

Anno 5 - gennaio 1995 - n. 1 Spediz. in abb. postale gruppo 50% / Aut. Fil. PP.TT. Padova

# CONFEDILIZIA

notizie

*All'interno*

**Parte  
il Fondo  
Malattia  
Portieri  
Tutte le  
informative  
a pag. 3**

- **Definizione  
delle liti fiscali  
fino a 20 milioni**
- **Come ripartire  
gli oneri  
condominiali**
- **Nuovi istituti  
tributari**

*Notiziari*

- **ASSINDATCOLF**  
Associazione datori  
di lavoro domestico
- **A.D.S.I.**  
Associazione dimore  
storiche italiane

## COMPIAMO 80 ANNI



Il calendario della Confedilizia per il 1995 ricorda che da 80 anni la nostra organizzazione difende le ragioni dei risparmiatori dell'edilizia: con tenacia e fermezza, senza dannose improvvisazioni e senza bisogno di roboanti gigantismi, forte delle proprie tradizioni e della propria effettiva (ed obiettiva) presenza sul territorio. Per il 1995, la Confedilizia ha stampato anche agendine tascabili, fornite alle Associazioni territoriali che ne hanno fatto richiesta.

## Il Presidente a Venezia, Genova, Milano e Lucca



Il Presidente confederale riceve una targa ricordo dal dott. Renato Oldoini (Ape La Spezia) al termine del Convegno sulla fiscalità immobiliare svoltosi a Portovenere. A sinistra, nella foto, il sindaco dott. Luigi Guida e, a destra, il prof. Lorenzo De Angelis, dell'Università di Genova.

Il Presidente - che ha incontrato a Roma il Sottosegretario alle Finanze on. Asquini nonché il Direttore Generale dei Servizi Tecnici Erariali ing. Vaccari e il Capo Servizi Studi e Normative catastali della Direzione centrale del Catasto ing. De Santis - ha poi partecipato al Convegno nazionale "Imposte sulla casa ed estimi urbani. Prospettive di riforma" svoltosi a Venezia all'Ateneo veneto ed al quale - aperto dal dott. Franco Bombassei, Presidente dell'Ape - ha partecipato, oltre ai predetti on. Asquini ed ing. De Santis (che ha fornito anticipazioni riprese da tutta la stampa nazionale), anche il prof. De Angelis. A Milano, il Presidente confederale è intervenuto al Convegno - svoltosi alla Bocconi - su "Le privatizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico" nonché all'Incontro alla Triennale su "Le città italiane nel contesto europeo" organizzato con la collaborazione dell'Ance e dell'Assimpredil. A Genova, l'avv. Sforza Fogliani ha invece presentato il volume dell'avv. Giovanni Forcheri sugli 80 anni di quell'Ape, partecipando alle relative celebrazioni. Il Presidente confederale - che ha anche tenuto una conferenza sulla legislazione sulla casa agli Ufficiali dei carabinieri della Regione Emilia-Romagna - ha pure partecipato all'inaugurazione della nuova sede dell'Ape di Bologna e parlato al Convegno sul condono organizzato dall'Ape di Lucca. L'avv. Sforza Fogliani ha, da ultimo, partecipato a numerose trasmissioni tv e radiofoniche (Spazio aperto, Una risposta al giorno, GR 1, Radio anch'io).

Il Presidente del Centro studi avv. Michele D'Amico ha rappresentato la Confedilizia al Convegno sulle normative sul riscaldamento svoltosi a Milano a cura dell'Anci e l'arch. Paolo Pietrolucci, Presidente dell'Upr Roma, al Convegno sui beni storici organizzato dall'Associazione Bianchi Bandinelli.

**Chi legge queste pagine è certo di essere aggiornato su tutte le ultime novità**

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Confermate le nuove disposizioni per colf e portieri

Con D.L. 9.12.94 n. 674 sono state confermate (nonostante ogni intervento in contrario anche della Presidente della Fidaldo, Poliano, come già segnalato) le nuove disposizioni - e relative sanzioni - in materia di assunzione di colf e portieri, varate per la prima volta con D.L. dell'8 agosto (cfr. Cn settembre '94).

Se ne raccomanda la scrupolosa osservanza (segnalazione all'Ufficio lavoro entro 10 giorni) per la pesantezza della sanzione tuttora prevista (da 500 mila lire a 3 milioni).

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Modalità di imposizione in caso di locazione

*Italia Oggi* ha pubblicato (*Il Superquesito*, 7/XXXV) uno studio di una Commissione presieduta dal prof. avv. Claudio Sacchetto, ordinario di diritto tributario all'Università di Bergamo, relativo alle modalità di imposizione in caso di locazione degli immobili riconosciuti di interesse storico-artistico ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089. Lo studio giunge alla conclusione (già sostenuta più volte dal Presidente della Confedilizia, anche sulle colonne del Notiziario confederale) che le agevolazioni di cui alla vigente normativa sono applicabili a tutti gli immobili vincolati, "qualunque sia la loro destinazione - utilizzo e quale che sia la natura del loro reddito".

### Definiti gli atti «segreti» dei beni culturali

Il ministero per i beni culturali ha definito la lista dei documenti che dovranno restare segreti per i cittadini. Con un decreto del 26 ottobre (n. 682), pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 291 del 14 dicembre '94, sono state recepite le misure, introdotte dalla legge 241/90, sull'accesso agli atti amministrativi.

L'elenco dei divieti ad accedere alla banca dati dei Beni culturali è abbastanza nutrita. I cittadini, in particolare, non potranno visionare la documentazione relativa a progetti di allestimento e ristrutturazione di edifici destinati alla conservazione di beni culturali «con particolare riferimento alle planimetrie e ubicazione delle sale espositive e dei depositi, nonché degli impianti in genere e di quelli di sicurezza in particolare». Accesso vietato anche agli atti riguardanti progetti di restauro e di ristrutturazione di edifici pubblici e privati «nei limiti in cui questi documenti contengono notizie rilevanti al fine di garantire l'ordine e la sicurezza pubblica». Segreti restano, inoltre, i documenti relativi al demanio militare e quelli collegati all'attività di vigilanza sul commercio dei beni culturali.

Per motivi di riservatezza di «terzi, persone, gruppi e associazioni d'impresa», l'accesso non sarà possibile neppure agli atti concernenti notizie sulla situazione familiare dei dipendenti del ministero e sugli accertamenti amministrativo-contabili effettuati dal ministero dei Beni culturali. «Off limits» agli utenti sarà infine anche tutta l'attività interna svolta dal dicastero.

### Destinate le somme per il restauro Immobili storici, 98 mld alle regioni

Destinate le somme che le regioni e le province autonome dovranno utilizzare per gli interventi relativi agli immobili non statali che interessano il patrimonio storico artistico.

I criteri sono fissati nella deliberazione 13 ottobre 1994 della conferenza permanente per i rapporti tra lo stato, le regioni e le province autonome, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 279 del 29-11-1994.

Per il finanziamento degli interventi sono destinate alle regioni e alle province autonome le seguenti somme: lire 9.563.253.881 per l'anno finanziario '92, lire 34.850.000.000 per l'anno finanziario '93, lire 93.500.000.000 per l'anno finanziario '94 e lire 98.175.000.000 per l'anno finanziario '95.

Le somme sono state ripartite fra le regioni e le province autonome in base ai seguenti criteri: 70% della somma in ragione dell'estensione superficiale del territorio dell'ente, nonché della popolazione residente desunta dall'ultimo censimento Istat; il restante 30% in relazione a parametri settoriali indicativi dell'offerta di beni culturali nei territori regionali.

Per il '95 la somma più rilevante andrà alla Lombardia, che avrà a disposizione lire 11.498.000.000, mentre il Piemonte riceverà lire 8.106.000.000. La Toscana avrà a disposizione lire 8.010.000.000. Alla Sicilia andranno lire 7.886.000.000, all'Emilia Romagna lire 7.378.000.000, al Lazio lire 7.362.000.000, al Veneto lire 7.018.000.000, alla Campania 6.725.000.000.

Aprono la lista delle regioni che prenderanno meno la Puglia con lire 5.985.000.000 e la Sardegna con lire 4.407.000.000. Seguono la Calabria con lire 3.629.000.000, le Marche con lire 3.397.000.000, la Liguria con lire 2.982.000.000, il Trentino Alto Adige con lire 2.821.000.000, l'Abruzzo con lire 2.709.000.000, l'Umbria con lire 2.470.000.000 e il Friuli-Venezia Giulia con lire 2.414.000.000.

Fanalini di coda nella lista degli stanziamenti per gli interventi sugli immobili storici sono: la Basilicata con lire 1.851.000.000, il Molise con lire 893.000.000 e la Valle d'Aosta con lire 670.000.000.

## Maurizio Costanzo e i proprietari di casa...

Maurizio Costanzo - sempre particolarmente acido, nel suo "show" su *Canale 5*, con i proprietari di casa (non ne ha mai esaustivamente illustrato i problemi, spesso più gravi di quelli dei loro inquilini) - ha ospitato ultimamente alla sua trasmissione un'arzilla vecchietta di Milano, sfrattata.

Le precisazioni fornite giorni prima al *Corriere della sera* (che, pure con i soliti toni patetici, si era occupato della cosa) dal legale della proprietà, naturalmente sono state appena accennate. Trattasi di sfratto per morosità intimato dal giugno '92 e l'inquilina non è - come si era detto - "sola al mondo", ma ha un'affezionata figlia, con la quale però non desidera avere rapporti...? In più, la "nonnina" - se solo lo volesse, diceva nella sua lettera il legale - "potrebbe ottenere ogni forma di assistenza".

A parte tutto questo, una sola considerazione vogliamo svolgere. Fare beneficenza con la roba degli altri è uno sport nel quale l'Italia (con molti pretori, anche) eccelle. Ma noi diciamo una cosa: se Costanzo è così "progressista", perché l'inquilina in parola non se la prende in carico lui? Il proprietario di casa, deve solo pagare le tasse? Non sarebbe ora di smetterla con questa demagogia da quattro soldi?

# Parte il Fondo Malattia Portieri Ecco tutte le informative

La Cassa Portieri è stata costituita il 10 Novembre 1993 allo scopo di gestire i trattamenti assistenziali previdenziali ed assicurativi - integrativi, aggiuntivi e/o sostitutivi delle prestazioni sociali pubbliche obbligatorie - a favore dei portieri e degli altri addetti dipendenti da proprietari di fabbricati non soggetti all'assistenza e previdenza obbligatorie.

Contemporaneamente, è stato costituito, ai sensi dell'Articolo 28 del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i Dipendenti da Proprietari di Fabbricati del 30 Giugno 1988 ed ai sensi dell'Articolo 41 del successivo CCNL 25 Maggio 1992, il **FONDO MALATTIA PORTIERI** con lo scopo di provvedere alla corresponsione della indennità economica in caso di malattia, stabilita dall'Articolo 42 del medesimo Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 25 Maggio 1992.

Con l'1 Gennaio 1995 il **FONDO MALATTIA PORTIERI** è stato reso operante e pertanto a far capo da tale mese chiunque si avvalga del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati è tenuto a corrispondere tramite INPS, secondo le modalità più avanti indicate, il contributo CASPO nelle seguenti misure, così come previsto dall'Art. 78 del predetto Contratto Collettivo:

- 1,90% (unovirgolovanovantapercento) calcolato sulla retribuzione lorda mensile per tredici mensilità dei lavoratori di cui alle lettere A), A1), B), B1) dell'articolo 3 del CCNL 25.05.92 (por-

tieri con o senza alloggio). Tale contributo dell'1,90% è per l'1,60 (1,30 + 0,30) a carico dei datori di lavoro e per lo 0,30% a carico dei lavoratori.

A tal effetto i datori di lavoro provvedono alla trattenuta a carico dei propri dipendenti.

- 0,60% (zerovirgolasessantapercento) sulla retribuzione lorda mensile per tredici mensilità dei lavoratori di cui alle altre lettere del medesimo Articolo 3. Tale contributo è per metà (0,30%) a carico dei datori di lavoro e per l'altra metà (0,30%) a carico dei lavoratori. I datori di lavoro provvedono alla trattenuta a carico dei propri dipendenti.

