

# CONFEDILIZIA

notizie

## Lo Stato espropria la rendita

Diventiamo tutti inquilini dello Stato? Gli dovremo pagare - dal '93 - un canone? Questa la conseguenza di quanto capiterà con l'istituzione dell'Ici, se il Parlamento approverà le proposte in materia del Governo.

L'8 agosto, all'indomani della definitiva approvazione del decreto sulla manovra economica (e della Patrimoniale straordinaria), il Presidente confederale rilasciava alla stampa una dichiarazione nella quale faceva presente che

**"la casa è oggetto di un tentativo di fiscalità giunto ormai ad un livello inaudito"**

ed aggiungeva:

**"È augurabile che il Governo riservi la propria attenzione alla casa non solo e soltanto per far gravare sui risparmiatori dell'edilizia il peso di un aggravio di imposte rifiutato da altre categorie sindacalmente più forti, come è avvenuto (su pressione, appunto, dei sindacati confederali) per l'imposta straordinaria patrimoniale".**

Purtroppo, questo ancora una volta è invece avvenuto.

Il Governo, in agosto, ha annunciato di voler ulteriormente aumentare - rispetto a quelle inizialmente stabilite - le aliquote dell'Ici, prevista per il '93. Non pago di questo, ha ulteriormente proposto (come la legge già stabilisce per l'Isi) che l'Ici sia indeducibile: cioè, su questa somma pagata allo Stato - in buona sostanza - si pagheranno anche le imposte. Siamo, addirittura, alla tassazione di un reddito immaginario, che il Fisco s'è già preso.

Se si aggiunge che l'Ici (come documentato da studi effettuati dalla Confedilizia e diffusi alla stampa a fine luglio) già supererà la redditività degli immobili riconosciuta dal Fisco ai fini del calcolo dei nuo-

vi estimi, si vede con chiarezza che lo Stato espropria la rendita. Una situazione inaccettabile, per la quale la Confedilizia chiama i proprietari di casa alla mobilitazione generale. Occorre che il Parlamento (e il Senato *in primis*, che ha già al proprio esame il provvedimento sull'Ici) abbia ben presente la gravità di quanto si ha in animo di fare. Oltretutto, se si tratta (come si tratta) di un'imposta dovuta ai Comuni per i servizi da questi erogati, non si capisce perché l'ICI - in caso di immobili locati - non dovrebbe essere interamente pagata dagli inquilini (e, cioè, da chi - abitando gli immobili, appunto - usufruisce di quei servizi: trasporti urbani, scuola ecc.).

### Il Presidente ha incontrato Gorla e Costa

Il Presidente confederale ha avuto, in occasione della manovra economica varata dal Governo in luglio, numerosi incontri con personalità governative e del Parlamento. In particolare, il Presidente Sforza Fogliani ha incontrato più volte il ministro delle Finanze Gorla, il ministro Costa (che aveva condizionato l'approvazione della patrimoniale straordinaria al superamento - poi previsto e approvato - dell'equo canone) nonché il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio, Fabbri.

## Come si paga la patrimoniale

L'imposta straordinaria sugli immobili (Isi) è dovuta - entro settembre, e si paga in banca - dal proprietario o - qualora sia stato costituito sull'immobile un diritto di usufrutto, uso o abitazione (quest'ultimo, com'è noto, è un diritto reale e nulla ha a che fare con un contratto di locazione) - dai titolari dei predetti di-

ritti. Nel caso di contitolarità, ogni soggetto è tenuto al pagamento dell'imposta in proporzione alla quota di possesso.

Lo ha chiarito il Ministero delle Finanze in una circolare che la Confedilizia ha tempestivamente inviato a tutte le Ape, ove gli iscritti potranno anche attingere ogni altra utile informazione sul pagamento della patrimoniale.

Al proposito, sottolineiamo che le risultanze catastali vanno disattese (ai fini del calcolo dell'imposta dovuta) nel caso - e solo nel caso - in cui il possessore abbia sottoposto l'immobile a variazioni o adattamenti tali da mutarne la classificazione catastale. In questo caso occorre tener conto delle nuove caratteristiche dell'immobile, anche se l'accatastamento non risulti ancora avvenuto (e ciò non solo quando il possessore abbia già presentato la domanda di accatastamento, ma anche quando la domanda sia stata omessa).

Le Finanze hanno anche chiarito che, nel caso di contitolarità dello stesso diritto reale (proprietà o altro), su un'unità immobiliare urbana adibita ad abitazione principale di *tutti* i possessori, la riduzione di 50 milioni del valore delle prime case compete ai possessori in misura proporzionale alla loro quota di possesso. Sempre nel caso di contitolari-

tà, qualora l'unità immobiliare interessata sia adibita ad abitazione principale di *un solo* possessore, la riduzione di 50 milioni compete interamente a detto possessore; se è adibita ad abitazione principale di *più possessori (ma non di tutti)*, agli stessi compete complessivamente la riduzione di 50 milioni e a ognuno spetta la parte di detto importo corrispondente alla propria quota percentuale, rapportata alla somma delle quote percentuali di possesso dei contitolari che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale.

La circolare ministeriale (che tratta diffusamente anche il caso dell'imposta dovuta per le aree fabbricabili) chiarisce poi che il versamento va effettuato complessivamente per tutti gli immobili posseduti; e che in caso di comproprietà da parte di coniugi, gli stessi devono effettuare separati versamenti, ciascuno secondo la propria quota di possesso, anche nel caso in cui presentino la dichiarazione dei redditi in forma congiunta.

I dati di calcolo dell'imposta (che si consiglia, quindi, di conservare accuratamente) dovranno essere analiticamente riportati sulla dichiarazione dei redditi dell'anno prossimo, ai fini dei relativi controlli da parte dell'amministrazione finanziaria.

### TASSAZIONE ESPROPRI

## Un Convegno in autunno

La Confedilizia ha in programma per l'autunno un Convegno (per adesioni e informazioni rivolgersi al dott. Gianluca Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia: tf 0523/337110-25329) nel corso del quale - con la collaborazione di illustri cattedratici - saranno messi a fuoco gli aspetti di incostituzionalità della nuova normativa in materia di tassazione delle indennità di esproprio (Cn n. 1/92).

