



CONFEDILIZIA

notizie

Nuova Repubblica, più giustizia per i proprietari di casa

Si è aperta una nuova legislatura, quella della Nuova Repubblica.

I proprietari di casa hanno fatto il loro dovere, nelle e prima delle elezioni. Ora, chiedono più giustizia.

L'ultimo Parlamento - quello vieppiù in "stato confusionale" - ha creato per la proprietà immobiliare una situazione insostenibile, fino all'ultimo insensibile (assieme al Governo) ad ogni appello per la riconduzione ad equità dell'imposizione fiscale. I risultati, si sono visti.

Al nuovo Parlamento (e al nuovo Esecutivo) la Confedilizia chiede che - in via immediata, e nell'ottica di un nuovo impulso al processo di liberalizzazione - venga ulteriormente valorizzato l'istituto dei patti in deroga, chiarendone gli aspetti che ne hanno condizionato lo sviluppo e valorizzando le potenzialità - evidenti - della normativa.

Sul piano fiscale, l'immediatezza è altrettanto (forse ancor più) necessaria. La proprietà immobiliare è ormai soffocata da una legislazione assurda, dagli aspetti paradossali (redditi inesistenti eppur tassati, come per le prime case e gli inquilini morosi) ancor prima che iniqui (solo i proprietari di casa pagano una patrimoniale, oltre alle normali - si fa per dire - imposte sui redditi). Un riordino s'impone, prima che sia troppo tardi e che il Paese abbia a soffrirne danni irreparabili.

c.s.f.

La legge sugli sfratti alla Corte Costituzionale

La legge sulla concessione della Forza pubblica per gli sfratti ad opera dei Prefetti, è stata spedita all'esame della Corte Costituzionale. A deciderlo è stato il pretore di Salerno, che ha ravvisato elementi di incostituzionalità nella legge 21.2.1989 n. 61 (quella, appunto, sulla concessione della forza pubblica) in relazione agli artt. 24 (diritto alla tutela giurisdizionale) e 42 (riconoscimento della proprietà) della Costituzione. "La legge - dice l'ordinanza del Pretore - consente una gestione sostanzialmente sovrana, da parte del Prefetto e/o (a seconda dello spazio che in concreto questi riconosce alle seconde) delle Commis-

sioni provinciali, della disposizione delle altrui proprietà, al di là dei limiti propri di una riserva di legge, per quanto relativa".

Del rinvio della legge sugli sfratti alla Corte Costituzionale ha dato notizia la Confedilizia, il cui Presidente Corrado Sforza Fogliani ha così dichiarato: "Le nostre idee cominciano a farsi strada. Da tempo denunciavamo la mancanza di trasparenza insita nel meccanismo prefettizio di concessione della Forza pubblica, oltreché la sostanziale inesigibilità che esso determina di titoli di rilascio esecutivi per legge. Abbiamo inoltrato ai Prefetti centinaia di intimazioni sulla base della legge

sulla trasparenza e si cerca, da alcuno, di eludere il controllo degli interessati sulle procedure in questione sostenendo paradossalmente che la legge in questo caso non si applica, sulla base di capziosi distinguo nei quali la nostra burocrazia - quando si tratta di non aprire al nuovo - è sovrana. Ma le idee giuste, nonostante tutto, camminano, e ri-proporremo la questione - con tutta la forza che merita - al nuovo parlamento: la riconduzione all'Autorità giudiziaria della graduazione degli sfratti, davanti a intollerabili ritardi negli stessi che giungono a toccare i dieci anni, non può essere ulteriormente procrastinata".

Accordo Confedilizia/Confagricoltura



Confedilizia e Confagricoltura (nella foto, i Presidenti Sforza Fogliani e Bocchini) hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa che avvia un rapporto di reciproca collaborazione tra le due Confederazioni.

L'accordo si concreterà nello sviluppo delle attività associative ed in particolare nello scambio di informazioni in materia legislativa e giurisprudenziale, nella promozione di atti normativi ed amministrativi di comune interesse, nella pratica attuazione dell'utilizzo dello strumento operativo dei patti in deroga quale elemento qualificante ed essenziale della contrattazione. I Presidenti Confederati hanno sottolineato, in particolare, il forte impegno delle loro Confederazioni a sollecitare al prossimo Parlamento una politica fiscale che riconduca ad equità i cespiti immobiliari e le attività di impresa.

I Presidenti della Confedilizia e della Confagricoltura hanno evidenziato - a conclusione della cerimonia per la firma del Protocollo - che il rafforzamento della collaborazione tra soggetti caratterizzati da un forte vincolo associativo ed in particolare tra chi fa riferimento da sempre a valori insostituibili, come il diritto alla proprietà e alla attività di impresa attraverso un mercato libero da vincoli, rappresenta una sicura garanzia per lo sviluppo dell'economia e la tutela del risparmio nel nostro Paese.

Convegno a Piacenza

Il punto sui patti in deroga

Il 7 maggio, a Piacenza, importante convegno della Confedilizia sul tema: "Il punto sui patti in deroga".

Relazioni introduttive del prof. Guido Alpa, Ordinario all'Università di Roma, e del prof. Giovanni Gabrielli, Ordinario all'Università di Trieste.

L'attacco ai patti in deroga non ha giovato

Non uno dei parlamentari - della Dc, del Pds, del Psi e del Pri - che si erano resi protagonisti della "manovra" contro i patti in deroga (sventata dalla Confedilizia con l'aiuto di Lega Nord, Msi e Pli) firmando una proposta di legge in merito, tornerà alla Camera. La demagogia, non ha premiato.

Tonfo elettorale anche per l'on. Melilla (Pds), dal quale era partita tutta la manovra: per primo - quale responsabile casa del suo partito - aveva presentato alla Camera una "risoluzione" contro i patti in deroga.

