

All'interno

- Confedilizia, le cariche sociali
- Per i condoni proroga al 16 maggio
- Prostituzione nei condomini, come evitarla
- Servizi Caf presso le Associazioni territoriali
- Basta con gli allarmismi sugli ascensori italiani
- Il punto sulle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni
- Aliquote Ici entro il 30 maggio
- Vincoli d'uso locali storici, occorre l'assenso della proprietà
- Cavi elettrici sulla facciata, spostarli tocca all'Enel
- Locazioni regolamentate, le proposte e il risultato (D.M.)...

CERTIFICAZIONE QUALITÀ EDIFICI, ACCORDO CONFEDILIZIA-RINA

CONFEDILIZIA e RINA hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa per realizzare un progetto relativo alla *certificazione di qualità degli immobili*.

Il RINA, prestigioso Organismo di certificazione dal 1861, ha stipulato l'accordo con l'organizzazione storica dei proprietari di casa al fine di convenire schemi di certificazione degli immobili sia esistenti che di nuova costruzione.

La certificazione della qualità degli edifici è da tempo sollecitata sia dai proprietari che dagli operatori del settore, i quali richiedono che risponda alle esigenze del mercato immobiliare per favorirne il corretto funzionamento e fornire un valore aggiunto agli immobili certificati.

CONFEDILIZIA e RINA concordano sulle finalità di una simile certificazione che:

- possieda una valenza assicurativa
- possa essere utilizzata ai fini di potenziali benefici fiscali
- superi le consuete forme di controllo burocratico, meramente cartacee e senza pratica utilità
- serva di garanzia del rispetto delle norme in materia di edilizia e sicurezza.

Tecnici appartenenti ai due organismi stanno elaborando le Linee-guida, ossia schemi tecnici mirati alla certificazione, per garantire la massima oggettività, trasparenza ed imparzialità del processo erogato.

Verrà così promossa *anche in Italia* - in armonia con le più avanzate esperienze europee - la qualità degli edifici attraverso la valutazione e la certificazione delle loro caratteristiche.

Il Presidente al MIPIM di Cannes

Il Presidente confederale ha incontrato il Sottosegretario ai Beni culturali Bono e i Sottosegretari agli Interni D'Alì e Mantovano (quest'ultimo, accompagnato dai Responsabili di An per l'immigrazione, Landi di Chiavenna, e per le infrastrutture, Foti). Ha pure incontrato il Presidente del Centro studi Confindustria, Guidalberto Guidi.

A Cannes (ove era accompagnato dal Segretario Generale, Spaziani Testa), Sforza Fogliani ha partecipato alla tavola rotonda "Il mercato immobiliare italiano, opportunità ed esperienze in atto: dinamiche d'investimento e redditività", svoltasi al Palazzo dei Festivals nell'ambito del MIPIM ed organizzata dalla Spa B.I.G. (Fiaip), alla quale hanno preso parte - fra gli altri - anche il Sottosegretario alle infrastrutture Martinat, il Presidente della Fiaip Allegretti e il Presidente della B.I.G., Ferrario. Il Presidente confederale - che a Roma ha svolto la relazione introduttiva dell'Assemblea generale della Confederazione (presieduta dal Presidente Pezzana) e presieduto il Consiglio direttivo confederale - è poi intervenuto a Torino al Forum dei quadri dirigenti della Confedilizia Piemonte-Valle d'Aosta che - presieduto dal Presidente Amerio e nel corso del quale ha svolto una relazione sul Fondo sociale per l'affitto l'avv. Pierpaolo Bosso - ha visto la partecipazione del Sottosegretario alla Giustizia Vietti e dell'Assessore all'urbanistica della Regione Piemonte, Botta. Il Presidente confederale ha pure preso parte a manifestazioni organizzate dalle locali Associazioni territoriali a Genova, Bergamo, Brescia e Treviso.

Numerose le presenze di Sforza Fogliani sui mass media. Fra le altre, segnaliamo le interviste al TG 5 e al GR 1.

Il Presidente del Centro Studi confederale, D'Amico, ha partecipato alla presentazione del primo Rapporto quadrimestrale 2003 dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma, svoltasi a Milano.

Il Presidente della Federazione laziale della Confedilizia, Pietrolucci, ha preso parte al confronto fra organizzazioni interessate sulla proposta di legge di proroga delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie presentata dall'on. Fabrizio Vigne (Ds).

Scudo fiscale: in Gazzetta la "dichiarazione riservata"

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* (la n. 60 del 13.3.'03) il modello di dichiarazione riservata delle attività emerse, necessario per avvalersi della procedura di emersione delle attività detenute all'estero, nell'ambito della quale è possibile regolarizzare anche le operazioni immobiliari (cfr., da ultimo, *Cn mar.* '03).

Oggetto di emersione - si ricorda - 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, pari al 4% se tali adempimenti vengono chiusi entro il 30.6.'03.

Compravendite immobiliari: soppresso l'obbligo di provare l'avvenuta dichiarazione del reddito immobiliare

Non sarà più necessario - in occasione del trasferimento di unità immobiliari urbane o di costituzione o trasferimento di diritti reali sulle stesse - inserire negli atti o allegare ad essi la dichiarazione della parte o del suo rappresentante legale o volontario, dalla quale risulti che il reddito fondiario dell'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data dell'atto, ovvero l'indicazione del motivo per cui lo stesso non è stato dichiarato. L'art. 23, c. 2, della legge di semplificazione 2001 - approvata definitivamente dal Parlamento - ha infatti abrogato i commi 13-ter, 13-quater e 13-quinquies dell'art. 3 del d.l. n. 90/90 (convertito dalla legge n. 165/90), che prevedevano tale obbligo ed alcuni adempimenti collegati.

Agevolazioni "prima casa" non usufruibili per due volte

Non è ammesso usufruire per due volte dei benefici previsti per la "prima casa" dall'art. 2, c. 1, del d.l. n. 12/85, convertito dalla l. 118/85, né rileva la sopravvenuta disciplina della l. n. 448/98, in quanto la stessa, nell'ammettere con carattere espressamente retroattivo la cumulabilità fra loro dei benefici di cui ai regimi del 1982 e del 1985, non ha inciso in alcun modo sui divieti di iterazione "interni" ai singoli regimi.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 27.2.'03, n. 2981.

Disegno di legge sulla "sicurezza sussidiaria"

Il Consiglio dei ministri ha approvato, su proposta del Ministro dell'interno, un disegno di legge recante disposizioni in materia di "sicurezza sussidiaria".

Il provvedimento investe sostanzialmente gli istituti di vigilanza e di investigazione nonché le attività di recupero crediti. Al suo Capo terzo, peraltro, regola anche i servizi di custodia (interessando, con questo, pure la materia dei portieri e dei dipendenti in genere da proprietari di fabbricati).

La Confedilizia seguirà attentamente l'iter parlamentare del provvedimento e *Confedilizia notizie* ne riferirà all'esito dello stesso.

Le Associazioni territoriali interessate possono fare richiesta alla Sede centrale del testo del disegno di legge come uscito dal Consiglio dei ministri.

Condoni, proroga al 16 maggio. Istruzioni presso le Associazioni

È stato prorogato al 16.5.'03 - dal Consiglio dei ministri del 4.4.'03 - il termine (precedentemente fissato al 16 aprile) per avvalersi delle varie forme di definizione agevolata dei tributi previste dalla Finanziaria 2003 (cfr. *Cn genn. e mar.* '03).

Le Associazioni territoriali - alle quali i soci interessati sono invitati a rivolgersi - saranno tempestivamente informate sulle ultime istruzioni operative ufficiali.

Prostituzione nei condominii, come evitarla

In relazione al disegno di legge governativo sull'esercizio della prostituzione in casa (solo ultimamente presentato ufficialmente alla Camera), la Confedilizia ha diffuso ai Presidenti dei Registri amministratori istituiti presso le Associazioni territoriali aderenti, un modello di delibera da assumersi dalle assemblee condominiali per vietare l'attività in questione nei singoli condominii.

Al modello di delibera sono allegate tutte le istruzioni predisposte dalla Confedilizia per la trascrizione della stessa presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari così che il divieto valga anche per gli eventuali acquirenti di unità immobiliari condominiali.

Uggè Sottosegretario alle Infrastrutture

Paolo Uggè è stato nominato, dal Consiglio dei ministri, Sottosegretario al Ministero delle infrastrutture, con delega alla logistica. Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire il compiacimento della Confederazione.

Giorgio Rumi nel Cda Rai

Giorgio Rumi è stato nominato consigliere d'amministrazione della Rai.

Le congratulazioni, e gli auguri, della nostra organizzazione gli sono stati recati dal Presidente confederale.

Moccaldi nominato Presidente dell'Ispeal

Antonio Moccaldi è il nuovo Presidente dell'Ispeal-Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro. Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire le congratulazioni della Confederazione.

Merello eletto Presidente Ceab

Andrea Merello è stato eletto Presidente della Ceab-Confederazione europea degli amministratori.

A Merello - già Segretario generale della Confedilizia e Presidente dell'Anaci - vive congratulazioni.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre 190

Associazioni territoriali

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

È legge la nuova competenza del Giudice di pace sui contratti "di massa"

È stato convertito in legge il d.l. 8.2.'03, n. 118, che modifica (cfr. *Cn n. 3/03*) l'art. 113 del Codice di procedura civile sottraendo al giudizio secondo equità del Giudice di pace i contratti cosiddetti "di massa" (quelli, di cui all'art. 1342 c.c., conclusi mediante moduli e formulari predisposti).

Processo tributario, in appello anche nuove prove

Il ricorrente può produrre nuovi documenti nel giudizio d'appello, innanzi alla Commissione tributaria regionale, senza dover fornire la prova dell'impossibilità di depositarli in primo grado. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 2027 dell'11 febbraio 2003, secondo la quale nel processo tributario, a differenza di quanto avviene nel civile, è ammessa la produzione di nuovi documenti, indipendentemente dall'impossibilità dell'interessato di produrli in prima istanza per causa non dipendente da lui.

Immobili storici locati Dubbio di costituzionalità

S di Corrado Sforza Fogliani*

Sugli immobili storico-artistici locati il Fisco ha finora avuto torto su tutta la linea: decine di sentenze della Cassazione, ormai, hanno detto che — in ragione delle notevoli spese che i proprietari di questi immobili devono sopportare per assicurarne la conservazione — il reddito degli stessi deve essere calcolato sulla base della rendita catastale, e non dei canoni percepiti.

Il Fisco, però, non si è dato ugualmente per vinto, *e ha giocato la sua ultima carta: ha sollevato questione di legittimità costituzionale della legge che stabilisce che gli immobili vincolati siano tassati secondo il criterio catastale di cui s'è detto, ed ha anche trovato una Commissione tributaria provinciale (quella di Torino) che l'ha seguito su questa strada.

La Commissione in questione ha così sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 11, comma 1, della legge 30.12.1991 n. 413 sostenendo che "qualora il legislatore avesse voluto tenere conto dei maggiori oneri e vincoli che gravano sul proprietario di immobili storici e artistici ex legge n. 1089/1939 avrebbe potuto introdurre deduzioni dal reddito, oppure detrazioni o riduzioni d'imposta, uguali per tutti i soggetti passivi, anziché prevedere un'identica tassazione a carico dei percettori di redditi della stessa natura (immobiliare), ma di ammontare differenziato". La parola, dunque, è ora alla Corte costituzionale. Per intanto, le istruzioni per la presentazione della denuncia dei redditi sono le stesse dell'anno scorso (se ne è dato dettagliato conto su Confedilizia notizie).