Nel frattempo, eccezioni di incostituzionalità possono essere sollevate avanti le Commissioni tributarie per violazione dell'art. 53 del-

la Costituzione sottoponendo la legge a tassazione un fatto passato, così alterando con effetto retroattivo gli elementi essenziali dell'obbligazione fiscale e i criteri di valutazione connessi, discendenti da una precedente normativa.

La Confedilizia invita gli associati, dopo aver denunciato e assoggettato a tassazione gli indennizzi percepiti negli anni 1989, 1990 e 1991 (come richiesti dall'ultima legge finanziaria), ad inoltrare istanza di rimborso all'amministrazione finanziaria e ad iniziare poi la procedura contenziosa relativa.

## IL PUNTO SU...

### Nuovi estimi e ricorsi alle Commissioni tributarie

*Reiterate le agevolazioni "prima casa"*

La Commissione Finanze del Senato ha all'esame, in sede referente, il decreto legge 24 luglio 1992 n. 348 che nel disporre - al suo art. 3, primo comma - una nuova revisione (come la Confedilizia aveva chiesto) delle tariffe d'estimo e delle rendite urbane (e, questa volta, facendo riferimento anche al mercato delle locazioni), ha pure stabilito che - fino all'entrata in vigore dei nuovi estimi (che avverrà contemporaneamente all'attivazione del nuovo classamento, come pure chiedeva la Confedilizia) - "restano in vigore e continuano ad applicarsi le tariffe d'estimo e le rendite già determinate in esecuzione del decreto del Ministro delle finanze 20 gennaio 1990".

Quale, allora, la sorte dei ricorsi pendenti avanti le Commissioni tributarie? Al proposito, occorre tener presente che - con i ricorsi - si è chiesta la disapplicazione del Decreto ministeriale di approvazione delle Tariffe (per gli immobili delle categorie A, B e C) e l'annullamento delle rendite attribuite a stima diretta (per gli immobili D ed E). Poiché né il Decreto ministeriale sopra citato è stato revocato, né le rendite individuali sono state annullate, è pacifico che i ricorsi debbano proseguire il proprio *iter* processuale. Altro discorso è quello dell'operatività immediata (o meno) delle decisioni di disapplicazione e di annullamento, in presenza del disposto di legge sopra citato: il decreto legge, infatti, interferisce solo con gli *effetti* di queste (non con la loro necessità e validità). Quanto, sempre, agli estimi - Formica, è solo il caso di ricordare che gli stessi sono già stati rinviati all'esame della Corte costituzionale delle Commissioni Tributarie di Piacenza e Perugia.

Nello stesso decreto legge n. 348 sono state anche reiterate le disposizioni agevolative per le prime case. Il testo del provvedimento è consultabile presso le Associazioni territoriali, alle quali la Confedilizia lo ha tempestivamente trasmesso.

## La Confedilizia su CLASS

Articoli del Presidente su *la Repubblica*, *Corriere della sera*, *il Giornale*, *Italia Oggi* e *Gente Money*

La prestigiosa rivista *Class* (mese di luglio) ha riportato un compiuto articolo di illustrazione dell'attività svolta dalla Confedilizia contro gli estimi Formica. In particolare, viene in tale articolo (che costituisce un ambito riconoscimento per la nostra organizzazione) illustrata tutta la tematica sociale relativa al problema (anche con tabelle riguardanti le sperequazioni degli estimi, il gettito fiscale degli immobili, il fallimento dell'equo canone ecc.).

La diffusa rivista *Gente Money*, dal canto suo, ha pubblicato nel suo numero di luglio un articolo a tutta pagina del Presidente confederale. Altri interventi del Presidente su *la Repubblica* (che ne ha pubblicato un articolo il 29 giugno), sul *Corriere della sera* (11 luglio) e sul *Giornale* (da ultimo, l'8 agosto) oltre che su *Italia Oggi* (quello del 28 luglio è stato trasmesso a tutte le Ape, per documentazione). Numerosi, poi, gli articoli del Presidente pubblicati su giornali di provincia, diffusi dall'agenzia AGA.

Entro il 9 settembre, i proprietari di immobili locati sono tenuti a comunicare agli inquilini gli estremi catastali degli immobili medesimi nonché il proprio numero di codice fiscale. Lo stabilisce l'art. 8 del D.L. n. 333/92, a suo tempo trasmesso dalla Confedilizia alle Ape aderenti, con invito a darne notizia agli associati tramite comunicati stampa. È consigliabile effettuare la comunicazione in questione - ad evitare contestazioni - per raccomandata, o facendosi rilasciare ricevuta. È pure consigliabile effettuare comunque la comunicazione in parola, anche ove fosse stato lasciato trascorrere infruttuosamente il termine di cui sopra. I dati in questione, infatti, serviranno agli inquilini per rispondere (entro 60 giorni) ad un questionario che riceveranno dall'Enel entro il 15 dicembre, per cui è da ritenersi che sia sufficiente che il proprietario comunichi i dati in tempo utile perché i conduttori possano a loro volta tempestivamente rispondere. È solo il caso di ricordare che anche i proprietari di immobili, in quanto utenti di forniture di energia elettrica riceveranno - e

## Successioni più care

*Interessi del 9% anche anteriormente al 1° gennaio 1991?*

di Gianluca Groppi  
del Coordinamento legali Confedilizia

Nella risoluzione numero 350901 dell'11 ottobre 1991, la direzione generale tasse ha stabilito che l'art. 38 del decreto legge 346/1990 si applica anche alle successioni apertesi in data anteriore al 1° gennaio 1991. Conseguentemente, gli uffici del registro esigono gli interessi sull'imposta dilazionata nella misura del 9% anziché del 5%, come previsto dalla norma di cui all'art. 38 del decreto legge 346/1990; questo, così si è ragionato, in quanto la norma suddetta ha carattere procedimentale ed è di immediata applicazione.

