

IMMOBILI ■ Abitazioni comprate attraverso l'edilizia convenzionata spesso vengono poi cedute a valori di mercato

Illecito guadagno sulla casa acquistata con lo sconto

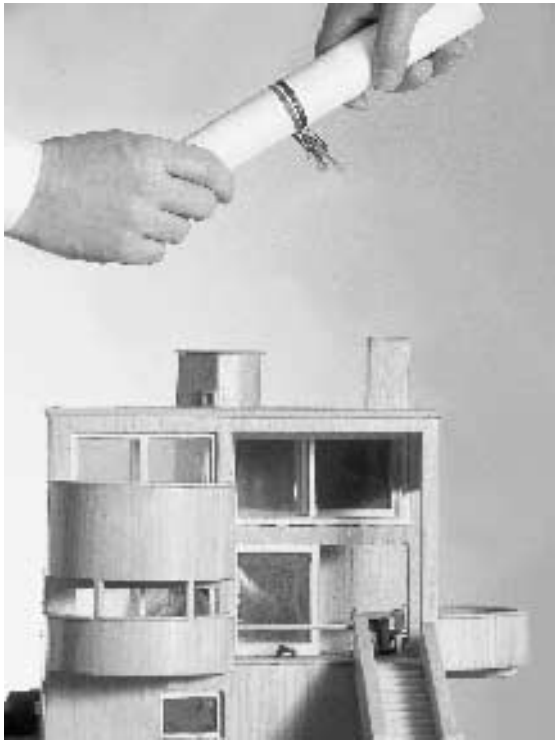
In ogni Comune esistono zone nelle quali la pianificazione urbanistica prescrive la realizzazione di edilizia destinata alle fasce di popolazione meno abbiente: un tempo si parlava di "piani per l'edilizia econo-

Il meccanismo. L'intervento delle imprese di costruzione o delle cooperative in questi ambiti territoriali è preceduto dalla stipula di una convenzione con il Comune (da cui l'espressione "edilizia convenzionata" che pu-

futuri abitanti devono possedere per diventare acquirenti di queste abitazioni (ad esempio: non si devono superare certe soglie di reddito oppure non si debbono possedere altre abitazioni nel

prezzi "di mercato".
● **La rivalutazione.** Normalmente, la norma della convenzione tra Comune e costruttore in questo ambito prevede che, posto un dato prezzo di vendita dal costruttore al primo acquirente, costui dovrà a sua volta vendere aggiornando il prezzo di acquisto secondo certi indici di rivalutazione (ad esempio, gli indici Istat del costo della vita oppure le variazioni della Camera di Commercio in materia di opere e materiali in edilizia). Senza ulteriori maggiorazioni,

Il problema è che se in sede di prima vendita (quella da costruire a privato) il prezzo imposto dalla convenzione è normalmente rispettato (e quindi la questione dei pagamenti "in nero" in questo ambito dovrebbe essere inquadrata in una limitata casistica "di confine" propria di una piccola area di imprenditori senza scrupoli), nelle successive rivendite invece impera un generalizzato clima di scorrettezza: l'appartamento di un Peep è considerato



Contratti. Lecito chiedere di pagare il prezzo convenzionato (Marka)

Il prezzo di vendita va determinato secondo le regole stabilite dal Comune

sul mercato come un "normale" appartamento di edilizia "libera" e quindi viene normalmente compravenduto per un prezzo pressoché pari a quello di qualsiasi altro appartamento.
● **La validità del contratto.** Si tratta tuttavia di un comportamento assai grave: l'esistenza di un netto divario tra il prezzo dichiarato nel rogito e quello effettivamente pattuito, non solo nel passato aveva ripercussioni anche sotto il profilo delle imposte

illecita deve intendersi sostituita d'autorità dal prezzo calcolato secondo i criteri dettati dalla convenzione. Con il risultato che l'acquirente può pretendere di pagare solo il prezzo "convenzionato" e non quello effettivamente convenuto (oppure, se ha già pagato, può pretendere la restituzione della differenza tra quanto pagato e quanto avrebbe dovuto sborsare se avesse pagato solo il prezzo "convenzionato").

ANGELO BUSANI

IL QUESITO

■ Comprare un immobile con un'agevolazione e poi rivenderlo a prezzi di mercato: è una prassi non insolita. Ecco il mio caso: in cerca da tempo di una casa da acquistare, ho trovato tramite agenzia quello che ritenevo una buona occasione. La casa individuata era stata edificata in regime di edilizia convenzionata e i proprietari hanno dunque goduto di agevolazioni sul prezzo d'acquisto. Ho chiesto all'agenzia se questo aspetto incidesse in qualche modo sulla rivalutazione dell'immobile. Le risposte sono state tranquillizzanti: «è la prassi», «la casa si rivaluta secondo i prezzi del mercato». Fiducioso, firmo il preliminare e poi il compromesso. Dovendo richiedere il mutuo per l'acquisto, la banca mi chiede di produrre della documentazione tra cui l'atto (rogito) di provenienza. La chiedo all'agenzia che mi