*presidente Confedilizia

Confedilizia, le cariche sociali

Presidente

avv. Corrado Sforza Fogliani

Comitato di Presidenza

avv. Pierluigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, avv. Nino Scripelliti, dott. Virgilio Tesan, comm. Michele Vigne, avv. Franco Zippitelli (*Vicepresidenti*)
dott. Renzo Gardella (*Tesoriere*)
ing. Attilio Viziano (*Vicepresidente Uipi*)
avv. Michele D'Amico (*Presidente Centro Studi*)
avv. Giorgio Spaziani Testa (*Segretario generale*)

Consiglio direttivo

dott. Alessandro Alessi, dott. Eusto Allegretti, avv. Bruno Amendola, dott. Ivo Amendolagine, avv. Pier Luigi Amerio, dott. Luigi Arborio Mella, avv. Alberto Badini Confalonieri, sig.ra Matilde Giulia Balducci, dott. Paolo Balestrieri, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Besostri Grimaldi, avv. Erasmo Besostri Grimaldi, avv. Francesco Bolasco, dott. Giorgio Bologna, avv. Biagio Borsiglia, avv. Pierpaolo Bosso, dott. Carlo Calissano, dott. Desio Calveri, arch. Alfredo Campanini Bonomi, avv. Enrico Cantoni, sig. Enrico Carbone, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, dott. Giovanni D'Alfonso, geom. Ermanno D'Artista, ing. Mario Del Chicca, avv. Carlo Del Torre, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, dott. Antonio D'Ettoris, avv. Nelson Fabbri, avv. Armando Fast, dott. Romolo Ferrario, avv. Gualtiero Fiorini, ing. Armando Fronduti, avv. Giuseppe Gambini, dott. Renzo Gardella, geom. Francesco Genzano, dott. Enrico Gili, avv. Giancarlo Giovagnoni, rag. Erich Gritsch, geom. Francesco Iollo, avv. Salvatore Lanzaro, ing. Salvatore Lauricella, dott. Lamberto Londini, dott.ssa Anna Lisa Macrì, prof. Tommaso Maglione, dott. Cesare Magnano, avv. Luca Malagù, avv. Maria Marchese Malaspina, avv. Neri Martini Bernardi, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, avv. Paolo Mercuri, avv. Andrea Moja, dott. Francesco Nanni, avv. Vincenzo Nasini, dott. Bernardo Negri da Oleggio, dott. Renato Oldoini, dott. Angelo Papa, avv. Niccolò Pasolini Dall'Onda, arch. Paolo Pietrolucci, avv. Prospero Pizzolla, sig.ra Laura Pogliano, sig. Giuseppe Quero, avv. Filippo Rosselli, avv. Giovanni Rostagno, avv. Luigi Russo, avv. Luigi Saccogna, avv. Francesco Salvi, dott. Giacomo Sbisà, avv. Paolo Scalettari, dott. Natale Scarcella, avv. Nino Scripelliti, rag. Luca Segalin, avv. Corrado Sforza Fogliani, ing. Cesare Solimene, avv. Raffaele Specchi, geom. Giovanni Taverna, dott. Virgilio Tesan, avv. Luigi Tiscornia, sig.ra Gianna Torriti, rag. Gianfranco Traversa, cav. Diego Triches, rag. Giuseppe Verdichizzi, comm. Michele Vigne, avv. Giuseppe Viscanti, ing. Attilio Viziano, dott. Michele Zaniboni, avv. Ferdinando Zannini, avv. Franco Zippitelli

Collegio dei probiviri

prof. Aldo Pezzana (*Presidente*), dott. Anselmo Anselmi, ing. Marco Bossi, prof. Alberto Crespi, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini

Revisori dei Conti

dott. Achille Frattini (*Presidente*), dott. Dario dal Verme, prof. Lorenzo De Angelis (*effettivi*), avv. Daniela Bariggazzi, avv. Michele Raffa (*supplenti*)

Istruzioni delle Entrate sulla registrazione telematica degli atti

Con la Circolare 5.2.'03, n. 6/E, l'Agenzia delle entrate fa il punto sugli adempimenti e sui controlli connessi alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale assolte attraverso procedure telematiche. Vediamo alcune delle peculiarità della procedura telematica segnalate nella Circolare, precisando che il testo integrale della stessa è a disposizione delle Associazioni territoriali, presso la Sede centrale.

- La richiesta di registrazione - nonché delle altre formalità da eseguire presso gli uffici del territorio - deve essere presentata su modello unico informatico da trasmettere per via telematica, con la copia dell'atto e un prospetto contenente l'elenco dei documenti e dei certificati relativi all'atto. La registrazione (come anche la trascrizione e la voltura) è eseguita previo pagamento dei tributi dovuti in base ad autoliquidazione e deve essere richiesta entro 30 giorni dalla data dell'atto.
- L'imposta di bollo per atti relativi a diritti sugli immobili, sottoposti a registrazione con procedura telematica, è dovuta in misura cumulativa pari a 165 euro (320.000 lire) ed è versata con le stesse modalità degli altri tributi.
- La registrazione si considera effettuata alla data in cui l'Amministrazione finanziaria riceve i dati per via telematica, con il pagamento delle somme autoliquidate, anche se di importo diverso da quello calcolato dal sistema.
- Il sistema telematico consente, previo versamento delle somme autoliquidate, l'immediata registrazione degli atti regolarmente trasmessi, nonché l'avvio della procedura di trascrizione e voltura catastale, da completare poi con la presentazione all'ufficio del territorio della ricevuta di avvenuta registrazione e del titolo cartaceo. Pertanto, l'attività dell'ufficio relativa alla determinazione dell'imposta principale - che nel regime tradizionale è svolta prima dell'esecuzione della registrazione - nella procedura telematica è successiva alla registrazione medesima; infatti, deve essere svolta "... entro il termine di trenta giorni dalla presentazione del modello unico informatico ..." (art. 3-ter) e deve essere "... diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione".
- Nel caso di acquisto in comunione di un immobile con l'agevolazione cosiddetta "prima casa", da parte di due (o più) soggetti, che vantano legittimamente un credito di imposta - nella stessa misura percentuale della comunione - per avere entrambi precedentemente alienato un immobile acquistato con gli stessi benefici, i notai devono provvedere all'esecuzione delle formalità ricorrendo alla procedura sostitutiva di emergenza. La procedura telematica, infatti, non consente la gestione di questa fattispecie e quindi, fino all'adeguamento della stessa, è legittimo ricorrere alle modalità stabilite per "l'irregolare funzionamento del servizio telematico".

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION
FÉDÉRATION EUROPÉENNE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

La Federazione danese della proprietà immobiliare nell'Epf

La Federazione danese della proprietà immobiliare è entrata a far parte dell'Epf. Fondata nel 1978, ma con origini che risalgono al 1860, Ejendomsforeningen Danmark è l'associazione commerciale dell'industria immobiliare danese e rappresenta i proprietari, gli investitori e i manager di proprietà immobiliari commerciali e residenziali. I suoi membri detengono un patrimonio immobiliare superiore a 15 miliardi di euro.

ASPESIASSOCIAZIONE NAZIONALE
TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE
E SVILUPPO IMMOBILIARE
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aspesi al MIPIM

Aspesi ha partecipato con le istituzioni di Milano al MIPIM di Cannes. È stata infatti presente allo stand "The Milan-Lombardy Network" con Regione, Provincia, Comune, Camera di commercio, Ente Fiera di Milano e con altre associazioni come Aici e Assimpredil. Come espositori, erano presenti al MIPIM gli associati Aspesi: B.I.G., Cushman & Wakefield, Healey & Baker, Gabetti, I.P.I., Palladium, Pirelli Re, Italcantieri.

EBINPROFENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Borse di studio

L'EBINPROF ha messo a concorso borse di studio per i figli (a carico) di lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati riguardanti la partecipazione con profitto a corsi universitari ed all'esame di diploma/maturità (anno accademico 2001/2002).

I relativi bandi sono stati distribuiti unitamente al notiziario della Cassa portieri. Informazioni: tel. 06/8841525-7

CONFCasalinghe

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Infortuni domestici sotto la lente del Cnel e dell'Istat

Nel mese di marzo, autorevoli organismi si sono interessati degli infortuni domestici.

Il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro ha effettuato, insieme all'Ispesl, un'indagine su tali infortuni da cui si è avuto conferma che la cucina è il luogo con maggiore frequenza di infortuni per le donne (non solo casalinghe). Sempre per il CNEL, spesso gli incidenti avvengono a causa della struttura architettonica dell'abitazione e colpevoli sono in primo luogo le scale ed i pavimenti. Anche l'ISTAT ha curato una sua indagine in merito ed ha evidenziato che le categorie più colpite - e quindi più a rischio - sono quelle delle donne e quelle degli anziani (questa volta senza differenza di sesso) ultrasessantenni. Sempre secondo l'ISTAT, il pericolo di un incidente domestico è maggiore nel Meridione mentre diminuisce nell'Italia nord-orientale e nelle isole.

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL



L'ultimo numero del notiziario della Cassa Portieri. Reca, tra l'altro, l'indicazione di tutte le prestazioni di assistenza integrativa assicurate dall'Ente

COFIC

COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Risparmiatori sempre più favorevoli

I fondi immobiliari - riferisce Assogestioni - conquistano un posto sempre più significativo tra le scelte d'investimento dei risparmiatori italiani come risulta dai dati riferiti al secondo semestre del 2002. In un anno il patrimonio di questi fondi ha segnato una crescita del 26,3%, passando dai 2.686 milioni di euro di fine 2001 ai 3.393,5 milioni di euro al 31 dicembre 2002. Tra luglio e dicembre 2002, l'aumento è stato pari al 12,8% (al 30 giugno il patrimonio era di 3.008,2 milioni di euro). L'investimento complessivo in immobili è cresciuto del 61,7% passando dai 1.701,8 milioni di euro di fine giugno, ai 2.753,3 milioni di euro al 31 dicembre.

La crisi dei mercati finanziari internazionali, che si è protratta per tutto il 2002, ha contribuito a far crescere la voglia di "mattone" tra i risparmiatori italiani che hanno riconosciuto nei fondi immobiliari un'opportunità di investimento in immobili anche non disponendo di somme cospicue.

La percentuale di attività dei fondi investita in immobili o diritti reali immobiliari è cresciuta anche nel secondo semestre del 2002, attestandosi al 69,9% (nei primi sei mesi era del 55,8%).

Il 44,1% degli immobili detenuti dai fondi è stato costruito tra il 1981 e il 2000; il 36,95% tra il 1951 e il 1980; il 7,26% nel periodo 1900-1950 mentre solo il 4,15% risale al XIX secolo. Dopo il 2002 è stato invece costruito il 3,61% degli immobili.

La distribuzione geografica degli immobili che compongono i portafogli dei fondi evidenzia una prevalenza del nord ovest (49,6%) a cui segue il centro (39%). Solo una parte minoritaria degli immobili è invece localizzata nel nord est (7,7%) e nel sud/isole (1,3%). All'estero risulta presente il 2,4% degli immobili inclusi nei portafogli dei fondi.

Dai dati relativi alla destinazione d'uso si evince che il 58,6% degli immobili posseduti dai fondi è destinato ad uso uffici (sia pubblici che privati); il 12,2% ad uso commerciale (negozi, centri commerciali); il 10,6% ad uso residenziale (abitazioni civili); il 6% ad uso logistico (magazzini, poli logistici); il 5,1% ad uso turistico/ricreativo (hotel, villaggi turistici) e il 3,7% a residenze sanitarie assistenziali (case di cura).

In Gazzetta il decreto attuativo

Sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 70 del 25 marzo 2003 è stato pubblicato l'atteso decreto sui fondi immobiliari del Ministero dell'economia e finanze del 31 gennaio 2003 n. 47, recante "Modificazioni al regolamento attuativo dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, in materia di fondi comuni di investimento, in attuazione dell'articolo 5, comma 2, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410".

Il testo del provvedimento è a disposizione delle Associazioni interessate, presso la Sede centrale.

In arrivo la newsletter

L'istituto del *trust* e la possibilità del suo utilizzo in Italia sono stati oggetto, negli ultimi anni, di una crescente attenzione da parte del mondo giuridico italiano e la prassi ci mostra che, dopo un periodo iniziale di diffidenza, sempre più spesso il *trust* viene visto come valida alternativa alle tradizionali strutture negoziali avviandosi a diventare uno strumento di impiego professionale corrente.

Proprio per venire incontro alle esigenze avvertite con sempre maggiore urgenza dagli operatori del diritto e immobiliari, in conformità con il proprio obiettivo di sviluppare l'impiego del *trust* in Italia, Assotrusts ha ritenuto opportuno predisporre uno strumento di aggiornamento, sotto forma di *newsletter* che verrà inviata periodicamente via e-mail a tutti gli iscritti al Coordinamento e a coloro che ne faranno richiesta tramite e-mail (al seguente indirizzo: info@assotrusts.it) oppure collegandosi al sito www.assotrusts.it. Obiettivo di questa *newsletter* è fornire un quadro aggiornato delle novità giurisprudenziali, amministrative e normative, in primo luogo italiane, ma con uno sguardo anche agli ordinamenti stranieri di maggior rilievo, con riferimento sia al *trust* immobiliare che anche a quello mobiliare.