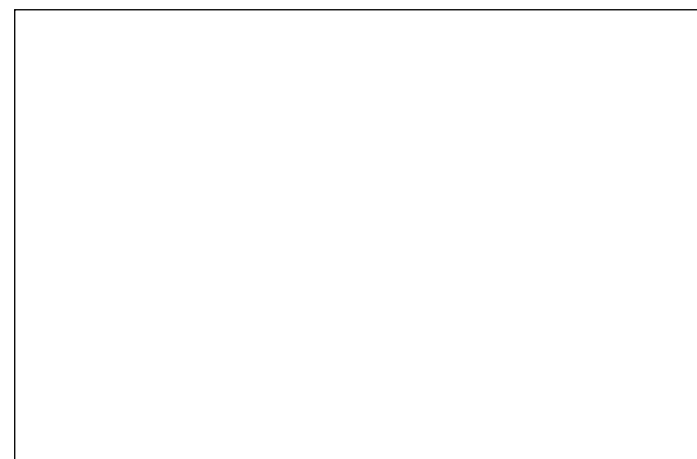
Il ragionamento della Direzione generale tasse (e conseguentemente degli uffici del registro che applicano la suddetta risoluzione) ha peraltro un colossale vizio di fondo: il decreto legge 346/1990 si applica infatti, per espressa enunciazione dell'art. 63 dello stesso decreto legge, solo alle successioni

apertesi a partire dal 1° gennaio 1991. Con l'affermazione contenuta nella risoluzione citata, l'amministrazione finanziaria si sostituisce allora al legislatore, invadendo un campo che non le compete. Più precisamente, essa stabilisce la retroattività di una norma, contravvenendo a un'espressa disposizione di legge.

Infatti, non esiste nel decreto legge n. 346/1990 una norma che imponesse l'adeguamento degli interessi, sulle dilazioni attualmente in corso, al 9% anche se relative a successioni aperte prima del 1° gennaio 1991. Se una tale norma esistesse, allora il ragionamento della Direzione generale tasse sarebbe corretto.

Ma l'amministrazione finanziaria non può stabilire retroattività a suo piacere e arbitrio; è un comportamento totalmente antigiusdicario, anche se purtroppo non è una novità. La retroattività è diventata la panacea di tutti i numerosi mali del nostro ordinamento tributario.

## Comunicare entro il 9 settembre i dati catastali agli inquilini



dovranno compilare - i questionari di cui trattasi.

I dati (rispettivamente, da trasmettere agli inquilini e da co-

municare all'Enel) sono quelli richiesti dal modello che riproduciamo, approvato con apposito Decreto ministeriale.

## Fisco e necessità del momento

Superare le necessità del momento è sempre lo scopo principale che interessa coloro che si occupano direttamente dell'amministrazione degli affari pubblici. Essi lasciano alle cure dei posteri la liberazione futura dal debito pubblico.

ADAMO SMITH, *Ricchezza delle nazioni*

# Ecco le nuove disposizioni sui contratti di locazione

*I "patti in deroga" stipulati con associazioni non rappresentative faranno scattare contratti ad equo canone*

Dall'11 luglio gli immobili di nuova costruzione (o integralmente ristrutturati) non sono soggetti alle norme della legge dell'equo canone concernenti il canone massimo consentito. Dal 15 agosto, poi, per tutti i restanti immobili è consentita la stipula di contratti in deroga alla vigente normativa sulle locazioni urbane. La disposizione concernente i nuovi immobili (l'unica in materia ratificata dal Parlamento) è infatti entrata in vigore lo stesso giorno della pubblicazione del decreto legge n. 333 sulla *Gazzetta Ufficiale* (così come stabilito dal suo art. 21). La disposizione sui contratti in deroga, invece, è entrata in vigore - essendo stata aggiunta dalla legge di conversione (al pari del comma 2 bis) - il giorno successivo alla pubblicazione di quest'ultima sulla *Gazzetta Ufficiale* (così come stabilito dall'art. 15, comma 5, della legge 23 agosto 1988 n. 400) e cioè il 14 agosto, ma si applica ai contratti di locazione "stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione" e quindi ai contratti stipulati o rinnovati a far tempo dal 15 agosto. Dall'11 luglio al 13 agosto è poi rimasta in vigore la disposizione che consentiva la deroga dal canone mas-

**PASSA QUESTO GIORNALE A UN AMICO**

Fa iscrivere un'amico all'Associazione della Proprietà Edilizia della tua provincia

**IN PIÙ, CI SI DIFENDE MEGLIO**

simo consentito dalla legge per i contratti stipulati con conduttori il cui nucleo familiare avesse un reddito lordo superiore ai 50 milioni.

*Il comma 1*

Riguarda tanto gli immobili di nuova costruzione che quelli integralmente ristrutturati: depongono per questa interpretazione sia il tenore letterale della disposizione (che non fa riferimento a "immobili di nuova costruzione", ma richiede solo adempimenti dovuti anche per quelli integralmente ristrutturati) sia - uni-

vocamente, ed esplicitamente - i lavori parlamentari (dichiarazione del relatore di maggioranza in questo senso e o.d.g. Botta). La deroga riguarda solo le abitazioni e solo le norme della legge dell'equo canone riguardanti il canone (rimangono cioè ferme quelle relative alla durata minima ecc.). Le contrapposte organizzazioni sindacali potranno, all'atto della stipula dei contratti e ad evitare possibili future contestazioni, accertare (anche se la cosa non è prevista a pena di nullità) l'esistenza dei requisiti necessari per la valida stipula di un contratto del genere.

*Il comma 2*

I patti in deroga (che la Confedilizia chiedeva dal 1981) consentono la stipula di contratti in deroga all'*intera* legge dell'equo canone. Il meccanismo è quello già sperimentato nella legislazione agraria e cioè la stipula di contratti con l'avallo delle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (che li sottoscriveranno, e ne prenderanno nota - come appare consigliabile - in appositi registri). I contratti in deroga possono essere stipulati sia per l'uso diverso che per l'uso abitativo: infatti, limitatamente solo a questi ultimi (come sembra far chiaro la seconda parte della norma) è dettata la condizione della rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza (che la legge - peraltro - non fissa nella durata), a meno che non ricorra l'*intenzione* (non, la *necessità*) di eseguire sull'immobile le opere di cui all'art. 59 della legge 392/78 o di utilizzare l'immobile per gli usi di cui all'art. 29 stessa legge. Il diniego di rinnovazione esigerà le stesse modalità già previste dall'art. 30 della legge dell'equo canone, ivi compresa l'osservanza dell'art. 29 (lettera di diniego motivata, da inviarsi un anno - o 18 mesi, per gli alberghi - prima della scadenza). Il richiamo all'art. 24 deve intendersi nel senso che l'aggiornamento Istat sia sempre dovuto, anche ove non stabilito nel contratto in deroga (ma appare comunque consigliabile, per i locatori, prevederlo sempre). La stipula dei contratti con l'assistenza delle sedi periferiche delle organizzazioni maggiormente rappresentative è condizione di validità dei contratti medesimi: un contratto in deroga stipulato con un'organizzazione che non avesse i requisiti in questione scarterebbe come contratto ad equo canone. La disposizione in commento (così come il comma 2 bis) riguarda anche i comu-