La Cassa provvederà quindi al rimborso, ai proprietari di fabbricati e/o ai Condominii, della indennità economica di malattia dagli stessi anticipata ai propri dipendenti portieri ai sensi dell'Articolo 42 del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro che, ricordiamo, precisa:

"Durante il periodo di malattia che impedisca al portiere la prestazione lavorativa, questi ha diritto alla corresponsione di una indennità giornaliera (con esclusione della giornata di riposo settimanale), a partire dal quarto giorno di calendario di malattia compreso in poi, secondo le seguenti misure:

- dal 4° al 20° giorno compresi L. 25.000, giornaliera;
- dal 21° giorno compreso L. 30.000, giornaliera;
- per i portieri con rapporto di lavoro a tempo parziale le indennità di cui sopra verranno proporzionalmente ridotte rispetto all'effettivo orario settimanale prestato.

Tali indennità verranno corrisposte entro i seguenti limiti:

- a) malattie che non comportino il ricovero ospedaliero per un massimo di 120 giorni nell'arco di un anno;
- b) malattie che comportino il ricovero ospedaliero per un massimo di 180 giorni nell'arco di un anno.

Il limite di 180 giorni non potrà comunque essere superato anche in caso di concorso di malattie che comportino o non comportino il ricorso al ricovero ospedaliero".

Si ricorda che, come stabilito al quart'ultimo comma dello stesso Articolo 42 del CCNL, si intende per anno solare: "i 365 giorni antecedenti ogni singolo giorno di malattia considerato ai fini del computo dell'istituto in questione".

Il Fondo rimborsa tali indennità a condizione che siano stati versati i

contributi dei 180 giorni precedenti la data di richiesta della prestazione. Non verranno peraltro rimborsate le indennità maturate nei primi tre mesi dall'iscrizione al Fondo.

Le modalità per ottenere il rimborso verranno precisate in un secondo tempo; si consiglia comunque a tutti gli interessati di comunicare al Fondo fin dall'inizio tutti i dati anagrafici propri e dei dipendenti aventi diritto per accelerare i tempi di avvio del Fondo stesso.

Per quanto riguarda le modalità di denuncia e versamento all'INPS, si comunica che ciò dovrà avvenire tramite il DM10/2-89 che deve essere presentato entro il 20 Febbraio p.v. e che naturalmente riguarda il mese di Gennaio. Le modalità sono le seguenti:

- sul primo rigo in bianco del quadro B/C nella colonna "COD." sarà indicato il codice "W200" relativo a tutti i lavoratori di cui alle lettere A, A1, B, B1 (Portieri con o senza alloggio) dell'Articolo 3 del CCNL preceduto dalla dicitura "A.C. Confed." e nella colonna "somme a debito del datore di lavoro" l'importo da versare, pari all'1,90% della retribuzione lorda mensile; tale percentuale è a carico dei datori di lavoro per l'1,60% e per lo 0,30% a carico dei lavoratori.

Per i lavoratori di cui alle lettere C, D ed E (lavascale, manutentori, pulitori) sempre dell'Articolo 3 del CCNL, sul Mod. DM10/2-89 sul primo rigo in bianco del quadro B/C nella colonna "COD." andrà indicato il codice "W300" preceduto dalla dicitura "A. C. Confed." e nella colonna "somme a debito del datore di lavoro" l'importo da versare, pari allo 0,60% della retribuzione mensile lorda; tale percentuale è a carico dei datori di lavoro per lo 0,30% mentre il restante 0,30% è a carico dei lavoratori.

Come automatica conseguenza non dovranno più essere versati all'INAIL dal 1 Gennaio 1995 gli importi relativi alla "rata" del COD. 020 CIPE, in quanto assorbiti dalla nuova forma di contribuzione CASPO (Art. 78 CCNL), mentre dovranno invece essere versati gli importi relativi alla "Regolazione del 1994" dello stesso Codice.

Il versamento del Contributo CASPO è un obbligo per chiunque utilizzi il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro.

Maggiori precisazioni potranno essere fornite a chi scrive a:

CASSA PORTIERI  
Via Frattina, 36 - Il Piano  
00187 ROMA

oppure a chi telefona  
(o invia fax) ai numeri:  
06/69942495 - 06/69942497.

## PORTIERI

### Indennità di vacanza contrattuale

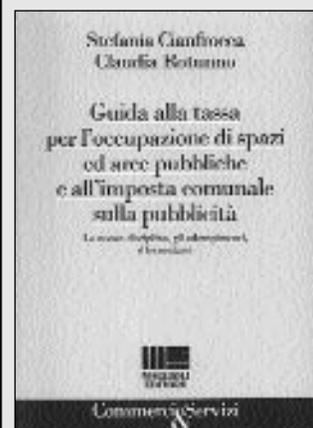
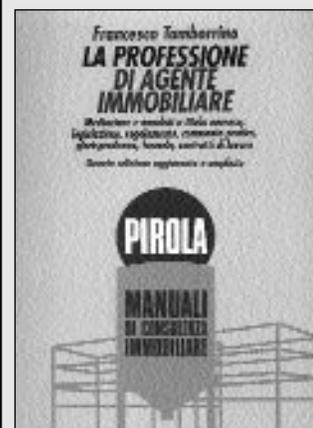
Nelle more del rinnovo del CCNL per i dipendenti dei Proprietari di fabbricati (scaduto il 30 giugno 1994) ed in applicazione dell'Accordo sul costo del lavoro del luglio 1993, la Confedilizia ha concordato con le organizzazioni FILCAMS - CGIL, FISASCAT - CISL e UILTUCS - UIL la corresponsione ai dipendenti da Proprietari di fabbricati, e con decorrenza dall'1.1.95, di una indennità di vacanza contrattuale, utile ai fini di tutti gli istituti contrattuali, nelle seguenti misure

Portieri lettere A/A1	L. 23.095 mensili
Portieri lettere B/B1	L. 21.080 mensili
Lavoratori lettera C	L. 125 orarie
Lavoratori lettera D	L. 143 orarie
Lavoratori lettera E	L. 132 orarie

Gli importi sono comprensivi delle indennità comunicate nel novembre scorso.

Il testo esatto dell'accordo siglato dalla Confedilizia con le organizzazioni sindacali è stato trasmesso a tutte le 139 Associazioni territoriali della Proprietà edilizia (Ape-Confedilizia), ove è consultabile.

## Novità in libreria



## Definizione delle liti fiscali pendenti fino a 20 milioni

Con legge 30 novembre 1994 n. 656 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 280 di pari data) sono divenute definitive le disposizioni concernenti la definizione delle liti fiscali pendenti di valore fino a 20 milioni. Viene infatti stabilito che le liti fiscali pendenti alla data del 17 novembre 1994 presso le Commissioni tributarie di ogni grado e quelle che possono insorgere per atti notificati entro la suddetta data, ivi compresi i processi verbali di constatazione per i quali non sia ancora stato notificato atto di imposizione, possono essere definite a domanda del ricorrente, con il pagamento di: lire 150 mila se la lite è di importo fino a 2 milioni; un decimo del valore della lite, se questo è di importo superiore a 2 milioni e inferiore a 20 milioni.

La legge prevedeva che il pagamento delle predette somme dovesse avvenire entro il 15 Dicembre 1994. Con Decreto legge successivo è stata disposta la proroga di tale termine al 31 Marzo 1995. Tale termine non vale peraltro per i processi verbali di constatazione che contengano rilievi quantificabili in termini di imposta; in tali casi, infatti, la definizione deve essere richiesta e il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di accertamento.

Per quanto riguarda la determinazione del valore della lite, alla quale commisurare il versamento, occorre tenere conto che: se l'oggetto della controversia è un atto che consente una quantificazione di imposta, il valore deve essere determinato sulla base della sola o maggiore imposta accertata, con esclusione degli interessi e delle sanzioni; se l'oggetto della controversia è solamente l'irrogazione di sanzioni, il valore è costituito dalla somma delle sanzioni stesse, con la precisazione che, in presenza di semplici verbali di constatazione, quando le sanzioni sono indicate in un minimo e in un massimo, si deve aver riguardo alla misura minima.

Per quanto concerne invece le modalità di effettuazione dei versamenti, si precisa che: quelli relativi a controversie fino a 2 milioni di lire, devono essere effettuati utilizzando esclusivamente l'apposito conto corrente postale (n. 67124008) intestato alla Tesoreria provinciale dello Stato di Viterbo, indicando sul retro il Codice Fiscale e la Commissione Tributaria presso la quale pende la lite; quelli relativi a controversie da 2 a 20 milioni, devono essere effettuati mediante delega alle aziende di credito ovvero ai concessionari della riscossione competenti secondo il domicilio fiscale del contribuente al momento del pagamento. In particolare, le persone fisiche e le società di persone devono effettuare il

versamento conferendo delega alle aziende di credito o mediante il versamento diretto al concessionario, mentre le società ai capitali e gli enti devono eseguire i pagamenti solamente al concessionario della riscossione. Per i predetti versamenti, anche se effettuati da soggetti intestatari di conto fiscale, non è previsto l'uso della modulistica per il conto fiscale.

Sui modelli da utilizzare, qualunque sia l'importo da pagare per la definizione della controversia, non va indicato l'anno per il quale il versamento stesso è effettuato.

Per i versamenti eseguiti alle aziende di credito si utilizza la delega di versamento istituita con decreto ministeriale 9 maggio 1991, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 110 del 13 maggio 1991, caratterizzata da una grafica di color nero su carta bianca. Nella delega di versamento deve essere indicato il codice 43, denominato "chiusura lite fiscale pendente".

Per i versamenti eseguiti ai concessionari si utilizza la distinta Mod. 8, Modulario F, Riscossione n. 8 per i versamenti eseguiti direttamente allo sportello del concessionario, oppure il bollettino di conto corrente postale Mod. 11, Modulario F., Riscossione n. 11. Nella distinta di versamento o nel bollettino di conto corrente deve essere indicato il codice tributo 1452, denominato "chiusura lite fiscale pendente".

Per quanto riguarda la presentazione dell'istanza di definizione, importanti precisazioni sono contenute nella circolare del Ministero delle finanze n. 197/E del 30 novembre. In particolare l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che l'istanza, da re-

digersi in carta libera secondo lo schema allegato ad apposito regolamento, dovrà essere consegnata o indirizzata in plico senza busta raccomandata senza avviso di ricevimento all'Ufficio che ha emanato il provvedimento oggetto della controversia.

All'istanza deve essere allegata copia fotostatica della domanda stessa nonché la documentazione comprovante l'avvenuto versamento. La sottoscrizione della domanda non deve essere autenticata. Per ciascuna lite pendente deve essere redatta una distinta domanda. Non costituiscono cause di decadenza dal beneficio della definizione: la consegna o la spedizione della domanda in data successiva al termine sopra richiamato (sempre che entro il termine stesso venga comunque effettuato il versamento); la consegna o spedizione a Ufficio incompetente; la mancata allegazione di copia della domanda o della copia di versamento, sempre che quest'ultimo sia stato regolarmente effettuato nei termini.

Si ricorda, infine, che in materia di imposte indirette (registro, IN-VIM, successione, ecc.) la possibilità di definizione di cui all'oggetto è preclusa ai contribuenti che abbiano chiesto il condono ai sensi dell'art. 53 della legge 413/1991. Relativamente a tali imposte è stato inoltre previsto un sistema particolare di definizione delle liti: qualora, infatti, il contribuente non sia in possesso degli elementi per determinare l'imposta relativa al maggiore imponibile accertato, lo stesso può effettuare il versamento in via provvisoria, salvo il conguaglio da parte dell'Ufficio del registro competente entro il 31 dicembre 1995.

## PATTI IN DEROGA

### Il ruolo delle associazioni monocategoriali

Il problema della validità dell'"assistenza" per i patti in deroga prestata dalle associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, si fa sempre più attuale (e pericoloso, per i proprietari di casa).

Pullulano una serie di associazioni costituite dall'oggi al domani, ed i contratti da esse "vistati" rischiano - a richiesta dell'inquilino - di essere ricondotti ad equo canone.