Parlamentari di riferimento della Confedilizia

La Confedilizia entra per la prima volta in Parlamento con un notevole gruppo di "parlamentari di riferimento". Fra senatori e deputati, sono almeno 38 (per un censimento più preciso occorre comunque attendere il completamento dell'interpello - tempestivamente avviato ed ancora in corso - delle 139 sedi territoriali, sui candidati consigliati risultati eletti).

Di particolare soddisfazione la constatazione che si sono impegnati nella competizione elettorale, e sono riusciti eletti, 8 parlamentari (6 deputati e 2 senatori) che sono dirigenti o soci di sedi locali della Confedilizia.

Il Presidente da Bologna a Livorno

Il Presidente confederale ha partecipato a manifestazioni pubbliche a Bologna, Genova, Alessandria e Livorno. Ha pure partecipato, a Rai 1, ad un dibattito sulle locazioni.

Il Presidente della Federazione Toscana della Confedilizia, Scripelli, ha rappresentato la nostra organizzazione al Convegno dell'Accademia dei Georgofili sui patti in deroga in agricoltura.

L'Assistente del Presidente confederale, Bianco, è intervenuto - in rappresentanza della Confedilizia - al Convegno sulla politica fiscale per i beni culturali promosso dall'Associazione Bianchi Bandinelli nonché alla riunione del Cnel sui problemi fiscali della casa presieduta da Uckmar. Ha pure partecipato ad una riunione dell'Ape di Torino ed assistito (sempre in rappresentanza dell'organizzazione) ad una seduta di presentazione dei lavori della Commissione parlamentare per il controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza.

Il nuovo direttivo centrale

Dott. Vittorio Acquaviva	Avv. Francesco Iollo
Dott. Alessandro Alessi	Dott. Giuseppe Larocca
Dott. Ivo Amendolagine	Dott. Lamberto Londini
Avv. Pierluigi Amerio	Avv. Massimo Modica
Dott. Anselmo Anselmi	Ing. Giorgio Paganini
Prof. Aldo Antonelli	Arch. Paolo Pietrolucci
Dott. Cosimo Azzarito	Dott. Salvatore Pilotti
Avv. Carlo Bettanini	Avv. Prospero Pizzolla
Dott. Giorgio Bologna	Ing. Carlo Radice Fossati
Dott. Franco Bombassei	Geom. Goffredo Ricci
Avv. Biagio Borsiglia	Avv. Filippo Rosselli
Geom. Fiorenzo Bosio	Avv. Giovanni Rostagno
Arch. Alfredo Campanini Bonomi	Dott. Piero Sacchetti
Avv. Enrico Cantoni	Avv. Luigi Saccogna
Ing. Gianfranco Caselli	Dott. Giacomo Sbisà
Avv. Achille Lineo Colombo	Rag. Luca Segalin
Avv. Michele D'Amico	Avv. Corrado Sforza Fogliani
Prof. Lorenzo De Angelis	Ing. Cesare Solimene
Ing. Mario Del Chicca	Prof. Gian Galeazzo Stendardi
Avv. Nelson Fabbri	Sig.ra Gianna Torriti
Avv. Gualtiero Fiorini	Avv. Emanuele Traina Chiarini
Dott. Renzo Gardella	P.I. Diego Triches
Avv. Leonardo Gemma Brenzoni	Avv. Ernesto B. Valenziano
Prof. Gianfranco Gallo Orsi	Avv. Vittorio Vivona
Avv. Giancarlo Giovagnoni	Ing. Attilio Viziano

Ai membri elettivi di cui sopra si aggiungono i componenti di diritto nonché i rappresentanti degli enti e delle associazioni aderenti

Revisori dei Conti:

Dott. Achille Frattini - Pres.
Dott. Dario Dal Verme
Rag. Alfonso Parodi
Dott. Giovanni d'Alfonso
Dott. Roberto Adamo

Collegio dei Proviviri:

Prof. Aldo Pezzana - Pres.
Avv. Carlo D'Amelio
Dott. Ing. Marco Bossi
Dott. Luigi Gallerani
Prof. Alberto Crespi

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Legge quadro lavori pubblici

La legge 11.2.1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) demanda - nel suo art. 3 - alla potestà regolamentare del Governo (ai sensi dell'art. 17, comma 2, della legge 23.8.1988 n. 400) la definizione - fra l'altro - di specifiche modalità di progettazione e di affidamento dei lavori di scavo, restauro e manutenzione dei beni tutelati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modificazioni. La legge prevede espressamente che il Regolamento - che dovrà essere emanato di concerto con il Ministro per i beni culturali - potrà derogare, in questa specifica materia, alle disposizioni della medesima legge quadro riguardanti la progettazione dei lavori (art. 16), i sistemi di realizzazione dei lavori (art. 19), le procedure di scelta del contraente (art. 20) e la selezione dei concorrenti da invitare alle gare (art. 23).

Dossier di 24 Ore

24 Ore ha pubblicato un interessante inserto ("Dossier") dedicato ai giardini di valore storico aperti al pubblico. La rassegna è stata presentata con i titoli "Un percorso tra le aiuole, le fontane e i boschi intorno ad antiche proprietà, alla scoperta del passato e dell'evoluzione del gusto", "L'arte trionfa nei paradisi del verde", "Ai laghi e al mare i capolavori con i fiori", "In vetrina tra i viali le mode dei secoli", "Il territorio coltivato da monumento", "Con l'acqua una fantasia di creazioni".

I giardini presentati (e sommariamente descritti) sono in complesso 61, di cui 8 in Piemonte, 2 in Liguria, 12 in Lombardia, 10 in Veneto, 1 in Friuli-Venezia Giulia, 11 in Toscana, 3 nelle Marche, 8 in Lazio, 4 in Campania e 2 in Sicilia.