## Articolo 11 del decreto - legge 11 Luglio 1992 n. 333, come convertito

1. Fino alla revisione della disciplina delle locazioni degli immobili urbani, le disposizioni di cui agli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernenti l'equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione, non si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto, aventi ad oggetto immobili per i quali, alla predetta data, non sia stata presentata la dichiarazione di ultimazione dei lavori e semprechè, alla data del contratto, sia stata richiesta la certificazione di abitabilità e sia stata presentata domanda per l'accatastamento.

2. Nei contratti di locazione relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1, stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi in deroga alle norme della citata legge n. 392 del 1978. La disposizione si applica per i contratti ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli articoli 29 e 59 della citata legge n. 392 del 1978. Resta ferma l'applicazione, per i contratti indicati nel presente comma, degli articoli 24 e 30 della citata legge n. 392 del 1978.

2 bis. Nei casi in cui, alla prima scadenza del contratto successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti non concordino sulla determinazione del canone, il contratto stesso è prorogato di diritto per due anni.

*Comma 2 (soppresso in sede di conversione) del decreto legge (comma rimasto in vigore dall'11 luglio al 13 agosto).*

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione non compresi fra quelli indicati nel comma 1, nei contratti di locazione stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto il canone può essere convenuto in deroga a quanto stabilito dagli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978, n. 392 semprechè l'insieme dei redditi complessivi dei componenti del nucleo familiare del conduttore, risultante dall'ultima dichiarazione presentata agli effetti dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, sia superiore a lire 50 milioni.

ni sotto i 5 mila abitanti.

*Il comma 2 bis*

I contratti in corso al 14 agosto (solo alla scadenza naturale dei quali può avviarsi il meccanismo di deroga) proseguiranno di altri due anni - alle stesse condizioni, aggiornamento Istat compreso - in mancanza di accordo fra le parti sulla misura del canone del futuro contratto. I contratti in deroga possono comunque essere stipulati anche prima della scadenza dei contratti in questione, nell'accordo delle parti (e delle associazioni

sindacali).

*Il comma soppresso*

I contratti stipulati nel periodo per il quale la disposizione in questione è rimasta in vigore, conservano la propria validità. Il reddito di riferimento è quello lordo, dell'intero nucleo familiare residente nell'unità immobiliare locata.

Maggiori informazioni possono essere attinte dai soci presso le Associazioni territoriali, presenti su tutto il territorio nazionale.

## Entro il 13 marzo '93 l'adeguamento degli impianti elettrici

*Le norme da osservare*

La legge 5.3.1990 n. 46 (della quale Cn ha già diffusamente riferito, illustrando il suo regolamento di attuazione) prevede all'art. 7 che gli impianti delle abitazioni civili esistenti alla data del 13 marzo 1990 debbano essere adeguati entro 3 anni dalla data in questione (entro, quindi, il 13.3.1993). In particolare, gli impianti elettrici - secondo tale norma - debbono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziati ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti".

Il Regolamento di attuazione della legge in questione, dal canto suo, prevede (art. 5, comma 8, D.P.R. 6.12.1991 n. 447) che "si considerano comunque adeguati gli impianti elettrici preesistenti che

presentino i seguenti requisiti: sezionamento e protezione contro le sovracorrenti, posti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA".

L'ufficio legale della Confedilizia ritiene che i requisiti prescritti dal Regolamento (che sono da considerarsi sufficienti, trattandosi di "attuazione" della l. 46) debbano tutti essere posseduti (non è sufficiente, cioè, che ne esista qualcuno).

Non influisce sulla normativa *de qua* la vecchia legge 1.3.1968 n. 186 che prevede debbano considerarsi "realizzati e costruiti a regola d'arte" (come prescritto dalla stessa legge n. 186) gli impianti - anche elettrici - "realizzati secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano"

(Gianluca Groppi)

## Per l'Isi, pagare con riserva

Il provvedimento che ha istituito l'Imposta patrimoniale straordinaria fa riferimento, per il calcolo del valore degli immobili, ai nuovi estimi catastali: a estimi, cioè, la cui applicazione è oggi a termini di legge sospesa, su tutto il territorio nazionale, a seguito della relativa sentenza del Tar del Lazio ottenuta dalla Confedilizia.

Consigliamo quindi i proprietari di immobili di effettuare il versamento "con riserva di ripetizione" (apponendo a mano, cioè, la relativa dizione sulle deleghe di pagamento delle banche). Seguiranno tempestive istruzioni.

## DALLE RIVISTE...

*Consulente immobiliare* pubblica un articolo di Silvio Rezzonico su "Ascensori e barriere architettoniche": è un accurato studio sulla recente legge 5.2.1992 n. 104, che disciplina l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, dettando tra l'altro *quorum* condominiali deliberativi agevolati.

"Le modifiche al regime fiscale degli immobili. *Bricolage* fiscale e sperequazione dei trattamenti": questo il titolo di un accurato (e critico, per le Finanze) studio di Sergio Dus che compare sulla rivista *Bollettino tributario*. "Le nuove rendite - vi è detto fra l'altro - esprimono un reddito lordo anziché netto. Il che comporta notevoli problemi di legittimità".

Gianluca Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia, ha pubblicato sul quotidiano economico *Italia Oggi* un articolo sui problemi posti dall'Isi per le aree fabbricabili. Vi si sottolinea, tra l'altro, la difficoltà di tener conto - nel computo di quanto dovuto - degli oneri di urbanizzazione. E per la prima casa, si evidenzia l'insufficienza della franchigia di 50 milioni, specie nel caso di unità dotate di autorimessa.

Sulla *Rivista di diritto tributario*, importante articolo di Gaspere Falsitta. Commentando la sentenza del Tar del Lazio (ottenuta dalla Confedilizia) di annullamento degli estimi Formica, il cattedratico evidenzia che gli estimi a valore introducono all'interno del sistema impositivo italiano "un grave elemento di incoerenza e di contraddizione, che vulnera gli artt. 3 e 53 della Costituzione".

