel 37% delle città rilevate, stazionario nel 48% e con tendenza negativa nel rimanente 15%. L'offerta di case in vendita evidenzia un andamento positivo nel 26% delle città, stazionarietà per il 53% e una tendenza negativa nel rimanente 21%.

Tornando all'andamento dei prezzi, l'indagine indica l'orientamento e le dinamiche nelle varie aree geografiche.

Nel Nord Italia, sempre nel secondo semestre 2002, si segnala un incremento del 10% per Bolzano e Trieste, seguite da Torino e Genova con un + 2%. Riguardo alla previsione per i primi sei mesi del 2003, si prevede un incremento del 5% per Bolzano e una tendenza negativa per Venezia pari al 2%.

Nel Centro Italia si è registrata una crescita dei prezzi del 10% per Roma e Chieti e del 4% per Perugia (quest'ultima con una stima di incremento del 2% nei prossimi sei mesi).

Al Sud e nelle isole, l'indagine ha riscontrato a Bari il maggior aumento dei prezzi con un + 3%, mentre a Napoli si è rilevato un calo del 5%. Le previsioni indicano un aumento del 3% per Napoli e del 2% per Cagliari.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Patto Stato-Ania contro il terrorismo

Contro i rischi legati al terrorismo, da valutare in modo diverso dopo l'11 settembre, serve una normativa che favorisca la costituzione di un pool di compagnie assicuratrici in grado di assicurare e riassicurare l'eventuale danno, con lo Stato che funga in sostanza da riassicuratore di ultima istanza per gli eventi che non possono essere fronteggiati dalle sole imprese.

È questo il messaggio lanciato al convegno sull'assicurazione contro il terrorismo dal ministro per le attività produttive, Antonio Marzano, e dal presidente dell'Ania, Fabio Cerchiai. "In questo modo - ha spiegato il ministro - anche l'Italia avrà, come altri Paesi europei, una normativa capace di affrontare l'emergenza terroristica sul piano assicurativo".

Confindustria, Galli lascia per l'Ania

Cambio ai vertici di Confindustria. Gianpaolo Galli, capo economista a viale dell'Astronomia, è il nuovo direttore generale dell'Ania, al posto di Mario Orio, che lascia per motivi personali.

Galli, milanese, 52 anni, dopo la laurea in Bocconi ha svolto attività di ricerca al Mit, è stato capo della direzione internazionale del servizio studi di Bankitalia, docente alla Bocconi e alla Sapienza. In Confindustria, ha diretto il Centro studi.



Polis a + 6,6% e i prodotti di Deutsche Bank a + 6,12% e + 5,52%

Il fondo Polis, distribuito dalle banche popolari e gestito da Polis Fondi Immobiliari Sgr, ha concluso l'esercizio con un valore contabile della quota che è passato da 2.132,813 a 2.273,994 euro, pari a una performance netta del 6,62%, a fronte del 4,91% del 2001. Rispetto al valore di collocamento di 2mila euro del giugno 2000, l'incremento complessivo del valore della quota rappresenta un tasso annuo di rendimento del 5,19% (Irr), superiore dunque al rendimento-obiettivo inizialmente fissato al 5% netto annuo. Il Cda ha deliberato di distribuire ai detentori delle quote un dividendo di 60 euro, in pagamento dal 13 marzo. Il provento corrisponde al 3% del valore di sottoscrizione iniziale ed è esente da oneri tributari per le persone fisiche (per le imprese dà diritto a un credito di imposta, pari all'1% del valore delle quote possedute, che non concorre a formare il reddito). Il fondo Polis nel 2002 ha completato l'investimento del proprio patrimonio iniziale: questi impieghi hanno generato una redditività media lorda del 7,35 per cento. L'asset allocation del fondo è per il 63% nel comparto direzionale (uffici), il 7% nell'alberghiero, il 13% nel commerciale, il 17% nella logistica. A livello geografico, il 60% è ubicato a Milano e hinterland, il 20% a Roma, il 13% a Bologna e il 7% a Firenze.

Performance superiori al 5% netto anche per i fondi di Deutsche Bank Fondimmobiliari Sgr: + 6,12% per Valore Immobiliare Globale e + 5,52% per Piramide Globale. Il valore delle quote è passato, rispettivamente, da 5.714 a 5.842 euro e da 2.119 a 2.236 euro. Il Cda ha deliberato la distribuzione di un provento straordinario di 220 euro per quota per Valore Immobiliare Globale, dividendo pari al 4,26% del valore nominale della quota al netto delle ritenute fiscali (in pagamento dal 6 marzo). "Siamo naturalmente molto soddisfatti di questi risultati - ha commentato Gerardo Solaro del Borgo, direttore generale di Deutsche Bank Fondimmobiliari -. I fondi immobiliari sono uno strumento di lungo periodo, ma le performance ottenute e la possibilità di distribuire un dividendo dimostrano che possono dare soddisfazioni anche nel breve termine".

Valore Immobiliare Globale - primo fondo immobiliare italiano, lanciato nel 1998 e quotato in Borsa dal 1999 - ha acquisito lo scorso 30 gennaio un immobile a destinazione commerciale nel centro di Brescia per 17 milioni di euro (affittato al gruppo Coin). Piramide Globale, invece, il 4 febbraio ha acquistato un immobile nel centro di Firenze (Anglo American Grand Hotel) per oltre 24 milioni di euro. "Completata la fase di investimento del capitale iniziale - ha detto Solaro del Borgo - nel 2003 ci concentreremo su acquisti di dimensioni singole inferiori, alla ricerca di veri e propri gioielli. Anche perché prevediamo un mercato più difficile e sicuramente una maggiore concorrenza".



Da Torino: iniziative e progetti per il 2003

La ConfCasalinghe e l'Assocasalinghe di Torino hanno presentato, nella sede dell'Associazione della proprietà edilizia, una serie di iniziative e progetti da realizzare nel 2003.

L'ing. Lelio Casale ha fatto gli onori di casa a nome della Confedilizia, sottolineando come l'appartenenza all'Assocasalinghe possa dare alla donna sostegno nel riprendere il suo ruolo centrale e prioritario in seno alla famiglia, con positive conseguenze sociali, politiche ed economiche.

La signora Monica Rebuffo Botta, Presidente dell'Assocasalinghe di Torino nonché della ConfCasalinghe, ha dal canto suo illustrato i fini istituzionali dell'Associazione ed il suo voler divenire un punto di riferimento nella vita sociale d'oggi, concorrendo con ogni mezzo ad incentivare l'apertura delle famiglie verso la conoscenza e la diffusione di nuovi istituti giuridici quali, per esempio, il bed and breakfast.

Tra i numerosi ospiti presenti in sala, l'on. Enzo Ghigo (presidente della Regione Piemonte), l'on. Giuseppe Botta, il dott. Franco Maria Botta (assessore all'urbanistica del Piemonte), il dott. Alberto Ferrero (consigliere Provinciale di Torino), il dott. Mimmo Russo (direttore Inail di Torino), l'avv. Pier Paolo Bosso (presidente del FIMPE) e la signora Patrizia Santretto.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nel mod. 730/2003 nessuna novità sugli immobili vincolati

Il modello di dichiarazione dei redditi 730/2003 non contiene novità quanto alle istruzioni, da sempre in discussione, in materia di tassazione degli immobili vincolati locati. Anche quest'anno l'Appendice afferma - mantenendo la formulazione introdotta lo scorso anno - che "i titolari di diritti reali sui predetti immobili concessi in locazione, i quali ritengano di adeguarsi all'orientamento giurisprudenziale che fissa come reddito imponibile solo quello risultante dalle tariffe d'estimo ed esclude ogni prelievo fiscale sull'importo del canone locativo, possono compilare il "quadro B - Redditi dei fabbricati" senza indicare l'importo del canone di locazione", aggiungendo che "in relazione a tale ultima ipotesi ed in considerazione dell'obiettiva incertezza sull'interpretazione della normativa di riferimento, gli uffici non procederanno al recupero di imposte in sede di controllo formale né all'applicazione di sanzioni".

Tassazione immobili locati alla Corte Costituzionale

La Commissione tributaria provinciale di Torino ha rimesso alla Corte Costituzionale l'esame della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, legge n. 413 del 30.12.1991 "limitatamente alla parte in cui consente che il reddito imponibile dell'immobile (storico-artistico) locato sia determinato sempre mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, e non invece del reddito effettivo ovvero dei canoni percepiti, sia pure con le riduzioni di cui ad altra tipologia di immobili".

Professione restauro

"Corriere Lavoro" (14.2.'03) ha pubblicato una documentata inchiesta di Laura Bonani sulla "professione restauro". Vengono descritti "i segreti di un mestiere tra memoria e futuro" nonché "laboratori artigianali e istituti dove imparare un'arte antica". Coronano il servizio tre articoli dedicati ai restauratori Stefano Scarpelli, Claudia Tedeschi e Claudia Camiz.

Urbani, "nessun bene andrà in saldo"

Servizio di Tino Oldani su *Panorama* (6.2.'03). Titolo (riferito al ministro Urbani): "Giuro: nessun bene andrà in saldo". Sommario: "Basta con gli equivoci: il Colosseo non sarà venduto. Ma una parte di patrimonio dovrà essere alienato. Perché? Lo Stato possiede troppi tesori. Parola di ministro".

La gestione dei pentiti ha dato luogo a fondate perplessità e gravi critiche. Lautamente retribuiti per il loro pentimento e liberi di incontrarsi ed accordarsi fra loro, i collaboratori di giustizia sono presto divenuti il cardine probatorio della pubblica accusa anche nei casi in cui le loro dichiarazioni a tassametro, del tutto generiche o concernenti fatti riferiti da terzi, non sarebbero state ammesse in giudizio come prova in nessun paese civile..