Novità giurisprudenziale nel campo dei trusts immobiliari

Tra le novità giurisprudenziali di maggior rilievo da segnalarsi con riferimento agli ultimi mesi è da ricordare la sentenza del Tribunale di Belluno (25 settembre 2002) che, ponendosi in controtendenza rispetto all'orientamento dottrinale e giurisprudenziale dominante, ha negato la possibilità di intavolazione di un *trust* interno, affermando che i *trusts* interni non avrebbero cittadinanza nell'ordinamento italiano. In particolare, il Tribunale di Belluno ha deciso in merito ad un reclamo proposto contro un decreto emesso dal giudice tavolo di Cortina d'Ampezzo con cui è stata rigettata la richiesta di intavolazione dell'acquisto di beni immobili effettuato da un soggetto in qualità di *trustee* di un *trust* immobiliare costituito in Italia da un cittadino italiano e sottoposto alla legge inglese.

L'atto in questione comportava il trasferimento al *trustee* di due distinti beni immobili: l'uno, sito nel Comune di San Vito di Cadore, per il quale è stata ottenuta la trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Belluno con annotazione, nel "Quadro D" della nota, della qualifica di *trustee* per il trascrivente attivo, e l'altro, sito in Cortina d'Ampezzo, oggetto della mancata intavolazione.

Il caso giurisprudenziale si pone in netto contrasto con un'ampia casistica anche giurisprudenziale che ha numerose volte ammesso la trascrizione di immobili a favore di *trustee* (vedasi a tal proposito la prassi e la posizione, ormai nota, dei Tribunali di Milano, Genova, Chieti). Un commento al provvedimento sarà pubblicato nella newsletter Assotrusts di aprile.

avv. Andrea Moja, Presidente Assotrusts

Videocassetta sul *trust*, per le Associazioni

È stata messa a disposizione delle Associazioni territoriali della Confedilizia una videocassetta dedicata all'illustrazione - da parte del Presidente di Assotrusts-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia, avv. Andrea Moja - dello strumento del *trust* per la protezione dei patrimoni e di soggetti deboli nonché delle altre possibili applicazioni dell'istituto.

La videocassetta può essere richiesta, dalle Associazioni interessate, alla Sede centrale della 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.

Assemblea a Trento

L'Assemblea dell'ADSI si terrà il 31 maggio, alle 9.30, a Trento, presso il Teatro Sociale. All'o.d.g. la relazione del Presidente, l'illustrazione della situazione legislativa e delle relative iniziative nonché l'approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo.

Ricco, come sempre, il programma di interessanti visite a dimore private e istituzioni pubbliche.

"Le dimore della storia"

Il supplemento de "la Repubblica" intitolato a "I viaggi" ha pubblicato un ampio servizio di Carlo Cambi su "Le dimore della storia". Sottotitolo: "Non si tratta di residence o di appartamento, ma di ville, castelli e casali immersi nelle campagne più esclusive o affacciati sulle spiagge più suggestive. A soddisfare la domanda pensano i tour operator specializzati".

Informazioni presso la Confedilizia centrale.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Sostituti d'imposta (come il condominio), adempimenti dopo la Finanziaria 2003

La Circolare 5.3.'03, n. 15/E, dell'Agenzia delle entrate contiene una serie di chiarimenti relativi agli adempimenti dei sostituti di imposta (categoria all'interno della quale è compreso - come è noto - il condominio) in ordine al primo modulo di riforma dell'Irpef disegnato dalla Finanziaria 2003.

In particolare, i chiarimenti riguardano: l'applicazione delle nuove deduzioni e detrazioni di imposta, gli emolumenti arretrati di lavoro dipendente (e le irregolarità cui si applica la sospensione delle sanzioni annunciata con Circolare n. 2/E, come riferito su Cn febr. '03), i redditi derivanti da rapporti di collaborazione coordinata e continuativa.



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

Anche la Calabria ha emanato una legge per disciplinare il "bed and breakfast"

È stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria la legge regionale 26.2.'03, n. 2, che disciplina il "bed and breakfast", attività di accoglienza ricettiva a conduzione familiare. Sulla base della nuova normativa, chi vuole aprire un "bed and breakfast" in Calabria deve seguire le indicazioni in essa previste. In particolare, l'attività, affinché possa qualificarsi come "bed and breakfast", deve essere esercitata da privati che, in via occasionale o saltuaria, senza carattere di imprenditorialità ed avvalendosi dell'organizzazione familiare, utilizzino allo scopo una parte della propria abitazione, fornendo al turista alloggio e prima colazione. Il titolare di un "bed and breakfast" non deve iscriversi alla sezione speciale del Registro degli esercenti il commercio e non ha neanche l'obbligo di aprire la Partita IVA.

AD ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Tutela più ampia per i consumatori

L'art. 6 della legge comunitaria 2002 (l. 3.2.'03, n. 14), in esecuzione della sentenza della Corte di giustizia delle Comunità europee del 24 gennaio 2002, ha tra l'altro modificato l'articolo 1469-*sexies* del Codice civile. Adesso, le associazioni rappresentative dei consumatori potranno proporre l'azione inibitoria disciplinata dall'articolo citato nei confronti del singolo professionista o dell'associazione dei professionisti quando questi soggetti non solo utilizzino, ma anche raccomandino, l'utilizzo di condizioni generali di contratto ritenute vessatorie alla luce della norma codicistica precitata.

Come noto, anche il condominio-consumatore gode della tutela apportata dagli articoli 1469-*bis* e seguenti del Codice civile (cfr. *Cn* aprile '02) e come tale può chiedere all'Assoutenti - avvalendosi dello specifico modulo all'uopo predisposto e pubblicato sul *Confedilizia notizie* citato - di intervenire in sua difesa in caso di contratto contenente clausole vessatorie, stipulato con un professionista (quale, per esempio, il manutentore dell'impianto termico condominiale).

Garante: Iva sul gas al 10%

Si segnala un'importante pronuncia del Garante del contribuente-Ufficio della Liguria, relativa all'Iva sul gas metano, applicata al 20% anche per la fornitura prevista per gli usi domestici di cottura del cibo e produzione di acqua calda, per la quale l'aliquota è invece fissata al 10%. Il problema si pone per l'uso promiscuo dell'impianto individuale del gas. Il Garante ritiene "illegittima tale prassi", suggerendo controlli periodici per verificare la quantità di gas consumato nei periodi di accensione del riscaldamento e in quelli in cui il riscaldamento non è autorizzato.

La rilevante pronuncia è intervenuta dietro sollecitazione dell'Assoutenti, tramite il vicepresidente nazionale Gian Luigi Taboga.



UIPI

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

A Berlino, in settembre, Congresso e celebrazioni per l'Uipi

Le celebrazioni per l'ottantesimo anniversario della nascita dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare si svolgeranno a Berlino, dal 18 al 20 settembre 2003, in occasione del XXXVII Congresso dell'Unione.

Comitato Tecnico a Bruxelles

Si è tenuta a Bruxelles, presso la sede dell'UIPI, una riunione del Comitato tecnico presieduto dal vicepresidente confederale Michele Vigne. I lavori hanno riguardato, fra l'altro, il problema degli ascensori esistenti negli edifici civili in rapporto alle Raccomandazioni della UE al riguardo, che segnano la presenza di forti pressioni da parte delle organizzazioni dei costruttori e manutentori perché diventino Direttiva, o quantomeno provvedimenti legislativi dei singoli Stati. Se così avvenisse, le conseguenze ed i costi per la proprietà risulterebbero oltremodo pesanti. Si pensi che solo per la Francia, con circa 420.000 ascensori esistenti (in Italia ne esistono circa 750.000), l'adeguamento verrebbe a costare oltre 4 miliardi di euro. Un secondo argomento ha riguardato la Direttiva UE sul rendimento energetico nell'edilizia, approvata il 16 dicembre scorso (cfr. *Cn* gennaio e febbraio 2003), in merito alla quale il Comitato, ricordando il lavoro svolto per mitigarne gli effetti, ha invitato le Organizzazioni nazionali ad attivarsi presso i Governi dei loro Paesi affinché riducano il più possibile l'applicazione degli oneri imposti alla proprietà. È stato ricordato come sia possibile limitare il campo di applicazione della Direttiva per il patrimonio esistente, ricorrendo alla previsione dell'art. 4 della Direttiva stessa, che consente la possibilità di esonerare per edifici di speciale valore architettonico o storico, luoghi per attività religiose, fabbricati ad utilizzo temporaneo, edifici usati per meno di quattro mesi l'anno, piccoli edifici indipendenti. È stato anche affrontato l'argomento relativo ai campi elettromagnetici sia negli edifici (per la presenza di apparecchiature di telecomunicazione sempre più diffuse) che nelle aree fabbricabili attraversate da elettrodotti di grande potenza, che danno luogo a nuovi problemi, sia di godimento sia di minusvalenza, per la proprietà.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Al giudice amministrativo le liti su assegnazione e gestione degli alloggi

Corte di Cassazione - Sezioni unite civili
Ordinanza 21 novembre 2002-16 gennaio 2003 n. 594.
(Presidente: Ianniruberto - Relatore: Elefante)

Dopo l'entrata in vigore del Dlgs 80/1998, come sostituito dalla legge 205/2001, tutte le controversie in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica rientrano nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Beni situati in zona destinata ad attività agricola - Azienda agrituristica

Deve ritenersi nullo, per impossibilità giuridica dell'oggetto, il contratto di affitto di azienda relativo a beni situati in zona destinata ad attività agricola, all'interno della quale l'esercizio della attività di ristorazione è consentito solo se inserito in un contesto di attività agrituristica, ovvero se la somministrazione al pubblico di derrate alimentari o di prodotti di allevamento del bestiame proviene dalla produzione dell'azienda stessa, qualora il ramo di azienda ceduto in locazione, per le sue ridotte dimensioni, non consenta di considerarlo azienda agrituristica; ai sensi dell'art. 2, lett. B), della legge 5 dicembre 1985, n. 730, che disciplina l'attività di agriturismo, può essere autorizzato infatti lo svolgimento di attività agrituristica di ristorazione e alloggio all'interno di una azienda agricola solo se essa sia connessa e complementare alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono rimanere le attività principali.

*Cass. civ., sez. III, 10 agosto 2002, n. 12142, Caputo ed altri c. Gigante ed altri.



ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Un mercato su cui puntare

La multiproprietà è uno dei nuovi segmenti di mercato su cui puntare nel settore della recettività alberghiera. Lo ha sostenuto l'Ance, fornendo i dati dell'Italia, che presenta una quota di camere in catena (gruppi internazionali, nazionali ed aggregazioni) molto bassa rispetto ai principali competitori europei: 50.000 camere in circa 400 alberghi in catena sul nostro territorio, pari al 6% dell'offerta, contro una media europea del 15% (32% della Francia, 33% della Gran Bretagna e 22% della Spagna).

Attualmente la multiproprietà riguarda più di 5 milioni di famiglie a livello mondiale, che possiedono settimane in più di 100 Paesi, e presenta un tasso di crescita medio annuo compreso tra il 10-15% su base ventennale, con punte che hanno raggiunto il 57% nel periodo '94-'98 e che attualmente appare stabilizzato intorno al 25%, con un volume di vendite che risulta superiore a 7 miliardi di dollari. Il 40% delle unità possedute da italiani risulta fuori dei confini nazionali.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Codice fiscale anche agli extracomunitari in attesa di permesso di soggiorno

Il 21.3.'03 è stata emanata dal Ministero dell'economia, Agenzia delle entrate, la Circolare n. 16/E con cui si dà la possibilità al lavoratore extracomunitario, la cui pratica di regolarizzazione ancora non sia stata completata, di ottenere l'attribuzione del codice fiscale. Tale scelta è stata effettuata proprio in considerazione del gran numero di istanze di regolarizzazione presentate e del fatto che il cittadino extracomunitario, in attesa del completamento della procedura di regolarizzazione, può trovarsi nella oggettiva necessità di vedersi attribuito il codice fiscale, che comunque sarà generato in maniera riconoscibile.

L'Assindatcolf è a disposizione per ogni necessità e informazioni al riguardo, tramite le sue sezioni territoriali, i cui indirizzi possono essere richiesti alla Sede centrale di Roma, via del Tritone n. 61, scala D, Tel.: 06.6781122 (r.a.) - Numero verde: 800.162.261.