Sulla *Rivista di diritto amministrativo della Repubblica italiana* segnaliamo la risposta ad un quesito: "In caso di opere interne, per le quali sia regolarmente osservata la procedura prevista dall'art. 26 della legge 28.2.1985 n. 47, è necessario comunicare all'Ufficio del Catasto edilizio urbano le variazioni apportate, qualora esse incidano sul numero dei vani che compongono l'unità abitativa".

Da *il Sole - 24 Ore* del 14 agosto 1992

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Firmato il contratto colf

Il 15 luglio è stato firmato in Roma il nuovo Contratto collettivo nazionale di lavoro domestico. Il resto relativo è stato pubblicato il 28 luglio dal quotidiano economico *Italia Oggi*.

Ecco i nuovi

Minimi contrattuali in vigore dal 1° luglio 1992

### TABELLA A

Conviventi - Minimi mensili	
1 <sup>a</sup> categoria super .....	£. 920.000
1 <sup>a</sup> categoria .....	£. 840.000
2 <sup>a</sup> categoria .....	£. 670.000
3 <sup>a</sup> categoria .....	£. 500.000
Orario ridotto per lavoratori/studenti (24 ore settimanali) - Minimi mensili	
1 <sup>a</sup> categoria super .....	£. 550.000
1 <sup>a</sup> categoria .....	£. 500.000
2 <sup>a</sup> categoria .....	£. 420.000
3 <sup>a</sup> categoria .....	£. 340.000

### TABELLA B

Non conviventi - Retribuzione minima oraria	
1 <sup>a</sup> categoria super .....	£. 7.750
1 <sup>a</sup> categoria .....	£. 7.000
2 <sup>a</sup> categoria .....	£. 5.650
3 <sup>a</sup> categoria .....	£. 4.250

### TABELLA C

Assistenza notturna - Minimi mensili	
1 <sup>a</sup> categoria super .....	£. 1.100.000
1 <sup>a</sup> categoria .....	£. 1.000.000
2 <sup>a</sup> categoria .....	£. 800.000

**Nota:** Le parti hanno concordato di eliminare i minimi relativi ai minori di 18 e 16 anni.

## CONVEGNI SVOLTI

### A Torino...

Pieno successo ha riscosso il convegno di diritto comparato delle locazioni svoltosi ultimamente a Torino, ed al quale ha partecipato anche il Presidente confederale. Organizzato dalla locale Ape (e, in particolare, dall'avv. Pierluigi Amerio, presidente della Commissione confederale di diritto comparato) il Convegno - cha ha visto, dopo il saluto del Presidente Besostri, le relazioni di illustri cattedratici, fra cui il nostro prof. De Angelis - ha messo a fuoco le diverse problematiche del settore. È prevista la pubblicazione degli atti.

### ... e a Cortina

Le sperequazioni che comportano gli estimi-Formica sono state evidenziate, e documentate, in un Convegno svoltosi a Cortina d'Ampezzo, sponsorizzato dalla locale Casa rurale ed artigiana. Dopo le relazioni dei proff. De Angelis e Onida, il Presidente confederale ha tracciato un quadro della situazione, alla luce degli ultimi provvedimenti legislativi. Particolare compiacimento è stato espresso ai Presidenti della Federazione veneta e dell'Associazione di Belluno della Proprietà edilizia, Vigne e Triches, ai quali va il merito della riuscita organizzazione.

## APPUNTAMENTI

### "Casaidea '93"

19ª Mostra dell'Abitare — Selezione di arredamento contemporaneo, design, architettura, habitat.  
13ª Edizione del "Premio Design Italiano".

### "Spazioverde '93"

10ª Rassegna ambiente, architettura ed attrezzature per gli esterni.

### "Antiquariato '93"

7ª Rassegna di antiquariato.

### Fiera di Roma

20-28 marzo 1993.

PER INFORMAZIONI:  
tf. 06/6875575

## Vincolo pertinenziale e fabbricato rurale

*Il vincolo pertinenziale può, come si deduce dall'art. 818 del codice civile, essere eliminato dalla volontà delle parti. Conseguentemente, nel caso di fabbricato rurale venduto come abitazione senza apprezzabile quantità di terreno circostante, rimanendo il terreno agricolo di proprietà del venditore, deve ritenersi cessato qualsiasi rapporto pertinenziale, non solo per volontà delle parti, ma per estinzione della stessa obbiettiva situazione che fino a quel momento aveva giustificato l'esistenza del vincolo di cui all'art. 817 del codice civile. L'atto di trasferimento, pertanto, sconta l'imposta non con l'aliquota del 15% prevista per i terreni agricoli e relative pertinenze, ma con quella ridotta dell'8%.*

*(Cass. civile, 9 aprile 1991, n. 4564).*

## Confedilizia: canone libero per gli immobili ristrutturati

La Confedilizia (che ha ringraziato, in un comunicato, oltre al ministro Gorla e all'on. Botta in particolare, tutti i parlamentari che hanno concorso al varo dei "patti in deroga" per l'equo canone) ritiene che i contratti di locazione ad uso abitativo siano liberi quanto al canone non solo per gli immobili di nuova costruzione, ma anche per gli immobili integralmente ristrutturati.

Secondo la Confedilizia, concorrono a questa conclusione sia il tenore letterale della normativa di cui al 1° comma del decreto legge n. 333 (non modificato in sede di conversione), che i lavori parlamentari. La normativa, infatti, non precisa che debba trattarsi di immobili di nuova costruzione, solo facendo riferimento all'ultimazione dei lavori ed alle richieste di abitabilità e di accatastamento (condizioni che ricorrono tutte anche per le integrali ristrutturazioni); ed i lavori parlamentari, dal canto loro, sono univoci nel senso anzidetto. Al proposito, la Confedilizia ricorda che il relatore di maggioranza on. Wilmo Ferrari si è espresso alla Camera (seduta del 28 luglio) nel senso - testualmente - che "nella norma sono compresi sicuramente gli interventi edilizi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della legge n. 457, quelli cioè assimilabili alle nuove costruzioni". Analogamente si esprimeva un o.d.g. presentato dall'on. Botta (che è stato "il padre" dei patti in deroga locatizi), non messo in votazione per l'intervenuta questione di fiducia posta dal Governo: in tale o.d.g. (e proprio per contrastare "le prime interpretazioni dovute alla divulgazione giornalistica", che riferivano l'art. 11, 1° comma, alle sole nuove costruzioni) si diceva - testualmente - che "la dizione letterale della disposizione è assai ampia, e comprende immobili sia di nuova costruzione che in corso di ristrutturazione, i cui lavori non risultino ultimati alla data di entrata in vigore del decreto - legge n. 333 (12 luglio 1992)".