Giancarlo Bagarotto



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Equo affitto, dopo la Corte

Sull'*Archivio civile* (n. 11/'02), approfondito studio di Raffaella Pastore. Tratta del "canone di equo affitto dei fondi rustici dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 318/2002". Il momento viene definito "un'occasione per il legislatore".

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

LOCAZIONI E AGEVOLAZIONI

Le locazioni regolamentate (cosiddette perché sono regolate, oltre che dalla legge, dall'apposita normativa ministeriale e dagli Accordi territoriali tra le parti sociali) godono di agevolazioni fiscali erariali e, ove istituite, locali (Ici).

Si tratta - per i contratti agevolati e per quelli per studenti universitari stipulati nei Comuni cosiddetti «ad alta tensione abitativa» - dell'imposizione Irpef-Irpeg limitata al 59,5 per cento del canone (52,5 per cento a Venezia e isole) e dell'imposta di Registro limitata al 70 per cento del canone, oltre che dell'eventuale aliquota ridotta Ici.

Quest'ultima (come precisato nella tabella sinottica per queste locazioni scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare www.confedilizia.it) può essere dai Comuni prevista anche per le locazioni universitarie, che non godono invece delle agevolazioni erariali.

A proposito di queste ultime, importanti chiarimenti sono recati dal Decreto ministeriale 30.12.2002. Dallo stesso è così giunta la conferma che modifiche dell'Elenco dei Comuni in cui si possono godere tali agevolazioni, possono produrre conseguenze solo relativamente all'imposta di Registro, mentre nessuna variazione si porrebbe per Irpef ed Irpeg: precisazione assai importante dato che siamo alla vigilia della modifica dell'Elenco in questione (le Regioni devono presentare le loro proposte entro la fine di febbraio).

Importante pure la conferma (arrivata, sempre, dal Decreto in parola) in tema di imposte sui redditi: la riduzione del 30 per cento dell'imponibile Irpef ed Irpeg, sia per i contratti agevolati sia per quelli universitari, si applica non all'intero reddito da locazione bensì a quello come determinato ai fini fiscali (di qui, le percentuali di imposizione sopra riportate).

* presidente Confedilizia

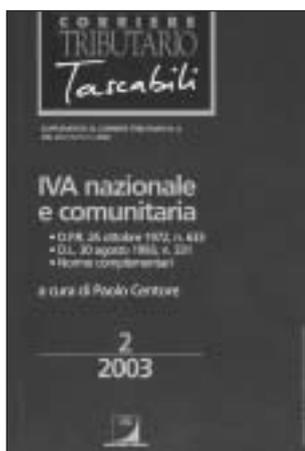
da il *Giornale* 7.2.'03 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Giudice di pace, nuova competenza

Con D.L. 8.2.'03 n. 18, l'art. 113 del Codice di procedura civile è stato sostituito dal seguente: "Il giudice di pace decide secondo equità le cause il cui valore non eccede millecento euro, salvo quelle derivanti da rapporti giuridici relativi a contratti conclusi secondo le modalità di cui all'art. 1342 del Codice civile".

L'innovazione riguarda la disposizione a riguardo dei contratti di cui all'art. 1342 (conclusi, cioè, mediante moduli o formulari predisposti).

NOVITÀ IN LIBRERIA



CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica
di giurisprudenza
località e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione
Comune per Comune

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Diminuire le spese, oltre che incrementare l'Ici Col libretto casa, la sicurezza non c'entra... Sfratti, morti e stampa

A firma G.V. compare su *La Nazione* (2.2.'03) questa lettera destinata al sindaco di Firenze: "Ma il nostro Sindaco, oltre a fare il "bello" in ogni occasione ed a taglieggiarci con ogni tipo di tasse esose, multe e pagamento di parcheggi vergognosi, pensa mai a fare l'interesse dei suoi concittadini? L'ha capito che nessuno (o quasi) di noi desidera che i propri soldi vengano spesi per i no-global o per gratificare i mussulmani? E che siamo stufo, con le tasse che paghiamo, di essere assaliti ad ogni semaforo, di essere perennemente circondati dal sudiciume e di non sentirsi sicuri di uscire la sera dopocena? E i nostri deliziosi ed ineffabili girotondini, perché non si attivano, per par condicio, intorno a Palazzo Vecchio per chiedere di migliorare il tenore di vita a Firenze, ex città bellissima (prima dell'avvento delle Giunte di sinistra)".

Libero (4.2) pubblica questa lettera a firma di Pasquale Mirante di Sessa Aurunca (Ce): "Il nostro è un Paese molto strano. Solo qualche anno fa, si era creato un clima molto favorevole alle casalinghe: è il cardine dell'istituzione familiare", dicevano! C'era addirittura chi proponeva di assegnare loro un assegno mensile. Erano, ovviamente, solo parole in libertà dette in un momento politico particolare. Poi la montagna partorisce il classico topolino, venne la pensione per quelle benestanti in grado di versare un tot mensile e "finalmente" l'assicurazione contro gli infortuni domestici. Poteva tutto ciò pesare sulle casse esauste dello Stato? Ovviamente no, basta rendere obbligatorio "il premio assicurativo" e così tutte in fila presso gli uffici postali a versare 12,91 euro. A questo punto alla casalinga non resta che attendere che la fortuna l'assisti, sperando che l'infortunio che le capiti non sia di poco conto, ma che raggiunga l'invalidità permanente del 33% e così finalmente potrà "godere" dei frutti dell'assicurazione".

Contro l'Ici di Firenze questa lettera di Antonio Fanelli a *La Nazione* (12.2): "Poiché ritengo che l'ipotesi di aumentare l'Ici della prima casa sino addirittura al 7 per mille assomigli molto ad una rapina legalizzata, propongo che tutti i cittadini di Firenze proprietari della casa di abitazione manifestino la loro civile, silenziosa protesta venendo a "passeggiare" una domenica mattina (quella del 2 marzo?) in piazza Signoria, magari tenendo in mano una copia del vostro giornale, che non potrebbe non mettere in risalto l'evento. Chissà che al nostro beneamato Comune non venga l'idea di diminuire le spese anziché incrementare le imposte!".

Ferdinando Buontempi se la prende col libretto casa in questa lettera a *Il Tempo* (12.2): "Mi auguro che la Corte Costituzionale dichiari illegittima la legge della Regione Campania che pretende di obbligare centinaia di migliaia di piccoli proprietari a raccogliere, a proprie salate spese, documenti che già gli enti pubblici possiedono e che quindi dovrebbero essi a spese loro mettere insieme. La sicurezza non c'entra niente: se si vuole davvero parlare di sicurezza, allora occorrono verifiche approfondite e coscienziose, da fare a cura e spese degli enti pubblici con proprio personale, non generiche visite di passaggio da parte di professionisti che hanno come solo scopo mettere una firma e passare all'incasso. Con quello che introitano di Ici, i Comuni potrebbero ben pagare visite accurate per gli edifici che ne avessero bisogno!".

Luigi Muzzi richiama sul *Corriere della sera* (12.2) l'attenzione dei lettori sul problema dei passi carrabili: "Non passa giorno che non debba irritarmi trovando il passo carrabile, che conduce al parcheggio condominiale o porta fuori da esso, ostruito da una o più autovetture che vi sostano per i motivi più disparati. Transeat, l'educazione e lo stile non li fanno il denaro comunque guadagnato. La mia irritazione è causata piuttosto dal fastidio di dover pagare, a questo punto devo dire più che profumatamente, un obolo al Comune di Roma per un servizio (altrimenti non saprei spiegarne la ragione) di cui non riesco a godere, e come me altri. Ho rinunciato da tempo, nonostante la mia non certo veneranda età, a sperare in un miglioramento del livello di educazione e rispetto degli italiani e dei miei concittadini in particolare, ma non dispero nella possibilità di ottenere prima o poi di pagare, si tratti anche di tasse, solo per servizi di cui possa poi realmente e adeguatamente fruire. Oddio, mi sorge un dubbio: e se educazione e rispetto, alla base del vivere civile fossero intimamente legati al senso dell'amministrazione della cosa pubblica? In questo caso dovrei rassegnarmi a suggerire ai condomini di chiedere all'amministratore di non pagare più la tassa di concessione per il doppio passo carrabile".

Ancora sull'Ici, questa lettera di Bruno Grandi su *Il Resto del Carlino* (14.2): "Il Comune per incentivare i contratti di affitto regolari, ha promesso di far pagare l'Ici con aliquota del 5,7 anziché del 6,4. Ho un appartamento da sempre affittato con regolare contratto e per il quale abbiamo sempre pagato le tasse sul reddito. Naturalmente, per un minimo di garanzia, ho intestato il contratto ai genitori dei giovani che sono studenti universitari. Ora mi viene contestato che, per avere l'agevolazione, devono abitarci gli intestatari del contratto e non i figli! Forse fanno bene quelli che affittano in nero, non pagano le tasse e pretendono cifre esose, non per camera, ma per posto letto!".

Per finire, questa lettera di Mario Nenci di Firenze su *Italia Oggi* (19.2): "Dando notizia di un'eccezione di costituzionalità sollevata dalla Confedilizia davanti alla Corte costituzionale a proposito dell'ennesima proroga degli sfratti, il quotidiano della Confindustria ha aggiunto, di suo pugno, che gli sfratti hanno provocato nell'ultimo anno tre vittime, tra omicidi e suicidi. Lo stesso giornale ogni volta che c'è un infortunio sul lavoro precisa quante vittime si sono avute nell'ultimo anno?".

LA LETTERA DEL MESE

Immobili tartassati

Aumentano i valori degli immobili, ma cosa me ne importa? I redditi diminuiscono, e diminuiscono proprio quanto più aumentano i valori (l'Ici è una patrimoniale sul valore della casa). Io ho una sola casa affittata e non mi rende niente. Alla mia età, l'affitto era la mia pensione. Devo mangiare i mattoni, che valgono di più?