Nell'ambito di questo problema, ne esiste un altro: quello della legittimità dell'"assistenza" prestata ad investitori istituzionali (enti pubblici, opere pie, banche ecc.) da associazioni "monocategoriali" (che inquadrano, cioè, solo una categoria di proprietari: nella specie, i piccoli).

In uno studio in argomento comparso sull'Archivio delle locazioni, Graziella Grassi ha escluso che quanto detto possa legittimamente avvenire: rifacendosi alla giurisprudenza in materia di "rappresentatività" (requisito di legge) sulla quale si è fermamente attestata la Cassazione (che ha sempre parlato di equilibrata rappresentanza delle categorie), e argomentando - soprattutto - dalle ragioni stesse che giustificano l'"assistenza" (e cioè l'intervento ai contratti) delle associazioni sindacali. Che consistono nella conoscenza del mercato e del settore (e, quindi, anche dei problemi inerenti una particolare categoria, che non si possono conoscere di certo se dall'associazione quella categoria è addirittura esclusa).





## Nuovi istituti tributari

Nuovi istituti in materia tributaria sono previsti dalla legge 30.11.94 n. 656 (la stessa che ha previsto la definizione delle liti fiscali pendenti, di cui parliamo in altro articolo).

### Accertamento con adesione del contribuente

Ai fini delle imposte sul reddito e dell'I.V.A. viene previsto che la rettifica delle dichiarazioni può essere definita, con unico atto, in contraddittorio e con adesione del contribuente. Viene precisato che sono esclusi dall'adesione gli accertamenti con rilevanza penale ai sensi degli artt. da 1 a 4 del D.L. 429/82 convertito con legge n. 516/1982 (manette agli evasori). Tale esclusione vale sia quando è configurabile l'obbligo di denuncia all'autorità giudiziaria che quando risulta essere stato presentato rapporto alla Guardia di Finanza o risulta essere stata avviata l'azione penale. La definizione avente per oggetto l'accertamento di maggiori redditi d'impresa o di lavoro autonomo ha effetto anche per l'imposta sul valore aggiunto e, viceversa, le definizioni relative ad avvisi di rettifica riguardanti l'imposta sul valore aggiunto hanno effetto anche ai fini delle imposte sul reddito. L'imposta sul valore aggiunto viene liquidata sui maggiori imponibili con l'aliquota media del contribuente. Sono esclusi i soggetti che compiono esclusivamente operazioni esenti. Al fine di agevolare la definizione il contribuente può farsi rappresentare con procura speciale non autenticata. L'accertamento definito con adesione non è impugnabile né modificabile o integrabile da parte dell'Ufficio e non rileva ai fini penali ed extratributari compreso il contributo al Servizio Sanitario Nazionale. Le sanzioni amministrative per infedele dichiarazione, quelle inerenti ad adempimenti relativi al periodo di imposta cui si riferiscono le dichiarazioni definite ed ogni altra sanzione connessa con irregolarità od ammissioni rilevabili dalle dichiarazioni stesse sono applicate nella misura di un quarto del minimo.

Viene demandato ad un apposito regolamento, da emanarsi entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge in commento, il compito di fissare le modalità concrete per l'applicazione della disposizione e per la determinazione delle modalità di accertamento con adesione basate su parametri oggettivi, coefficienti presuntivi e studi di settore.

Viene previsto che coloro che aderiscono all'accertamento con adesione non sono tenuti ai fini fiscali alla conservazione delle scritture, e dei documenti contabili relativi all'esercizio oggetto dell'accertamento, con la sola esclusione dei registri IVA.

Viene disposta l'estensione dell'accertamento con adesione alle imposte sulle successioni e donazioni, di registro, ipotecaria, catastale ed in vim relativamente al maggior valore od al valore stabilito dall'ufficio per beni e diritti suscettibili di valutazione. Con apposito regolamento verranno stabilite le modalità per accedere all'accertamento con adesione per le imposte suddette.

### Accertamento con adesione del contribuente per anni pregressi

La possibilità di accertamento con adesione del contribuente viene estesa agli anni pregressi, ossia a tutti i periodi già dichiarati alla data del 30 Settembre 1994. L'adesione avviene mediante accettazione degli importi proposti dagli uffici anche sulla base di elaborazioni operate dall'Anagrafe Tributaria; tali elaborazioni non saranno perciò gli unici elementi assunti dagli Uffici nella formulazione delle proposte ai contribuenti. La definizione non può essere effettuata qualora sia stato notificato avviso di accertamento. Viene demandata ad apposito regolamento, da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge in commento, la statuizione della pratica modalità di attuazione.

### Conciliazione giudiziale

Viene introdotto, nel vigente contenzioso tributario, l'istituto della conciliazione giudiziale per controversie "non risolvibili in base a prove certe".

La conciliazione (totale o parziale) può essere proposta da ciascuna delle parti (Contribuente o Fisco) nonché dal Collegio giudicante in sede di udienza. La conciliazione non dà luogo alla restituzione delle somme già versate all'Ente impositore. Le parti possono proporre la conciliazione anche prima dell'udienza, con atto scritto comunicato all'altra parte e depositato in segreteria. L'Ufficio può, comunque, depositare in segreteria una proposta di conciliazione alla quale la parte ha previamente aderito; in tale caso il presidente della Commissione, o altro componente da lui delegato, ove ne riconosca l'ammissibilità, dichiara l'estinzione del giudizio per avvenuta conciliazione. In caso di conciliazione le sanzioni amministrative si applicano nella misura di un terzo del minimo delle somme dovute.

Viene stabilito che l'istituto della conciliazione può essere applicato per i giudizi pendenti alla data del 17 novembre 1994, in ogni fase e grado di giudizio. Al contrario una volta a regime l'istituto potrà applicarsi esclusivamente ai giudizi pendenti in primo grado.

## Vivo successo a Firenze del Convegno sul Condono



Vivo successo del Convegno sul condono organizzato a Firenze dall'Ape di quella città, al quale hanno svolto relazioni il prof. Giuseppe Morbidelli, ordinario di Diritto costituzionale nell'Università di Firenze, il prof. Stefano Grassi, ordinario di Istituzioni di Diritto pubblico nella stessa Università. Oltre al Presidente confederale e al Presidente della Cassa di risparmio dott. Aureliano Benedetti, hanno svolto interventi il Procuratore circondariale dott. Nannucci, l'assessore comunale all'Urbanistica avv. Franchini, il presidente dell'Ape ing. Guarnieri, il presidente regionale della Confedilizia avv. Scripelliti, il presidente del Collegio notarile dott. Gunnella e l'urbanista arch. Gaetano Di Benedetto (che ha presentato alcune Tavole per il calcolo delle somme dovute per la sanatoria, poi diffuse a livello nazionale dall'Ufficio stampa della Confedilizia).

All'importante Convegno è intervenuto anche il capo dell'Ufficio legislativo del Ministero dei Lavori Pubblici cons. Giovanni Pascone (nella foto, al podio - sulla destra, il tavolo dei relatori) che ha fornito importanti precisazioni interpretative, ampiamente riprese dalla stampa nazionale.

## Ancora sull'adeguamento degli impianti elettrici

Con nota 161229/94 il Ministero dell'Industria ha fornito ulteriori precisazioni sull'adeguamento degli impianti elettrici, in riferimento alla nota 160426/93 formata a richiesta della Confedilizia (e pubblicata su Cn del gennaio '94).

Il Ministero - nella sua nuova nota - ha così precisato che l'ambito di applicazione delle indicazioni fornite con la nota indirizzata alla Confedilizia "è strettamente legato alle abitazioni civili, eventualmente estendibili al solo impianto di illuminazione delle parti comuni". Ne sono quindi esclusi "gli altri impianti elettrici comuni quali, ad esempio, quello dell'ascensore, dell'impianto termico e/o di condizionamento" per i quali "continuano ad applicarsi le altre norme di prevenzione preesistenti".

Il Ministero ha anche precisato - in riferimento al punto a) della nota alla Confedilizia - che "il sezionamento deve intendersi completo ed effettuato contemporaneamente su entrambi i conduttori".

La nuova nota ministeriale così prosegue: «Poiché ci si potrebbe trovare di fronte a casi in cui, specie per allacciamenti datati, il sezionatore agisce su un solo conduttore, permanendo in tal modo la possibilità di contatto diretto con la rete attraverso il restante conduttore, occorre che l'installatore, al momento della messa in opera del differenziale, si accerti preventivamente di tale circostanza e adotti le eventuali misure del caso come quella di aggiungere un sezionatore magnetotermico supplementare di più moderna concezione, che agisca su entrambi i conduttori all'entrata principale dell'impianto». In questa logica - precisa sempre il Ministero - deve intendersi la precedente indicazione di cui al «di norma» contenuta al punto a) della soprarichiamata nota.

Nel caso in cui esista un servizio di portierato, l'impianto di illuminazione della portineria può essere realizzato - dice ancora la nuova nota ministeriale - in classe II sempre che non esista la possibilità di inserimento del dipendente sulla rete elettrica; in questo caso particolare deve intendersi ancora necessario applicare il DPR 547/55.

Con l'occasione il Ministero ha informato che è sua intenzione promuovere una indagine generale sul problema dell'adeguamento degli impianti esistenti che coinvolga tutte le parti interessate, per una sistemazione generale della complessa materia.

## Ecco il testo esatto del “Libro bianco” di Tremonti sulle tasse po

Oltre al trasferimento dei beni demaniali, il federalismo fiscale postula ovviamente anche il trasferimento, a favore dei Comuni, di maggiori potestà fiscali.

Il tributo municipale «naturale» è il tributo immobiliare, che concentra un alto grado di corrispondenza tra bene tassato (immobili o terreni) e bene amministrato dal Comune (territorio e servizi).

Attualmente, sugli immobili insistono a vario titolo i seguenti tributi:

*a livello statale:*

- Irpef per circa 9.300 miliardi, di cui 5.300 sulle prime e seconde case in uso ai proprietari e circa 4.000 sui redditi da fabbricati dati in affitto;
- Invim per circa 2.000 miliardi;
- Irpeg per circa 1.200 miliardi;
- imposte di registro, ipotecarie e catastali per circa 5.500 miliardi;
- imposte di successione e donazione per circa 500 miliardi;

*a livello locale:*

- Ici per circa 14.300 miliardi, di cui 10.000 sulle abitazioni e il resto sui fabbricati ad uso industriale e commerciale;
- Iciap per 2.500 miliardi;
- tassa sui rifiuti urbani (Tarsu) per 6.500 miliardi, di cui 2.500 sulle imprese e il resto sulle famiglie.

Sull'uso del territorio, infine, grava anche la Tosap, per circa 1.300 miliardi.

Dati gli obiettivi di (i) trasferimento dallo Stato ai Comuni di maggiori potestà fiscali e (ii) di razionalizzazione, la riforma si articola come segue:

- lo Stato trasferisce ai Comuni la sua potestà impositiva sugli immobili, con esclusione della tassazione sugli affitti (si tratta infatti di flussi di reddito, che vanno naturalmente in Irpef e nel tributo generale sulle società, Tgs);

- la potestà impositiva così trasferita è sottoposta ad un vincolo, uniforme su tutto il territorio: *la prima casa* dovrà godere di esenzioni ed abbattimenti, in modo da assicurare equità e progressività. Questo effetto sarà ottenuto identificando una «base» sostanziale di esenzione. Ulteriori abbattimenti potranno poi essere liberamente deliberati dai Comuni, per tenere conto, ad esempio, dell'età dei proprietari occupanti (gli occupanti più anziani sono infatti cittadini più deboli, che hanno minor capacità contributiva a parità di reddito). Resta, infine, fermo che rimangono *invariati* agli effetti del tributo locale immobiliare (Tli), gli attuali abbattimenti previsti per il passaggio di proprietà degli immobili *mortis causa*.