Gli associati Assindatcolf ricevono regolarmente un notiziario (sopra, la testata del numero di dicembre) con ogni aggiornamento sul rapporto di lavoro domestico

Assindatcolf in TV

Su Rai1 è andata in onda una trasmissione curata dall'Assindatcolf e dedicata alle incombenze di chi decide di assumere un lavoratore colf. Alla trasmissione hanno preso parte il dott. Renzo Gardella, Presidente dell'associazione, e il geom. Adolfo Gardenghi, Segretario nazionale della stessa.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Valori immobiliari regolamentati

Regolamentazione ad hoc dei valori immobiliari nel settore real estate. La Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip) ha dato il via a un sistema di osservazione e analisi del comparto in collaborazione con l'Agenzia del territorio. La consulenza degli agenti Fiaip a vantaggio della direzione centrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia (Omi) è assicurata da un Protocollo d'intesa firmato dalla stessa Fiaip e dal Ministero dell'economia. Le sperimentazioni delle rilevazioni coinvolgeranno 17 province. Gli enti interessati sono, tra gli altri, Bari, Cagliari, Firenze, Taranto e Varese. In particolare, gli agenti Fiaip provvederanno alla ricerca dei dati fornendo ai tecnici dell'Agenzia del territorio gli elementi tecnico-economici per la compilazione delle schede di rilevazione. Le schede corrispondono alla destinazione residenziale, industriale e del terziario. L'Agenzia costituirà un comitato consultivo presso ogni ufficio provinciale con funzioni informativo-consulterive. Il comitato esprimerà pareri sul mercato.



ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Neppure un cent agli archivi

Il Sole-24 ore (dorso cultura) del 30 marzo '03 ha pubblicato un articolo dal titolo "Neppure un cent agli archivi" a firma Ulrich (pseudonimo - era indicato sul giornale - dietro il quale "si cela un alto funzionario dei Beni culturali").

Nell'articolo si segnala che "da quando il New Deal veltroniano ha portato in primo piano le attività rispetto ai beni culturali, puntando sulla spettacolarizzazione e sugli eventi di massa, archivi e biblioteche sono le cenerentole del nostro patrimonio".

L'articolo così conclude: "A forza di scommettere tutto sulla spettacolarizzazione della cultura, rischiamo di mettere in scena lo spettacolo peggiore: la distruzione di un patrimonio archivistico e bibliotecario tra i più vasti e preziosi al mondo".



(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ascensori? Assolutamente sicuri

L'Anacam, contro gli organi di informazione che hanno dato alla tragedia di Napoli un trattamento giornalistico "non reale", ha ribadito in un comunicato "l'assoluta sicurezza degli oltre 700 mila ascensori in funzione in Italia" garantendo il rispetto delle leggi vigenti nel Paese, che da 60 anni regolamentano la materia, anche in anticipo su altre nazioni.

BELL'ITALIA

Basta con gli allarmismi sugli ascensori italiani

Il Presidente confederale ha dichiarato all'Ansa:

«Viviamo un tempo strano: i costruttori di ascensori si "preoccupano" della sicurezza degli ascensori per farli sostituire tutti e trarne un business, né più né meno come i professionisti, che si "preoccupano" della sicurezza di case e condomini per fare soldi col libretto casa. Ma i controlli sugli ascensori ci sono, sono tanti e - al di là di responsabilità individuali - sono anche accuratamente fatti. Vi provvedono in tutta Italia le ASL e gli organismi di certificazione riconosciuti dal Ministero, e quindi organi pubblici. I manutentori privati, poi, procedono a verifiche addirittura semestrali, previste dalla normativa in materia. La sorveglianza nell'interesse pubblico è dunque assicurata. La normativa dei controlli sugli ascensori è del resto recentissima (non ha neppure 4 anni di vita) ed è stata introdotta dando attuazione ad una Direttiva europea (la n. 95/16/CE), alla quale è perfettamente conforme. Serietà richiede che non si speculi su un singolo incidente per aggravare nuovamente di spese inutili, e a solo beneficio dei costruttori di ascensori, le categorie dei proprietari e degli inquilini, che di nuovi aggravati di costi a beneficio di pur potenti corporazioni proprio non hanno bisogno».

Una tabella con tutti i controlli sugli ascensori previsti dalla vigente normativa (a cui debbono aggiungersi quelli dell'ISPESL, per effetto di un recente Accordo fra questo Ente e il competente Ministero) è stato pubblicato su Cn luglio '02.

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



RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Sempre strali contro il libretto casa La disperazione di un piccolo proprietario di casa L'odiata Ici tiene banco ...

Franco Buontempi così scrive a *Il Giorno* (21/2): "Mi auguro che la Corte Costituzionale dichiari illegittima la legge che pretende di obbligare centinaia di migliaia di piccoli proprietari a raccogliere, a proprie salate spese, documenti già posseduti dagli enti pubblici. Nel caso se ne voglia davvero parlare, occorrono verifiche approfondite e coscienziose a cura e spese degli enti pubblici, con proprio personale; non generiche visite di passaggio da parte di professionisti. Con quello che introitano di Ici, i Comuni potrebbero pagare visite accurate per gli edifici che ne avessero bisogno".

Da Codogno (Lodi) questa lettera di Antonia Campagnoli Bottini a *il Giornale* (24/2): "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?".

Disperata lettera di un piccolo proprietario a *Il Mattino* (28/2). Così scrive Salvatore Limone: "Sono anni che ritengo di subire un'ingiustizia, ora sono arrivato al massimo della disperazione ed è per questo motivo che mi sono deciso ad esporre il mio caso a quanti possano darmi una risposta. Nel 2001 sono entrato in pieno possesso di un appartamento di cui ero il nudo proprietario e nel 1987 previo permesso dell'allora usufruttuario e dovendomi sposare contattavo l'inquilino invitandolo ad un accordo (allora potevo permettermi in quanto lavoravo) affinché lasciasse il suddetto ma quest'ultimo si rifiutò. Così, consigliato da un legale, intrapresi un'azione giudiziaria iniziata il 1988 e terminata il 1989 con condanna dell'inquilino, riconoscendo la cessata locazione per il 31/12/1987 e fissando l'esecuzione per l'8/6/1990; da allora furono messi in atto tutti gli adempimenti di legge. Purtroppo in quegli anni, ed in una città come Napoli, reperire alloggi era veramente difficoltoso, dovetti andare ad abitare fuori città con grosso dispendio di denaro e salute e questo fu uno dei motivi del "non matrimonio". Inutili le graduatorie presso la Prefettura, svariati accessi furono fatti dall'ufficiale giudiziario, ma mai sortivano risultati in quanto gli organi preposti non avevano forza e volontà (politica?) di far rispettare ciò che il Tribunale aveva ordinato. Intanto sono passati tredici anni sempre nella speranza che prima o poi tutto si sarebbe risolto, ma il tutto è peggiorato in quanto l'inquilino è divenuto detentore di diritti in virtù della legge vigente ed io non posso altro che attendere che lo Stato italiano si decida a prendere serie misure per questo problema. Nel momento attuale sono disoccupato ed invalido, ho subito da poco un trapianto al cuore e si sono aggiunti anche problemi psicologici, vivo in una stanzetta presso mia madre mentre, cosa veramente assurda, il "signor inquilino" e la moglie prendono una giusta pensione, hanno una figlia che lavora e pagano solo 140 euro per un appartamento che certamente ne vale di più. Io, invece, devo sobbarcarmi di tasse, Ici, avvocato, spese di tribunale, soldi che in questo momento con i miei problemi fisici non ho la possibilità di reperire. Mi sento come un impiccato che attende la stretta definitiva della corda, corda che credo venga tirata proprio da chi dovrebbe far rispettare la legge".

Al *Corriere della Sera* (4/3) scrive Evaristo Gatti: "Utilizzo il gas per la cucina ed il riscaldamento autonomo. Sono indignato per il costo molto elevato ma ancor più per il fatto che l'Iva (Imposta sul valore aggiunto) del 20% viene caricata anche sulle tasse. Credo che sia assolutamente anticostituzionale pagare le tasse sulle tasse".

Anselmo Buttini così scrive a *la Nazione* (16/3): "Io e mia moglie disponiamo, oltre che della nostra abitazione, di altri quattro appartamenti in altrettanti Comuni, tre locati ed uno usato per la villeggiatura. Acquisite faticosamente informazioni, sappiamo che quest'anno pagheremo il 7 per mille per l'appartamento "seconda casa" ed oltre il 6 per mille per ciascuno degli altri locati. Ogni anno paghiamo di più, senza nemmeno "vendicarci" con il voto perché nei vari Comuni non abbiamo la residenza. I Comuni dicono che l'ICI serve per i servizi, ma perché questi servizi non sono pagati da chi li usa, cioè dagli inquilini? E perché i servizi devono costare di più per i non residenti (che li usano di meno) rispetto ai residenti (che li usano di più)".

A firma "Vittorio" questa lettera che si riferisce a quella precedente: "Mi associo alla lettera del signor Anselmo Buttini del 13 marzo, dato che pure io lamento un problema simile per quanto concerne il pagamento dell'Ici. Io e mia moglie disponiamo, oltre alla nostra abitazione, di una casa ereditata in provincia di Udine. In aggiunta all'Ici, però, paghiamo luce, gas, spazzatura e acqua con tassazione doppia rispetto ai residenti, fruitori dei servizi sempre. Ecco perché affermo di essere assolutamente d'accordo nel pagare l'Ici, ma ritengo non sia giusto pagare il doppio di quanto in realtà dovuto".

Ancora sul libretto casa questa lettera di Dario Milanese a *Italia Oggi* (26/3): "Recenti eventi luttuosi hanno messo in rilievo che le norme sulla sicurezza degli edifici scolastici sono state rinviate per anni e anni. I privati erano obbligati a osservarle in case private e condomini, ma stato, province, e comuni potevano ignorarle. Adesso si parla, sconsideratamente, di rendere obbligatoria l'adozione di un fascicolo del fabbricato. Vogliamo scommettere che l'incombenza diventerebbe subito obbligatoria per gli edifici privati

PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

LA LETTERA DEL MESE

Le ingiustizie dell'Ici

Tra me e mia moglie, parte per eredità parte per acquisto, disponiamo, oltre che della nostra abitazione, di quattro piccoli appartamenti, in altrettanti Comuni. Tre sono affittati, uno lo usiamo per villeggiatura. Acquisite faticosamente informazioni, sappiamo che quest'anno pagheremo il 7 per mille per l'appartamento "seconda casa" e oltre il 6 per ciascuno degli altri dati in affitto. Ogni anno paghiamo di più, senza poterci nemmeno "vendicare" col voto, perché non siamo residenti. I Comuni dicono che l'Ici serve per i servizi: ma perché questi servizi non sono allora pagati da chi li usa, cioè dagli inquilini? E perché i servizi devono costare di più per i non residenti (che li usano di meno) rispetto ai residenti (che li usano di più)?

ANSELMO BUTTINI Milano

da 24 ore 9.2.'03

(a spese dei proprietari di casa, tassati da Ici, Irpef e quant'altro), mentre per quelli pubblici comincerebbe la saga dei rinvii, con la giustificazione della mancanza di fondi?"

Allo stesso quotidiano (28/3) questa lettera di Maurizio Alimonti: "Desidero protestare a pieni polmoni contro l'Ici, una tassa ingiusta, pesante, vessatoria, difficile da pagare, che colpisce tutti quelli che hanno risparmiato per farsi una casa oppure per investire i loro soldi in immobili che vengono rapinati dei loro redditi da sindaci e assessori ingordi, sperperoni, tartassatori. I politici non si rendono conto che è ora di smetterla con questa tassa che toglie ai proprietari il frutto di una vita?"

Chiudiamo con questa lettera a 24 ore (30/3) di Josiah Valentini: "Siamo ancora dei sudditi tartassati dalle Amministrazioni comunali con multe che raggiungono il 30% per un giorno di ritardato pagamento della tassa Ici o Passo carraio. Quando è il Comune a ritardare per anni un rimborso a un cittadino, dovrebbero giustamente raddoppiargli il saldo".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



Ultima edizione (la dodicesima) del *Codice del condominio*, curato dal Presidente confederale. È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, ove può essere consultato dai soci

Unico 2003 in Gazzetta

È stato pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 52 alla *Gazzetta Ufficiale* 31.3.'03, n. 75, il Modello Unico 2003 persone fisiche (approvato con Provvedimento 21.3.'03).

Tra le novità introdotte nel modello di quest'anno, si segnalano:

- l'obbligo di ripartire in 10 quote annuali la detrazione del 36% relativa alle spese sostenute per gli interventi di recupero edilizio effettuati 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 usufruire della detrazione del 36% anche in caso di acquisto di immobili facenti parte di edifici ristrutturati.

I versamenti Irpef a saldo per il 2002 e in acconto per il 2003 devono essere effettuati entro il 20.6.'03 (in caso di versamento entro il 21.7.'03, sulle somme da versare deve essere applicata la maggiorazione dello 0,40%).

I termini di presentazione della dichiarazione scadono il 31.7.'03 in caso di presentazione tramite banca o ufficio postale, ovvero il 31.10.'03 in caso di trasmissione telematica del modello, direttamente o tramite intermediario.