ANTONIA CAMPAGNOLI CODOGNO (LO)

da 24 ore 23.2.'03

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - APRILE

16 Aprile 2003 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di marzo 2003.

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 marzo 2003 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattate, sempre sulle competenze di marzo 2003, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Condono imposte di registro, ipotecaria e catastale, successioni e donazioni, Invim

Ultimo giorno per la presentazione dell'istanza per la definizione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, per gli atti pubblici formati, le scritture private autenticate e le scritture private registrate entro il 30.11.'02, nonché per le denunce e le dichiarazioni presentate entro la medesima data. Ultimo giorno - altresì - per il versamento senza sanzioni e interessi delle imposte e per l'adempimento delle formalità omesse relativamente a registrazioni di atti o presentazioni di denunce o dichiarazioni ovvero versamenti annuali dell'imposta di registro sui contratti di locazione, i cui termini sono decorsi all'1.1.'03.

Integrazione imponibili

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini dell'integrazione delle dichiarazioni relative ai periodi di imposta per i quali i termini di presentazione sono scaduti entro il 31.10.'02.

Condono tombale

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione automatica di tutte le imposte per tutti i periodi d'imposta per i quali i termini per la presentazione delle relative dichiarazioni sono scaduti entro il 31.10.'02.

Definizione accertamenti

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione di avvisi di accertamento, processi verbali di constatazione e inviti al contraddittorio per i quali all'1.1.'03 non è stato notificato avviso di accertamento ovvero ricevuto invito al contraddittorio.

Scudo fiscale

Ultimo giorno per concludere gli adempimenti necessari per avvalersi delle norme sulla regolarizzazione di attività detenute all'estero, fra le quali rientrano anche quelle relative ad investimenti immobiliari, con il versamento di una somma pari al 2,5% del valore dei beni.

Chiusura liti fiscali pendenti

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - di quanto dovuto ai fini della definizione delle liti fiscali pendenti dinanzi alle commissioni tributarie in ogni grado del giudizio, anche a seguito di rinvio, nonché di quelle già di competenza del giudice ordinario ancora pendenti dinanzi al Tribunale o alla Corte di Appello.

30 Aprile 2003 - Mercoledì

Irpef - Presentazione Mod. 730 al sostituto d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2003 (redditi 2002) al sostituto d'imposta.

30 Aprile 2003 - Mercoledì

Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della rata di aprile della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

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, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

CASSAZIONE

Agevolazioni "prima casa" anche per motivi di lavoro

Gli sconti fiscali per l'acquisto della prima casa valgono anche se già si possiede un alloggio nel comune di residenza ma, per necessità di lavoro, se ne acquista un'altra in un diverso comune.

La Cassazione ha così deciso, rigettando il reclamo del Ministero delle finanze, che voleva togliere lo sconto ottenuto da una donna che nel '93 aveva acquistato una casa a Pescara, pur avendone un'altra all'Aquila, comune di residenza. Nel primo caso, la donna non chiese agevolazioni, cosa che invece aveva fatto per la casa di Pescara, città dove era andata a lavorare.

Registrazione telematica contratti locazione

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono attrezzate per la registrazione telematica dei contratti di locazione.

I soci sono invitati a servirsene. Registrano, in questo modo, contratti di certo non contenenti clausole sfavorevoli alla proprietà.

I soci che non ricorressero alle Associazioni della Confedilizia, sono invitati a controllare bene i testi dei contratti predisposti.

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Beni ambientali

Il G.I.P. del Tribunale di Grosseto ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti degli artt. 163 e 151 del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 nella parte in cui non prevedono l'obbligo per i proprietari possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi approvati con decreti ministeriali adottati ai sensi dell'art. 4 della legge 29.6.1939 n. 1497 di sottoporre alla regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendono eseguire, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 190 Associazioni territoriali

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE

10 Aprile 2003 - Giovedì

Versamento dei contributi Inps

Ultimo giorno per il versamento dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2003.

Denuncia di assunzione*

Ultimo giorno per la presentazione all'Inps del

la denuncia di assunzione del lavoratore domestico avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2003.

* Il datore di lavoro, nel momento in cui assume un nuovo lavoratore domestico, deve, entro le ore 24 del giorno dell'assunzione, comunicare la stessa anche all'Inail.

IMPORTANTE

Amianto: pericolo solo a certe condizioni

"In Italia non esiste alcun obbligo di bonifica di manufatti contenenti amianto. L'obbligo scatta se i materiali sono in grado di rilasciare fibre a seguito di degrado e/o di altre situazioni."

La lapalissiana, ma poco conosciuta, verità (che limita la pericolosità dell'amianto appunto al caso in cui esso rilasci fibre), è ribadita con chiarezza dall'ing. Sergio Ciarelli, presidente di Assoamianto, sul quotidiano *Il Denaro* del 19.2.'03.

CONFEDILIZIA ON LINE

IL SITO CONTIENE UNA PARTE RISERVATA AI SOCI

Password personali richiedibili alle Associazioni territoriali

SU INTERNET www.confedilizia.it

IMMOBILI

Crescono i valori, diminuiscono i redditi

A margine del Convegno sul mercato immobiliare organizzato a Roma dall'Agenzia del territorio, il Presidente confederale ha dichiarato alla stampa "I dati esposti al Convegno mostrano una cosa: che non è più accettabile chiudersi gli occhi davanti alla realtà. I valori immobiliari, infatti, crescono, ma diminuiscono i redditi. In un sistema fiscale tutto basato sul criterio della redditività, non è pensabile che solo condòmini, proprietari di casa e risparmiatori nell'edilizia in genere paghino un'imposta patrimoniale ordinaria come l'Ici. Ha perfettamente ragione chi, nell'ambito del Convegno, ha sostenuto che si impone una riforma dell'imposizione immobiliare. Lo diciamo da tempo, anche per rimediare alle storture e stranezze dell'Ici e alla sua malagestione da parte dei Comuni. Siamo lieti che qualche spiraglio di luce la nostra azione lo abbia ora aperto. Ma attendiamo i fatti, e presto".

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

PIÙ FLESSIBILITÀ CONTRATTUALE

Più flessibilità contrattuale, più libertà di autodeterminarsi per le parti contraenti. È questo il significato più profondo del nuovo decreto ministeriale che detta la disciplina delle locazioni regolamentate (contratti agevolati, transitori e per studenti universitari). Né ha molto rilievo il fatto che il provvedimento abbia ritardato rispetto ai tempi che si potevano ipotizzare, se il ritardo è servito a portare nel settore locativo (nonostante gli ostacoli frapposti, non certo dai ministeri interessati) un'aria nuova, meno invasiva da parte dello Stato. L'impianto fondamentale, intendiamoci, è rimasto quello di quattro anni fa.

Eppure, le novità ci sono, e rilevanti. Basta, allo scopo, citarne anche una sola. Per i contratti transitori, l'accordo Confedilizia-Appc-Unioncasa con il sindacato inquilini Conia - e, conseguentemente, il Decreto ministeriale - ha rotto il tabù dell'automatica assimilazione dei canoni di questi contratti a quelli dei contratti agevolati, nelle aree previste. Ora, gli Accordi territoriali potranno stabilire canoni diversi per i contratti transitori. Importante anche la previsione che le parti possano pattuire un contratto di più lunga durata del minimo di legge in cambio della rinuncia da parte del conduttore agli interessi sul deposito cauzionale, e che il Dm faccia propria per tutta Italia la Tabella ripartizione oneri accessori tra locatore e conduttore a suo tempo approvata da Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat. Ma fondamentale è il fatto che il Dm contenga quest'anno una clausola di tipo arbitrale che demanda a una speciale commissione paritetica la rideterminazione del canone in caso di variazione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in essere al momento della stipula del contratto: una clausola di salvaguardia per le parti (per entrambe, le parti) che non potrà che giovare alla lealtà, e chiarezza, dei rapporti.

*presidente Confedilizia

da *Il Giornale* 7.2.'03 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

MANSIONARIO AMMINISTRATORI

A proposito di condominio

Nei condòmini sorge molte volte contestazione su questo: se una determinata prestazione richiesta all'amministratore condominiale debba o meno considerarsi coperta dal compenso annuo pattuito con lo stesso. Si sprecano, in questi casi, argomentazioni varie, e citazioni di norme di legge o del regolamento condominiale nonché di sentenze. Ma la soluzione cui si perviene non è mai di certo univoca e la Confedilizia ha allora predisposto un "Mansionario" (già sottoscritto anche da associazioni di amministratori) per distinguere, appunto, le prestazioni da ritenersi ordinarie (e quindi ricomprese nel compenso di cui s'è detto) da quelle straordinarie. Fra queste ultime, ad esempio, il Mansionario Confedilizia inserisce gli adempimenti (richiesta dei preventivi, sottoscrizione del contratto, contabilizzazione dei versamenti, pagamento degli acconti stabiliti, rendicontazione



finale e riparto della spesa tra i condòmini) relativi agli interventi straordinari sull'immobile condominiale previsti dai commi 4° e 5° dell'art. 1136 del Codice civile (riparazioni straordinarie di notevole entità e innovazioni). La Confedilizia ha provveduto alla registrazione del Mansionario (Ufficio Roma 1 dell'Agenzia delle Entrate, serie 3, n. 20090) ed è quindi sufficiente richiamarlo, con gli estremi indicati, nella delibera di nomina dell'amministratore - un cui modello è allegato al Mansionario - per superare ogni possibile discussione ed equivoco. Nello stesso è infatti precisato che il compenso annuale pattuito riguarda le sole prestazioni ordinarie e che, per le straordinarie, il compenso deve essere pattuito (ed accettato) dall'amministratore all'atto della deliberazione delle stesse da parte dell'assemblea.