Niente equo canone

"Per gli edifici di interesse storico artistico non trova applicazione l'equo canone, così come espressamente previsto dall'art. 26, lettera d), della legge n. 392 del 1978, disposizione questa certamente conosciuta dal Ministro e che non necessitava di ulteriori spiegazioni e chiarimenti per la sua applicazione. Basti ricordare in proposito la giurisprudenza in materia nota al momento dei fatti: Pretura di Roma del 7.2.1989, secondo la quale l'applicazione dell'art. 26, primo comma, lettera d), della legge n. 392 del 1978 esclude l'applicazione delle disposizioni del capo I della stessa legge alle locazioni relative ad immobili di interesse storico ed artistico; conformemente: Pretura di Cremona sent. n. 24 del 3.6.1988".

(Corte conti, sez. I giurisdizionale, dec. 37/94 del 14.2.1994, Pres. Nunziata, cons. rel. Buscema, giudizio di responsabilità amministrativa a carico di Salvatore Formica).

Della Tassa smaltimento rifiuti urbani

L'Associazione ha redatto un documento per l'ANCI (Associazione Comuni Italiani) e per alcune Amministrazioni comunali a proposito dell'applicazione della Tassa smaltimento rifiuti urbani agli edifici di interesse storico-artistico vincolati ex lege 1089/39 (caratterizzati da enormi spazi, non modificabili).

Si chiede in esso che i Comuni vogliano considerare l'opportunità di inserire nei propri Regolamenti per il servizio di nettezza urbana - da adottare ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 915/82 e/o relative modifiche di aggiornamento sopravvenute ex D.L. n. 507/93 - una disposizione del seguente sostanziale tenore:

Le unità immobiliari adibite ad uso abitativo, comprese in fabbricati vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 sulla tutela dei beni di interesse storico-artistico, che abbiano, secondo le risultanze anagrafiche, una utilizzazione inferiore ad un abitante ogni 60 mq; e che abbiano superficie imponibile, ai fini della tassa sulla raccolta dei rifiuti solidi urbani, superiore a 300 mq., per tale tributo sono soggette a tassazione limitatamente a detta superficie di mq. 300.

Per le unità immobiliari ad uso abitativo di cui al precedente comma, che siano adibite ad uso stagionale e/o comunque ad altro uso limitato e/o discontinuo, i criteri di tassazione previsti dall'art. 66 del D.L. n. 507/1993 saranno applicati in riferimento alla superficie massima di mq. 300, anche nel caso in cui le singole unità immobiliari abbiano superficie imponibile maggiore.

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

Il decreto legislativo 15.11.1993 n. 507 in materia di passi carrabili

L'art. 44 del decreto legislativo 15 novembre 1993 n. 507 comporta, ai fini dell'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi e di aree pubbliche (Tosap), importanti novità rispetto alla disciplina di cui agli artt. 192 e seguenti del testo unico n. 1175 del 1931 sulla finanza locale.

In relazione ai passi carrabili l'art. 44 considera tali "quei manufatti costituiti generalmente da listoni di pietra od altro materiale o da appositi intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque, da una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata". L'art. 43 introduce, ai fini della determinazione della tassa di occupazione, una classificazione dei Comuni con ripartizione in cinque classi, diversa e sostitutiva delle precedenti nove di cui all'art. 195 r.d. 1175/1931. Tale modificazione ha come scopo quello

Per comunicazioni
rivolgersi
esclusivamente a:

CONFEDILIZIA
Ufficio stampa
Via Borgognona, 47
00187 Roma
Tel. 06/6793489

di individuare classi di comuni quanto più omogenee, sia per il numero di abitanti che per le caratteristiche demografiche e socio-economiche. In particolare, i Comuni capoluogo di provincia devono essere considerati, ex art. 42, 2° comma, almeno di classe terza anche se aventi popolazione inferiore a quella prevista per tale classe.

La norma successiva comporta una riformulazione e il conseguente aggiornamento delle tariffe su cui calcolare la predetta tassa. Tale tassa è commisurata alla superficie occupata e alle tariffe stabilite al metro quadrato. Per quanto riguarda la superficie occupata, tale è l'area risultante dall'apertura dell'accesso per la profondità del marciapiede o del manufatto. Qualora i passi carrabili siano costruiti direttamente dal Comune o dalla Provincia, la tassa dovrà essere determinata con riferimento ad una superficie complessiva non superiore a nove metri quadrati e l'eventuale superficie eccedente detto limite dovrà essere calcolata in ragione del 10%.

L'importo della tariffa non è fisso, ma variabile tra un minimo e un massimo stabilito dallo stesso legislatore e, nel caso di occupazione di suolo comunale, anche in relazione ad ogni classe. Le tariffe di cui

all'art. 44, 1° comma, se riferite ai passi carrabili sono ridotte della metà: il decreto legislativo n. 507/1993, a differenza della disciplina precedente (art. 195, 2° comma) non riconosce più, a Comuni e Province, la facoltà di concedere riduzioni anche superiori.

La tassa di occupazione non è dovuta nel caso di passi carrabili "a raso" mancando in quest'ipotesi qualunque opera o segno visibile che presupponga è occupazione di superficie di suolo pubblico. In tal caso, i Comuni e le Province, su richiesta dei proprietari degli accessi, possono, valutate le esigenze di viabilità e previo rilascio di apposito cartello segnaletico, vietare la sosta di veicoli sull'area antistante tali accessi. Tale limitazione d'uso non può comunque essere superiore ai 10 mq, nè comportare la realizzazione di opere o l'esercizio di particolari attività da parte del proprietario dell'accesso. Questa facoltà, lasciata ai proprietari degli accessi, comporta l'applicazione della tassa ordinaria, ridotta fino al 10%. Il decreto legislativo in esame prevede ulteriori ipotesi di riduzione della tariffa rispetto a quella ordinaria: ad esempio, è espressamente previsto che la riduzione del 10% spetti a coloro che risultano proprietari di accessi o a coloro che a questi sono legati da vincoli di parentela, affinità o da altro rapporto, qualora la proprietà riguardi accessi prospicienti passi carrabili, costruiti da Province e Comuni, ma che di fatto non sono utilizzabili o quanto meno utilizzati. Un'ulteriore ipotesi di riduzione, in questo caso fino al 30%, si ha quando il passo carrabile costituisca accesso ad impianti per la distribuzione di carburante.