fornisce il documento (a sei mesi dal compromesso) e con sorpresa scopro che il prezzo di vendita dell'immobile, è fissato dalla legge secondo termini ben definiti: l'immobile deve essere venduto a un prezzo prestabilito mentre l'agenzia e i proprietari lo vendono a me al prezzo di mercato, con una differenza di oltre 100mila euro. Mi documento e trovo una sentenza del tribunale di Milano (n.6919/03) per un caso identico, in cui si dà ragione all'acquirente. Mi piacerebbe che si facesse maggior luce sulle compravendite di immobili acquistati in edilizia convenzionata, poi rivenduti al prezzo di mercato: chi ha goduto di agevolazioni in passato è tenuto, per legge, a non speculare su queste agevolazioni.

TOMMASO TELARO - S.G.Milanese (Mi)

mica e popolare" (Peep), oggi invece si ragiona in termini di "edilizia residenziale pubblica"; ma la sostanza non cambia. Si tratta di ambiti territoriali dove vengono applicati prezzi "politici", ben al di sotto dei valori correnti sul mercato dell'edilizia "libera".

re contraddistingue questo tipo di interventi), nella quale l'ente pubblico e il costruttore stabiliscono le caratteristiche dell'intervento, la tipologia degli edifici e i loro requisiti, la densità di popolazione ospitabile, eccetera; nelle convenzioni si indicano anche le peculiarità che i

che in futuro vedranno come parte alienante coloro che hanno comprato a suo tempo dall'impresa costruttrice (oppure i loro aventi causa). E questo al fine di evitare speculazioni e cioè di impedire che, comprato un appartamento per un prezzo "politico", poi lo si rivenda a

normativo a parte, l'utilizzo di questo dispositivo di sicurezza, anche per chi ha più di 14 anni, sarebbe comunque auspicabile. Infatti secondo quanto precisato nel secondo rapporto sistema Simon realizzato dall'Istituto superiore di sanità, la diffusione dei caschi in tutte le fasce d'età porterebbe a una diminuzione consistente dei traumi cranici seri che si verificano durante l'attività scistica. A fronte di un uso da parte del 50% degli sciatori i traumi diminuirebbero del 21,1% fino ad arrivare al 47,4% nel caso in cui tutti indossassero il casco. In termini assoluti nella stagione 2005/05 si sarebbe potuto ridurre da 2.300 a 1.200 il numero di questo tipo di infortuni.

MATTEO PRIOSCHI

IL QUESITO

■ L'anno scorso è entrato in vigore l'obbligo di utilizzo del casco per i minori di 14 anni che praticano sci. Entro il 31 marzo 2005 il ministero della Salute però doveva stabilire le caratteristiche di tali caschi. Un commerciante mi ha detto che ciò non è stato fatto ma che per essere tranquillo posso acquistare per mio figlio un casco a norma Uni En 1077. È vero?

ANDREA P. - Sondrio

Più protezione, meno incidenti

Riduzione stimata, espressa in numero di episodi evitati di trauma cranico derivante da incidente sulle piste da sci, in base all'aumentare della percentuale d'uso del casco

Uso casco (%)	Diminuz. stimata (%)	N. traumi cranici seri evitati	Uso casco (%)	Diminuz. stimata (%)	N. traumi cranici seri evitati
30	10,50	242	70	31,60	727
40	15,80	363	80	36,80	846
50	21,10	485	90	41,10	968
60	26,30	605	100	47,40	1.090

Elaborazione basata sui dati rilevati nella stagione 2004/05: utilizzo casco 10%, numero di traumi cranici 2.300

Fonte: Rapporto sistema Simon, Istituto superiore Sanità

Sicurezza / Sport invernali

In pista il casco resta senza decreto

In effetti a più di un anno dall'entrata in vigore della legge 363/03 «Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo» e a quasi dieci mesi dalla scadenza prevista dallo stesso provvedimento, il ministero della Salute non ha ancora definito i criteri di omologazione dei caschi il cui utilizzo è diventato obbligatorio per i minori di 14 anni. Lo stesso ministero ha precisato però che il relativo decreto «è stato firmato dal ministro Storace ma l'iter amministrativo non è completo poiché si attende l'acquisizione della firma del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti».

In compenso, come già si era auspicato all'inizio del 2004, con l'entrata in vigore della legge 363/03, è stato stabilito che i

caschi a norma saranno quelli in linea con le disposizioni contenute nella norma Uni En 1077:1998. Dunque chi ne acquista o ne ha acquistato uno con queste caratteristiche può stare tranquillo anche per il futuro.