*Presidente Confedilizia

da *L'opinione* 15.2.'03

RECENSIONI

Archivi

Elio Lodolini, *Storia dell'archivistica italiana*, Franco Angeli ed., pp. 316.

Accurata ed ampia ricostruzione storica di una disciplina sorta in Italia solo nell'Ottocento, tracciata con ricchezza di citazioni) di fatti e nomi.

Attualità

Rosario Minna, *Un volto nel processo: Andreotti Giulio*, Città Aperta Edizioni, pp. 202.

L'autore, procuratore a Firenze, esamina le tesi di accusa e difesa nel processo di Palermo che, in primo grado, ha visto Andreotti assolto dall'accusa di associazione mafiosa.

Beni culturali

Salvatore Settis, *Italia S.p.A.*, Einaudi ed., pp. 150.

Dura reprimenda nei confronti delle recenti norme relative all'affidamento a privati della gestione di parchi e musei e all'alienazione del patrimonio statale, relativamente ai beni culturali.

Condominio

Ettore Ditta, Gino Terzagio, *Comunione e condominio*, Giuffrè ed., pp. XII + 348.

Vengono forniti strumenti per una lettura di giurisprudenza utile per la trattazione dei temi in oggetto.

Dimore storiche

Ospitalità di charme in Italia, Istituto geografico De Agostini ed., pp. 320.

Attenta guida, ricca di notizie pratiche, per chi voglia trascorrere brevi o lunghi soggiorni in ville, palazzi nobiliari, castelli, antiche masserie e dimore storiche, divenuti luogo di ospitalità per villeggiatura, riposo, ristorazione, agriturismo.

Dottrine politiche

Friedrich A. von Hayek, *L'utopia liberale. Pensieri liberali*, introduz. di Massimo Baldini, Rubbettino ed., pp. 176.

Ricca antologia di profonde riflessioni di un maestro del liberalismo novecentesco, dalla politica all'economia, dal diritto alla morale.

Panfilo Gentile, *L'idea liberale*, introduz. di Tarcisio Amato, Rubbettino ed., pp. 112.

A quasi mezzo secolo dalla sua apparizione, questo agile libretto costituisce una godibile summa dei fondamenti del liberalismo, particolarmente in rapporto con la "questione sociale".

Locazioni regolamentate: Confedilizia, in videoconferenza Questioni legate al nuovo decreto ministeriale

La Confedilizia ha svolto una videoconferenza con i delegati delle sue oltre 190 organizzazioni territoriali, riuniti in 15 sale collegate con la sala master in Roma, per discutere del nuovo decreto ministeriale applicativo della legge di riforma delle locazioni abitative. Sono state illustrate numerose questioni interpretative delle nuove disposizioni, sulla base delle quali dovranno avviarsi (anche prima della pubblicazione del decreto sulla Gazzetta Ufficiale, non ancora avvenuta alla data di chiusura del presente numero di *Cn*) le trattative con i sindacati inquilini per il raggiungimento degli Accordi locali che serviranno poi per la stipula dei contratti agevolati, transitori e per studenti universitari.

Per quanto attiene le agevolazioni fiscali erariali, dal decreto è giunta la conferma del fatto che modifiche dell'elenco dei Comuni in cui si possono godere tali agevolazioni possono produrre conseguenze solo relativamente all'imposta di registro, mentre nessuna variazione si porrebbe per Irpef e Irpeg. Altra conferma è arrivata in tema di imposte sui redditi: la riduzione del 30% dell'imponibile Irpef e Irpeg, sia per i contratti agevolati sia per quelli universitari, si applica non all'intero reddito da locazione bensì a quello come determinato ai fini fiscali.

Una novità è rappresentata dalla partecipazione di organizzazioni della proprietà edilizia agli Accordi integrativi per la grande proprietà immobiliare: in precedenza era prevista solo la possibile assistenza alla proprietà interessata.

Non sarà più necessario approvare in ogni singolo Accordo territoriale una tabella per gli oneri accessori, in quanto il decreto ha recepito come valida per l'intero territorio nazionale la tabella concordata a suo tempo tra la Confedilizia e i sindacati Sunia-Sicet-Uniat; saranno possibili deroghe solo negli Accordi integrativi per la grande proprietà.

Altro importante elemento di novità è costituito dal fatto che l'eventuale omissione, nel contratto, di indicazioni (pur obbligatorie per legge) quali quelle relative alla sicurezza degli impianti non avrà conseguenze sul piano fiscale, in quanto simili notizie sono estranee al corpus delle "pattuizioni" che il decreto prevede debbano essere rispettate integralmente per conseguire le agevolazioni.

Tre conferenze organizzative, per Nord-Centro-Sud

Le imprese che danno lavoro agli extracomunitari possono sottoscrivere Accordi con i rappresentanti della proprietà edilizia e degli inquilini per regolare i canoni dei contratti che riguardano questi lavoratori così come, anche, i lavoratori non residenti o immigrati comunitari. È la novità che è stata sottolineata a Piacenza in una riunione dei quadri dirigenti Nord della Confedilizia.

Sempre dalla medesima riunione è emerso che sono già in atto sul territorio nazionale le trattative fra Confedilizia e Sindacati inquilini per la stipula degli Accordi locali per dar vita ai contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari. Il decreto ministeriale 30.12.2002 è, infatti, ancora (alla data di chiusura in tipografia del presente numero di *Cn*) alla Corte dei Conti e dovrà poi essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, ma - a parere della Confedilizia - questo non impedisce che le organizzazioni della proprietà e dell'inquinato possano già riunirsi per definire gli Accordi, come infatti stanno facendo. Alla conferenza organizzativa di Piacenza è pure emerso che la legge attribuisce ai Comuni il compito di promuovere le riunioni delle organizzazioni, ma che si tratta peraltro di una semplice facoltà, non indispensabile per la definizione degli Accordi locali. In effetti, ad oggi, nessun Comune risulta aver provveduto alle convocazioni previste dalla legge.

Alla conferenza organizzativa dei quadri dirigenti del Centro svoltasi a Roma è stato evidenziato che i Comuni potranno stabilire nelle loro delibere che l'aliquota Ici di favore per i contratti agevolati sia subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente a questi contratti. Lo strumento certificativo è offerto da una particolare Commissione che è prevista nel decreto ministeriale per le locazioni regolamentate. Stessa attestazione i Comuni potranno prevedere per le aliquote Ici agevolate dei contratti di locazione per studenti universitari.

I contratti transitori avranno una maggiore flessibilità e lasceranno alle parti contraenti più libertà di autodeterminarsi, anche quanto al canone. È ciò che ha costituito il centro dell'attenzione dei numerosi presenti alla riunione dei quadri dirigenti della Confedilizia del Sud svoltasi a Napoli, sulla base di quanto stabilisce il recente decreto ministeriale per le locazioni regolamentate.

Il decreto ministeriale del 1999 stabiliva infatti che nelle 11 aree metropolitane, nei Comuni con esse confinanti e in tutti i Comuni capoluogo, i canoni dei contratti transitori dovessero essere perfettamente uguali a quelli dei contratti agevolati concordati tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (negli altri Comuni i canoni erano invece liberi).

Il nuovo decreto - ferma la libertà di canone nel restante territorio - stabilisce invece che nelle aree sopra considerate il canone possa essere aumentato fino al 20%. A parere della Confedilizia (che ha ottenuto l'innovazione), si tratta di una disposizione che permetterà di meglio adattare alle esigenze le singole situazioni locali e che favorirà quindi lo sviluppo di questo tipo di locazioni (necessarie anche per assicurare la mobilità dei lavoratori) sul territorio.

Dalla Conferenza organizzativa di Napoli è anche emerso l'orientamento a fare riferimento, per la superficie degli immobili locati, alla normativa catastale (allegati B e C del D.P.R. 138/98), atteso che l'alternativa basata sulla superficie convenzionale pare difficilmente percorribile, essendo contenuta in una norma della legge dell'equo canone (n. 392/78) che è stata abrogata dalla legge 431/98.

L'intero testo del decreto ministeriale e dei sei tipi di contratto (rispettivamente per le proprietà individuali e per le grandi proprietà) è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare - www.confedilizia.it - che riporta anche una tabella di raffronto delle maggiori novità contenute nel nuovo decreto ministeriale rispetto a quello del 1999 nonché una illustrazione sinottica che spiega le regole fondamentali delle diverse tipologie contrattuali (durata, canoni, agevolazioni fiscali ecc.).

CASSAZIONE

Il comodato non cambia con le tasse

In tema di cessione gratuita del godimento di immobile, la configurabilità di un rapporto di comodato, anziché di locazione, non è esclusa dalla circostanza che il beneficiario sia tenuto al pagamento delle imposte gravanti sul bene, qualora detti esborsi, per la loro eseguità, siano compatibili con il carattere di essenzialità gratuita del comodato e, quindi, non integrino una controprestazione a vantaggio del concedente di entità tale da lasciare ragionevolmente presupporre la dissimulazione di un sottostante contratto di locazione.

È quanto ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 485 del 15 gennaio scorso.

T.U. espropri, allo studio modifiche

Rispondendo ad una (opportuna) interrogazione dell'on. Pieralfonso Fratta Pasini (F.I.), il Sottosegretario di Stato per le infrastrutture e i trasporti on. Nino Sospiri ha reso noto che "sono allo studio ipotesi di modifica del T.U. espropri al fine di rendere le disposizioni in esso contenute compatibili con la normativa sopravvenuta anche a livello costituzionale".