La Confedilizia (nel sottolineare che la data di riferimento è quella

dell'11 - e non del 12 - luglio, essendo il decreto legge entrato in vigore, per sua stessa disposizione, il giorno stesso della sua pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale*) ricorda che gli interventi di cui alla lettera d) del precitato art. 31 sono quelli "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che posso-

no portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". Sono interventi che - sempre per quanto stabilisce la medesima norma - "comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti".

### "Rifondazione comunista" sui "patti in deroga"

Risponde a questo obiettivo (di cancellare quei principi di uguaglianza, di libertà e di unità dei lavoratori che sono stati parte integrante della nostra storia democratica) la cancellazione dell'equo canone, con la quale cade il principio secondo cui la casa è un diritto sociale.

*on. Marida Bolognesi, Gruppo Rifondazione comunista, seduta Camera dei deputati 28.7.1992*

Con un solo colpo si annullano 73 degli 85 articoli della legge n. 392 del 1978 e si cancella così definitivamente la legge sull'equo canone. Cade il principio della casa come diritto sociale. Lo sfratto diventa arma legittima e il mercato della casa è aperto solo al miglior offerente.

*on. Antonio Carcarino, Gruppo Rifondazione comunista, seduta Camera dei deputati 27.7.1992*

Mi si dice che si arriverà all'affitto concordato. Ma scusate, perché non lo si chiama con il suo vero nome? Chiamiamoli affitti liberi, per esempio. Cosa c'è da concordare quando il lavoratore va a chiedere ad un proprietario una casa in affitto? È chiaro che il prezzo non sarà io a farlo, non sarà il lavoratore a proporlo, ma sarà il padrone di casa a deciderlo: si arriverà inevitabilmente al prendere o lasciare.

*on. Angelo Azzolina, Gruppo Rifondazione comunista, seduta Camera dei deputati 27.7.1992*

Voi cancellate l'equo canone, che comunque è già stato soppresso nei fatti, perché vi è stata un'enorme, gigantesca speculazione sul mattone, sulla casa.

*on. Ramon Mantovani, Gruppo Rifondazione comunista, seduta Camera dei deputati 27.7.1992*

Anche per quanto riguarda lo sblocco dell'equo canone, il Governo a presidenza socialista ha portato avanti una scelta di classe, come accadde nel caso della scala mobile. A chi giova, infatti, che gli attuali 80mila sfrattati diventino magari milioni? A cosa serve cacciare dalle case tanti cittadini, sottrarre loro un tetto, metterli in difficoltà? Si tratta di conseguenze odiose della scelta del Governo. Ma al Governo non interessano tali aspetti: vuole dimostrare di essere dalla parte della rendita urbana e della grande proprietà immobiliare. Sarebbe giusto e sacrosanto, invece, essere dalla parte degli inquilini.

*on. Girolamo Tripodi, Gruppo Rifondazione comunista, seduta Camera dei deputati 27.7.1992*

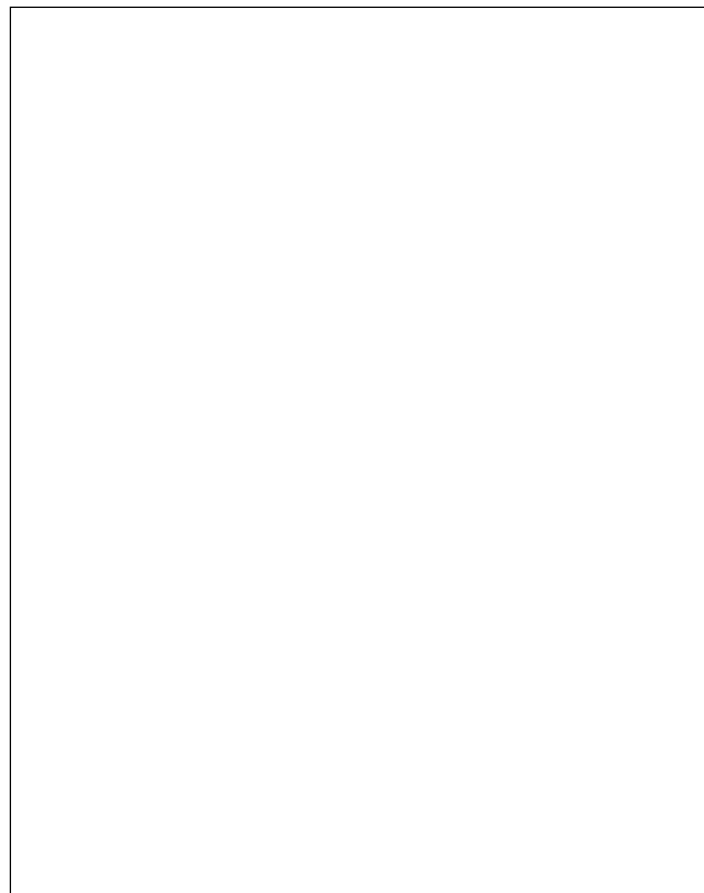
## Denuncia dell'amianto floccato, sollecitate norme attuative

La Confedilizia ha richiamato l'attenzione del Ministero della Sanità sulla necessità dell'emanazione di norme attuative (pur non specificatamente previste dalla legge) relative all'obbligo posto a carico dei proprietari di immobili dall'art. 12, quinto comma, della L. 27.3.1992 n. 257, che reca "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

La norma in questione, testualmente recita: "Presso le unità sanitarie locali è istituito un registro

nel quale è indicata la localizzazione dell'amianto floccato o in matrice friabile presente negli edifici. I proprietari degli immobili devono comunicare alle Unità sanitarie locali i dati relativi alla presenza dei materiali di cui al presente comma. Le imprese incaricate di eseguire lavori di manutenzione negli edifici sono tenute ad acquisire, presso le unità sanitarie locali, le informazioni necessarie per l'adozione di misure cautelari per gli addetti".