A ulteriore conferma della facoltà introdotta dall'art. 1 L. 18.4.1962 n. 208 è il penultimo comma dell'art. 44 per cui i contribuenti possono, in qualsiasi tempo, liberarsi dall'onere del pagamento della tassa per le occupazioni con passi carrabili mediante il versamento di una somma pari a venti annualità del tributo. È fatto, inoltre, salvo il diritto, per i contribuenti che non intendessero utilizzare il passo carrabile, di presentare apposita domanda al Comune o alla Provincia, per ottenere l'abolizione dell'uso dello stesso: l'eventuale messa in pristino del manto stradale sarà effettuata a spese del richiedente.

Per il resto, richiamiamo quanto stabilito dal nuovo Codice della strada in materia (la cui normativa - attualmente rinviata nell'applicazione - ripetute volte è già stata su queste colonne illustrata).

Francesca Beoni

DI TUTTO UN PO'

Rinnovo nei 42...

La sentenza della Cassazione n. 11756/91 (l'unica, in argomento, della Suprema Corte) che ha esteso l'istituto del rinnovo obbligatorio anche alle locazioni ex art. 42, non convince. Ma, per avere maggiori certezze, occorre attendere nuovi pronunciamenti nella stessa sede (che non è proprio detto siano identici). In ogni caso, per i contratti nuovi, il problema si risolve coi patti in deroga.

Estimi variati e deduzioni

In base all'articolo 9, terzo comma, del D.L. numero 90/1994 (anche nella sua versione reiterata con D.L. n. 222/94), i proprietari degli immobili - situati nei Comuni per i quali sono state emanate le nuove tariffe d'estimo, giusta il D.Lgs. numero 568/1993 - possono dedurre dal reddito complessivo ai fini dell'Irpef o dell'Irpeg la differenza fra il reddito dei fabbricati determinato giusta le tariffe d'estimo di cui al D.M. 27 settembre 1991 e quello determinato giusta le nuove tariffe d'estimo, valide per il solo 1994. Così, se un immobile aveva - nel 1992 - reddito pari a lire 1.200.000 ed oggi ha, giusta le tariffe d'estimo ex D.Lgs. numero 568/1993, reddito pari a lire 1.000.000, il contribuente può dedurre, dal suo reddito complessivo, la somma di lire 200.000, maggiorata del 6%; la deduzione è così pari a lire 212.000.

Giusta il disposto dell'articolo 2 quinto comma, del predetto D.L. numero 90/1994, la deduzione si deve effettuare sulla dichiarazione relativa al periodo d'imposta 1994; quindi, sulla dichiarazione che verrà presentata nel 1995.

La nuova dizione dell'articolo 2, primo comma, quinto periodo, del D.L. numero 16/1993 convertito dalla legge 75/1993, non fa più riferimento alle imposte dirette in genere, bensì al reddito "dichiarato per il periodo di imposta precedente"; questa formula sembra escludere la possibilità di recuperare, sotto forma di deduzione, la differenza in materia di ISI e ICI.

Redditi fabbricati

L'articolo 4, primo comma, del D.L. numero 90/1994 (pure, anche qui, nella sua versione reiterata con D.L. n. 222/94) prevede che il reddito dei fabbricati concessi in locazione venga così determinato:

a) per gli immobili locati in regime legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è pari al canone di locazione ridotto del 15% forfettariamente; non è necessario documentare le spese, né è possibile un'ulteriore riduzione, neppure allegando le fatture relative alle spese sostenute.

Se le varie unità sono condotte in locazione giusta diversi contratti, la deduzione dovrà avvenire in relazione ai singoli canoni; ciò comporta che, se nell'unità A sono state sostenute spese in misura pari al 20% del canone e nell'unità B non sono state sostenute spese, il reddito sarà comunque pari - per entrambe le unità - al canone ridotto del 15%;

b) per gli immobili locati non in regime legale di determinazione del canone, occorre verificare se il canone, ridotto del 15% è superiore al reddito medio ordinario; dopodiché, il reddito da dichiarare è dato dal maggiore dei due importi. Se il canone, ridotto del 15% è pari a lire 2.000.000 mentre il reddito medio ordinario è pari a lire 1.600.000, il reddito da dichiarare è lire 2.000.000.

In conclusione, giusta le norme di legge attualmente in vigore (trattasi comunque di un decreto legge, che dovrà perciò essere convertito), la documentazione delle spese effettivamente sostenute non è più di alcuna utilità.

L'Ape di Catania nella Consulta comunale

Il Comune di Catania ha costituito una "Consulta di studio e proposte" per stimolare la nascita di nuova imprenditoria.

Dell'organismo è stata chiamata a far parte anche l'Ape.

Reiterato il D.L. sui parcheggi

Il Decreto legge sui parcheggi (che interessa anche i privati) è stato reiterato in data 31 marzo ed ha assunto il n. 220. *Confedilizia notizie* ne riferirà a conversione avvenuta e quindi - come al solito - a testo definitivo.

PATTI IN DEROGA

Il contratto-tipo per l'uso diverso

La Confedilizia, la Confappi (piccoli proprietari) e l'Ania (inquilini) hanno concordato il contratto-tipo per i patti in deroga nell'uso diverso dall'abitativo. E l'Accordo, si propone essenzialmente due scopi: vincere lo sfitto nel settore, e prevenire le liti con la tutela delle attività (commerciali ed artigianali, soprattutto) insediate.

Lo sfitto che c'è nell'uso diverso è sotto gli occhi di tutti. Può essere vinto solo con la flessibilità che il contratto-tipo concordato prevede, con la segnalazione - essenzialmente - di una serie di opzioni tra le quali le parti sono condotte (da questo contratto tipo-promemoria) a scegliere, concretamente. Più durata, più canone; meno durata, meno canone. Oggi, i proprietari non loano perché - in questa situazione economica - i potenziali conduttori non sono in grado di offrire, vincolandosi per una durata di 12 anni, quello che - in un momento normale - sarebbe il canone (riconosciuto) di mercato; e allora, accordiamoci per meno tempo, e poi si vedrà.