ANIMALI DOMESTICI

Per cani e gatti più facile viaggiare nella Ue

Sarà più semplice viaggiare nell'Unione europea con i propri animali domestici. Parlamento e Consiglio europeo hanno raggiunto un accordo su un regolamento che semplifica la materia. Per trasportare animali domestici nei Paesi membri (eccetto Irlanda, Svezia e Regno Unito) basterà il vaccino antirabbia, ma i cuccioli troppo giovani per essere vaccinati potranno viaggiare lo stesso. Un microchip (o un tatuaggio) renderà l'animale identificabile e un passaporto europeo faciliterà i controlli. Aderiscono all'accordo anche gli Stati confinanti con standard antirabbici compatibili con quelli Ue, come Svizzera e Norvegia. Più difficile l'ingresso negli Stati membri per gli animali provenienti da Paesi terzi.

Se la funzione requirente continuasse a essere caratterizzata, come lo è ora, dall'esercizio dei poteri di avvio e di direzione delle indagini di polizia, gli uffici del Pm dovrebbero assumere una struttura gerarchica ed essere sottoposti al governo o a un altro organo responsabile davanti al parlamento, perché l'esercizio di attività proprie della funzione esecutiva, come quelle di polizia, non può essere sottratto a un sia pur mediato controllo parlamentare o alla diretta investitura da parte degli elettori.

Giancarlo Bagarotto

DALLE RIVISTE

Cablaggio edifici, diritti ed obblighi della proprietà Esecuzioni immobiliari e compensi notarili Tetti voltaici e omesse visure ipotecarie

"Inammissibilità di acquisto per usucapione del diritto di protendere i rami nel fondo altrui": è la nota a sentenza di Martina Petri che compare su *Giurisprudenza italiana* (n. 2/03). Numero della rivista sul quale compare anche una nota di Laura De Rentii in materia di calcolo del quorum deliberativo dell'assemblea condominiale in presenza di conflitto di interessi ed un'altra di Domenico Emanuele Petronella sulla disciplina delle distanze tra costruzioni (il principio di prevenzione e il principio di reciprocità e confronto).

Patrizia Vassallo scrive su *Gente Money* (n. 2/03) un articolo - con intervista al Presidente confederale - dal titolo "Casa mia, per piccina che tu sia, mi costi una follia".

Numerosi, come sempre, gli argomenti di interesse da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/02), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica il consueto articolo illustrativo di particolari aspetti della legge 431/98. Altri studi interessanti di Cesare Rosselli (Cablaggio degli edifici: diritti ed obblighi di proprietari e condomini), Antonio Mazzeo (Il punto sull'interpretazione dell'art. 13 della legge 431/98), Maurizio De Tilla (Sulla prova del danno per ritardato rilascio).

Il Decreto per le locazioni regolamentate è efficacemente illustrato da Gianclaudio Picardi su *le leggi illustrate* (n. 2/03).

"Accordi fra proprietari e Comuni per modifiche al piano regolatore ed oneri esorbitanti": è il titolo dello studio che Aldo Travi pubblica sul *Foro italiano* (n. 12/02).

Il Giornale dell'Ingegnere (n. 2/03) pubblica uno studio di Giancarlo Bobbo sull'inserimento degli ascensori nelle ristrutturazioni edilizie.

Ambiente (n. 1/03) pubblica un articolo di Marta Sonogo sulla figura del responsabile della salute pubblica dall'inquinamento.

Antonello Cosentino si occupa su *Questione Giustizia* (n. 6/02) dell'inquinamento elettromagnetico nella giurisprudenza civile.

Per la *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 4/02) segnaliamo lo studio di Aldo Carrato sulla fase istruttoria (e sue particolarità) del processo locatizio.

"Omesse visure ipotecarie e responsabilità del notaio": è la nota a sentenza di Andrea Canalini che compare sull'*Archivio civile* (n. 12/02).

Edoardo Ferlito scrive per *Studio legale* (nn. 5-6/02) una nota sulle esecuzioni immobiliari ed i compensi notarili.

Su *Giurisprudenza della imposte* (n. 6/02) studio di Francesco Pistolesi sulle nuove materie devolute alla competenza delle Commissioni tributarie.

La proroga delle agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio è commentata da Carlo Pessina e Corrado Bollo su *il fisco* (n. 5/02).

Dei tetti fotovoltaici si occupano Carmen e Simona Giugliano su *RivistAmbiente* (n. 2/03).

Su *il finanziere* (n. 1/03), articolo sulla nuova normativa per l'installazione delle antenne.

Per concludere, *Consulente immobiliare* (n. 694/03). Segnaliamo il suo speciale sul Testo unico per gli espropri, a cura di Vittorio Bensi e Franco Guazzone.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Sfratti: blocco alla Corte Costituzionale

Il Tribunale di Firenze ha spedito il blocco degli sfratti alla Corte costituzionale, che dovrà ora dichiararne la legittimità o meno. Si tratta delle disposizioni contenute nel Decreto legge 20.6.2002 n. 122 (convertito con L. 1.8.2002 n. 185), che ha sospeso fino al 30 giugno di quest'anno, nei Comuni ad alta tensione abitativa, le esecuzioni di rilascio che abbiano come destinatari inquilini in particolari condizioni fisiche e reddituali. Il Tribunale (giudice dott. P. Mascagni) ha accolto un'eccezione d'incostituzionalità sollevata in causa dall'avv. Nino Scipelliti, del Coordinamento legali della Confedilizia.

Nell'ordinanza di rinvio (scaricabile nel suo testo integrale dal sito Internet della proprietà immobiliare: www.confedilizia.it), il Tribunale rileva che il blocco configura anzitutto una disparità di trattamento fra proprietari di casa, a seconda che abbiano o meno come inquilini persone nelle condizioni disagiate previste dal provvedimento di sospensione delle esecuzioni di rilascio. Fa poi notare che quello impugnato (senza considerare le sospensioni in precedenza previste dalla L. n. 431/98) è il quarto provvedimento di blocco dal 2001 e porta la durata del periodo di sospensione a ben due anni e mezzo: in merito, il Tribunale richiama l'orientamento già espresso in precedenti sentenze della Corte costituzionale (secondo la quale la disciplina vincolistica può essere ritenuta legittima "a condizione che essa abbia un carattere straordinario e temporaneo"), facendo presente che "la lunghezza dei periodi di sospensione ed il reiterarsi nel tempo dei provvedimenti di sospensione rende manifesta una tendenza del legislatore ad utilizzare lo strumento della sospensione in via ordinaria per affrontare il problema degli alloggi, anziché come strumento eccezionale". Dopo aver rilevato che il blocco finirà per ritorcersi contro le stesse categorie disagiate che esso intende proteggere (che potranno trovare più difficoltà ad affittare un immobile), il Tribunale fa presente che il blocco appare in contrasto anche con il principio di "ragionevole durata" del processo previsto dall'art. 111 della Costituzione e che non può non valere anche per il processo esecutivo.

"Il provvedimento del Tribunale di Firenze - ha dichiarato alla stampa il Presidente confederale - è di una chiarezza, ed incisività, esemplari. Siamo pienamente fiduciosi che la Corte costituzionale porrà fine a quella che è ormai la ritualità del blocco degli sfratti, spesso volte disposto per pura ignavia e neppure giustificato da reali esigenze, alle quali - comunque - dovrebbero, ove sussistenti, sovvenire non i risparmiatori che hanno investito nell'edilizia anziché in altri settori, ma le comunità locali, dando magari priorità nell'utilizzo dei loro mezzi finanziari a questo problema (là dove continuasse a persistere) piuttosto che ai concerti ed alle feste di piazza. Oltretutto, non va dimenticato l'onere che dal reiterarsi del blocco può derivare allo Stato, dopo che la Cassazione ha sancito il principio che ai fini del risarcimento danni per l'irragionevole durata di un processo di esecuzione devono essere considerati anche i periodi di ritardo dovuti a provvedimenti di legge".

RECENSIONI

Finanze

Mario Leccisotti, Antonio Pedone, *Istituzioni di scienza delle finanze*, Giappichelli ed., pp. 236.

Con chiara esposizione vengono presentati i fondamenti della scienza delle finanze; particolarmente apprezzabili le polemiche pagine di Leccisotti nei confronti dell'Ici, di cui si dimostrano incongruenze, difficoltà, tendenza all'esproprio.

Inchieste

Rapporto Italia 2003, Eurispes ed., pp. 1.303.

Con numerose tabelle la ricerca dell'Eurispes fa il punto su alcuni processi sociali ed economici in corso in Italia, svariatisimi come temi (dalla chirurgia estetica all'omicidio).

Storia

Raymond Aron, *Il ventesimo secolo*, introd. di Angelo Panebianco, il Mulino ed., pp. XIV + 256.

Una raccolta di saggi del grande pensatore francese dedicati alle guerre, alla società industriale, alla riflessione storica, all'autonomia della sfera politica.

Strade

Pietro La Rocca, *Il regime giuridico delle strade provinciali, comunali, vicinali e private*, VI edizione, Maggioli ed., pp. 574.

Vasta trattazione delle più svariate questioni legate alle strade, con un'attenzione particolare alle fattispecie di responsabilità della Pubblica Amministrazione in molteplici casi relativi alla tenuta delle aree di circolazione.

Ici: delibere in "Gazzetta"

Prosegue lo stillicidio di pubblicazioni delle deliberazioni comunali Ici relative al 2003, il cui avvio è stato segnalato in *Cn* febb. '03. Diversamente dagli anni passati, non sono ancora stati pubblicati (alla data di chiusura del presente numero) appositi *Supplementi Ordinari*, che sarebbero stati più comodi ai fini della consultazione, ma si è scelta la (scomodissima) pubblicazione a spizzichi, sui normali fascicoli della *G.U.* Forse, si tratta di innovazione voluta (per rendere più difficoltoso il controllo da parte dell'opinione pubblica e degli studiosi).