● **La sanzione.** In caso contrario o addirittura a fronte di un mancato utilizzo già oggi si può incorrere in una sanzione compresa tra 30 e 150 euro. Infatti anche se il quadro normativo delineato dalla legge 363 non è stato completato, «i caschi ritenuti sicuri sono quelli che rispondono alla norma

En 1077 e il mancato utilizzo da parte di un minore di 14 anni è san-

24 ORE

AFFARI PRIVATI

DIRETTORE RESPONSABILE
Ferruccio de Bortoli

DOMANDE & RISPOSTE

Penale sul viaggio annullato se la meta è fuori «black list»

■ Avevo prenotato per mia figlia una vacanza-studio a Londra (Uxbridge) per l'estate 2005 presso l'agenzia Interstudio Viaggi di Milano (21 luglio-3 agosto). Pensavo che non ci sarebbe stata ragione per disdire la prenotazione e pertanto non ho stipulato l'assicurazione relativa. Purtroppo gli attentati del 7 luglio scorso a Londra hanno creato il panico in un gruppo dei genitori che hanno così ritirato la loro adesione. Il numero dei ragazzi in partenza è risultato insufficiente a formare il gruppo (tre su nove) e anche l'insegnante si è ritirata. Il 12 luglio ho inviato alla compagnia un fax con la rinuncia, richiedendo poi il rimborso dei 2.247,00 euro regolarmente versati. La società ha accettato parzialmente la mia richiesta accordandomi un rimborso del 50% sulla quota di partecipazione e sul restante 50% ha applicato una penale di 350,00 euro. Ha però trattenuto i restanti 753,50 euro a titolo di acconto per la vacanza-studio dell'estate 2006.

A fronte della mia richiesta di rimborso integrale (non avrei potuto affidare una minorenni a sconosciuti o lasciarla partire da sola) in dicembre con raccomandata mi è stato risposto che Londra non è stata mai considerata meta sconsigliata dal ministero degli Esteri o dall'Astori: quindi o accetto la proposta di considerare la somma a titolo di acconto oppure sarà trattenuta a titolo definitivo. Cosa posso fare?

Barbara Pollastro - Milano

► Risponde **INTERSTUDIO VIAGGI**

In merito alla segnalazione giunta allo Sportello reclami del Sole 24 Ore, desideriamo fare presente che in base alle "Condizioni generali" riportate sul nostro catalogo, sottoscritte dalla Signora Pollastro, la penale per la cancellazione del viaggio di sua figlia Paola ammonta al 50%; abbiamo comunque ritenuto di applicare una condizione di miglior favore rendendo possibile il riutilizzo della maggior parte della somma scontandola da una Vacanza

Studio da usufruirsi nell'estate 2006. Per completezza d'informazione aggiungiamo che alla signora era anche stata offerta la possibilità di cambiare destinazione partecipando a una vacanza Studio a Worcester (località

lontana da Londra) con l'accompagnamento di un'altra docente; soluzione accettata da alcune delle famiglie degli studenti. Siamo spiacenti ma riteniamo di aver agito correttamente e con la dovuta comprensione dell'ansietà che i fatti avvenuti a Londra lo scorso luglio possono aver provocato.

► Il parere dell'esperto **OLIVIERO ATZENI**

A proposito dei cosiddetti «pacchetti tutto compreso» si ricorda che il diritto del consumatore di disdire il viaggio in presenza di particolari eventi senza dover sottostare al pagamento di penali è disciplinato dalle condizioni generali di contratto redatte in conformità con la normativa di riferimento (Codice del consumo). Ebbene, il turista può recedere senza il pagamento di penali, qualora si verificano eventi internazionali di particolare gravità, ossia quando per causa di forza maggiore non è possibile applicare le clausole contrattuali altrimenti in vigore. In tali casi il viaggio viene altamente sconsigliato dal ministero degli Esteri perché il Paese di destinazione è considerato ad alto rischio e viene inserito nell'apposita black list. Di conseguenza il consumatore è libero di recedere dal contratto e di ottenere l'integrale rimborso di quanto versato (normalmente sono i tour operator a annullare il viaggio e a rimborsare quanto pagato dai propri clienti).

Nel caso della lettrice, non paiono però ricorrere gli estremi per l'applicazione di tale normativa. Infatti l'attentato di Londra non ha determinato l'inclusione della Gran Bretagna nella suddetta lista nera; pertanto si è di fronte a una questione di mera opportunità da parte del tour operator di decidere se rimborsare integralmente o meno il costo del viaggio tenendo conto dell'effetto emotivo suscitato sulle famiglie dei ragazzi dal grave episodio di terrorismo. Deve essere comunque dato atto che Interstudio Viaggi ha in questo caso limitato l'applicazione della penale che, secondo contratto, sarebbe stata molto più alta consentendo di riutilizzare, gran parte della somma trattenuta, per un futuro viaggio. In definitiva il comportamento appare giuridicamente corretto nonché improntato al buon senso.

TESTAMENTO BIOLOGICO

Riflessioni di dieci giuristi.

Il Sole 24 ORE e la Fondazione Umberto Veronesi presentano il libro "Testamento Biologico": dieci grandi giuristi sottolineano l'importanza dell'autonomia decisionale del paziente, confermando come nel testamento biologico la vera posta in gioco non sia la legalizzazione dell'eutanasia e quanto sia fondamentale il rispetto della vita umana come bene indisponibile.