- il minor gettito che eventualmente conseguirà dalle esen-

zioni e dagli abbattimenti *non* sarà compensato da trasferimenti da parte dello Stato, ma deriverà da tre fonti, attivate dai Comuni: recuperi di evasione; minori spese; sfruttamento razionale dei beni demaniali trasferiti. È proprio su questo punto che gradualmente comincia il federalismo. Se non si fa così, è meglio non parlare di federalismo e lasciare le cose come stanno. Non si può infatti immaginare che il federalismo sia operato con tasse uguali a prima, e spese o inerzie *invariate*, da parte dei Comuni. Bisogna che i Comuni spendano un po' di meno; utilizzino un po' meglio quello che hanno; valorizzino appieno il nuovo patrimonio demaniale e le nuove potestà fiscali; si attivino nel contrasto dell'evasione sul loro territorio (cosa che - come la storia recente insegna - lo Stato, da solo e dal centro, ha difficoltà a fare); infine riscuotano quanto devono riscuotere in ba-

sero inferiori alle voci di potestà fiscale «rinunciata», si accrescerebbe il disavanzo statale, mentre i Comuni avrebbero un potenziale «surplus». Per evitarlo, se non si vuole e/o può agire sul lato dei trasferimenti, si deve ridurre il grado di federalismo fiscale, riducendo l'entità della «rinuncia» fiscale statale;

- infine, la potestà impositiva così trasferita dallo Stato ai Comuni, finora costituita da un gran numero di tributi, viene razionalizzata, *concentrandola* in un unico tributo locale immobiliare (Tli). Come segue.

Il tributo Locale Immobiliare (Tli) ha la seguente struttura:

*Soggetto attivo* è il Comune.

Presupposti sono la proprietà e il trasferimento della proprietà del bene immobile. In questa logica, il Tli assorbe la quasi totalità dei vecchi tributi immobiliari sulla proprietà (Ici, Iciap, tassa sui rifiuti

**L'(apprezzabile) semplificazione tributaria proposta da Tremonti si sposa, peraltro, ad un accavallamento di un'imposizione reddituale statale (sui canoni degli immobili locati) con una (inaccettabile) imposizione patrimoniale (che discriminerebbe la proprietà immobiliare dalle altre forme di proprietà). Inoltre (come ha rilevato su ITALIA OGGI del 30 dicembre il prof. Giuseppe Dallerà, ordinario di Scienza delle Finanze a Perugia) «proporre la possibilità di arrivare all'1,40% sul patrimonio di tributo locale immobiliare - un'Ici riveduta e corretta - significa tassare al 140% la rendita catastale, che in molti casi e in particolare per i fabbricati minori equivale al, o supera il, canone mensile di locazione».**

**Dal canto suo, il Gruppo parlamentare progressisti-federativo (il cui portavoce in materia on. Vincenzo Visco ha evidenziato che la proposta Tremonti scoraggerebbe - anziché incentivare - la locazione) ha proposto - per quanto riguarda la proprietà edilizia - «la revisione dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) per assicurare maggior libertà di manovra ai Comuni ed il graduale assorbimento nella stessa dell'imposta di registro».**

se alla legge (ma spesso non riscuotono). In estrema sintesi: lo Stato «rinuncia» a circa 9.000 miliardi di propria potestà fiscale (6.000 registro, etc.; 2.000 Invim; 1.000 Irpef non prima casa). Questo spazio fiscale deve e può essere gestito al meglio (certo meglio di quanto dal centro e da solo può fare lo Stato) da parte dei Comuni. Chi vuole la bicicletta deve pedalare davvero (non può pretendere di andare in cima alla montagna in auto con la bicicletta al seguito, e poi fare in bicicletta *solo* la parte in discesa). Il federalismo fiscale in discesa, il federalismo di pura uscita, non esiste. A fronte della propria «rinuncia» a potestà fiscali, lo Stato deve agire sui trasferimenti, riducendoli, per un pari importo. Comunque per un importo da decidere in sede politica. Se, a seguito di decisione politica, i minori trasferimenti fos-

solidi) e sui passaggi di proprietà (Registro, Ipotecaria, Catastale, Successioni e Donazioni, Invim residua). Secondo la logica che ispira la riforma («e pluribus unum») questi vecchi titoli di prelievo perdono la loro configurazione originaria, di tributi autonomi, e vengono assorbiti in un titolo unico giuridico di prelievo. Da questo processo di unificazione deriva conseguentemente, a beneficio del cittadino, un *unico* regime di applicazione uniforme: *un'unica* dichiarazione; *un'unico* sportello di adempimenti; *un'unica* procedura di accertamento etc.

In specie, le componenti dell'aliquota (su ciò si veda comunque qui di seguito), distintamente evidenziate nel modulo di pagamento, mostreranno analiticamente quanto è percentualmente dovuto per il servizio rifiuti, per uso abita-

tivo, per uso commerciale, etc.

*Soggetti passivi* sono il *proprietario-cessionario* e l'*utilizzatore*. I diversi Comuni, con propria delibera, stabiliranno i criteri di riparto dell'onere fiscale tra i diversi soggetti passivi. In particolare, data l'estrema eterogeneità geografica e demografica del Paese, e data la *frammentazione* del patrimonio e del mercato immobiliare italiano, *si esclude che possa essere una legge dello Stato ad imporre una percentuale fissa di ripartizione dell'onere fiscale*. Una percentuale fissa di riparto sarebbe infatti, in Italia, irrealistica e irrazionale. La legge dello Stato deve limitarsi a definire il *criterio* di massima in ordine alla distribuzione degli oneri tra proprietari, cessionari e utilizzatori. Saranno poi i singoli Comuni che, con proprie delibere, determineranno le quote di riparto, in connessione alle condizioni locali, abitative e di mercato che variamente si manifestano nel loro territorio. Seguendo questi criteri, le aliquote sul possesso, sul trasferimento e sull'utilizzo potranno variare, tra un minimo e un massimo definiti per legge, in funzione di specifiche scelte operate dai vari Comuni. Scelte che potranno anche variare nel tempo, in funzione di politiche più o meno «attive» che saranno decise dai singoli Comuni.

*Base imponibile* è il *valore catastale*. Con una variante, rispetto al regime attuale. Il valore catastale incorpora il costo di gestione dell'immobile. I Comuni potranno adottare un diverso criterio di calcolo (calcolo molto semplice da realizzare), definendo un valore catastale «puro», da cui si possono dedurre, sino ad un massimo, le spese di gestione del bene, autocertificate dal proprietario/utilizzatore. Questo sarà così incentivato a dichiarare le spese sostenute (idraulico, elettricista, etc.), in una logica di *contrapposizione di interessi*.

*Aliquota*: dato che il presupposto è costituito tanto dalla proprietà (statica) quanto dai passaggi di proprietà (dinamica), le *aliquote* saranno due.

L'aliquota sulla proprietà varierà tra un minimo ed un massimo legali: dal 5 al 12 per mille. Saranno poi i Comuni a deliberare dove posizionarla.

L'aliquota massima potrà inoltre, sempre in base a specifica delibera del Comune, essere ulteriormente incrementata, fino al 14 per mille, a titolo di «compensazione» economica dell'Iciap, insistendo questa voce sull'attività commerciale, professionale, etc.

L'aliquota sul trasferimento di proprietà varierà ugualmente tra un minimo ed un massimo legali:

# vincolo" di Tremonti sulle tasse per la casa

dal 2 all'8 per cento. L'incidenza dell'imposizione (statale) sui trasferimenti immobiliari è ora mediamente circa pari al 6-7 per cento, tenendo conto dei vari abbattimenti, esenzioni, etc.. Dato il vincolo di gettito, i Comuni saranno liberi di baricentrare le due aliquote, secondo le politiche abitative e immobiliari che scelgono di sviluppare sul loro territorio.

**Adepiimenti e amministrazione:** la nuova struttura non avrà costi rilevanti per i Comuni. La struttura amministrativa di base resta infatti costituita dal Catasto nazionale, come nella maggior parte degli altri Paesi europei. Il collegamento dei Comuni alle banche dati del Catasto e agli altri dati dell'Anagrafe Tributaria sarà dunque il presupposto di base per il funzionamento del servizio.

Sarà in specie superata - al servizio dei cittadini - l'attuale situazione, estremamente frammentata e ferragginosa, in cui le scritture degli immobili sono conservate presso 3 diversi uffici (Conservatoria Rr.II, Catasto, e Registro), con inutili e costose duplicazioni. Per risolvere questo problema è prevista la creazione, presso gli uffici del catasto, di un unico «sportello immobiliare», che accorpierà le competenze dei 3 Uffici

citati, con conseguenti minori costi e disagi per i cittadini e maggiore efficienza della macchina organizzativa.

In termini *quantitativi* il Tli potrà avere una dimensione massima compresa tra i 33.000 e i 34.000 miliardi, circa 9.000 miliardi in più rispetto al complesso dei tributi comunali (immobiliari) attuali.

In termini *qualitativi* la trasformazione in senso federalista della finanza pubblica mira alla piena responsabilizzazione dei Comuni, riattivando per questa via il circuito di fiducia fra amministratori e amministrati.

Questo criterio, che potrebbe condurre a disuguaglianze sostanziali tra Comuni ricchi e poveri, è però corretto da un criterio di solidarietà, che garantisce a tutti i Comuni eguali condizioni di partenza, attraverso un *fondo di riequilibrio regionale*. In questo modo, tutti gli enti locali, indipendentemente dalle condizioni di reddito, demografiche e territoriali saranno in grado di fornire un livello adeguato di servizi ai propri cittadini. Livelli più elevati, sul piano della gamma e della qualità dei servizi, potranno essere offerti, ma solo richiedendo ai cittadini/contribuenti un maggiore sforzo fiscale.

## Divagazioni dopo la sentenza di Napoli Patti in deroga, l'assistenza è doc

La Fiaip ha enfatizzato su ItaliaOggi (edizione del 29/11, pag. 33) un'isolata sentenza del pretore di Napoli, che riprende un'altrettanto isolata tesi esposta in dottrina dall'avvocato Maurizio De Tilla (difensore, non a caso, della parte riuscita vincitrice nella causa di cui alla sentenza in rassegna). Se la (isolata) tesi del pretore di Napoli andasse al di là del Golfo, tutto da guadagnare: saremmo al mercato libero. Magari. Ciò che non è consentito alla Fiaip è dedurre dalla sentenza in questione che l'assistenza delle associazioni della proprietà edilizia sia un'assistenza notarile. Che è tesi che può forse anche affaccinare (o avvantaggiare) gli agenti immobiliari, ma che è un fuor d'opera (superato dai tempi, di moda si e no due anni fa).

## Il Censis sulle locazioni

### Il nodo rimane quello del rientro in possesso dell'immobile locato

Il 28° Rapporto Censis (presentato all'inizio di dicembre) dedica la sua attenzione anche al mercato delle locazioni (stimate in 900mila alla fine del '94, contro 480mila compravendite).

Il Censis rileva che la domanda di alloggi in locazione - a fronte di un'aumentata offerta - "è ancora lungi dall'essere soddisfatta". "Le stesse aspettative - è detto - alimentate dal varo dei patti in deroga in parte sono andate deluse. L'incremento dell'offerta, anche se è bastato a calmierare i canoni più esasperati, ha riguardato per lo più il segmento medio-alto della domanda". "A questo proposito - è ancora testualmente detto nel Rapporto - il nodo più intricato da sciogliere rimane quello delle garanzie circa il rientro in possesso dell'immobile a contratto scaduto. In assenza di tale certezza la maggiore remuneratività dell'investimento non può bastare da sola ad accrescere il fronte dell'offerta e ad incentivare la circolarità sul parco".

L'articolo del Presidente confederale che viene riportato è stato pubblicato su ITALIA OGGI del 21 dicembre (analogo articolo il Presidente aveva pubblicato il 17 dicembre sul CORRIERE DELLA SERA). Il giorno dopo il Consiglio dei ministri ha - con decreto-legge - prorogato la permanenza in vigore degli attuali estimi sino al 31.12.97. La sede centrale ha dal canto suo richiamato l'attenzione delle Associazioni territoriali sull'art. 35 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917, che regola il caso delle unità immobiliari il cui reddito lordo effettivo differisca, per un triennio, dalla rendita catastale per almeno il 50 per cento di questa.

## Terza rivoluzione in vista per gli estimi catastali urbani

di **CONRADO BURZA FIOCCARDI**  
presidentissimo di Confedilizia

**Gli estimi urbani** costituiscono la base (normata nel '82 e poi ridisegnata) dovrebbero assicurare la previsione con la fine dell'anno. La stabilire una legge (la n. 330) è a pag. 28

## Terza rivoluzione in vista per gli estimi catastali urbani

70 del '93, ma è scontato che la scadenza resterà rispettata. Anzi, il capitolo si prepara a una nuova rivoluzione. La terza.