Segnaliamo gli estratti apparsi sui numeri: 22 del 28.1, 23 del 29.1, 24 del 30.1, 25 del 31.1, 26 dell'1.2, 27 del 3.2, 28 del 4.2, 29 del 5.2, 30 del 6.2, 31 del 7.2, 32 dell'8.2, 33 del 10.2, 34 dell'11.2, 35 del 12.2, 36 del 13.2, 37 del 14.2, 38 del 15.2, 39 del 17.2 e 40 del 18.2.'03.

Impianti, geometri in corsa

Geometri ancora in corsa per l'iscrizione negli elenchi dei soggetti abilitati alle verifiche in materia di sicurezza degli impianti tecnici degli edifici. Infatti il Tar Lombardia, con ordinanza n. 260 dell'11 febbraio 2003 (consultabile sul sito www.giust.it), ha disposto la sospensione del provvedimento dell'Ispettorato tecnico del Ministero delle attività produttive con cui la categoria professionale in questione era stata esclusa dall'iscrizione negli albi tenuti dalle Camere di commercio. Il tribunale, pronunciandosi sul ricorso presentato dalla rappresentanza dei geometri, ha accolto la domanda incidentale di sospensione, ritenendo che le competenze in parola siano già comprese fra le attribuzioni in materia di progettazione e direzione dei lavori proprie dei geometri stessi.

La ricerca del consenso mediante la criminalizzazione degli avversari politici perseguita dal giustizialismo conduce inevitabilmente alla giustizia politica che, per la sua intrinseca contraddittorietà, si presenta come vero e proprio ossimoro, in quanto gli elementi costitutivi del processo (imparzialità del giudice e contraddittorio fra le parti) debbono essere funzionali all'accertamento dei fatti e non alla loro mistificazione propagandistica.

Giancarlo Bagarotto

Soprintendenza, poteri per la toponomastica

"La Soprintendenza ha una sorta di generale competenza a valutare ogni questione attinente alla modifica della toponomastica. Può ben valutare, quindi, la proposta di modifica, oltre che sotto l'aspetto della soppressione del toponimo presente, anche sotto il profilo della nuova titolazione, anche se riferita a un personaggio illustre scomparso da meno di dieci anni".

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato (dec. 12.12.'02 n. 6790 - Pres. Schinaia; rel. Maruotti) facendo presente che i procedimenti (rispettivamente di competenza della Soprintendenza e del Ministero dell'interno) disciplinati dall'art. 2 della l. n. 473 del 1925 e dall'art. 4, secondo comma, della l. n. 1188 del 1927, sono "tendenzialmente autonomi".

Si applica l'Iva alla cessione gratuita di un "centro civico" al Comune

È soggetta a Iva la cessione gratuita ad un Comune, nell'ambito di un piano particolareggiato, di un immobile destinato a "centro civico" e della relativa area pertinenziale, non potendosi in tal caso configurare la fattispecie - richiesta dall'art. 51 della legge n. 342/'00 ai fini dell'esclusione dal campo di applicazione dell'imposta - della cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione a scoppio di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, posto che tale "centro civico" (da adibirsi a sala riunioni per gli abitanti del Comune) non può essere assimilato ad alcuna delle opere di urbanizzazione tassativamente previste (neppure alla categoria dei "centri sociali", i cui caratteri l'opera in questione non dimostra di possedere).

È quanto ha affermato, in risposta ad una richiesta di interpello, l'Agenzia delle entrate, con Risoluzione 21.2.'03, n. 37/E.

La casa nel "Libro bianco sul welfare"

In Italia si registra "una significativa richiesta di alloggi, soprattutto da parte delle giovani coppie. Essa trova una risposta non sempre ispirata a concetti di programmazione mirata ed innovazione urbanistica. Esiste in prospettiva una richiesta di adattamento strutturale del parco di abitazioni attuale, in maniera da gestire meglio le dipendenze fisiche, migliorare la qualità della vita, facilitare l'accesso al servizio universale e ristabilire una equità inter-generazionale".

"Il patrimonio abitativo del Paese è migliorato nelle ultime decadi, così come è pure aumentata la percentuale dei proprietari di alloggio. Permangono però difficoltà di accesso all'alloggio da parte di alcune categorie, in quanto non sono ancora operativi a livello nazionale schemi che facilitino l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie. Importanti passi avanti sono stati fatti in questa direzione, dato che simili agevolazioni potrebbero favorire non solo la formazione di nuove famiglie ma anche la mobilità geografica dei giovani, creando migliori condizioni anche per l'incontro fra domanda e offerta di lavoro. Il Governo, nell'ambito delle misure di carattere sociale contenute nella Finanziaria 2003, ha previsto facilitazioni di credito per favorire l'accesso all'alloggio da parte delle giovani coppie".

È quanto si legge - fra l'altro - nel "Libro bianco sul welfare-Proposte per una società dinamica e solidale", presentato dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

GIURISPRUDENZA CASA

Contratti della Pubblica Amministrazione, forma scritta

"In materia di contratti stipulati dalla P.A. (nella specie, locazione ad uso non abitativo) deve ritenersi necessaria la stipulazione in forma scritta *ad substantiam*, soddisfacendo così la *ratio* dell'esigenza di individuare esattamente l'obbligazione assunta ed il contenuto negoziale dell'atto ed agevolando la funzione di controllo e della concreta osservanza dei principi di imparzialità e di buon andamento". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 9165/'02, inedita) a proposito - come già precisato - di un contratto ad uso diverso, essendo in atto stabilita legislativamente (legge n. 431/'98, art. 1, ultimo comma) la forma scritta solo per gli immobili ad uso abitativo.

Da quanto sopra, la Cassazione ha anche tratto un altro importante principio. "Conseguentemente - ha detto, completando il pensiero sopra espresso - deve escludersi che si possa ipotizzare la possibilità di tacito rinnovo del contratto per *facta concludentia*".

Subconduttore, stessi diritti e stessi obblighi

Stessi diritti e stessi obblighi. Questo il significato ultimo della sentenza (n. 10742/'02, inedita) che la Cassazione ha emesso in merito al rapporto di subconduzione.

"Poiché il contratto di sublocazione è un contratto derivato - ha detto la Suprema Corte - ne consegue che le norme che regolano gli obblighi del locatore regolano nella stessa maniera anche gli obblighi del sublocatore e, per converso, il subconduttore ha gli stessi obblighi, le stesse facoltà e gli stessi diritti del conduttore, e cioè di mantenere in buono stato il bene detenuto in sublocazione e di esigere la riparazione dei difetti e vizi, anche sopravvenuti, di tale bene".

Locazioni stagionali, niente indennità

"In caso di cessazione del rapporto di locazione stagionale, il conduttore non ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392 in quanto il tenore letterale di quest'ultima norma consente di ritenere che il legislatore, con il richiamo alle locazioni di immobili relative alle attività di cui ai nn. 1 e 2 del primo comma dell'art. 27 della stessa legge, abbia inteso escludere le locazioni stagionali disciplinate dal sesto comma di quest'ultima norma".

Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 12076/'02, inedita. Come è noto, le attività di cui al primo comma citato sono, testualmente, quelle "industriali, commerciali e artigianali" (n. 1), nonché quelle "di interesse turistico" e di cui all'apposita normativa (n. 2).

Condomo imposte indirette, istanza entro il 16 aprile

L'art. 11 della legge finanziaria 2003 - come modificato, in sede di conversione, dal d.l. n. 282/02 - prevede la definizione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili (cfr. *Cn* gen. '03). Il nuovo termine per la presentazione dell'istanza di definizione è fissato nel 16.4.'03. Vediamo quali sono le modalità per avvalersi di tale opportunità, illustrate dall'Agenzia delle entrate con le Circolari 15.1.'03, n. 3/E, 5.2.'03, n. 7/E, e 21.2.'03, n. 12/E, dopo avere riassunto qualche precisazione contenuta nelle Circolari medesime.

- Tra i tributi ammessi alla definizione agevolata va compresa anche l'imposta sostitutiva dell'Invim di cui all'art. 11, comma 3, d.l. n. 79/97 (conv. dalla l. n. 140/97), poiché la stessa sostituisce l'Invim nei trasferimenti per successione di diritti di proprietà e diritti reali di godimento sugli immobili.
- Il beneficio si applica anche se nell'atto o nella denuncia non sia indicato il corrispettivo o il valore imponibile e vi abbia provveduto, a norma di legge, l'ufficio.
- I rapporti tributari interessati sono quelli relativi ad atti pubblici formati e a scritture private autenticate entro il 30.11.'02, nonché a scritture private non autenticate registrate e a dichiarazioni e denunce presentate entro la stessa data.
- La definizione agevolata prevista originariamente riguarda soltanto il valore dei beni (nonché l'incremento di valore) per il quale l'ufficio può esercitare l'attività di accertamento ed emettere, quindi, l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta previsto dalle singole leggi d'imposta.
- La definizione automatica spetta anche se chiesta per alcuni dei beni, oggetto dell'atto o della dichiarazione, assoggettabili a valutazione (ad esempio, se in una successione sono presenti diversi terreni edificabili ed un'azienda, la definizione agevolata può essere chiesta anche per uno solo dei terreni edificabili).
- Restano esclusi dalla definizione agevolata i valori dei beni non suscettibili di accertamento da parte degli uffici impositori e, quindi, quelli determinati con criteri automatici. Più in particolare è escluso il valore degli immobili non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita, per i quali il contribuente abbia chiesto l'applicazione del criterio tabellare di determinazione del valore, mediante l'utilizzo delle rendite catastali.
- Con la conversione in legge del d.l. n. 282/02 è stata introdotta una norma che consente la definizione agevolata - con il pagamento della sola maggiore imposta, senza san-

zioni ed interessi - ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, delle violazioni in materia di agevolazioni tributarie (es.: "prima casa") inerenti ad atti pubblici formati e a scritture private autenticate entro il 30.11.'02, nonché a scritture private non autenticate registrate e a dichiarazioni e denunce presentate entro la stessa data. Questa definizione riguarda le violazioni per le quali l'ufficio può recuperare la differenza d'imposta tra gli importi determinati applicando il regime ordinario e quelli calcolati in regime agevolato. Pertanto, rientrano i casi in cui: a) fin dall'origine non sussistevano i requisiti previsti dalla legge per fruire dell'agevolazione richiesta; b) successivamente si è verificata una causa di decadenza dai benefici.