La Guida pratica per una corretta gestione del condominio pubblicata dalla Confedilizia di Genova. Oltre che l'avv. Vincenzo Nasini e il geom. Giovanni Taverna, vi hanno collaborato il geom. Carlo Scaniglia, il geom. Bruno Russo, il dott. Venanzio Mantoro, il dott. Maurizio Pucci, il dott. Dario Lupi, il geom. Adolfo Morasso, il geom. Arnoldo Juvara e il dott. Francesco Bossi

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - MAGGIO

16 Maggio 2003 - Venerdì

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

Imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni edificabili e agricoli

Ultimo giorno per il versamento della prima rata - o per il versamento in unica soluzione - dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nonché per la redazione e il giuramento della perizia, da parte dei soggetti che hanno optato per la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

Imposta sostitutiva per assegnazione agevolata di immobili ai soci

Ultimo giorno per il versamento - da parte delle società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che abbiano optato per l'assegnazione

agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione - della prima rata dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap.

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



Pratico volumetto (allegato al mensile *il Mondo*) sulle opportunità per le imprese offerte dalla Finanziaria 2003 anche nel settore immobiliare

BELL'ITALIA

Il Presidente a Domenici

"In una situazione di emergenza costante, siamo ancora costretti a chiedere la proroga degli sfratti, che scade il 30 giugno, per le famiglie in emergenza sociale (portatori di handicap, ultrasessantenni, ecc.), che comunque non hanno possibilità di accedere al mercato privato della locazione". Con questa (attesa!) richiesta si chiude una lettera che il Presidente dell'ANCI, Leonardo Domenici, ha inviato al sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Gianni Letta, al ministro dell'Economia Giulio Tremonti ed al vice ministro delle Infrastrutture Ugo Martinat.

Pronta la risposta del Presidente confederale in un lancio ANSA seguito di pochi minuti a quello di Domenici (diessino).

"Ribaltare sul Governo problemi, ove esistenti, che avrebbero potuto essere risolti a livello locale, è molto comodo ma non certo commendevole" ha dichiarato Sforza Fogliani, che così ha continuato: "Domenici si spende a chiedere al Governo la consueta ritualità del blocco degli sfratti. Il Governo bisognerebbe che gli facesse una riconvenzionale, chiedendogli cosa lui, il suo Comune e l'Anci intera hanno fatto dal momento del varo del primo blocco per risolvere il problema dell'emergenza abitativa. Non risulta, infatti, che il Comune di Firenze si sia avvalso delle facoltà previste dalla legge 431/98 nè che alcuno di tutti i Comuni d'Italia si sia in particolare impegnato in questo campo, sempre avvalendosi delle possibilità offerte dalla legge".

Passa questo notiziario ad un amico.

Iscrivi un tuo amico alla CONFEDILIZIA.

L'UNIONE, FA LA FORZA

Se l'indebita sovrapposizione delle funzioni giustiziali a quelle investigative finalmente cessasse, le forze dell'ordine, recuperata la loro autonomia funzionale rispetto alle procure, potrebbero operare con maggior successo nella lotta contro la criminalità. E a loro volta gli uffici del Pm, non più oberati dal peso del "controllo sulla virtù", avrebbero uomini e mezzi più che sufficienti per delibare le notizie di reato e promuovere l'accusa in tutti i casi in cui tali notizie avessero sufficiente fondamento.

Giancarlo Bagarotto

Il punto sulle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni

La Circolare 5.3.'03, n. 15/E, dell'Agenzia delle entrate - di commento a disposizioni della Finanziaria 2003 - offre l'occasione per fare il punto sulle agevolazioni per gli interventi di recupero edilizio prorogate con tale provvedimento.

Proroga e modifiche alla detrazione 36%

L'art. 2, c. 5, della legge n. 289/02 ha prorogato al 30.9.'03 il termine di vigenza dell'agevolazione consistente nella detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, introdotta dall'art. 1 della legge n. 449/97, e ha ridotto l'importo massimo della spesa sul quale calcolare la percentuale di detrazione spettante da 77.468,53 a 48.000 euro. Per i lavori realizzati nel corso del 2003, nel caso in cui gli stessi consistano nella prosecuzione di interventi iniziati in data anteriore all'1.1.'03, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, occorre

tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Pertanto, per le spese sostenute nel corso del 2003, per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa sulla quale è stata calcolata la detrazione fruita in anni precedenti, non abbia superato il limite complessivo di 48.000 euro (da riferirsi alla persona fisica per singola unità immobiliare sulla quale sono effettuati gli interventi di recupero). Mentre per i lavori realizzati nel 2003 e non costituenti prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, la detrazione potrà essere calcolata sull'importo di 48.000 euro. Qualora, poi, per la stessa unità abitativa vengano proseguiti nel corso del 2003 interventi di manutenzione iniziati in anni precedenti e al contempo vengano sostenute spese per interventi iniziati nel 2003, l'importo massimo di spesa sostenuta nel 2003 sul quale calcolare la detrazione spettante non potrà comunque superare la misura complessiva di euro 48.000.

Ripartiamo alcuni esempi tratti dalla Circolare.

1) Lavori iniziati nel 2002 e proseguiti nel 2003	
Spese sostenute nel 2002	Euro 20.000
Spesa sostenuta nel 2003	Euro 30.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	Euro 28.000
2) Lavori iniziati nel 2001, proseguiti nel 2002 e poi ancora nel 2003	
Spese sostenute nel 2001	Euro 15.000
Spese sostenute nel 2002	Euro 18.000
Spesa sostenuta nel 2003	Euro 20.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	Euro 15.000
3) Lavori iniziati nel 2001, proseguiti nel 2002 e poi ancora nel 2003	
Spese sostenute nel 2001	Euro 18.000
Spese sostenute nel 2002	Euro 30.000
Spesa sostenuta nel 2003	Euro 10.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	Euro 0
4) Lavori iniziati nel 2002 e proseguiti nel 2003 e nuovi interventi iniziati nel 2003 relativi alla stessa unità abitativa	
Spese sostenute nel 2002	Euro 35.000
Spese sostenute in prosecuzione nel 2003	Euro 20.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003 per interventi in prosecuzione	Euro 13.000
Spesa sostenuta nel 2003 per un nuovo intervento di ristrutturazione	Euro 40.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003 per il nuovo intervento di ristrutturazione	Euro 35.000
Spesa totale ammessa a fruire della detrazione per il 2003	Euro 48.000 (13.000+35.000)

La Finanziaria 2003 ha stabilito che la detrazione spettante in relazione agli oneri sostenuti nell'anno 2003 deve essere ripartita obbligatoriamente in 10 quote annuali di pari importo. In deroga a tale previsione, per i contribuenti di età superiore a 75 anni ed a 80 anni la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in 5 e 3 quote annuali di pari importo. Secondo il Ministero, il requisito dell'età deve essere posseduto al 31.12.'03. La dispo-

sizione si rende applicabile alle quote di detrazione da far valere per il periodo d'imposta 2003, anche se riferite a spese sostenute in anni precedenti.

Proroga della detrazione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati

La Finanziaria 2003 ha disposto una proroga dei termini per fruire della detrazione d'imposta, introdotta con la Finanziaria 2002, in favore degli ac-

quirenti e degli assegnatari di unità abitative collocate in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie.

In particolare, l'acquirente o l'assegnatario possono fruire di una detrazione dall'Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore effettivo degli interventi eseguiti, su un ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

A partire dall'1.1.'03 la detrazione del 36% dell'ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, non può superare l'importo di 48.000 euro. Il vecchio limite, fissato a 77.468,53 euro, potrà essere applicato solo in relazione agli atti di acquisto stipulati entro il 30.6.'03, aventi ad oggetto unità immobiliari site in edifici ristrutturati dai costruttori o dalle cooperative edilizie entro il 31.12.'02.

Termini e condizioni entro i quali si può fruire della detrazione, con l'obbligo di ripartirla in 10 rate annuali costanti:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile (intesa come unità abitativa) ristrutturato deve avvenire entro il 30.6.'04;
- l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, c. 1, lettere c) e d), della l. n. 457/78 riguardanti l'intero fabbricato;
- i lavori devono essere realizzati dall'impresa di costruzione o ristrutturazione o dalla cooperativa edilizia entro il 31.12.'03.

La Circolare ricorda che per fruire dell'agevolazione in questione non occorre inviare la comunicazione, preventiva all'inizio dei lavori, al centro operativo di Pescara.

Iva al 10% sui lavori fino al 30 settembre

La Finanziaria 2003 ha prorogato al 30.9.'03 il termine di scadenza dell'agevolazione prevista in materia d'imposta sul valore aggiunto che prevede la possibilità di applicare l'aliquota Iva del 10%, fra l'altro, alle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia). L'aliquota del 10% si applica in quei casi in cui non sia previsto un trattamento fiscale più favorevole. Non si rende applicabile, pertanto, nelle ipotesi in cui le prestazioni usufruiscono già dell'aliquota Iva ridotta del 4% o del regime di esenzione.

IN BREVE

Tesan su 24 ore

Il Vicepresidente confederale Virgilio Tesan, Amministratore delegato di Generali Properties, è stato intervistato da Evelina Marchesi per 24 ore, *Mondolimmobiliare*. Titolo dell'articolo (corredato di foto in prima pagina): "Generali punta sulle acquisizioni".

Gruppo lavoro tecnico

Presieduto dal Vicepresidente confederale Michele Vigne, si è riunito a Milano il Gruppo di lavoro tecnico della Confederazione. Sono stati esaminati argomenti connessi alla Direttiva europea sul rendimento energetico nell'edilizia, alle Raccomandazioni UE sugli ascensori, alla diagnosi energetica degli impianti termici negli edifici ed allo schema di regola tecnica di aggiornamento dei requisiti di prevenzione incendi per le attività ricettive esistenti.

Aumenta la Confedilizia

Più della metà delle Associazioni territoriali della Confedilizia hanno aumentato i propri soci nel corso del 2002. Stazionarie le altre.

Il dato è stato comunicato dal Presidente confederale all'Assemblea generale dei delegati svoltasi ultimamente a Roma.

XXIV Congresso INU

Il XXIV Congresso nazionale dell'INU-Istituto nazionale di urbanistica si terrà a Milano dal 26 al 28 giugno. Tema: "Città e regioni metropolitane in Europa. Strategie, politiche e strumenti per il governo della complessità".

Informazioni: tel. 06/68801190.

La società italiana reclama l'avvento di un "giudice nuovo", libero da pregiudizi, non condizionato da legami di appartenenza castale o da militanze politiche, operoso e autorevole per il prestigio acquisito in altre qualificate esperienze professionali. E se questa attesa di un "giudice nuovo" dovesse inverarsi, chi condivide la lezione di Bruno Leoni sul primato della giurisprudenza potrà guardare serenamente al futuro, pur sapendo che tenera è la legge come molle cera nelle mani dei giudici.

Giancarlo Bagarotto

Attenzione

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

Servizi Caf presso le Associazioni

La Segreteria generale ha fornito a tutte le Associazioni territoriali dettagliate istruzioni per l'espletamento in favore degli associati di servizi di assistenza in materia fiscale e previdenziale.

Tra i servizi in questione - particolarmente favorevoli per i soci-contribuenti sia per taluni vantaggi di ordine pratico (incasso immediato dei crediti d'imposta, rispetto dei termini di scadenza per il pagamento delle imposte ecc.) sia per la funzione certificativa (tale, quindi, da esonerare i soci-contribuenti da rischi di errore) tipica del servizio Caf - rientrano fra l'altro: la compilazione del Modello 730 (la dichiarazione dei redditi riservata ai contribuenti non titolari di redditi di lavoro autonomo professionale e di impresa); la ricezione del Modello 730 precompilato; la compilazione del Modello I.S.E.E. (Indicatore della Situazione Economica Equivalente - lo strumento grazie al quale i cittadini che non superano certi livelli di reddito possono usufruire di prestazioni sociali a tariffe agevolate, quali mense scolastiche, assegni di maternità, buoni-libro, utenze domestiche ecc.); la compilazione del Modello RED/INPS (la dichiarazione che deve essere presentata dai pensionati che usufruiscono di alcune prestazioni previdenziali e assistenziali aggiuntive alla pensione, erogate dall'Inps, e collegate al reddito).

Ai servizi sopra indicati potrà aggiungersi - a seconda delle esigenze - lo svolgimento di altri adempimenti ricorrenti di natura tributaria (altre dichiarazioni dei redditi, versamento di imposte ecc.) e previdenziale.

Affitti, necessario lo sprint per gli accordi territoriali

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI*

È stato siglato il primo accordo territoriale fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini per i contratti regolamentati, come previsto dalla legge di riforma delle locazioni abitative. L'accordo, relativo al Comune di Crotona, è stato sottoscritto dalla Confedilizia per la proprietà e dai sindacati Sunia-Cgil, Sicut-Cisl e Uniat-Uil per gli inquilini.