La prima rivoluzione fu fatta in legge del 1980 (la n. 407) che, contro il parere dell'amministrazione, stabilì che la revisione degli estimi (in pratica, del criterio di applicazione delle aliquote) avvenisse separatamente da quello del catasto, con l'obiettivo di assicurare la corrispondenza di questi immobili nella base per gli estimi e per il catasto.

La seconda rivoluzione fu fatta il 26/12/86, che stabilì che il riferimento per la revisione delle aliquote applicabili agli immobili (dalla categoria A, B, C) e delle relative aliquote, di cui al fine del '90, degli immobili stessi, dovesse essere la rendita catastale (come esisteva, e stabiliva, la legge).

Fu però la rivolta, concretizzata in centinaia di migliaia di ricorsi alle commissioni tributarie e al Tar, contro la legge in sé e contro le modalità di lavoro delle commissioni tributarie, che portò alla riforma del '90.

Il sistema amministrativo generale non fu modificato dalla legge del '90 che stabilì una nuova revisione degli estimi, che avvenne nel '91, con la legge n. 194, così che gli estimi poterono tornare in vigore il 1° gennaio del '91.

Con la riforma del '90, applicata, al momento, nella loro sostanza, in via del tutto provvisoria (e lo ha stabilito anche la Corte costituzionale), nella speranza che il sistema, proprio in questa speranza di provvisoriamente, sia tornato a funzionare in modo regolare.

Dalla revisione disposta dalla legge del '90, però, non si è fatto niente. Il consiglio di stato, giustamente, ha detto che, finché non viene fatto fare la separazione delle revisioni degli estimi e del catasto, non sarà possibile assicurare, e assicurare il caso, di fatto un altro, ripetuto. Il sistema amministrativo non ha suggerito di fare

una sola revisione, ma di fare, per le aliquote, una revisione che avvenga in modo separato da quella del catasto, e che avvenga in modo separato da quella del catasto, e che avvenga in modo separato da quella del catasto.

La riforma, come è noto, non è mai stata applicata, e non è mai stata applicata.

Il problema è che, se non viene fatto fare la separazione delle revisioni degli estimi e del catasto, non sarà possibile assicurare, e assicurare il caso, di fatto un altro, ripetuto.

In pratica, si dovrebbe fare una revisione degli estimi, che avvenga in modo separato da quella del catasto, e che avvenga in modo separato da quella del catasto.

Il secondo suggerimento è di fare una revisione degli estimi, che avvenga in modo separato da quella del catasto, e che avvenga in modo separato da quella del catasto.

Concludendo, come già detto, si dovrebbe procedere al varo di nuovi estimi (per i quali il criterio è già stabilito dalla legge) e alla riforma del sistema amministrativo, che avvenga in modo separato da quella del catasto, e che avvenga in modo separato da quella del catasto.

Non. Considerando che anche solo quest'ultima operazione comporterà un lavoro che coinvolgerà più di 80 milioni di unità immobiliari, i tagliati (e non solo sui tagliati, perché non è questo per il momento) e che la revisione degli estimi non può essere fatta separatamente per l'assistenza agli estimi, la revisione degli estimi non può essere fatta separatamente da quella del catasto.

Non. Considerando che anche solo quest'ultima operazione comporterà un lavoro che coinvolgerà più di 80 milioni di unità immobiliari, i tagliati (e non solo sui tagliati, perché non è questo per il momento) e che la revisione degli estimi non può essere fatta separatamente per l'assistenza agli estimi, la revisione degli estimi non può essere fatta separatamente da quella del catasto.

La Confedilizia, in un suo tempo, applicò la riforma del '90, e non è mai stata applicata, e non è mai stata applicata, e non è mai stata applicata.

Il sistema amministrativo generale non fu modificato dalla legge del '90 che stabilì una nuova revisione degli estimi, che avvenne nel '91, con la legge n. 194, così che gli estimi poterono tornare in vigore il 1° gennaio del '91.

La più importante novità in materia di revisione degli estimi è stata la riforma del '90, che stabilì una nuova revisione degli estimi, che avvenne nel '91, con la legge n. 194, così che gli estimi poterono tornare in vigore il 1° gennaio del '91.

## Decreto trasparenza Ministero Finanze

Con D.M. 19.10.94 n. 678 è stato approvato il Regolamento di attuazione della legge sulla trasparenza negli atti amministrativi "relativamente ai procedimenti di competenza di organi dell'Amministrazione delle finanze, ivi compresi il Corpo della Guardia di finanza e l'Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato".

Le Ape interessate possono richiederne copia alla sede centrale.

## Fabbricati abusivi, pagano l'ICI

I fabbricati costruiti abusivamente sono soggetti all'ICI, indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia.

La precisazione (abbastanza ovvia, fa presente l'Ufficio legale della Confedilizia) è contenuta nella Risoluzione Ministero Finanze Dir. Fin. Loc. n. 2/138/C del 6.6.94.

## Italia Oggi, guida condono

*Italia Oggi* ha pubblicato un'esautiva Guida al condono edilizio, a cura di Marino Longoni. La parte relativa agli sconti previsti dalla normativa in particolari ipotesi è stata trattata dal Presidente confederale.

## Accordo a Belluno Confedilizia Associazione territoriale Confagricoltura

I presidenti dell'Unione agricoltori e dell'Ape-Confedilizia di Belluno, Stefano Catani e Diego Triches, hanno sottoscritto un Accordo provinciale d'intesa e collaborazione, presenti il Vicepresidente della Confagricoltura avv. Calzolari e il Presidente della Confedilizia veneta, Vigne.

L'Accordo fa seguito al Protocollo d'intesa sottoscritto il 2 marzo 1994 tra i Presidenti nazionali della Confedilizia e della Confagricoltura.

## Condono edilizio

Con la legge di accompagnamento alla Finanziaria sono divenute definitive le disposizioni nella stessa contenute relative al condono edilizio (sempre normato, anche, dal D.L. 25.11.94 n. 649 nonché - quanto ai termini già scaduti - dal D.L. 15.12.94 n. 684).

Come già fatto presente su *Confedilizia notizie*, le Ape sono state invitate dalla sede centrale ad istituire apposito servizio, al fine di fornire ogni notizia agli interessati.

## Prezzi minimi e massimi medi di compravendita di posti auto all'aperto, al coperto e box auto o garage, nelle tredici aree urbane. Maggio 1994 (migliaia di lire)

Aree	Centri		Semicentri		Periferie	
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
<b>Posti auto all'aperto</b>						
Bari	18.917	26.667	12.667	18.250	7.846	12.385
Bologna	24.800	40.300	14.500	22.778	8.400	13.333
Cagliari	15.750	22.000	10.583	15.417	6.833	9.917
Catania	8.742	14.618	6.146	9.542	4.108	6.908
Firenze	24.750	37.500	18.900	27.800	11.200	18.300
Genova	28.818	42.273	20.000	30.000	12.273	19.000
Milano	30.769	44.231	20.667	30.867	12.467	18.533
Napoli	19.000	29.300	12.400	18.300	7.400	11.600
Padova	25.714	33.125	16.250	24.000	8.333	12.714
Palermo	10.900	14.640	6.940	9.600	4.400	6.860
Roma	27.667	40.000	13.455	20.182	7.643	13.429
Torino	18.545	30.909	10.583	18.833	7.273	12.727
Venezia centro	-	-	-	-	-	-
Venezia terraferma	7.667	8.667	4.667	6.333	2.500	3.000
<i>Medie</i>	<i>20.157</i>	<i>29.556</i>	<i>12.904</i>	<i>19.377</i>	<i>7.744</i>	<i>12.208</i>
<b>Posti auto al coperto</b>						
Bari	30.000	42.692	18.750	25.583	13.538	18.846
Bologna	40.500	63.500	23.000	33.333	15.600	21.556
Cagliari	22.333	29.667	16.667	22.667	11.833	17.250
Catania	17.509	25.700	13.117	18.636	8.483	13.364
Firenze	37.500	52.778	28.000	39.300	17.500	26.000
Genova	43.500	59.500	33.000	45.000	24.300	33.800
Milano	41.538	59.231	29.563	40.000	18.375	24.563
Napoli	30.455	43.636	20.273	28.818	12.273	20.182
Padova	43.571	51.875	27.857	35.000	14.857	19.375
Palermo	14.100	19.660	9.860	13.620	7.556	10.067
Roma	45.917	64.167	21.636	33.000	13.500	19.571
Torino	28.909	52.273	19.091	31.636	12.500	21.800
Venezia centro	-	-	-	-	-	-
Venezia terraferma	16.600	21.800	11.000	13.800	7.200	10.000
<i>Medie</i>	<i>31.726</i>	<i>45.114</i>	<i>20.909</i>	<i>29.261</i>	<i>13.655</i>	<i>19.721</i>
<b>Box auto o garage singoli</b>						
Bari	45.833	63.333	31.500	42.083	21.538	28.846
Bologna	61.000	90.000	35.000	49.444	24.700	33.500
Cagliari	36.667	50.000	26.250	35.000	19.250	25.917
Catania	31.071	46.385	20.571	29.692	14.679	21.538
Firenze	64.375	86.500	46.500	67.273	32.083	44.545
Genova	67.083	90.833	48.333	68.750	37.083	48.333
Milano	76.765	103.529	51.667	69.333	31.111	43.778
Napoli	60.417	101.250	39.000	59.583	23.182	32.727
Padova	69.000	88.333	36.364	43.846	20.000	26.538
Palermo	29.500	43.500	23.400	32.000	18.240	25.273
Roma	77.917	104.167	41.818	59.545	21.929	37.643
Torino	48.167	89.167	33.462	48.333	24.000	34.083
Venezia centro	-	-	-	-	-	-
Venezia terraferma	31.875	40.625	22.500	29.125	15.875	21.250
<i>Medie</i>	<i>53.821</i>	<i>76.740</i>	<i>35.143</i>	<i>48.770</i>	<i>23.359</i>	<i>32.613</i>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma (Rapporto luglio '94)

## GIURISPRUDENZA CASA

### Contabilità condominiale

Va bene la precisione nella contabilità, ma quando siamo in materia condominiale, non bisogna esagerare. Questo - in buona sostanza - il principio fissato dalla Cassazione in una recente sentenza (n. 3747/94), tuttora inedita.

"L'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini - hanno detto i supremi giudici - del rendiconto di un determinato esercizio, non presuppone che la contabilità sia redatta dall'amministrazione con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società". È sufficiente - ha aggiunto la Cassazione - che "la contabilità sia idonea a rendere intelleggibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**Canoni minimi e massimi medi di locazione di posti auto all'aperto, al coperto e box auto o garage, centrali, nelle tredici aree urbane. Maggio 1994**  
(migliaia di lire per anno)

Aree urbane	Posti auto aperto		Posti auto coperto		Box o garage	
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
Bari	1.100	1.439	1.880	2.968	3.002	4.532
Bologna	1.422	2.329	2.267	3.378	3.170	4.809
Cagliari	1.371	1.820	2.183	2.620	3.151	3.791
Catania	597	943	973	1.480	1.782	2.871
Firenze	2.117	2.840	2.410	3.367	3.450	4.817
Genova	1.389	1.907	2.222	3.111	2.667	3.970
Milano	2.350	3.337	3.054	4.293	4.382	5.865
Napoli	950	1.692	1.616	2.920	2.927	5.010
Padova	1.200	1.850	2.029	2.750	3.102	3.997
Palermo	771	1.143	1.277	1.837	2.246	3.043
Roma	1.967	2.983	2.660	4.000	3.037	4.586
Torino	920	1.400	1.369	1.842	1.840	2.658
Venezia centro	-	-	-	-	-	-
Venezia terraferma	563	738	1.320	1.660	1.825	2.525
Medie	1.389	2.027	2.047	2.885	2.920	4.126

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma (Rapporto luglio '94)

## Nuove disposizioni per l'ICI

Con apposito decreto-legge in materia di proroga di termini tributari, è stato differito al 28.2.95 il termine per il versamento dell'ICI dovuta per l'anno 1994 dai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, senza applicazione - è espressamente stabilito - di interessi.