Ma anche la tutela delle attività insediate nell'immobile locato, risponde all'interesse tanto dell'inquilino che del proprietario (di cui valorizza la proprietà). Ecco, allora, che il contratto-tipo proprio di questa tutela si preoccupa, disponendo in tema di adeguamento impianti (e di spese relative), anche per effetto di norme cogenti sopravvenute. Prevedendo, anche, istituti surrogatori (e i conseguenti sistemi di calcolo delle indennità relative) ove il locatore - adeguatamente interpellato - non voglia, o non possa, provvedere (ciò che, anche, previene ogni lite).

In sostanza. Un contratto-tipo equilibrato, nell'interesse comune delle parti.

Poca semplificazione nelle nuove dichiarazioni ICI

Il supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* del 15.2.94 ha pubblicato il nuovo modello di dichiarazione Ici per l'anno 1993 e le relative istruzioni.

La nuova dichiarazione Ici sembra aver risentito assai poco del vento delle semplificazioni. È, infatti, rimasta la seconda copia per il Comune, mentre per il 740 questo duplicato, del tutto inutile, è stato eliminato. I contribuenti, inoltre, dovranno sobbarcarsi qualche adempimento in più rispetto al '93: la dichiarazione, infatti, dovrà essere presentata ad ogni comune in cui si trovano gli immobili. L'anno scorso la denuncia era unica e copriva l'intero territorio nazionale.

Per fortuna la nuova dichiarazione dovrà essere presentata da una ristretta pattuglia di contribuenti. Vale a dire da tutti coloro che hanno visto variare la loro situazione patrimoniale nel corso del '93 (immobili acquistati o venduti) oppure nel caso in cui sia cambiata, sempre nel corso dell'anno scorso, la destinazione del

fabbricato (da residenza principale a secondaria o viceversa). Compilazione obbligatoria anche nel caso in cui sia stata modificata la struttura (opere edilizie che hanno comportato una variazione della rendita catastale).

In particolare con la nuova dichiarazione - che dovrà essere presentata entro il 30 giugno, la stessa scadenza prevista per il 740 - il contribuente deve fotografare la situazione dei suoi immobili al 31 dicembre '93. È previsto un prospetto con quattro caselle: immobile ancora posseduto, escluso o esente da Ici, con diritto a riduzione, abitazione principale. I mutamenti avvenuti, invece, nel corso del '94 andranno denunciati con il modello dell'anno prossimo.

I dati richiesti dalla denuncia sono più o meno gli stessi già previsti per la precedente tornata: caratteristiche del bene (terreno, area edificabile, immobile), ubicazione, estremi catastali, valore dell'immobile, quota e periodo di possesso, detrazione spettante. Se il bene ha cambiato status - ad esempio da terreno agricolo ad area fabbricabile - il contribuente dovrà compilare più riquadri, ognuno per il periodo in cui la circostanza

L'Autorità deciderà se i compensi fissati da Anai e Aiaci violano la concorrenza

Immobili, tariffe alla sbarra

Istruttoria Antitrust contro gli amministratori

L'Autorità garante della concorrenza del mercato ha aperto un'istruttoria nei confronti delle associazioni Fiabs, Aiaci e Anai, al fine di verificare se l'adozione del tariffario minimo professionale, che fissa i compensi spettanti agli amministratori immobiliari e condominiali, possa configurare una violazione dell'art. 2 della legge n. 287/90 (divieto di intese restrittive della concorrenza).

Lo ha affermato una nota dell'Autorità, la cui iniziativa fa seguito alla segnalazione inviata il 5 ottobre 1993 ai presidenti di camera e senato, al presidente del consiglio e al ministro di grazia e giustizia, sui possibili effetti restrittivi della concorrenza di un disegno di legge che prevedeva l'istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio e la fissazione centralizzata dei relativi compensi.

"Il tariffario predisposto il 30 aprile 1992, che determina i compensi che gli aderenti a tali associazioni sono tenuti ad applicare per le prestazioni professionali indicate nello stesso tariffario", sostiene l'Antitrust, "appare avere carattere di inderogabilità e obbligatorietà per tutti i professionisti che aderiscono a tali associazioni. La sua

adozione e divulgazione può dunque costituire una forma di fissazione dei prezzi del servizio professionale di amministratori di immobili e di stabili in condominio sull'intero territorio nazionale, a danno dei consumatori. L'intervento dell'autorità, che si collega a un'analoga iniziativa adottata nei confronti dell'associazione nazionale dei revisori contabili, si inquadra nell'ambito delle tendenze presenti sia a livello nazionale che comunitario", concludeva la nota, "orientate verso la deregolamentazione del settore delle libere professioni".

La notizia non ha preoccupato il presidente dell'Anai, Giacomo Ferrari, "E sbagliato il presupposto" ha dichiarato, "perché noi non siamo imprenditori che agiscono per conto proprio, siamo solo dei mandatari. Invece, l'Autorità fa riferimento all'attività economica di impresa. Ciò è sbagliato: l'amministratore eroga servizi in nome e per conto dei condomini, che sono i suoi mandanti". Che fare? "Daremo incarico ad un costituzionalista per capire chi è fuori strada", ha annunciato Ferrari. "Il nostro tariffario ha due scopi: fissare un minimo ed indicare le prestazioni che danno diritto a quei compensi. E questo, secondo noi, va a vantaggio an-

che della controparte, cioè dei condomini, che sanno in anticipo, così, i loro diritti".

IN PUNTA DI SPILLO

Rai vecchia, a senso unico

Rai Uno ha mandato in onda - prima delle elezioni - uno "Speciale Tg 1" sul problema delle locazioni.