I contenuti dell'accordo dimostrano che il nuovo decreto ministeriale Martinat è improntato a flessibilità e mira a valorizzare il ruolo delle parti nella stipula dei singoli contratti. Infatti l'accordo di Crotona prevede, fra l'altro, la possibilità per locatore e conduttore di determinare l'aggiornamento annuale del canone fino al 75% della variazione dell'indice Istat; di incrementare il canone in caso di alloggio compiutamente arredato ovvero di immobili storico-artistici; di determinare, nel caso di contratto transitorio, un canone fino al 20% più elevato; il canone, infine, verrà concordato fra un minimo e un massimo all'interno delle fasce di oscillazione individuate dalle organizzazioni firmatarie per le varie aree del terri-

torio comunale.

Sono — si ripete — possibilità lasciate alla libera determinazione delle parti che stipulano il singolo contratto e che individuano in concreto il canone servendosi appunto delle oscillazioni loro consentite dall'accordo locale.

Altri elementi che qualificano l'accordo di Crotona sono, ad esempio, la previsione di un adeguamento annuale dei limiti di oscillazione delle fasce, al fine di mantenerne immutati i livelli reali, e la possibilità di un incremento degli stessi limiti qualora proprietario e inquilino si accordino per una durata superiore a quella di legge (quattro, cinque o sei anni in luogo di tre).

Per facilitare la contrattazione è prevista la misurazione delle superfici secondo il calcolo catastale: non pochi degli uffici dell'ex Catasto potranno fornire al proposito le esatte superfici.

In buona sostanza, l'accordo firmato a Crotona è frutto di un buon decreto ministeriale al quale la Confedilizia ha recato il suo apporto (tramite

la proposta di convenzione nazionale da essa depositata) anche a proposito di altri elementi, quali il venir meno dell'obbligo del pagamento d'interessi sui depositi cauzionali per i contratti di durata superiore ai quattro anni e le commissioni di conciliazione.

Tali commissioni hanno fra l'altro il compito di stabilire i nuovi canoni in caso di variazione delle agevolazioni fiscali, che riguardano le imposte sui redditi e l'imposta di regi-

stro e, ove il Comune di riferimento l'abbia deliberata, l'Ici.

Spetta ora alle parti sociali dare attuazione pratica ai contratti

regolamentati, sottoscrivendo gli accordi territoriali per tutti i Comuni o perlomeno i capoluoghi di Provincia prima della fine di aprile. In tal modo si verrà incontro alle categorie più bisognose (che sono le prime a chiedere di far ricorso ai contratti agevolati) e si eviterà l'intervento sostitutivo del ministero delle Infrastrutture previsto dalla legge 431 del '98 per i Comuni ove non sia stato siglato l'accordo locale.

* Presidente Confedilizia

L'esempio di Crotona vale per tutti

DALLE RIVISTE

Variazione elenco Comuni ad alta tensione abitativa, effetti Incostituzionale la proroga dei termini per gli accertamenti? Recupero giudiziale di spese condominiali

Battini Lena commenta sul *Corriere giuridico* (n. 3/03) la sentenza della Cassazione che, a sezioni unite, ha stabilito che "il provvedimento di assegnazione della casa familiare, anche se non trascritto, è opponibile ai terzi".

"Vendesi caserma" è il titolo dell'articolo di Giorgio Gatto Costantino che compare su *Il carabiniere* (n. 3/03).

Delle imposte di scopo scrive Paola Anna Gemma di Cesare su *Tributi locali e regionali* (n. 1/03).

Molti, come sempre, gli studi da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/03), rivista diretta dal Presidente confederale, che anche su questo numero pubblica il consueto articolo di commento a particolari aspetti della legge sulle locazioni abitative. Altri articoli importanti, sugli effetti (in materia di esecuzioni di rilascio e di agevolazioni fiscali) della prossima variazione dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa (ne scrive Vittorio Angiolini) nonché sul recupero giudiziale di spese condominiali (ne scrive Luca Stendardi).

La *Rivista amministrativa* (n. 4/02) pubblica uno studio di Andrea Valletti dal titolo "Occupazione usurpativa: ultime battute di un istituto destinato a scomparire?".

Due articoli da segnalare su *L'ufficio tecnico* (n. 2/03): quelli di Gianfranco Corzani (Diritti e doveri delle parabole satellitari) e di Luciano Conti (L'attuazione del trasferimento del catasto ai Comuni).

Stefano Giove commenta da par suo su *i Contratti* (n. 3/03) la sentenza del Tribunale di Roma in materia di rinnovo del contratto di locazione e normativa di dismissione del patrimonio pubblico.

La sentenza della Cassazione sulla ineducibilità dal reddito delle spese di manutenzione per gli immobili non strumentali è annotata da Adriano Benazzi su *GT* (n. 3/03).

Nicolò Zanon di Valgiurata scrive su *La Proprietà Edilizia* (n. 3-4/03) dell'assetto delle competenze legislative di Stato e Regioni dopo la revisione del titolo V della Costituzione.

"Diritto privato regionale?": è il significativo titolo di uno studio di Vincenzo Roppo su *Politica del diritto* (n. 4/02).

Mariagrazia Bruzzone scrive sul *Corriere tributario* (n. 9/03) un articolo dal titolo "Profili di incostituzionalità della proroga dei termini per gli accertamenti". Sulla stessa rivista (n. 12/03) articolo di Fabio Castelli sulle locazioni di immobili nella giurisprudenza comunitaria a proposito di Iva.

Ogni aspetto della "legge Pinto" sul risarcimento del danno per eccessiva durata dei processi viene approfondito da Davide Amadei e Elena D'Alessandro su *La legislazione penale* (n. 4/02).

Caccia aperta all'ufficio che rende: ne scrive in modo approfondito Guglielmo Pelliccioli su *M* (n. 47/03). Su *Gente Money* (n. 3/03) Patrizia Vassallo approfondisce invece l'argomento della caccia alle case a buon mercato.

Di *Consulente immobiliare* (n. 696/03) segnaliamo lo studio di Giancarlo Storto su alcuni aspetti del nuovo T.U. sull'edilizia.

La rinnovata giurisdizione delle Commissioni tributarie è l'argomento dello studio di Gianni Marongiu su *Rassegna tributaria* (n. 1/03).

In relazione alla legge n. 166/02, Mario Esposito pubblica uno studio su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 4-4/02) dal titolo "Nuove disposizioni in materia di servitù: un diverso bilanciamento fra pubblico e privato".

Per finire, *il fisco*. Sul suo n. 8/03, Fabio Carriolo scrive della locazione di immobili da parte di società svolgente attività immobiliare e Tremonti-bis. Sul suo n.10/03, Luca Del Federico scrive invece della rilevanza ai fini Iva della cessione di immobili a scumpo di oneri di urbanizzazione.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Bilanci comunali, aliquote Ici e regolamenti tributari, entro il 30 maggio

Con decreto-legge 31.3.'03, n. 50, è stato prorogato al 30.5.'03 il termine - già differito al 31.3.'03 (cfr. *Cn* gen. '03) - entro il quale gli enti locali devono deliberare il bilancio di previsione per l'anno 2003.

Al 30 maggio - per effetto dell'art. 53, c. 16, della l. n. 388/00 - slitta anche il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Ici e la tassa o tariffa sui rifiuti), compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'Irpef, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 maggio, hanno effetto dall'1.1.'03.

Ici: i coefficienti 2003 per gli immobili industriali senza rendita

Il d.m. 3.3.'03 ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (art. 5, c. 3, d.lgs. n. 504/92) agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2003.

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2003 = 1,03; per l'anno 2002 = 1,07; per l'anno 2001 = 1,10; per l'anno 2000 = 1,14; per l'anno 1999 = 1,15; per l'anno 1998 = 1,17; per l'anno 1997 = 1,20; per l'anno 1996 = 1,24; per l'anno 1995 = 1,28; per l'anno 1994 = 1,32; per l'anno 1993 = 1,34; per l'anno 1992 = 1,36; per l'anno 1991 = 1,38; per l'anno 1990 = 1,45; per l'anno 1989 = 1,51; per l'anno 1988 = 1,58; per l'anno 1987 = 1,71; per l'anno 1986 = 1,84; per l'anno 1985 = 1,98; per l'anno 1984 = 2,11; per l'anno 1983 = 2,24; per l'anno 1982 e anni precedenti 2,37.

L'utilità del «road pricing»

Plaudo all'articolo di **Alessandro De Nicola** pubblicato sul «Sole-24 Ore» del 23 marzo. Il problema è proprio quello messo a fuoco nell'articolo, in modo esemplare: il «road pricing» è concepito dai (fameli) Comuni come un nuovo modo per far cassetta, e basta. Invece — perché non si tratti della «solita truffetta della mano pubblica», appunto — con l'introduzione del pedaggio, dovrebbe — come scrive lucidamente De Nicola — diminuire la fiscalità generale (di cui, invece, nessun amministratore parla, magari per finanziare sempre più feste in piazza, a Capodanno e Ferragosto).

Il rimedio perché non capiti quello che De Nicola teme, è dato dalla proposta della Confedilizia: l'istituzione (al posto della squalificata — e odiata — Ici) di un'imposta comunale sul reddito degli immobili, e di una tassa sui servizi a carico di chi li usa. Il «road pricing» dovrebbe rientrare in quest'ultima.

CORRADO SFORZA FOGLIANI Presidente Confedilizia

da 24 ore 30.3.'03

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

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Ici agricola

La Commissione tributaria provinciale di Ravenna ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti della norma (art.58, comma 2, D.Lgs. n. 446/97) relativa all'Ici-terreni, che stabilisce agevolazioni fiscali in favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli a titolo principale iscritti all'assicurazione per l'invalidità, la vecchiaia e la malattia (conseguentemente escludendo dal beneficio i già pensionati). Ugual eccezione è stata sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Imperia.

Comunione diritti reali

Il Tribunale di Potenza ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art 18 L. n. 47/85 che commina la nullità degli atti aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni quando non sia a tali atti allegato un valido certificato di destinazione urbanistica (e senza possibilità di conferma mediante atto redatto nella stessa forma avente i richiesti requisiti).

IN GAZZETTA

Rapporti professionali direttore lavori

L'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici ha pubblicato (*Gazzetta Ufficiale* 4.3.'03) la Determinazione 12.2.03 (n.4/03) recante "Divieto di rapporti professionali" fra direttore dei lavori e appaltatore.

Lenti a contatto

La G.U. del 18.3.'03 ha pubblicato il Decreto interministeriale (Salute e Attività produttive) 3.2.'03 dal titolo "Guida al corretto utilizzo delle lenti a contatto, avvertenze, precauzioni e rischi collegati all'uso".

Cooperative radiate

Il S.O. n.45 alla G.U. n. 64 del 18.3.03 ha pubblicato - a cura del Ministero delle attività produttive - l'"Elenco degli enti cooperativi radiati dall'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi dalla data della sua istituzione al 31.12.2002".

IMPORTANTE

Locali storici, per il vincolo d'uso occorre l'assenso della proprietà

La Corte costituzionale (sent. 28.3.'03, n. 94) ha respinto il ricorso del Governo avverso la legge regionale Lazio sui locali storici.

La decisione è da condividersi.

La Consulta ha infatti salvato la normativa regionale (in relazione alle competenze statali in materia di "ordinamento civile") "poiché l'imposizione dei vincoli di destinazione d'uso sugli immobili, cui è subordinata la concessione dei finanziamenti regionali, è comunque rimessa alla volontà dei proprietari degli immobili stessi" (per espresso dettato di una disposizione della legge regionale in parola).

Rifinanziato il programma "tetti fotovoltaici"

Il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ha emanato un nuovo decreto (12.12.'02, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 21.3.'03, n. 67) per il rifinanziamento dei tetti fotovoltaici, con previsione di contributi a favore solo del sottoprogramma rivolto ai soggetti pubblici. Infatti, i soggetti beneficiari dell'iniziativa sono in prima battuta le Regioni e le Province autonome - individuate in apposito elenco allegato al decreto - che poi provvederanno ad erogare i fondi per quei progetti, presentati da enti locali ai sensi del sottoprogramma "tetti fotovoltaici", ritenuti ammissibili ma non sostenuti per mancanza di fondi.

In Gazzetta lo studio di settore sulle immobiliari

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* (S.O. n. 47 alla G.U. n. 66 del 22.3.'03) il d.m. Economia e finanze 6.3.'03 di approvazione - fra gli altri - dello studio di settore SG40U (cfr., da ultimo, *Cn mar.* '03), relativo alle attività economiche contraddistinte dai codici attività 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).