Con lo stesso provvedimento di legge (art. 4) è stato anche stabilito che i comuni possono deliberare un'aliquota ridotta dell'ICI, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

### Uno "scandalo" rientrato ...

L'anno scorso, fece gran clamore sui giornali (e alla Tv, la solita Tv "progressista") un'inchiesta penale di un sostituto Procuratore di Milano a proposito di pretese "estorsioni" operate da proprietari di casa (meglio, da loro amministratori) nei confronti di inquilini.

Ora, però, tutto è finito in una bolla di sapone. Anzi: il Giudice delle Indagini preliminari del Tribunale s'è addirittura rifiutato di rinviare a giudizio i pretesi "estortori", ed ha mandato tutto in archivio. Ma - come al solito - i giornali ne hanno appena appena dato notizia. E la Tv (progressista) ha conservato in punto il più rigoroso silenzio.

### Moroso, ma con telefonino

Qualche volta, anche i Comuni eseguono gli sfratti per morosità nei confronti di propri inquilini.

È successo a Piacenza, e non senza qualche sorpresa. Dal verbale di slogging redatto dall'Ufficiale giudiziario precedente risulta infatti che l'inquilino era sì moroso, ma possedeva peraltro anche un telefonino. E - a quanto dicono i bene informati - pure di buona marca: Alcotel gsm.

## Auto rubata, stop al fisco con una dichiarazione sostitutiva

Pubblichiamo la circolare del ministero delle finanze del 9 dicembre n. 204/E in materia di «Tasse automobilistiche.

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla perdita di possesso di un veicolo - Annotazione nei pubblici registri»

L'art. 5 del dl 30/12/1982 n. 953, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1983 n. 53, stabilisce che l'obbligo di corrispondere le tasse automobilistiche cessa con la cancellazione dei veicoli dai pubblici registri (comma 32). La stessa norma attribuisce analogo effetto a taluni eventi (furto, sequestro ecc.) che determinano la perdita del possesso o della disponibilità del veicolo, a condizione che se ne chieda l'annotazione nei cennati pubblici registri.

In relazione a tale normativa, da più parti è stato chiesto di conoscere quali siano le procedure da seguire per evitare il perpetuarsi dell'obbligo tributario a carico di coloro che perduto, per un qualsiasi motivo (rottamazione, vendita, esportazione, consegna per la rivendita ecc.), il possesso del veicolo, non abbiano, a suo tempo, effettuato la richiesta (in taluni casi, obbligatoria) di annotazione del fatto nei pubblici registri e non siano più in possesso della documentazione all'uopo necessaria. Ritiene la scrivente che la questione possa trovare soluzione consentendo all'intestatario del

veicolo di far cessare l'obbligo tributario chiedendo l'annotazione, nei pubblici registri, di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, la cui efficacia resti circoscritta esclusivamente agli effetti tributari, senza alcuna rilevanza né ai fini dell'esistenza del veicolo, che continua a essere iscritto, né ai fini di stabilire la titolarità del medesimo.

Il ministero di grazia e giustizia, cui la questione è stata rappresentata, ha dichiarato di condi-

vedere la soluzione come sopra proposta.

Per quanto precede, si invitano gli uffici in indirizzo a voler considerare liberatorie, agli effetti dell'obbligo di corrispondere le tasse automobilistiche, «le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà» rese ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, nelle quali devono essere specificate le cause che hanno impedito di effettuare le prescritte annotazioni nei pubblici registri.

### Idee chiare sui Consorzi di Bonifica

D. Con solidi argomenti giuridici la Confedilizia si oppone ai contributi che i Consorzi di Bonifica "impongono" anche alla proprietà edilizia. È possibile riassumere sinteticamente la Vostra posizione?

R. I Consorzi di Bonifica impongono la contribuzione agli immobili extragricoli sostanzialmente per due motivi: 1) in funzione del servizio di raccolta delle acque reflue che svolgono e 2) per effetto del "beneficio generale" che la loro attività determina sul territorio. Quanto all'argomento sub 1), abbiamo fatto presente anche in sede di audizione alla Camera dei Deputati che si tratta di un compito specifico riservato dalla legge ai Comuni ed al servizio di fognatura che gli stessi debbono obbligatoriamente istituire (per esso, i proprietari di immobili corrispondono la relativa tassa, per cui la contribuzione consortile si rivela un mero, illegittimo e gravoso doppione, e basta). Quanto all'argomento sub 2), osserviamo che si tratta - all'evidenza - di un beneficio (ecologico) che va a favore di tutti i cittadini in quanto tali e non solo dei proprietari di immobili.

D. Una maggiore considerazione dell'utenza urbana da parte dei Consorzi e il coinvolgimento di essa nelle decisioni e nell'amministrazione di questi organismi potrebbe mutare il vostro atteggiamento?

R. Il problema - come visto - non è di rappresentanza, ma di debenza. Ad ogni buon conto, non possiamo a questo proposito non evidenziare che ai contribuenti extragricoli è sempre stata attribuita un'infima rappresentanza, addirittura anche in quei Consorzi nei quali la loro contribuzione era superiore a quella dei contribuenti agricoli.

(da un'intervista del presidente confederale all'Agenzia Agra Press)

## Abbaini

Trattasi di una sovrastruttura applicata ai tetti con finestra di chiusura, utile a dar luce a stanze o soffitte e permettere l'accesso al tetto.

Pur non rientrando esplicitamente fra le «parti comuni» di cui all'art. 1117 c.c. è opinione ormai consolidata quella di considerarlo come un accessorio integrante la copertura del fabbricato e quindi come parte comune. Ciò è di decisiva importanza per ciò che riguarda la suddivisione delle spese di manutenzione e di riparazione che spettano - dunque, di regola - a tutti i condomini secondo le rispettive quote.

Può però accadere che un abbaino serva prioritariamente o esclusivamente per dare aria e luce (v. lucernario) ad un singolo appartamento e non tanto come copertura o accesso al tetto. In tal caso, per la regola generale per cui la spesa deve far carico su chi ne ritrae utilità, essa dovrà essere sostenuta dal proprietario dell'appartamento.

Per ciò che riguarda l'apertura dell'abbaino, in una recente pronuncia il Tribunale di Milano (sez. VIII, 28 febbraio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 601) ha affermato che «il proprietario del solaio o sottotetto può aprire nel tetto abbaini per dare aria e luce ai locali sottostanti quando l'abbaino sia costruito a regola d'arte e non pregiudichi la funzione di copertura del tetto, nè leda altrimenti il diritto degli altri condomini, in quanto l'esercizio di tale facoltà rientra nelle modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa, previste dall'art. 1102 c.c., che il partecipante - proprietario del solaio - può realizzare senza bisogno del consenso della maggioranza dei condomini».

Una curiosità. Il nome abbaino deriva dal genovese «abbaén» (cioè, abatino), perché le lastre di ardesia che ricoprivano gli abbaini erano dello stesso colore della veste degli abati.

(da: Stefano Maglia, *Il condominio negli edifici dalla A alla Z*, ed. La Tribuna).

## DALLE RIVISTE...

### Metroquadro: calano i canoni (liberi)

Maurizio De Tilla pubblica cinque interessanti note a sentenza sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (nn. 4-5/94). I temi: Condominio e perimetro dell'edificio, Sul cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento, Sull'installazione della canna fumaria e l'autorizzazione assembleare, Sulla esclusione del ripristino sanzionatorio della locazione nel caso di cessazione del contratto, Prelazione ed avviamento commerciale: diritti del subconduttore.

*Immobil & Proprietà* (n. 11/94) pubblica interessanti studi di Cesare Rosselli (Il regolamento di condominio), Gianluigi Saporito (Condominio e fallimento), Michele D'Amico (La successione nel contratto di locazione). Su *Consulenza* (n. 40/94) un articolo di Adalberto Albamonte (Il condono edilizio tra decreti ed *errata corrigè*) e su *Consulenza casa* (n. 11/94) un'approfondita nota di Bruno Benelli (Portieri: i contributi sindacali si pagano all'Inps) a proposito della convenzione stipulata con l'Istituto dalla Confedilizia per la riscossione del contributo di assistenza contrattuale dovuto dalle aziende che applicano il contratto portieri.

In materia fiscale segnaliamo l'articolo di Giuseppe Fortuna su *Il fisco* (n. 45/94) a proposito di indagini bancarie nei confronti di odontoiatri, odontotecnici e amministratori di condomini. *La finanza locale* (n. 10/94) commenta invece (criticamente, come tutti i commentatori finora), nel proprio editoriale (dovuto al direttore Mario Trimeloni), la sentenza della Corte costituzionale sull'Ici.

Sempre molti articoli da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 504/94, particolarmente esaustivo lo studio di Silvio Rezzonico "Contabilità condominiale: recenti tendenze giurisprudenziali". Sul n. 505/94, approfonditi gli studi di Gianluca Gropi (Il conduttore di unità immobiliare in condominio e Il conduttore e il condono edilizio) e di Silvio Rezzonico ancora (Condono edilizio: il terzo decreto-legge).

*Mondo economico* (n. 50/94) pubblica un articolo di Emanuela Bruni sui fabbricati rurali, particolarmente approfondito: raggiungerebbero il numero di circa 5 milioni, di cui almeno un quinto seconde case. Pier Paolo Capponi affronta invece su *il geometra ligure* (n. 1/94) il tema del "Condomino e prova testimoniale".

Gino Pagliuca approfondisce su *Gente Money* (n. 12/94) il problema della "Nuda proprietà", a chi conviene". *Metroquadro* (n. 12/94) pubblica un'intervista del Direttore al Presidente confederale ed un'inchiesta di Lorella Franci (Calano gli affitti nei contratti di foresteria, ad uso transitorio e in quelli per i residenti).

Sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/94), note e studi - fra gli altri - di Pier Luigi Amerio (sulla proroga del 2 bis), Edgardo Barbetta (sull'indennità di avviamento), Michele Oricchio (sul riscaldamento negli edifici in condominio) e Nino Scripelliti (sul condono edilizio e rapporto di locazione nonché su un'ipotesi di riforma del condominio). La rivista *informarsi* (n. 8/94) pubblica articoli di Vittorio Amorosino (Alcune proposte concrete per rilanciare il settore dell'edilizia), Maurizio Calamo (Patti in deroga: proroga biennale e diritti del proprietario), L. Abis (Le aree condominiali adibite a parcheggio). Su *L'Amministratore e il condominio* (n. 5/94) da segnalare uno studio - completo come sempre - di Gino Terzago su "I posti auto", con relativo Schema di regolamento. *il Mondo* (n. 50/94) pubblica invece un articolo di Manuela Scarpellini sul credito immobiliare: Tutte le insidie dei mutui ipotecari - Tassi da vetrina.

Nunzio Izzo scrive approfonditamente su *Giustizia civile* (n. 9/94) della sospetta incostituzionalità della graduazione dell'assistenza della forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti. Da evidenziare, sullo stesso numero della stessa rivista, anche gli studi di Aldo Schermi (La sanatoria della morosità del conduttore a norma dell'art. 55 legge n. 392 del 1978 nel processo di opposizione dopo la convalida di sfratto) e Giovanni Lo Cascio (Sull'interesse ad impugnare la vendita immobiliare fallimentare a trattativa privata). Sul n. 10/94 della stessa rivista, interessante nota a sentenza di Maurizio De Tilla sull'"Azione del condominio per vizi dei beni comuni e responsabilità del costruttore-venditore". Giovanni Manera - su *Giurisprudenza di merito* (nn. 4-5/94) - scrive invece "Sul significato e sull'estensione dell'accesso e del passaggio previsti dall'art. 843 comma 1 cod. civ." ed Ercole Trerotola su "Il rifiuto al coacquisto nella modificabilità convenzionale dell'oggetto della comunione legale dei beni fra coniugi". Per chiudere segnaliamo sull'*Informatore Pirola* (n. 41/94) "Il punto sulla indennità per alloggio ai dipendenti" (di Franco Rimini) e sulla *Rassegna di diritto civile* (n. 3/94) i commenti giurisprudenziali di Vincenzo Maria Cesaro (Acquisto di immobile con denaro fornito dal genitore e donazione indiretta) e Giovanni Sabbato (L'affittacamere tra locazione ed affitto).

a cura dell'Ufficio Studi della Confedilizia

## Lega Nord contro l'assistenza per i patti in deroga

I deputati della Lega Nord Arrighini, Molgora, Grugnetti, Basso, Bertotti, Bonafini, Bosisio, Castellazzi, Flego, Fontan, Gubetti, Magnabosco, Malan, Montanari, Ongaro, Ravetta, Rodeghiero, Oreste Rossi, Salino e Zenoni hanno presentato una proposta di legge per abolire (oltre che per abrogare il comma 2 bis della legge 359/92) l'obbligatorietà dell'assistenza sindacale al fine della derogabilità della legge dell'equo canone. I parlamentari in questione definiscono l'assistenza in questione "assurda ed anacronistica".