Una trasmissione a senso unico, alla fine della quale si ringraziava ufficialmente, apertamente - il Sunia per la preziosa collaborazione offerta.

Una trasmissione, insomma, da vecchia Rai (anche se rinnovata da Ciampi...). Dalla nuova Rai - quella del dopoelezioni - ci aspettiamo che vengano illustrati anche i drammi dei proprietari di casa che cercano di avere la disponibilità del proprio immobile, e non ci sono ancora riusciti magari dopo 10 anni di tentativi. In compenso, su quello stesso immobile pagano l'Ici come seconda casa perché non lo abitano...

Il Caam contro la circolare prima casa

21 interventi normativi in 12 anni

Il Caam - Collegio agenti affari in mediazione di Milano e provincia ha preso posizione contro la circolare (restrittiva) del Ministero delle Finanze in materia di agevolazioni prima casa (cfr. pag. 8).

Il Caam sottolinea - in un duro odg in merito - che la circolare in questione è stata emanata oltre sette mesi dopo il varo della legge 243 del 19.7.1993 sul problema, durante i quali le parti interessate si sono regolate sulla base dell'interpretazione (parzialmente difforme) della nuova normativa fornita dal Consiglio nazionale del notariato. Il Collegio - dopo aver sottolineato che, nel corso degli ultimi 12 anni, il regime delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa è stato investito da ben 21 interventi normativi - chiede che "tutte le transazioni immobiliari effettuate dal 19 luglio 1993 al 2 marzo 1994 conformemente all'interpretazione del Consiglio del notariato siano ritenute valide ai fini delle imposte di registro, Invim ed Iva". Il Caam ha anche auspicato "che la nuova normativa del settore sia finalmente univoca, chiara, precisa, senza l'ulteriore necessità di interpretazioni soggettive, oggettive, e/o ministeriali".

Importanti studi sull'“ARCHIVIO” di marzo

La rappresentatività delle associazioni (e la “sicurezza” dei patti in deroga assistiti)

L'Archivio delle locazioni e del condominio pubblica, nel suo numero di marzo, importanti studi, di grande interesse.

In particolare segnaliamo: Guido Alpa, L'“assistenza” di cui all'art. 11 del D.L. n. 333/92 per i patti in deroga nelle locazioni urbane: contenuto e modalità; Giuseppe Bersani, Il problema della rappresentatività delle associazioni con particolare riferimento alla natura ed al ruolo della “assistenza” nella struttura degli “accordi in deroga”; Marilisa D'Amico, La rappresentatività delle associazioni. Profili costituzionali; Graziella Grassi, La rappresentatività delle associazioni allo stato attuale della legislazione e della giurisprudenza, con riferimento - anche - all'assistenza di associazioni monocategoriali a “patti in deroga” stipulati da investitori istituzionali; Alessandro Isalberti, Patti in deroga. La questione della proroga biennale.

L'Archivio di marzo pubblica anche due interventi del Presidente confederale.

Dibattito aperto sulle agevolazioni prima casa

Il Ministero delle Finanze ha emanato il 2 marzo una circolare interpretativa dell'ultima legge in materia di agevolazioni fiscali prima casa (cfr. pag.8).

L'interpretazione ministeriale (fortemente restrittiva) della vigente normativa, è stata duramente criticata dal Consiglio nazionale del notariato (Circolare 24.3.1994). In particolare, il Notariato critica la tesi ministeriale secondo la quale il legislatore, nello stabilire quale condizione per il godimento del beneficio fiscale la non possidenza di altro fabbricato “idoneo” ad abitazione, avrebbe fatto riferimento ad un criterio meramente oggettivo (e non, invece, soggettivo, e quindi legato alla situazione dell'acquirente).

Il Ministro delle Finanze Gallo (in una replica affidata al quotidiano *24 ore* del 9 aprile) ha insistito nella propria tesi, sostenendo che “ha sbagliato il Parlamento”.

Appalto della Sogei per la registrazione di 8 milioni di pratiche catastali arretrate

Saranno registrati su supporti informatici e immessi nell'Anagrafe tributaria i dati di 8 milioni e mezzo di pratiche arretrate giacenti in alcuni uffici catastali. La Sogei, la società che gestisce l'Anagrafe tributaria e presta servizi all'amministrazione finanziaria sulla base di un rapporto di concessione, ha bandito una gara per lo svolgimento del servizio di acquisizione dei dati.

Il trasferimento nell'Anagrafe tributaria degli 8 milioni e mezzo di pratiche catastali arretrate rientra nel progetto di informatizzazione del Catasto, già in fase avanzata.

Gli atti giacciono presso circa 60 uffici del catasto edilizio urbano e del catasto terreni, che non li hanno registrati. L'inserimento dei dati nell'Anagrafe tributaria consentirà di disporre dei documenti di tutto il sistema informativo, quindi anche ai fini del rilascio di certificazioni. Tra

l'altro, dal 1° gennaio scorso il ministero delle Finanze ha aggiornato le tariffe per il rilascio delle certificazioni catastali, con aumenti che hanno raggiunto in alcuni casi anche il 50%, proprio in considerazione dell'automazione introdotta, in corso di completamento.

La disponibilità nell'Anagrafe tributaria dei dati anche di questi immobili consentirà di migliorare le possibilità di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria, sia per quanto riguarda l'assolvimento delle imposte gravanti sugli immobili, sia per quanto riguarda l'utilizzazione delle informazioni nell'ambito del cosiddetto “reddiometro”, sia per altri controlli incrociati.

L'acquisizione dei dati nell'Anagrafe tributaria consentirà anche i controlli sul pagamento dell'Ici (nonché dell'Isi). Già la legge istitu-

tiva dell'imposta comunale immobiliare ha previsto che l'amministrazione finanziaria metta a disposizione dei Comuni gli elenchi dei beni immobili risultanti presenti nel territorio di ciascun ente locale, con l'indicazione dei proprietari e delle caratteristiche catastali dei beni. Tra il ministero delle Finanze e l'Ance (l'associazione dei Comuni d'Italia), poi, è stata raggiunta pure un'intesa sulle «azioni comuni» da svolgere per il controllo del regolare assolvimento dei tributi.