Lo studio di settore approvato verrà utilizzato a partire dagli accertamenti relativi al periodo di imposta 2002.

Niente plusvalenza per la vendita entro 5 anni dell'immobile usucapito

Non genera plusvalenza tassabile ex art. 81, comma 1, lett. b), Testo unico imposte sui redditi, la vendita nel quinquennio dell'immobile acquisito per usucapione (vale a dire per effetto del possesso di buona fede continuato per 10 anni, in presenza di titolo idoneo trascritto, ovvero di 20 anni, in assenza dello stesso), posto che in tale fattispecie non è ravvisabile l'intento speculativo che è sottinteso dalla norma.

Lo ha precisato l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 31.3.'03, n. 78/E, aggiungendo che in caso di acquisto per usucapione di terreni edificabili, invece, la plusvalenza tassabile sussiste per espressa previsione della norma, che non distingue in tale caso fra acquisti a titolo oneroso e a titolo gratuito. Con riferimento a tale ultima fattispecie, quale prezzo di acquisto deve assumersi - secondo l'Agenzia - il valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro al momento dell'acquisto per usucapione.

GIURISPRUDENZA CASA

Come devono essere i "gravi motivi" del recesso

La "legge dell'equo canone" (sembra impossibile, ma è proprio così: per l'uso diverso dall'abitativo, quella normativa è ancora in vigore) prevede, al suo art. 27 (ultimo comma), che gli inquilini - con un preavviso di 6 mesi - possono recedere in qualsiasi momento dai contratti di locazione non abitativi per "gravi motivi". Ma cosa sono questi "gravi motivi"? La Cassazione ha precisato i requisiti indispensabili in un'esauritiva sentenza (n. 13909/02, inedita). I motivi in questione devono anzitutto essere imprevedibili, ha detto la Suprema Corte. E poi, debbono essere estranei alla volontà dell'inquilino e sopravvenuti alla costituzione del rapporto. Ma non basta. I "gravi motivi", per essere tali, devono anche rendere all'inquilino "oltremodo gravosa" la prosecuzione della locazione.

Anche i singoli condòmini possono difendere i diritti comuni

Importante sentenza della Cassazione (n. 11882/02, inedita) in materia di legittimazione dei singoli condòmini ad azioni giudiziarie.

"Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini - ha detto la Suprema Corte - l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti (al condominio) della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale". Ne consegue - ha detto ancora la Cassazione - che "ciascun condòmino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per Cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore". Che era proprio il caso all'esame dei giudici.

Disdetta della locazione e nuovo contratto

Importante sentenza della Cassazione (n. 11777/02, inedita) a proposito di una fattispecie che è spesso fonte di dubbi nonché di incertezza nei comportamenti.

"In tema di aggiornamento del canone di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, non costituisce - ha detto il Supremo Collegio - violazione della disciplina imperativa di cui all'art. 32 della legge n. 392/78 (sull'aggiornamento in questione) la stipulazione di un nuovo contratto di locazione, con relativo nuovo canone, avvenuta dopo la comunicazione di disdetta motivata da parte del locatore, per effetto della quale il primo contratto è definitivamente cessato, essendo la costituzione di nuova locazione necessaria per superare gli effetti della disdetta intimata".

Sul cortile comune, costruire un balcone si può

"In tema di condominio negli edifici, la costruzione di balconi e pensili sul cortile comune è consentita al singolo condòmino, purchè - ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. - non risulti alterata la destinazione del bene comune e non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 12569/02, inedita), in una decisione con la quale ha rigettato il ricorso avverso una sentenza in cui il giudice di merito aveva ritenuto che l'edificazione, nel cortile comune, di due balconi alterasse la destinazione del cortile medesimo, diminuendo l'utilizzazione dell'aria e della luce che il bene era destinato ad assicurare.

Quando il riscaldamento non è sufficiente...

Cosa può fare, un condòmino, quando il riscaldamento centralizzato non gli eroghi calore a sufficienza? Non molto, ma qualcosa, sì. Lo ha detto la Cassazione, in una sentenza (n. 12596/02) tuttora inedita.

"L'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno - ha detto la Suprema Corte - per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore né, quest'ultima circostanza, può esonerare dal contributo". Tuttavia - ha aggiunto ancora la Cassazione - "in caso di insufficiente erogazione della giusta quantità di calore, il condòmino può far valere la lesione al suo diritto ad una adeguata erogazione di calore, previo accertamento giudiziale del danno subito e della sua liquidazione, riferibile, da un lato, ai contributi pagati - a questo scopo - al condominio e, da un altro lato, alle spese affrontate per supplire - con propri mezzi - alla carente erogazione del servizio centralizzato".

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni che ci riguardano

Un disegno di legge di modifica della legge 28.2.1985, n. 47, concernente disposizioni in materia urbanistica, è stato presentato dai senatori Lauro (FI) ed Eufemi (Udc).

Il deputato Fiori (An) ha presentato una proposta di legge volta a disporre modifiche al decreto legislativo 30.12.92, n. 504, in materia di esenzioni dall'Ici per l'abitazione principale.

Distinte interrogazioni e interpellanze ai Ministri del lavoro e delle politiche sociali, per le attività produttive, delle infrastrutture e trasporti, dell'interno e della salute, sono state presentate - in materia di sicurezza degli ascensori - dai deputati Mastella (Udeur), Gianni (Udc) e Pecoraro Scanio (Verdi).

Su iniziativa del senatore Formisano (Margh.) ed altri è stato depositato un disegno di legge volto a promuovere nuove norme in materia di determinazione dell'imponibile Irpef per i proprietari di singola unità immobiliare, locatari di altro immobile adibito ad abitazione principale.

Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico sono l'oggetto della proposta di legge depositata dal deputato Vigni (Ds).

Modifiche alla composizione dell'Istituto nazionale di statistica e degli uffici di statistica e disposizioni in materia di trasparenza delle funzioni di rilevazione e di determinazione degli indici dei prezzi al consumo, vengono richieste - in un disegno di legge - dal senatore Fabris (Margh.) ed altri.

Il deputato Vendola (Rif. Com.) ha depositato una proposta di legge volta a definire una nuova disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo e a modificare la legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Il senatore Eufemi (Udc) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze sul grave fenomeno delle occupazioni di unità immobiliari di enti pubblici, sollecitando una maggiore tempestività nell'assegnazione degli alloggi.

Il sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, Molgora, ha risposto ad una interrogazione del deputato Lucchese (Udc) con la quale quest'ultimo chiedeva al Ministro di assumere le idonee iniziative normative affinché almeno per la casa di abitazione si provveda ad un "taglio" dell'Ici, per un importo pari al 50% dell'imposta dovuta (cfr. Cn nov. '02). Nella sua risposta, il sottosegretario ha anzitutto sottolineato che la normativa Ici prevede una detrazione dall'imposta dovuta dal soggetto passivo per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di 103,29 euro rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, aggiungendo che dal '97 l'Ici dovuta per l'abitazione principale può essere ridotta al 50% o, in alternativa, il predetto importo di 103,29 euro può essere elevato fino a 258,23 euro ovvero superare tale importo fino a concorrenza dell'imposta dovuta per la stessa unità. La decisione inerente l'opportunità di adottare le agevolazioni esaminate - ha concluso Molgora - è demandata alla discrezionalità del Comune, quale ente impositore, "che stabilirà, peraltro, nell'ambito della propria autonomia finanziaria, la destinazione delle risorse, derivanti anche dalla gestione dell'imposta in questione, per le finalità aventi comunque carattere sociale".

Il coniuge assegnatario della casa in sede di procedimento di separazione personale o divorzio non deve pagare l'Ici

ICI - Soggetti passivi - Coniuge assegnatario della casa - Nel procedimento di separazione personale o di divorzio - Soggettività passiva - Non sussiste - Art. 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504

I coniugi o ex coniugi affidatari della prole e assegnatari della casa o ex casa coniugale non assumono la qualità di soggetti passivi dell'Ici allorché il giudice della separazione o del divorzio assegna loro l'abitazione nella casa familiare, in quanto il giudice stesso sancisce solamente un diritto personale di credito sull'unità immobiliare e non quindi un diritto reale di uso o di abitazione. Difatti, il giudice della separazione o del divorzio non ha i poteri di costituire diritti reali, quali quelli di uso o di abitazione, ma può pronunciare soltanto la sussistenza di un diritto personale sulla casa o ex casa coniugale, così come va esclusa - in linea di principio - un'automatica attribuzione volontaria tra i coniugi o ex coniugi di diritti reali di godimento.

(Comm. Provinciale di Firenze, Sez. XII - Sent. n. 162 del 14 dicembre 2002, dep. il 21 gennaio 2003)

L'ex casa coniugale non "segue" i figli

La moglie può perdere il diritto alla casa coniugale anche se, dopo la separazione, ha con sé i figli. Lo ha stabilito la Cassazione, che ha accolto il ricorso di un marito di Taranto che per due gradi di giudizio si era visto togliere la casa di cui era proprietario sulla base del fatto che, dopo la separazione, il figlio maggiorenne era stato affidato alla madre.

Per la Cassazione (sentenza 4753) la circostanza per la quale i figli maggiorenni e autosufficienti restano a vivere in casa con mamma o papà non rappresenta una "valida" ragione per assegnare la casa coniugale al genitore che li ospita. Non erano stati di questo avviso i giudici del Tribunale di Taranto e della Corte d'Appello di Lecce che, dopo aver decretato la separazione, avevano imposto all'uomo di versare alla moglie un assegno di 250 euro al mese, assegnando la casa coniugale, di proprietà esclusiva del marito, alla consorte con la quale era rimasto il figlio maggiorenne.

La filosofia sottesa all'uso della custodia cautelare secondo il rito ambrosiano è stata illustrata proprio dai magistrati del Pool, secondo i quali la pericolosità che impone la custodia dei corruttori verrebbe meno solo per effetto delle chiamate di correo, che non costituirebbero quindi il fine perseguito con la tortura del carcere, ma il presupposto per riottenere la libertà. Il cinico argomento sembra tanto più significativo se si confronta il trattamento riservato ai presunti corruttori con quello di cui godono i delinquenti già condannati per omicidi, rapine e sequestri di persona, rimessi in libertà ben prima di aver espiato la pena, grazie all'applicazione troppo spesso benevola delle norme premiali ispirate a criteri di pentitismo e di perdono.

Giancarlo Bagarotto

Ici: delibere in "Gazzetta"

Prosegue la pubblicazione di delibere comunali Ici relative al 2003 (cfr. Cn febb. e mar. '03). Segnaliamo gli estratti apparsi sui numeri: 41 del 19.2, 42 del 20.2, 43 del 21.2, 44 del 22.2, 45 del 24.2, 46 del 25.2, 47 del 26.2, 48 del 27.2, 49 del 28.2, 50 del 1.3, 51 del 3.3, 52 del 4.3, 53 del 5.3, 54 del 6.3, 55 del 7.3, 56 dell'8.3, 57 del 10.3, 58 dell'11.3, 59 del 12.3, 60 del 13.3, 61 del 14.3, 62 del 15.3, 63 del 17.3, 64 del 18.3, 65 del 19.3, 66 del 20.3, 67 del 21.3, 68 del 22.3 e 69 del 24.3.

Cavi elettrici sulla facciata, spostarli tocca all'Enel

di Corrado Sforza Fogliani*

Proprietari di casa devono lasciare che l'Enel posi sulle facciate dei loro immobili i suoi cavi elettrici, per portare l'energia sia *a quegli stessi immobili che ad altri. Risponde ad un'esigenza di carattere generale e la norma, ad onta di ogni modifica nel regime della distribuzione dell'elettricità e degli enti che vi presiedono, resiste tuttora, anche in un suo corollario non insignificante: che, per quella servitù, l'Enel nulla deve ai proprietari (singoli o condòmini che siano). Ma se, costituitasi la servitù, c'è poi bisogno che quei cavi vengano spostati (o intubati) per l'effettuazione di lavori di rifacimento o restauro, a chi toccano le spese relative? All'Enel, o al proprietario (o proprietari) di casa? Il Giudice di pace di Piacenza, non ha avuto dubbi: all'Enel. La sentenza si rifà all'art. 122 del Testo unico sull'elettricità che, al suo quarto comma, stabilisce che «il proprietario (o proprietario) ha facoltà di eseguire (sul suo immobile) qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obblighino l'esercente dell'elettrodotta a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo».

«La legge — dice la motivazione della decisione del Giudice — esclude in via assoluta ogni e qualsiasi spesa a carico del proprietario del fondo servente (cioè dell'immobile interessato ai cavi) relativamente all'avvenuta rimozione e all'interramento dei cavi elettrici posti lungo i muri perimetrali e lungo la facciata dell'immobile». E se l'Enel lo «costringe» a pagare, il proprietario (che vi acconsenta tanto per non rimandare i lavori) può chiedere in restituzione quanto abbia sborsato.