## Proposta dell'Aspesi sull'imposizione immobiliare

L'apposito gruppo di lavoro dell'Aspesi (Associazione tra società di promozione e sviluppo immobiliare) coordinato dal prof. avv. Mario Miscali - docente di diritto tributario all'Università di Castellanza - ha elaborato una proposta di riforma dell'imposizione immobiliare basata su un sistema omogeneo di imposizione dei valori effettivi e non presunti o potenziali.

La proposta - di vivo interesse - è stata pubblicata in inserto da Italia Oggi (ediz. 23.12.94).

## Reiterati i decreti Venezia-Chioggia e per i parcheggi

Sono stati reiterati il 30 novembre - rispettivamente, coi numeri 659 e 660 - i decreti legge relativi a Venezia - Chioggia ed ai parcheggi.

Nessuna novità da segnalare rispetto alle precedenti versioni (cfr. *Cn* ottobre).

Ne riferiremo - come di tradizione - a normativa "stabilizzata" con la conversione in legge.

## Tassa rifiuti

Con D.L. 7.11.94 n. 619 (in corso di reiterazione al momento di andare in macchina) è stata prevista l'applicabilità - a far tempo dall'1.1.95 - delle riduzioni tariffarie della Tassa rifiuti (cfr. in contrario *Cn* ottobre '94) previste dai singoli regolamenti comunali per le abitazioni con unico occupante o stagionali.

Ogni informazione al proposito può essere appresa dagli interessati presso le Ape, che saranno tempestivamente tenute al corrente dalla sede centrale delle novità legislative al proposito nonché degli adempimenti necessari per giovare delle riduzioni in questione.

## AGENTI IMMOBILIARI

### Quando la provvigione non è dovuta

#### La mediazione

La mediazione presuppone la volontà delle parti di avvalersi dell'opera del mediatore con la conseguenza che il rapporto, ed il diritto alla provvigione, non sorge nei confronti della parte che non è stata posta in grado di conoscere l'opera di intermediazione, senza che ciò pregiudichi il diritto del mediatore alla provvigione nei confronti dell'altra parte.

Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 6814 del 21.7.94.

## I lavori di miglioramento Cassazione: c'è differenza tra sapere e acconsentire

C'è differenza fra l'essere a conoscenza e l'acconsentire. Sapere una cosa non implica necessariamente il consenso. È la sostanza dell'importante sentenza 10884/93 della Cassazione; una sentenza destinata ad avere notevoli ripercussioni nel settore dell'immobile, dato che coinvolge proprio il rapporto locatore-conduttore.

Ecco il principio stabilito dalla Suprema Corte: «Il diritto del conduttore a essere indennizzato per i miglioramenti apportati alla cosa locata a norma dell'articolo 1592, comma 1, del codice civile postula che detti miglioramenti siano stati effettuati con il consenso del locatore, non essendo sufficienti a tal fine la sola scienza e la mancata opposizione del locatore medesimo». Parole chiare, finalmente, per un principio di vasto interesse. È una sentenza, in effetti, che molti inquilini dovranno tenere bene in mente per evitare inutili liti. E per chiudere, una

## FIABCI

FEDERAZIONE INTERNAZIONALE  
PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE

### Congresso mondiale a Parigi dal 20 al 26 maggio '95

La FIABCI-Federazione Internazionale dei Professionisti dell'Immobiliare terrà il suo 46° Congresso mondiale a Parigi dal 20 al 26 maggio 1995.

Sede del prestigioso raduno, il Palazzo dei Congressi.

## REGISTRO AMMINISTRATORI PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Condomini, vietati i minimi tariffari

L'antitrust vieta i tariffari che determinano i compensi minimi per gli amministratori di condominio aderenti alle due associazioni di categoria, Aiaci e Anai. L'accordo viola le norme di legge, configurando un'intesa restrittiva della concorrenza. Pronta replica degli amministratori. Per il presidente dell'Anai, Giacomo Ferrari, «la sentenza è frutto dei contrasti fra l'ordinamento giuridico italiano, il codice civile, e la legge 287 istitutiva dell'antitrust. Quello che manca è un periodo di raccordo fra le nuove normative e l'attuale ordinamento giuridico. La stessa antitrust, in virtù di questa situazione di incertezza normativa, ammette gli albi professionali, ma non le tariffe regolarmente approvate dal ministero di Giustizia». L'antitrust ha disposto che entro 30 giorni dalla sentenza le associazioni adottino misure idonee a rimuovere l'inflazione. L'antitrust rileva che i tariffari che fissano tariffe minime inderogabili causano una restrizione della concorrenza, impedendo agli amministratori professionali di determinare autonomamente le tariffe del servizio, con danno per i consumatori finali. «Eravamo preparati alla sentenza - ha detto Ferrari - che rispecchia un orientamento comunitario. Nella realtà però si registra una diffusione dei compensi diversificata».

*Il blocco dei fitti è il sistema più efficace per distruggere le città, eccezion fatta per i bombardamenti.*

ASSAR LINDBECK  
economista svedese

## Prefetti e forza pubblica, si ha diritto di sapere

La signora A. vuol sapere perché mai non le sia stato concesso l'uso della forza pubblica nello sfrattare un inquilino: uno sfratto durato anni (è ormai la regola). Si rivolge al competente Ufficio della Prefettura per avere (almeno) notizie e chiarimenti, ma non le vien risposto. Decide allora di portare la sua vicenda davanti ai giudici. E ottiene ragione per due volte, in primo ed in secondo grado. Il principio della trasparenza dell'attività amministrativa - hanno affermato senza incertezze i magistrati - si applica anche in questo campo.

Così ha stabilito una recente sentenza del Consiglio di Stato, che ha confermato una analoga precedente decisione del Tar Lazio. Sentenze sacrosante che offrono ai proprietari importanti strumenti di difesa contro comportamenti dilatori che li penalizzano (e di cui sono sempre gli unici a fare le spese).

La vicenda finita davanti ai giudici è molto semplice e, proprio per questo, di interesse generale: ad ogni proprietario può capitare di imbattersi in uno sfratto "difficoltoso", nel quale cali un velo di silenzio sull'intervento (anzi, sul mancato intervento) della forza pubblica per far uscire l'inquilino dall'appartamento locato, dopo l'esecutività dello sfratto.

Le sentenze in questione sono la n. 650 del 30/7.1994 del Consiglio di Stato (Sezione IV) e la n. 888 del 2/6/1994 del Tar Lazio (Sezione I ter). La ricorrente si era attivata nel dicembre 1993 e, in sette mesi, ha avuto il giudizio di primo e secondo grado. Tempi rapidissimi per la nostra giustizia, notoriamente lenta: ma sempre troppo lunghi per i cittadini. Unico neo delle decisioni è che la signora, pur vincendo la causa, ha comunque dovuto pagare le

proprie spese legali. Ma anche questa non è una novità nella prassi del sistema giudiziario.

Nel caso in esame, la proprietaria aveva chiesto che i giudici dichiarassero l'illegittimità del silenzio-rifiuto mantenuto dall'Amministrazione nei confronti della signora. Quest'ultima aveva chiesto atti, chiarimenti e notizie al riguardo: in particolare, qual'era l'Unità organizzativa competente ad esaminare la vicenda, chi era il funzionario responsabile del procedimento in questione, se erano stati seguiti criteri nell'impiego della forza pubblica, nonché di avere chiarimenti sulla motivazione e sui tempi dell'uso di quella forza. La proprietaria aveva dunque citato in giudizio, oltre all'Ufficio concessione forza pubblica, la Prefettura e la Questura.

Il Consiglio di Stato ha affermato che le notizie ed i documenti richiesti dall'interessata rientrano nella previ-

sione di cui alla L. 241/1990: appartengono infatti ad una fase che viene svolta da una pubblica amministrazione. Il cittadino, anche in questo campo, è dunque titolare di un vero e proprio *diritto all'informazione*: e tale tutela deve essere la più ampia e comprensiva possibile, "al fine di assicurare la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa".

Prefettura e Questura, attraverso l'Avvocatura dello Stato, si erano difese sostenendo due tesi: in primo luogo che, non essendo la procedura per la concessione della Forza pubblica un procedimento amministrativo, non erano applicabili i principi sulla trasparenza. E inoltre che le pretese della proprietaria sarebbero state di competenza del Pretore, e non del Tar o del Consiglio di Stato. Ma tali tesi (e non poteva essere diversamente) sono state rigettate pienamente dai giudici.

Marco Cavallari

### Stravaganze comuniste

I senatori di *Rifondazione comunista* Rossi, Caponi, Crippa, Salvato, Marchetti, Bergonzi e Dionisi hanno presentato un emendamento alla Finanziaria (non accettato - ovviamente - dalla maggioranza) per regolare ex novo l'istituto del deposito cauzionale nei contratti di locazione.

Secondo i parlamentari predetti, il deposito cauzionale in questione (non superiore, comunque, a 3 mensilità) dovrebbe essere versato su apposito fondo istituito dal Comune. Il Comune, poi, dovrebbe utilizzare le somme così introitate "esclusivamente per interventi di manutenzione degli stabili, di ampliamento dei servizi sociali, di predisposizione di zone di verde pubblico e per qualsiasi progetto che comporti beneficio alla collettività ovvero miglioramento della qualità della vita, con particolare riguardo per quartieri periferici e degradati".

Stravaganze parlamentari (e comuniste), a tutto campo. A nessuno degli illustri parlamentari sullodati è venuto - molto semplicemente - da pensare che, così, il deposito cauzionale non assolverebbe più (ammesso e non concesso che l'assolva oggi) alla sua propria funzione, che è quella di garantire il proprietario - attraverso una somma a lui consegnata - per le obbligazioni tutte nascenti dal contratto di locazione.

## Scritte sui muri, cancellazione

I condannati per atti e comportamenti determinati da motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi potranno essere anche tenuti - come sanzione accessoria della condanna - a prestare attività non retribuita per l'esecuzione di opere di restauro e manutenzione di beni immobili, anche se appartenenti a privati, danneggiati con scritte, emblemi o simboli propri o usuali delle organizzazioni, associazioni, movimenti o gruppi che si ispirano a principi di discriminazione per i motivi anzidetti. Altrettanto, per chi sarà condannato per atti o comportamenti inerenti il delitto di genocidio.

Lo prevede il D.M. 4/8/1994 n. 569, che ha dato in punto esecuzione all'art. 1 D.L. 26.4.93 n. 122 (convertito, con modificazioni, dalla L. 24/6/93 n. 205).

## Denuncia pozzi esistenti: proroga termine al 30 giugno 1995

È stato definitivamente confermato il termine del 30 *Giugno 1995* entro il quale dovrà essere presentata la denuncia dei pozzi esistenti. È stato infatti convertito in legge il D.L. 8 Agosto 1994 n. 507 (cfr. Cn settembre '94) relativo a "misure urgenti in materia di dighe", il cui articolo 14 disponeva la proroga al 30 Giugno 1995 del termine per le precitate denunce.

La legge di conversione n. 584 del 21 Ottobre 1994 è stata pubblicata in pari data sulla Gazzetta Ufficiale n. 247.