## Fino al 15 dicembre le dichiarazioni per la sanatoria del reddito dei fabbricati



I contribuenti che hanno ommesso di denunciare l'esistenza di fabbricati nella loro dichiarazione dei redditi sono stati ammessi a presentare una dichiarazione integrativa entro il 15 dicembre prossimo. Lo ha stabilito l'art. 8, quinto comma, del D.L. n. 333/92, a suo tempo trasmesso - nel suo esatto testo - alle Ape aderenti, ove potrà essere consultato dagli associati.

Con Decreto del Ministro delle Finanze del 29 luglio (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del

30 successivo) sono poi state approvate le istruzioni per la presentazione delle dichiarazioni in questione agli uffici imposte ed ai centri di servizio, secondo il modello - pure approvato dallo stesso Decreto - che riproduceiamo.

Scade invece il 31 ottobre il termine per il versamento dei canoni radio-tv di cui sia stato in precedenza ommesso il pagamento. Le istruzioni relative sono contenute nello stesso decreto ministeriale, come sopra pubblicato.

## REGISTRO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETA' EDILIZIA

### Servizio portierato per più stabili

*Qualora il proprietario di due o più palazzine contigue ne affidi, con apposito contratto di lavoro, la sorveglianza, la pulizia e in genere i servizi ad una persona cui concede anche l'uso di un alloggio compreso in una di dette palazzine, il complesso di prestazioni e di attività che questa si impegna a svolgere integra un rapporto di portierato, ancorché il controllo sulle persone che accedono alle palazzine non possa essere eseguito con la stessa intensità impiegata dal portiere addetto a un unico edificio, ed il portiere in tal caso è tenuto ugualmente a svolgere l'attività di vigilanza all'interno dell'area in cui sono comprese le palazzine affidate alla sua custodia, secondo le indicazioni stabilite dall'unico proprietario o dall'assemblea condominiale ad integrazione delle prescrizioni contenute nel contratto collettivo, pur non essendogli vietato lo svolgimento di limitate attività lavorative durante il periodo di servizio, purché nell'ambito del comprensorio affidato alla sua custodia e compatibilmente con le modalità stabilite per l'esercizio della vigilanza.*

*Ove il servizio di portierato non venga svolto dal relativo incaricato in maniera conforme alle prescrizioni e con la diligenza dovuta, il conduttore di appartamento sito nell'edificio può eccepire, nei confronti del proprietario locatore, la sua inadempienza in relazione a quel servizio e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.*

(Cass. 2.7.1991 n. 7257).

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Operante il contratto per i dipendenti

Il contratto nazionale per i dipendenti delle agenzie immobiliari (firmato al Ministero del lavoro dalla Fiaip per gli agenti e da Cgil, Cisl e Uil per i lavoratori) è operativo a tutti gli effetti. Può essere richiesto alla Fiaip in Roma, tf. 06/3612093 (che lo invierà gratuitamente, con il solo addebito delle spese postali).

Il testo ufficiale riporta gli atti ufficiali che ne confermano la validità e, soprattutto, le norme applicative.

## VILLE E PALAZZI STORICI

INFORMAZIONI PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

### Vincolo e compromesso

*Stipulato preliminare di compravendita immobiliare, la successiva, sopravvenuta imposizione del vincolo, a norma della l. 1° gennaio 1939 n. 1089, in tema di cose di interesse storico (vincolo che, per sua natura, non esclude la commerciabilità del bene che ne è colpito e non si configura come «vizio» della cosa, né quale onere, ai sensi dell'art. 1489 c.c.) non costituisce una «obiettiva impossibilità giuridica», tale da impedire la stipula del contratto definitivo di compravendita, o la pronuncia di una sentenza costitutiva, ex art. 2932 c.c. o, infine, di una sentenza di condanna a concludere il contratto definitivo. (Cass. 3.2.1992 n. 1143).*

### Costo della vita - Indici nazionali Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 1991 - gennaio 1992	6,1%	4,57%
Variazione febbraio 1991 - febbraio 1992	5,4%	4,05%
Variazione marzo 1991 - marzo 1992	5,6%	4,20%
Variazione aprile 1991 - aprile 1992	5,6%	4,20%
Variazione maggio 1991 - maggio 1992	5,7%	4,27%
Variazione giugno 1991 - giugno 1992	5,5%	4,12%
Variazione luglio 1991 - luglio 1992	5,5%	4,12%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 1990 - gennaio 1992	13,0%	9,75%
Variazione febbraio 1990 - febbraio 1992	12,4%	9,37%
Variazione marzo 1990 - marzo 1992	12,6%	9,45%
Variazione aprile 1990 - aprile 1992	12,6%	9,45%
Variazione maggio 1990 - maggio 1992	12,9%	9,67%
Variazione giugno 1990 - giugno 1992	12,8%	9,60%
Variazione luglio 1990 - luglio 1992	12,8%	9,60%

## Ricordarsi è bene...

*Ar/Te-Area Terziaria*, rivista della Confcommercio, ha pubblicato nel suo numero 4 (maggio 1992) una dichiarazione di Alessandro Pacetti, presidente del Collegio di Roma della Fimaa-Federazione degli agenti in mediazione e di affari (aderente alla Confcommercio; la Fiaip, invece, aderisce alla Confedilizia).

La dichiarazione (inserita in un articolo nel quale si dice che "piange la Confedilizia") così testualmente recita: "Non è vero che i nuovi estimi determineranno il crollo del mercato immobiliare: questo è quanto sostiene la Confedilizia, ossia i costruttori, che vedono alzate e tassate le loro aliquote di guadagno. Addirittura sono al di sotto del valore di mercato. Per una volta tanto siamo d'accordo con Formica".

Per chi - presidente di qua o presidente di là - confonde addirittura la Confedilizia con l'Ance (questa, sì, associazione costruttori), l'unica risposta appropriata è il silenzio. Non fino al punto, però, di tacere l'invito ai proprietari di casa a ricordarsi di come la pensano gli agenti immobiliari aderenti alla Fimaa.