*presidente Confedilizia

Modello 730 al Caf entro il 16 giugno

È stato prorogato al 15 giugno (termine che slitta al 16, posto che il 15 è domenica) il termine per la presentazione ai Centri di assistenza fiscale (Caf) dei Modelli 730 di dichiarazione dei redditi.

Lo ha stabilito il d.m. 28.3.'03, 46.

Il precedente termine era fissato al 31 maggio (ma slittava al 3 giugno, primo giorno utile).

RECENSIONI

Diritto

Brian Tierney, *L'idea dei diritti naturali*, il Mulino ed., pp. 506.

Alla ricerca dei fondamenti giuridici e filosofici della civiltà occidentale, fra diritti naturali, legge naturale e diritto canonico, dai teologi medievali fino alle riflessioni preilluministiche.

Economia

Tino Tettamanti, *I sette peccati del capitale*, pref. di Ernesto Auci, Sperling & Kupfer ed., pp. 220.

Acute pagine in aperta difesa del libero mercato nelle sue più varie espressioni, con meticolosa ripulsa delle critiche - così facili come demagogiche - oggi in voga.

Imposta e tasse

Giovanni Maugeri, *L'Iva nel settore dell'edilizia*, XI edizione, Edizioni Fag, pp. 282 + 1 Cd Rom.

Guida pratica, aggiornata con la finanziaria 2003.

Federico Solfaroli Camillocci, *Le agevolazioni immobiliari*, III edizione, Edizioni Fag, pp. 218 + 1 Cd Rom.

Disciplina fiscale, interpretazioni e formulario.

Storia

Alberto Leone, *La croce e la mezzaluna*, Edizioni Ares, pp. IV + 438.

Quattordici secoli di guerra fra cristiani e islamici, dalle conquiste arabe alle crociate, dal colonialismo al fondamentalismo dei nostri giorni.

Dag Tessoro, *La mistica della guerra*, pref. di Franco Cardini, Fazi ed., pp. X + 256.

Un'attenta rievocazione della "spiritualità delle armi" nel cristianesimo e nell'islam: si chiarisce come queste (e altre) religioni, nel corso dei millenni, abbiano visto la guerra.

Locazioni regolamentate, le proposte e il risultato (D.M.)...

CONTRATTO	ASSOCIAZIONI VARIE (UPPI ECC.)-SUNIA-SICET-UNIAT	CONFEDILIZIA-APPC-UNIONCASA-CONIA	D.M.
Grande proprietà, agevolati	Prelazione obbligatoria o meno in caso di vendita, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale e/o integrativo. Prelazione obbligatoria in caso di nuova locazione. Nessuna previsione. Nessuna previsione.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nessuna previsione. Per durate contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia. In caso di durata contrattuale superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nessuna previsione. Per durate contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia. In caso di durata superiore ai quattro anni, il deposito cauzionale non produce interessi legali.
Grande proprietà, transitori	Prelazione obbligatoria o meno in caso di vendita, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale e/o integrativo. Nei Comuni capoluogo e nei Comuni confinanti coi metropolitani, canoni come nei contratti agevolati.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nei Comuni capoluogo e nei Comuni confinanti coi metropolitani, canoni come nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni rispetto ai contratti agevolati.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nei Comuni capoluogo e nei Comuni confinanti coi metropolitani, canoni come nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni nella misura del 20 % in più o in meno rispetto ai contratti agevolati.
Grande proprietà, universitari	Prelazione obbligatoria o meno in caso di vendita, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale e/o integrativo. Prelazione obbligatoria in caso di nuova locazione.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nessuna previsione.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nessuna previsione.
Proprietà individuale, agevolati	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Prelazione obbligatoria in caso di nuova locazione. Nessuna previsione.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nessuna previsione. Per durate contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nessuna previsione. Per durate contrattuali superiori a quella minima di legge, gli Accordi territoriali possono prevedere particolari forme di garanzia.
Proprietà individuale, transitori	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nei Comuni capoluogo e nei Comuni confinanti coi metropolitani, canoni come nei contratti agevolati.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nei Comuni capoluogo e nei Comuni confinanti coi metropolitani, canoni come nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni rispetto ai contratti agevolati.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nei Comuni capoluogo e nei Comuni confinanti coi metropolitani, canoni come nei contratti agevolati. Peraltro, l'Accordo territoriale può prevedere variazioni dei canoni nella misura del 20 % in più o in meno rispetto ai contratti agevolati.
Proprietà individuale, universitari	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Prelazione obbligatoria in caso di nuova locazione.	Nessuna previsione. Nessuna previsione.	Prelazione facoltativa in caso di vendita. Nessuna previsione.
Tutti i contratti	Nessuna previsione. Per le voci non considerate nella Tabella oneri si rinvia alle leggi e agli usi locali nonché agli Accordi locali e/o integrativi.	Una Commissione di conciliazione ridetermina il canone in caso di variazione dell'imposizione fiscale. Per le voci non considerate nella Tabella oneri si rinvia alle leggi e agli usi locali.	Una Commissione di conciliazione ridetermina il canone in caso di variazione dell'imposizione fiscale. Per le voci non considerate nella Tabella oneri si rinvia alle leggi e agli usi locali.
Grande proprietà, tutti i contratti	Gli Accordi integrativi non possono derogare alla Tabella oneri.	Gli Accordi integrativi possono derogare alla Tabella oneri.	Gli Accordi integrativi possono derogare alla Tabella oneri.

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

Condoni tributari degli enti locali

Regioni, Province e Comuni hanno ricevuto dalla Finanziaria 2003 una "delega" per l'introduzione di forme di definizione agevolata dei tributi propri (cfr. Cn genn. '03).

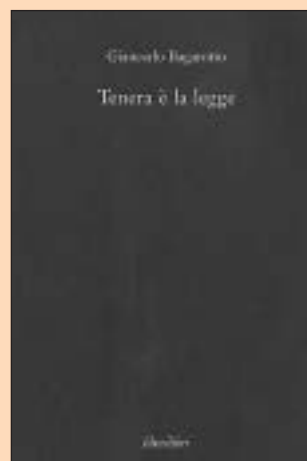
La norma (art. 13 della legge n. 289/03) non indica termini di scadenza per l'esercizio di tale potestà, ciò che fa ritenere che essa possa essere esercitata in qualsiasi momento. È quanto ha sostenuto - ad esempio, ed autorevolmente - il prof. Gianni Marongiu (sul *Corriere tributario* n. 8/2003), aggiungendo però che "l'uso di tale norma è eccezionale e, in linea di principio, irripetibile" (va comunque segnalato - con riferimento alle differenti tesi che lega l'esercizio della potestà in questione al termine per l'approvazione dei regolamenti tributari per il 2003 - che questi ultimi, per effetto della proroga disposta dal d.l. 31.3.'03, n. 50, possono essere emanati sino al 30.5.'03).

In sostanza, la disposizione della Finanziaria concede a Regioni, Province e Comuni di prevedere, con regolamento approvato dal Consiglio comunale, forme di definizione assimilabili a quelle previste per i tributi erariali, quali: la dichiarazione integrativa, relativa a singole imposte (Ici, tassa rifiuti ecc.), in relazione ad una o più annualità; il condono tombale, per tutti i tributi di competenza dell'ente e per tutti i periodi di imposta ancora aperti ad azioni di accertamento; la sanatoria dei ruoli pregressi; la definizione delle liti potenziali (in caso di pendenza di avvisi di accertamento o di liquidazione); la chiusura delle liti pendenti (con riferimento a procedimenti contenziosi in sede giurisdizionale).

L'unica limitazione prevista dalla legge è quella che impone agli enti locali di prevedere che l'adempimento da parte dei contribuenti sia richiesto in un termine non inferiore a 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'atto.

I soci possono rivolgersi alle Associazioni territoriali di competenza per sapere se il proprio Comune ha deciso - e in quali termini - di avvalersi dei condoni.

Citazioni



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

Per conservare il volto del magistrato - e cioè tutte le garanzie di indipendenza che spettano ai giudici - il Pm deve rinunciare a quello del poliziotto, ovvero alla leadership delle funzioni investigative ed essere ricostruito come un organo chiamato a garantire la legalità dell'accusa nel processo penale; perché un Pm che restasse bifronte, dominus sia del processo che delle investigazioni, dovrebbe in qualche modo rispondere del suo operato, direttamente o indirettamente, al popolo, unico titolare della sovranità in uno Stato democratico.

Giancarlo Bagarotto

L'Italia continua a risarcire i proprietari penalizzati da procedure esecutive troppo lunghe

La Corte europea dei diritti dell'uomo, nei mesi di febbraio e marzo scorsi, ha cancellato dal ruolo delle cause pendenti alcuni procedimenti per i quali è stata proposta dal Governo italiano una transazione che il proprietario di casa ha accettato e che la Corte ha riconosciuto ispirarsi al rispetto di tutti i diritti consacrati e protetti dalla Convenzione europea e dal suo Protocollo. Con queste transazioni l'Italia ha offerto ai singoli ricorrenti somme in danaro quantificate in differente misura (fra i 1.250 euro e i 9.000 euro a seconda dei diversi casi) a titolo di risarcimento danni materiali e morali, nonché le spese e gli interessi dovuti, a causa di procedure esecutive durate troppo a lungo e cioè oltre i limiti ragionevoli per la durata di un processo. Chiudendo la lite con la definizione bonaria della controversia, l'Italia non è stata però formalmente riconosciuta colpevole di alcuna violazione nei confronti della Convenzione europea anzidetta, mentre - nei mesi precedenti - aveva subito numerose condanne (cfr. Cn feb. '03) per la stessa ragione.

Confedilizia in TV

Su Rai1 sono andate in onda due trasmissioni curate dalla Confedilizia. Alla prima - dedicata alle locazioni regolamentate - hanno preso parte l'avv. Bruno Amendola, Presidente dell'Associazione di Salerno, l'avv. Barbara Gambini, legale dell'Associazione di Pisa, e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo, della Sede centrale. Alla seconda - durante la quale sono stati illustrati i contenuti del sito Internet della Confedilizia - hanno partecipato l'avv. Pierluigi Arigliani, Presidente dell'Associazione di Benevento, e la dott.ssa Alessandra Egidi, della Sede centrale.

PAROLE SANTE

Tributi bonifica

Poc'anzi ho sentito parlare di un tema molto importante, quello della difesa idrogeologica. Vorrei ricordare che sul territorio, per far pagare i tributi di bonifica, i Consorzi di bonifica si ammantano del compito di sviluppare - loro - sul territorio la difesa idrogeologica, dopodiché, mentre in precedenza i canali di bonifica almeno erano tenuti puliti, oggi neanche avviene tale attività di pulizia. E se andiamo a guardare ad una parte delle esondazioni, soprattutto nelle zone pianeggianti del nord, vedremo che esse sono frutto del cattivo funzionamento dei canali di bonifica.

Tommaso Foti,
resp. Infrastrutture An
Camera deputati 4.3.2003,
resoconto stenografico

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 2001 - agosto 2002	2,5 %	1,87 %
Variazione settembre 2001 - settembre 2002	2,6 %	1,95 %
Variazione ottobre 2001 - ottobre 2002	2,6 %	1,95 %
Variazione novembre 2001 - novembre 2002	2,7 %	2,02 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2002	2,7 %	2,02 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2003	2,7 %	2,02 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,5 %	1,87 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 2000 - agosto 2002	5,3 %	3,97 %
Variazione settembre 2000 - settembre 2002	5,2 %	3,90 %
Variazione ottobre 2000 - ottobre 2002	5,2 %	3,90 %
Variazione novembre 2000 - novembre 2002	5,0 %	3,75 %
Variazione dicembre 2000 - dicembre 2002	5,0 %	3,75 %
Variazione gennaio 2001 - gennaio 2003	5,0 %	3,75 %
Variazione febbraio 2001 - febbraio 2003	4,8 %	3,60 %

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
Variazione agosto 2001 - agosto 2002	2,6 %
Variazione settembre 2001 - settembre 2002	2,8 %
Variazione ottobre 2001 - ottobre 2002	2,8 %
Variazione novembre 2001 - novembre 2002	2,9 %
Variazione dicembre 2001 - dicembre 2002	3,0 %
Variazione gennaio 2002 - gennaio 2003	2,9 %
Variazione febbraio 2002 - febbraio 2003	2,6 %

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



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

Anno 13
Numero 4

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
l'8 aprile 2003