- Condizione per accedere alla definizione agevolata è che alla data dell'1.1.'03 non sia stato notificato avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta (per la definizione agevolata dei valori dichiarati) ovvero avviso di liquidazione delle maggiori imposte per diniego o decadenza delle agevolazioni tributarie (per la definizione delle violazioni delle agevolazioni tributarie).

Adempimenti

Il contribuente, che intende usufruire della definizione agevolata ai sensi dell'art. 11, deve:

- presentare apposita istanza, in carta semplice, o spedirla in plico, senza busta, raccomandato, con avviso di ricevimento, entro il 16.4.'03 all'ufficio delle entrate competente: quello presso il quale è stata presentata la dichiarazione o registrato l'atto in relazione al quale è prodotta l'istanza (un fac-simile, non obbligatorio, dell'istanza è scaricabile dal sito www.agenziaentrate.it);
- nell'istanza, richiedere la definizione agevolata mediante l'aumento del 25% del valore dichiarato in atto, specificando i beni per i quali si intende addivenire alla definizione agevolata, il valore degli stessi e i tributi interessati (ricordando che la definizione agevolata dell'imposta di registro è inscindibile da quella concernente le imposte ipotecaria e catastale, così come la definizione agevolata dell'imposta di successione è inscindibile da quella concernente l'imposta sostitutiva dell'Invim e le imposte ipotecarie, mentre per gli atti a titolo oneroso è possibile definire l'imposta Invim separatamente dalle imposte di registro e ipotecarie. Pertanto, il venditore deve precisare nell'istanza di condono per quali tributi intende chiedere la definizione agevolata) ovvero richiedere la definizione agevolata delle viola-

zioni connesse alla fruizione di benefici fiscali, specificando i beni per i quali si intende chiedere la sanatoria e dichiarando di non voler beneficiare delle agevolazioni in precedenza richieste;

- dichiarare di non aver ricevuto - alla data dell'1.1.'03 - avviso di accertamento e liquidazione delle imposte o invito al contraddittorio, per la definizione agevolata dei valori dichiarati; avviso di liquidazione, in caso di istanza relativa alle agevolazioni tributarie;
- versare l'imposta entro 60 giorni dal ricevimento dell'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta.

Adempimento delle formalità omesse

Sempre il 16 aprile è l'ultimo giorno per avvalersi della riapertura dei termini disposta dalla stessa norma, così che possano usufruire di tale agevolazione tutti coloro che all'1.1.'03 non hanno ancora adempiuto alle formalità di registrazione o alla presentazione delle dichiarazioni e denunce e provveduto ad eseguire il relativo pagamento. Rientra nella sanatoria - rileva l'Agenzia - soltanto quegli atti, dichiarazioni e denunce per i quali all'1.1.'03 risulta omessa la formalità della registrazione o la presentazione (ed il pagamento della relativa imposta); pertanto sono esclusi quelli già presentati agli uffici entro il 31.12.'02. Per beneficiare di tale previsione occorre che il contribuente provveda al versamento dei tributi dovuti - senza sanzioni né interessi - e all'adempimento delle formalità omesse, entro il 16.4.'03.

Sanatoria per l'imposta di registro sulle locazioni

Un'ulteriore possibilità di definizione agevolata è stata prevista - in sede di conversione del d.l. n. 282/02 - per il mancato pagamento dell'imposta di registro da assolvere annualmente per i contratti di locazione di durata pluriennale, violazione che può essere definita versando, entro il 16.4.'03, la sola imposta relativa ad una o più annualità per le quali, all'1.1.'03, risultava omesso il versamento.

Altre sanatorie

Le corpose Circolari n. 3/E, n. 7/E e n. 12/E illustrano anche tutte le altre forme di definizione previste dalla Finanziaria 2003: l'integrazione degli imponibili per gli anni pregressi; la definizione automatica per gli anni pregressi (c.d. "condono tombale"); la definizione automatica per imprese e autonomi; la definizione dei carichi di ruolo pregressi; la regolarizzazione delle scritture contabili; la definizione di accertamenti, inviti al contraddittorio e verbali di constatazione; la chiusura delle liti fiscali pendenti.

BELL'ITALIA

Tempi biblici per l'abusivismo

Il Sunia di Lecce ha organizzato un incontro pubblico sul tema "Io, occupante abusivo di alloggio popolare". È la conferma di come, anche in Puglia, il pessimo fenomeno delle occupazioni abusive sia assai diffuso, se è vero che la recente legge regionale n. 1/03 ha previsto il rinnovo della domanda di regolarizzazione del rapporto locativo da parte di chi occupa senza titolo l'alloggio alla data del 30 giugno 1994. Proprio così: 30 giugno 1994. Si ammette cioè, tranquillamente, che si possa continuare a occupare un alloggio pubblico senza averne titolo da almeno nove anni (senza contare tutto il precedente periodo di occupazione). Va ricordato che già nel gennaio 1996 un'analoga legge regionale aveva disposto che tali occupanti abusivi avanzassero richiesta di sanatoria, richiesta che deve oggi essere rinnovata. In questi tempi biblici si sommano protervia degli abusivi e inefficienza della mano pubblica (Comuni e Iacp).

Per gli impianti, controlli sui controlli

È stata costituita a Milano l'associazione dei verificatori di impianti termici. È noto che Province e Comuni procedono a controlli sui controlli già effettuati dai verificatori, servendosi appunto di altri verificatori privati che controllano l'operato di colleghi. Vogliamo scommettere che questa nuova associazione provvederà presto a chiedere altre disposizioni, ancor più onerose per la proprietà, in materia di controlli sugli impianti di riscaldamento? Naturalmente, in nome della sicurezza, che è l'alibi preferito di quanti vogliono far affari e cercano pretesti demagogici pronti a far presa su un'opinione pubblica disattenta e su una stampa disinformata (vedasi, come macroscopico esempio, il caso del fascicolo del fabbricato).

Impugnata dal Governo la Legge Campania sul libretto casa

Il Governo (a seguito della relativa decisione del Consiglio dei Ministri - Cn genn. '03) ha impugnato avanti la Corte Costituzionale la legge della Regione Campania che impone a condòmini e proprietari di casa l'obbligo della redazione e della tenuta del libretto casa per tutti gli immobili situati nel territorio regionale. Come noto, il Consiglio di Stato ha già sospeso - su ricorso della Confedilizia - l'esecuzione della delibera del Comune di Roma che imponeva analogo obbligo a condòmini e proprietari della Capitale.

I motivi di illegittimità ravvisati dal Governo nella legge campana si sostanziano, fra l'altro, nella indebita ingerenza nei rapporti tra privati, rappresentata dalla imposizione ai proprietari dell'assistenza di professionisti, quali tecnici incaricati (dietro compenso) di redigere il libretto, a condizioni stabilite attraverso convenzioni, e nell'imposizione - quale fattispecie sanzionatoria per condòmini e proprietari nel caso che non provvedano a dotarsi del libretto - della sospensione dell'agibilità e dell'abitabilità dell'edificio, venendo in tal modo attuata una limitazione alla proprietà, peraltro non giustificata da un fine pubblico. A parere della Confedilizia è poi illegittimo che si impongano spese alla proprietà edilizia per raccogliere nel libretto informazioni già in possesso della Pubblica Amministrazione, così come è inaccettabile che alla redazione del costoso documento in questione venga addirittura collegata la trasferibilità (e quindi la disponibilità) dell'immobile, con assegnazione - altresì - agli amministratori condominiali di funzioni improprie, tali da legittimarli a scavalcare le prerogative dei singoli condòmini, e con stravolgimento dei principi fondamentali previsti dall'ordinamento giuridico per l'istituto condominiale.

Il Presidente confederale ha dichiarato: "In uno Stato di diritto, l'esemplare decisione del Governo non può che essere apprezzata. Ci auguriamo che, unitamente al provvedimento di blocco del Consiglio di Stato, l'impugnativa governativa induca alla riflessione in tutte le Regioni presso le quali le lobbies dei professionisti senza lavoro e dei costruttori senza committenti si sono già da tempo attivate, con lo specioso pretesto della sicurezza e della pubblica incolumità, ma puntando in realtà alla creazione di un nuovo lavoro socialmente utile solo per loro, e posto ancora una volta a carico di chi s'è fatto una casa o ha avuto il torto di investire nell'edilizia i propri risparmi".

Agrotecnici competenze catastali

Gli agrotecnici possono redigere atti di aggiornamento di documenti catastali, come i mappali e i frazionamenti. La nuova competenza è stata riconosciuta dal Tar Lazio (sezione seconda, decisione 59/03) che ha respinto il ricorso del Collegio nazionale dei periti agrari e di quello dei geometri.

Al centro della disputa c'era la circolare 1/2002 dell'Agenzia del Territorio (direzioni centrale Cartografia, catasto e pubblicità immobiliare) che, superando precedenti dubbi interpretativi, ha attribuito agli agrotecnici l'abilitazione per predisporre determinati atti catastali. L'estensione operata dall'Agenzia è stata resa possibile dall'articolo 145, comma 96 della legge 388/2000 (la Finanziaria 2001) che, attraverso un rinvio ad altre norme, ha annoverato anche gli agrotecnici fra i professionisti che possiedono le competenze per intervenire nel settore del Catasto.