Infatti, il presidente Pacetti non è stato - ci risulta - smentito da alcuno. E allora, prima di rivolgersi ad un'agenzia di intermediazione, è il caso di sapersi regolare.

## Telefoni verdi CONFEDILIZIA - il GIORNALE e GENTE MONEY per la patrimoniale

*Gente Money* e la Confedilizia hanno istituito (come già nel novembre scorso, per gli estimi) un telefono verde - a chiamata gratuita, quindi - per fornire agli interessati ogni informativa sul pagamento della patrimoniale. Gli operatori effettueranno anche il calcolo dell'imposta.

Il numero verde (1678/57017) funzionerà durante tutto il mese di settembre, ogni giorno dal lunedì al venerdì, dalle 15 alle 19.

Un altro numero verde (1678/57038) la Confedilizia lo ha istituito con *il Giornale*. Funzionerà negli stessi giorni, dalle 9 alle 13. Il quotidiano milanese pubblicherà anche le risposte a quesiti pratici in materia, a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia.

Un numero verde (1678/66255) è stato istituito - allo stesso scopo - anche dal Ministero delle Finanze. È anch'esso utilizzabile per ogni informazione, nei giorni feriali.

## Documentazione spese e reddito dei fabbricati

La Confedilizia ha tempestivamente formulato al Ministero delle Finanze un articolato quesito circa le modalità di documentazione delle spese per i fabbricati, ai fini del calcolo del reddito dei medesimi. Non appena perverrà la richiesta risposta, *Cn* ne darà notizia.

Nel frattempo - come già segnalato - l'argomento viene tratta-

to su riviste e giornali specializzati. Da ultimo, il notaio Gianfranco Gallo-Orsi, presidente di Commissione della Confedilizia, ne ha scritto su *Dossier casa*. Il consigliere confederale, ben noto esperto del ramo, evidenzia che "dovrebbe essere possibile una documentazione anche in fotocopia, tenendo a disposizione dell'Amministrazione il documento originale".

## Indennità di esproprio, nuovi criteri

Con l'art. 5 bis del decreto-legge n. 333/92 (lo stesso che ha istituito l'Isi) si sono fissati nuovi criteri per la determinazione delle indennità di esproprio dei terreni agricoli o fabbricabili.

Per i primi, continua ad applicarsi il criterio del valore agricolo, fissato dalla legge n. 865/71.

Per i secondi, l'indennità sarà pari alla media tra il valore venale (determinato in libera contrattazione) e il reddito dominicale rivalutato. Quest'ultimo, com'è noto, si ricava dai dati Ute.

I nuovi criteri si applicano a tutte le espropriazioni in corso, at-

tuate da pubbliche amministrazioni o da privati, nonchè - in caso di contenzioso - ove non sia ancora intervenuta sentenza passata in giudicato. Rimane salva la facoltà di cessione bonaria, da concordarsi con l'amministrazione espropriante. Per gli indennizzi a suo tempo riscossi, e per i quali le norme in allora vigenti facevano salva la possibilità di "conguaglio", è da ritenersi (anche se la nuova norma non ne fa cenno) che gli espropriati abbiano diritto al versamento delle somme eventualmente risultanti dall'applicazione dei nuovi criteri di esproprio.

## Oneri di Amministrazione a carico di chi?

Gli oneri di amministrazione (con particolare riferimento al compenso dell'amministratore) così come l'assicurazione dello stabile - per quanto riguarda, almeno, la R.C. e i danni per rotture di condotte o spese di ricerca rotture e simili - possono essere

contrattualmente posti a carico dell'inquilino.

Lo conferma l'Ufficio legale della Confedilizia, seguendo un orientamento con il quale non contrasta la decisione Cass. 3.6.1991 n. 6216, pubblicata su *Cn* n. 6, di significato esclusivamente processuale.

### Alla ricerca del vano

*(Quanto valgono i vari locali per il calcolo degli estimi)*

Ingresso	1/3 di vano
Corridoio	1/3 di vano
Cucina, cucinino	Un vano
Soggiorno, camera altre stanze	Un vano
Ripostiglio	1/3 di vano
Bagno	1/3 di vano
Cantine	1/4 di vano
Soffitte	1/4 di vano
Superfici comuni (cortile, giardino, scale, locale caldaia)	dal 2 al 10% della consistenza degli altri vani

## Convegno a Genova su FISCO E CASA

Il 14 settembre, alle 16,30, si terrà a Genova (alla sala convegni del Banco di Chiavari - V. Garibaldi 2) un convegno su *Fisco e casa* organizzato dall'Associazione genovese della Proprietà edilizia in accordo con la Confedilizia. Dopo un saluto del presidente Viziano, terranno relazioni i proff. De Angelis e Marongiu. Concluderà il Presidente Confederale.

## I NOSTRI VIAGGI

### Parigi e i Castelli della Loira

Periodo: 10/17 ottobre '92

Durata: 8 giorni - 7 notti

Mezzo di trasporto: Pullman GTL

#### Programma

1° giorno - Bologna/Dijon

2° giorno - Dijon/Parigi

3° giorno - Parigi

4° giorno - Parigi

5° giorno - Parigi

6° giorno - Parigi/Blois/Tour

7° giorno - Tour/Bourges

8° giorno - Bourges/Lione/Bologna

Quota individuale di partecipazione

L. 1.500.000

(minimo 30 partecipanti)

Supplemento camera singola L.

500.000

Acconto di prenotazione subito

Saldo entro il 30 settembre '92

*La quota comprende*

Viaggio pullman GTL durante tutto il tour - sistemazione in Hotel 4 stelle in camere doppie con servizi - trattamento di pensione completa dal pranzo del 1° giorno al pranzo dell'8° giorno - tutte le visite descritte in programma - assicurazione sanitaria.

*La quota non comprende*

Bevande ed extra in genere - Tutto quando non espressamente indicato in programma o descritto come facoltativo.

*La quota di partecipazione rimarrà invariata salvo eventuali aumenti o variazioni per cause non dipendenti dalla volontà dell'organizzazione.*

*Per informazioni o prenotazioni rivolgersi all'Associazione della Proprietà Edilizia di Bologna (V. Altabella 3 - tel. 051/221476-226416).*

Notiziario mensile fuori commercio riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

**Anno 2  
Numero 7**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
Roma - Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6792532

Impaginazione e  
Fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale  
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa il  
25 agosto 1992