## Gestione immobili, incontro a Milano

L'Istituto di Ricerca Internazionale ha organizzato all'Hotel Hilton di Milano, per i giorni 13 e 14 febbraio, un Incontro sul tema "Gestione dei patrimoni immobiliari". Lezioni saranno tenute dal Presidente confederale (Aspetti civilistici relativi alla gestione dell'immobile ed ai rapporti con i conduttori) e dal Presidente della Commissione problemi fiscali della Confedilizia prof. Lorenzo De Angelis, dell'Università di Genova (La nuova fiscalità immobiliare, I fondi immobiliari).

## L'arch. Pietrolucci nell'Istituto per le locazioni del Comune di Roma

L'arch. Paolo Pietrolucci, presidente dell'UPR-Confedilizia di Roma, è stato nominato consigliere dell'Istituto per le locazioni del Comune di Roma (a presiedere il quale è stato chiamato il prof. Nicolò Lipari). Com'è noto, la nostra Associazione (che è l'unica del settore rappresentata nel Consiglio dell'Istituto) aveva attivamente collaborato all'iniziativa.

## Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap)

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 253 del 28 ottobre 1994 è stata pubblicata la legge 28 ottobre 1994, n. 596, di conversione del decreto legge 27 agosto 1994, n. 515 concernente "Provvedimenti urgenti in materia di finanza locale per l'anno 1994" che, tra l'altro, prevede innovazioni in ordine alla disciplina della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap), introdotte in sede di conversione in legge del provvedimento.

In particolare l'art. 3 bis, comma 1, lett. c) del provvedimento

prevede, con riferimento alla Tosap (cfr. Cn settembre '94), che per l'esercizio 1995 il comune con propria delibera potesse rideterminare entro il 31 dicembre 1994 le tariffe di talune fattispecie, ovvero esonerarle, purché il gettito complessivo non risulti inferiore a quanto previsto applicando il criterio di cui al comma 11 bis dell'art. 56 del decreto legislativo 15 dicembre 1993, n. 507, modificato dal decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 566 che contiene, fra l'altro, la disciplina della Tosap. Il criterio a cui la

norma rinvia prevede, in particolare, che la tassa dovuta a ciascun comune o provincia è determinata con riferimento alle tariffe applicabili per l'anno 1993 (le tariffe, cioè, vigenti prima degli aumenti previsti per il 1994), aumentate del 50% L'art. 3 bis della legge 596/94 prevede, inoltre, che la rideterminazione delle tariffe dovesse comunque avvenire in modo tale che per una o più fattispecie non fossero previsti incrementi superiori al 25% rispetto alle tariffe dell'anno precedente.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Il "termine di grazia" non è un diritto

Importante intervento della Cassazione, a proposito del "termine di grazia" per pagare il canone e che molti giudici (abbondanti... con la roba degli altri) concedono invece spesso, a cuor leggero, mentre - a rigore di legge - dovrebbe essere concesso solo in presenza di "comprovate condizioni di difficoltà", risultanti nel fascicolo processuale (art. 55 l. n. 392/78, come interpretato da Cass. n. 4217/88).

In una sentenza inedita (n. 1529/94), la Suprema Corte ha dunque stabilito che "nel procedimento per convalida di sfratto per morosità, il provvedimento che assegna o nega il termine di grazia, ai sensi dell'art. 55 della l. 27.7.1978 n. 392 non ha carattere decisorio e non è, quindi, autonomamente impugnabile". I giudici della Cassazione hanno anche ulteriormente aggiunto che non è neppure impugnabile (essendo il gravame, oltretutto, espressamente escluso dal primo comma dell'art. 665 c.p.c.) "l'ordinanza di rilascio che, disattesa l'istanza di concessione del termine di grazia, il giudice contestualmente pronuncia". Insomma, e per concludere: non solo il giudice può (e dovrebbe, in certi casi) negare il termine di grazia, ma - in quest'ultimo caso - il giudice può anche ordinare il rilascio dell'immobile.

### Amministratore e condominio moroso

L'amministratore ha l'obbligo di curare la riscossione dei contributi condominiali e può quindi farlo senza dover "passare" attraverso l'approvazione dell'assemblea. Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 3607/94) tuttora inedita, che precisa un punto di grande interesse e di pratica ricorrenza.

"Per il disposto degli artt. 1130 e 1131 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - l'amministratore del condominio ha la legittimazione ad agire in giudizio, nei confronti del condomino moroso per la riscossione dei contributi, senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea, rilevando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico". Lo stato di ripartizione, com'è noto, è invece indispensabile per ottenere nei confronti del condomino moroso decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (art. 63 disp. att.).

### Solo il delegante può dolersi della delega

La Cassazione ha risolto con un sua sentenza (n. 3952, inedita) un problema che ricorre frequentemente nei condomini. Si presenta una persona con una delega per l'assemblea, chi è legittimato a sollevarne i vizi relativi (al di là, naturalmente, dell'ammissibilità o meno della delega e del delegato in base alla legge ed al regolamento di condominio)?

La Suprema Corte non ha avuto dubbi. "In difetto di norme particolari - ha detto - i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato sono disciplinati dalle regole sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega".

### Ancora sul lastrico

Nuova puntualizzazione della Cassazione a proposito delle spese di cui necessiti il lastrico solare di un condominio.

"La spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico o della terrazza a livello - ha detto la Suprema Corte in una sentenza (n. 3542/94) tuttora inedita - deve essere sostenuta per un terzo da coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per due terzi dai condomini dell'edificio o delle parti di edificio a cui il lastrico solare serve come copertura". La conseguenza - ha spiegato ancora la Cassazione - è che "individuati i condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico solare e posto a loro carico un terzo delle spese di riparazione o ricostruzione, la rimanente parte di dette spese deve essere imputata esclusivamente ai proprietari degli appartamenti situati nella zona dell'edificio coperta dal lastrico".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Nuovo processo civile e giudice di pace slittano al 30 aprile e 1° maggio 1995

Il d.l. 7 ottobre 1994 n. 571 (sesto in ordine di tempo), contenente modificazioni alla legge 21 novembre 1991 n. 374 istitutiva del giudice di pace e alla legge 26 novembre 1990 n. 353 concernente provvedimenti urgenti per il processo civile, è stato convertito dalla legge 6 dicembre 1994 n. 673.

La legge di conversione ha disposto l'entrata in vigore della legge n. 353/90 (processo civile) a partire dal 30 aprile 1995 e della legge n. 374.91 (giudice di pace) a partire dal 1° maggio 1995.

Da segnalare - per quanto interessa la proprietà edilizia - la competenza del giudice di pace, qualunque sia il valore, per le cause relative ad apposizione di termini e osservanza delle distanze di alberi e siepi, per le cause relative

alla misura e alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case, per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità.

Il pretore sarà invece competente per tutte le cause relative ai rapporti di locazione e di comodato di immobili urbani e per quelle di affitto di aziende. Per tali cause - che verranno trattate con il rito speciale previsto per le cause di lavoro - è da sottolineare l'applicazione della norma (art. 447 bis cpc) concernente la possibilità per il giudice di richiedere informazioni, sia scritte che orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.

## Società di comodo e canoni beni patrimoniali e demaniali

La legge di accompagnamento alla Finanziaria '95 ha dettato disposizioni per le "società di comodo" anche immobiliari (sono considerate tali le società con meno di 5 dipendenti e ricavi e proventi inferiori a 800 milioni). L'art. 30 della legge predetta prevede facilitazioni per lo scioglimento delle società in questione.

L'art. 32 della stessa legge dispone poi - a far tempo dall'1.1.95 - la rivalutazione dei canoni annui dovuti per i beni patrimoniali dello Stato concessi o locati a privati. La stessa cosa è disposta (con alcune esclusioni dovute a motivi sociali) per i canoni annui dovuti per i beni patrimoniali o demaniali dello Stato destinati ad uso abitativo, concessi o locati a privati. Sempre il medesimo articolo di legge prevede che, a far tempo dalla stessa data, "le superfici destinate ad attraversamento di torrenti o fiumi, che costituiscano un necessario e insostituibile accesso a case di civile abitazione su fondo intercluso, sono soggette al pagamen-

to di un canone meramente ricognitorio".

L'art. 32 in parola si conclude con la previsione che - sempre dalla medesima data - "i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali".

*Il valore morale della solidarietà obbligatoria è nullo. Il valore economico, inteso come spesa, è altissimo*

Sergio Ricossa

## Immortalità e denuncia redditi

Quando mi sorprendo a recriminare per il fatto che non sono immortale, subito mi richiamo all'ordine domandandomi se mi piacerebbe davvero la prospettiva di dover compilare la denuncia delle tasse per un numero infinito di anni futuri.

Arnold J. Tojnbee  
Saturday Review, 5.4.1969

## Ancora reiterato il "milleproroghe"

Nuova reiterazione del decreto-legge "milleproroghe", questa volta col n. 723 e la data del 28.12.94.

Niente di innovato, nello stesso, rispetto a quanto già comunicato, per le materie che ci interessano: rilascio immobili e concessione Forza pubblica, prevenzione incendi, adeguamento impianti.

Il decreto-legge, comunque, è stato ripresentato solo formalmente (per quanto preventivo). Il Governo ha infatti provveduto ad approvare - contemporaneamente - 12 separati disegni di legge, raggruppati (per competenza ministeriale) le diverse, omogenee materie.

## Vecchi benefici fiscali prima casa (e condono '85)

Con legge 30.11.94 n. 656 è stata modificata la disposizione (art. 46) della legge sul condono del 1985 che disponeva che il contribuente che avesse beneficiato delle agevolazioni prima casa in relazione ad un immobile condonato dovesse ogni anno presentare all'Ufficio del registro una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la domanda di condono non era ancora stata definita (in argomento, cfr. Cn gennaio '94).

La legge n. 656 ha stabilito che il contribuente, per ottenere la conferma dei benefici fiscali, deve produrre all'Ufficio del registro copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro 6 mesi dalla notifica dello stesso. In difetto, la dichiarazione sostitutiva di cui s'è detto deve essere presentata solo a richiesta dell'Ufficio.

## Con lo sfratto non si cambia serratura

Il proprietario dell'appartamento concesso in locazione non può, il giorno fissato per l'esecuzione dello sfratto, approfittando dell'assenza del conduttore, provvedere a sostituire la serratura della porta dell'appartamento senza che sia presente l'ufficiale giudiziario. E il locatore che viola questo principio si rende colpevole del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose previsto e sanzionato dall'art. 392 codice penale. Queste conclusioni sono contenute in una recente sentenza del pretore di Milano (pretura penale di Milano, sez. I, 28 ottobre 1993, estensore Cicu, imputato Catapano).

Le abitazioni che hanno subito rilevanti aumenti di valore dopo il 1981

Regione	Abitazioni censite dopo 1981	% del totale abitazioni censite
Piemonte e Valle d'Aosta	176.636	10,1
Lombardia	381.709	15,1
Trentino-Alto Adige	29.370	12,5
Veneto	146.521	10,0
Friuli-Venezia Giulia	46.198	10,0
Liguria	32.722	12,0
Emilia Romagna	180.666	11,0
Toscana	161.800	13,9
Umbria	34.704	12,5
Marche	49.049	10,1
Lazio	188.323	10,0
Abruzzo	44.821	10,7
Molise	13.671	12,2
Campania	178.748	10,8
Puglia	100.387	8,0
Basilicata	26.689	12,7
Calabria	61.801	7,8
Sicilia	117.728	7,3
Sardegna	69.461	10,4
Milia	2.010.051	96,3

Fonte: elaborazione Confedilizia su dati Istat

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 1993 - luglio 1994	3,6%	2,70%
Variazione agosto 1993 - agosto 1994	3,7%	2,77%
Variazione settembre 1993 - settembre 1994	3,9%	2,92%
Variazione ottobre 1993 - ottobre 1994	3,8%	2,85%
Variazione novembre 1993 - novembre 1994	3,7%	2,77%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 1992 - luglio 1994	8,2%	6,15%
Variazione agosto 1992 - agosto 1994	8,3%	6,22%
Variazione settembre 1992 - settembre 1994	8,3%	6,22%
Variazione ottobre 1992 - ottobre 1994	8,2%	6,15%
Variazione novembre 1992 - novembre 1994	8,0%	6,00%

Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni della proprietà edilizia

Anno 5  
Numero 1

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
Roma - Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e  
Fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale  
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa  
il 4 gennaio 1994