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

Dalla Comunitaria 2002 nuove norme antiriciclaggio Soggetti agli obblighi anche gli agenti immobiliari

La legge 3.2.'03, n. 14 ("Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2002") prevede - per effetto del recepimento della Direttiva 2001/97/CE, modificativa della Direttiva 91/308/CEE - un ampliamento delle categorie soggette agli obblighi di identificazione e di segnalazione antiriciclaggio. Si tratta, in particolare, degli agenti immobiliari e - limitatamente alle operazioni di acquisto e vendita di beni immobili (o imprese commerciali) - dei notai.

Con riferimento agli agenti immobiliari, l'ampliamento in questione era stato già disposto dal d.lgs. 25.9.'99, n. 374, rimasto peraltro privo dei regolamenti attuativi.

La nuova Direttiva dovrà essere attuata dal Governo italiano entro il 15.6.'03.

Approvato lo studio di settore per le immobiliari

La Commissione ministeriale degli esperti per la validazione degli studi di settore (di cui fa parte - in rappresentanza della Confedilizia - il dott. Renzo Gardella) ha espresso parere favorevole alla idoneità dello studio di settore SG40U a rappresentare la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi, delle attività economiche contraddistinte dai codici-tributo 70.11.0 (Valorizzazione e vendita immobiliare), 70.12.0 (Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri) e 70.20.0 (Locazione di beni immobili propri e sublocazione).

La precedente riunione della Commissione si era conclusa con un rinvio della validazione dello studio di settore in questione per via, in particolare, di alcune osservazioni formulate dalla Confedilizia (che ha anche manifestato la necessità di una applicazione sperimentale dello studio), chiamata - in rappresentanza esclusiva della proprietà - a valutare l'efficacia.

Lo studio di settore SG40U troverà applicazione a partire dal periodo di imposta 2002 quale metodo informatizzato a base statistica per il calcolo dei ricavi o dei compensi presunti di ogni singola impresa, utilizzato dall'Agenzia delle entrate in sede di accertamento.

Disegno di legge per aiutare gli Ufficiali giudiziari e non solo.....

Il sen. Giuseppe Valditarà (An) ha presentato un disegno di legge (A.S. 1925) recante modifiche all'articolo 139 del Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773. In virtù della normativa proposta, le guardie giurate potranno assistere gli Ufficiali giudiziari nelle operazioni di competenza di questi ultimi (pignoramenti mobiliari ecc.) e in ogni caso in cui occorra vincere la resistenza di persone, evitando che gli Ufficiali giudiziari medesimi debbano ricorrere alle Forze di polizia, i cui compiti verranno così alleviati, ed evitando altresì che le stesse siano distolte dai loro tipici compiti d'istituto.

Il disegno di legge è di particolare interesse per i proprietari di casa in quanto, con l'approvazione dello stesso, le guardie giurate potranno anche assistere gli Ufficiali giudiziari durante le esecuzioni di rilascio di immobili.

Apprezzamento per l'iniziativa è stato personalmente significato al sen. Valditarà dal Presidente confederale.

In Gazzetta il modello 730/2003

È stato pubblicato sul S.O. n. 12 alla Gazzetta Ufficiale n. 22 del 28.1.'03, il Provvedimento 10.1.'03 di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi 730/2003. Il modello 730 può essere utilizzato per dichiarare le seguenti tipologie di reddito, possedute nel 2002: redditi di lavoro dipendente; redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente; redditi dei terreni e dei fabbricati; redditi di capitale; redditi di lavoro autonomo per i quali non è richiesta la partita Iva; alcuni dei redditi diversi; alcuni dei redditi assoggettabili a tassazione separata.

La dichiarazione, da quest'anno compilata esclusivamente in euro, presenta alcune novità, tra cui in particolare: l'incremento della detrazione per figli a carico riconosciuta sulla base del loro numero e del reddito complessivo; l'introduzione di una nuova detrazione per ogni figlio portatore di handicap; l'obbligo di ripartire la detrazione del 36% per gli interventi di recupero edilizio in 10 quote annuali per i lavori effettuati a partire dal 2002; la modifica, ai fini della detrazione del 36%, delle regole di determinazione del limite massimo detraibile in caso di prosecuzione dei lavori; la possibilità di fruire della detrazione del 36% anche in caso di acquisto di immobili facenti parte di edifici ristrutturati; l'estensione della detrazione del 36% alle spese riguardanti gli interventi di manutenzione e salvaguardia dei boschi.

I termini per la presentazione sono:

- il 30 aprile, se il modello è presentato al sostituto d'imposta;
- il 31 maggio, se il modello è presentato al Caf.

Bollette salate? Paghi anche se non telefoni

Attenzione a chi affidate le chiavi di casa quando siete assenti. Vi potreste trovare a dover pagare una bolletta salata per telefonate che non avete fatto voi. Lo ha stabilito la Cassazione che, accogliendo un ricorso della Telecom, ha osservato che il titolare dell'apparecchio telefonico, anche se non è in casa deve fare tutto il possibile per dimostrare che l'uso abnorme del telefono non sia ricollegabile ad un difetto di vigilanza ovvero alla mancata adozione di possibili cautele da parte dell'interessato.

Con la sentenza n. 1236/03 i giudici della III sez. civile ricordando come "i rapporti familiari o affettivi possono frequentemente indurre ad uno smodato utilizzo temporale del telefono", chiariscono che per contestare una bolletta telefonica "non è sufficiente che il traffico telefonico appaia straordinario rispetto ai livelli normali, ovvero che si sia svolto verso destinazioni inusuali, o in assenza dell'utente, ma è necessario che possa ragionevolmente escludersi anche che soggetti diversi dal titolare dell'utenza abbiano fatto un uso abnorme del telefono per ragioni ricollegabili ad un difetto di vigilanza, ovvero alla mancata adozione di possibili cautele da parte dell'intestatario".

Del tutto "irrelevante", ha affermato ancora la Suprema Corte, il fatto che "il titolare sia stato personalmente assente nel periodo che viene in considerazione, se non possa escludersi che altri abbia potuto effettuare le telefonate per avere avuto accesso all'apparecchio in un contesto nel quale l'intestatario dell'utenza non aveva adottato le possibili cautele volte ad evitare un uso improprio del telefono". Morale: se dovete lasciare casa per diverso tempo, meglio assicurarsi che nessuno possa entrare per fare magari telefonate a "sbafo".

Attenzione

Condomini, pretendete il deposito del REGOLAMENTO del vostro condominio presso la Confedilizia della vostra città. UNA GARANZIA PER TUTTI.

DAL PARLAMENTO

Proposte che ci riguardano

Modifiche all'articolo 614 del codice penale, in materia di violazione di domicilio, vengono richieste - in un disegno di legge - dal senatore Kappler (An).

Presentata dal deputato Foti (An) una proposta di legge quadro sull'accesso alla casa di abitazione.

Disposizioni per la valorizzazione e lo sviluppo della famiglia e per il sostegno della maternità e paternità sono l'oggetto di un disegno di legge del senatore Minardo (FI).

Il deputato Cè (LNP), insieme ad altri, ha presentato una proposta di legge volta a disporre una delega al Governo in materia di autonomia finanziaria dei Comuni, delle provincie, delle città metropolitane e delle regioni in attuazione delle norme relative al federalismo fiscale di cui all'art. 119 della Costituzione.

Il deputato Foti (An) ha promosso una proposta di legge volta a modificare l'articolo 14 della legge 5.1.94, n. 36, in materia di tariffa del servizio di fognatura e depurazione.

CONFEDILIZIA SERVIZI



La tessera di appartenenza alla Confedilizia rilasciata ai soci dalle Associazioni territoriali che la hanno richiesta alla Sede centrale

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione 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 %
Variatione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,6 %	1,95 %
Variatione novembre	2001 - novembre	2002	2,7 %	2,02 %
Variatione dicembre	2001 - dicembre	2002	2,7 %	2,02 %
Variatione gennaio	2002 - gennaio	2003	2,7 %	2,02 %
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione luglio	2000 - luglio	2002	5,1 %	3,82 %
Variatione agosto	2000 - agosto	2002	5,3 %	3,97 %
Variatione settembre	2000 - settembre	2002	5,2 %	3,90 %
Variatione ottobre	2000 - ottobre	2002	5,2 %	3,90 %
Variatione novembre	2000 - novembre	2002	5,0 %	3,75 %
Variatione dicembre	2000 - dicembre	2002	5,0 %	3,75 %
Variatione gennaio	2001 - gennaio	2003	5,0 %	3,75 %

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione 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 %
Variatione ottobre	2001 - ottobre	2002	2,8 %	2,8 %
Variatione novembre	2001 - novembre	2002	2,9 %	2,9 %
Variatione dicembre	2001 - dicembre	2002	3,0 %	3,0 %
Variatione gennaio	2002 - gennaio	2003	2,9 %	2,9 %

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

Citazioni



Le frasi di Giancarlo Bagarotto pubblicate su questo numero di Confedilizia notizie sono tratte dal volume *Tenere è la legge*, Liberilibri Editore.

Al via il Testo Unico del casellario giudiziale

Ai nastri di partenza la nuova disciplina per il casellario giudiziale. Sono stati infatti pubblicati nel Supplemento ordinario n. 22/L alla Gazzetta Ufficiale del 13 febbraio 2003, n. 36, i decreti legislativi 311, 312 e 313 del 2002 di cui al "Testo Unico delle disposizioni regolamentari in materia di casellario giudiziale, di anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dei relativi carichi pendenti". I provvedimenti, approvati dal Consiglio dei ministri il 18 ottobre 2002, prevedono tra le altre cose l'istituzione di un sistema informativo automatizzato di supporto delle procedure.



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

**Anno 13
Numero 3**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 4 marzo 2003