Il servizio che la Sogei intende affidare a un'impresa scelta con la procedura del pubblico incanto - in quanto società concessionaria di una pubblica amministrazione - prevede l'acquisizione dei dati presso gli uffici catastali, ma anche il ritiro e la restituzione degli atti contenenti i dati da acquisire, nonché la consegna dei supporti magnetici alla Sogei.

RASSEGNA STAMPA MARZO

Gli affitti calati del 30 per cento (e uno sfratto che dura dall'86!)

“Il prezzo degli affitti degli appartamenti a Milano è sceso di circa il 30 per cento ed alcuni addirittura non si riescono neanche ad affittare”: lo ha dichiarato a *il Giornale* (3.3.1994) il presidente dell'associazione milanese Assoedilizia, Achille Lineo Colombo Clerici. Sullo stesso giornale, e lo stesso giorno, Luigi Brienza di Roma scrive: “La casa è presente nell'art. 42 della Costituzione, in quanto fa parte di un bene che appartiene alla proprietà pubblica o privata e come tale garantito dalla legge, mentre l'art. 47 «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione». Ciò detto, si rende opportuno effettuare qualche verifica dal vero, allo scopo di valutare se viviamo realmente in uno Stato democratico. La mia famiglia a Roma, con enormi sacrifici, è riuscita ad acquistare un immobile per due dei tre figli, composto di quattro piccoli appartamenti che, se abbinati, potrebbero soddisfare le esigenze delle due nascenti famiglie. Dal 1986 data della finita locazione, l'ufficiale giudiziario ha effettuato ben 16 inviti, regolarmente notificati, agli inquilini perché lasciassero libero l'appartamento da ciascuno occupato. I fratelli proprietari, pur avendo goduto dei benefici previsti per l'acquisto della prima casa, hanno dovuto accendere un mutuo decennale in marchi tedeschi, di L. 30.000.000 l'uno e di L. 40.000.000 l'altro che vanno estinguendo pagando, complessivamente, oltre un milione al mese. Nel 1993, calcolate le tasse pagate, le spese sostenute e le indennità di occupazione rimosse, si ha un utile netto annuo di L. 25.780 per due appartamenti e per gli altri due una differenza annua in meno di L. 151.324. Non solo quindi vengono disattesi i principi costituzionali innanzi citati, ma ciò giustifica la mancata disponibilità dei circa 200.000 alloggi sfitti, il rifiuto del piccolo risparmiatore dell'investimento immobiliare e la drammatica situazione abitativa che è sotto gli occhi di tutti».

Su *La stampa* del 14.3, Mario Salvatorelli scrive: «Ormai è diventata generale la convinzione che gli immobili siano al centro dell'attenzione del fisco. L'Invim, l'imposta comunale sull'incremento di valore sugli immobili, è bloccata al valore del 31 dicembre 1992, e sarebbe un vantaggio, se non fosse che l'incremento si è trasformato in decremento. E l'Ici, imposta comunale sugli immobili, colpisce la casa a prescindere dal suo reddito: in base al quartiere, all'appartamento, al numero dei vani. È praticamente una patrimoniale, e pesante. Molta gente che prima acquistava seconde o terze case, per affittarle (in attesa, magari, di darle ai figli), ora, invece, le vende per sottrarsi all'Ici. E il timore di nuove imposte gioca il suo ruolo negativo».

Gino Pagliuca - su *La Voce* del 26.3 - pubblica un'inchiesta col titolo: “Come è cambiato il mercato dopo un anno di patti in deroga. Affitti: è l'ora dei saldi. Prezzi in calo del 30% a Milano e Roma”. L'articolista evidenzia che “il boom dell'offerta di immobili in locazione si spiega con tre parole: patti in deroga”, ma il presidente confederale Sforza Fogliani - intervistato - sottolinea che il problema rimane sempre quello di dare ai proprietari certezze sulla possibilità di ottenere la disponibilità degli immobili alla scadenza dei contratti.

Su *24 ore* del 31.3 Cesare Pirani scrive: “L'attuale tassazione sugli immobili è un macroscopico esempio di iniquità fiscale. L'Ici, inizialmente presentata come sostitutiva di una imposta sul reddito (Ilor) è una vera e propria imposta patrimoniale permanente. La crisi economica, di cui lo strangolamento fiscale è una delle principali cause, ha provocato cessazioni massicce di attività commerciali e professionali. È sufficiente aggirarsi per le nostre città per rendersi conto della quantità di unità immobiliari per uso diverso prive di utilizzo, che non danno più alcun reddito, ma anzi costituiscono un onere per il proprietario per spese condominiali e di manutenzione. Tuttavia l'Ici le colpisce inesorabilmente; e il proprietario non può nemmeno alienarle, perché, ovviamente, non c'è mercato. Anche l'Irpef, che per definizione è un'imposta sul reddito, si paga anche quando il reddito è cessato. In conclusione, il proprietario di un immobile privo di reddito effettivo perché sfitto ha solo la colpa di essere... un proprietario. È democrazia questa? È giustizia fiscale?».

A cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Ufficio Studi Confedilizia - "Statistica contratti in deroga"

Rilevamenti dei canoni di affitto al mq/annuo (in 13 città-campione)

Confronti tra prezzi a "equo canone" e con "patti in deroga"

Dati al 1° ottobre 1993 (ad un anno dall'Accordo quadro

CONFEDILIZIA/SINDACATI INQUILINI dell'1.10.1992)

CITTÀ	ZONE	EQUO-CANONE	PATTI IN DEROGA
TORINO	città capoluogo - centro storico	43.800	84.000
	città capoluogo - semiperiferia	39.000	78.000
	città capoluogo - periferia	37.800	72.000
	città capoluogo - frazioni	33.600	66.000
	comuni della provincia	33.600	66.000
MILANO	città capoluogo - centro storico	80.000	162.000
	città capoluogo - semiperiferia	61.000	129.000
	città capoluogo - periferia	68.000	141.000
	città capoluogo - frazioni	42.600	78.000
	comuni della provincia	42.600	78.000
GENOVA	città capoluogo - centro storico / degradato	10.800	19.200
	città capoluogo - semiperiferia	24.000	43.200
	città capoluogo - periferia	18.000	32.400
	città capoluogo - frazioni	18.000	32.400
	comuni della provincia	18.000	32.400
PADOVA	città capoluogo - centro storico	40.000	76.000
	città capoluogo - semiperiferia	36.000	70.000
	città capoluogo - periferia	32.000	60.000
	città capoluogo - frazioni	25.000	46.000
	comuni della provincia	27.000	44.000
VENEZIA	città capoluogo - centro storico	69.000	158.000
	città capoluogo - terraferma	32.400	92.000
	comuni della provincia	30.000	84.000
BOLOGNA	città capoluogo - centro storico	56.400	143.000
	città capoluogo - semiperiferia	52.800	131.000
	città capoluogo - periferia	43.200	112.000
	città capoluogo - frazioni	43.200	112.000
	comuni della provincia	38.000	95.000
FIRENZE	città capoluogo - centro storico	48.000	96.000
	città capoluogo - semiperiferia	45.000	92.400
	città capoluogo - periferia	38.000	85.200
	città capoluogo - frazioni	35.000	81.600
	comuni della provincia	30.000	74.000
ROMA	città capoluogo - centro storico	46.000	130.000
	città capoluogo - semiperiferia	42.000	110.000
	città capoluogo - periferia	38.000	87.000
	città capoluogo - frazioni	35.000	75.000
	comuni della provincia	36.000	77.000
NAPOLI	città capoluogo - zone di pregio		132.000
	città capoluogo - centro storico / ristrutturato	46.000	96.000
	città capoluogo - centro storico / degradato	34.000	54.000
	città capoluogo - semiperiferia	43.000	96.000
	città capoluogo - periferia e frazioni	36.000	72.000
comuni della provincia	36.000	72.000	
BARI	città capoluogo - centro storico / di pregio	55.000	145.000
	città capoluogo - centro storico	55.000	120.000
	città capoluogo - semiperiferia	45.000	84.000
	città capoluogo - periferia	45.000	84.000
	città capoluogo - frazioni	45.000	84.000
comuni della provincia	40.000	80.000	
PALERMO	città capoluogo - centro storico	38.000	78.000
	città capoluogo - semiperiferia	36.000	110.000
	città capoluogo - periferia	34.000	95.000
	città capoluogo - frazioni	40.000	90.000
	comuni della provincia	30.000	85.000
CATANIA	città capoluogo - centro storico	40.285	76.500
	città capoluogo - semiperiferia	37.191	76.500
	città capoluogo - periferia	30.989	60.000
	città capoluogo - frazioni	30.989	60.000
	comuni della provincia		
CAGLIARI	città capoluogo - centro storico	42.000	42.000
	città capoluogo - semiperiferia	84.000	126.000
	città capoluogo - periferia	84.000	145.000
	città capoluogo - frazioni	54.000	96.000
	comuni della provincia	78.000	114.000

Istanze di rimborso per l'ILOR

La Confedilizia ha diffuso alle proprie strutture periferiche il modello di istanza di rimborso Ilor che deve essere presentata all'Amministrazione Finanziaria da parte di quei contribuenti che, nell'ultima dichiarazione, per il calcolo dei redditi dei fabbricati non si sono attenuti alle indicazioni della Confedilizia relative alle detrazioni per spese manutentive, sibiene alle errate istruzioni ministeriali in punto.

Infatti, a queste ultime istruzioni (che pretendevano che il 15% di spese documentate non si assommasse, sempre e comunque, con il 10% forfettario) si è posto rimedio - a seguito, e per effetto, del ricorso della Confedilizia al Tar del Lazio - con il D.L. 31.3.94 n. 222 (reiterativo dei D.L. 4.2.94 n. 90 e 6.12.93 n. 503) che consente di recuperare le spese documentate nella dichiarazione dei redditi da presentare per l'anno 1993. Tale disposizione, però, opera unicamente per l'Irpef e l'Irpeg dato che - a decorrere dal 1993 - l'Ilor è stata sostituita dall'Ici.

La Confedilizia si muoverà al fine di ottenere la modifica legislativa che si rende necessaria. Nel frattempo, occorre peraltro che i contribuenti presentino, *per la sola Ilor*, istanza di rimborso e, successivamente, ricorso alle Commissioni tributarie (art. 16 D.P.R. 26.10.72 n. 636 come modificato).

Ogni informazione, i soci potranno ottenerla presso l'Ape - Confedilizia delle rispettive provincie.

Omessa denuncia di infortunio: non più reato, ma aumentano le sanzioni pecuniarie

La Camera dei Deputati ha definitivamente approvato la legge che attiva la trasformazione di reati minori in illeciti amministrativi, depenalizzando tra gli altri l'omessa denuncia di infortunio all'Inail e all'autorità di Pubblica Sicurezza e comminando in tali casi solo una sanzione amministrativa.

Fabbricati all'estero, regime tributario

L'art. 7, primo comma, lett. a) del D.L. n. 222/94 modifica l'art. 84, secondo comma, del Testo Unico Imposte Redditi. Nella nuova formulazione, quest'ultima norma stabilisce che "i redditi dei fabbricati (situati all'estero) non soggetti ad imposte sui redditi nello stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo di imposta, ridotto del 25% (prima era il 30%) a titolo di deduzione forfettaria della spesa".

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mediazione, provvigione e incarico

Con riguardo all'incarico di promuovere la stipulazione di un contratto, che resta inquadrabile nell'ambito della mediazione in senso lato purché chi lo conferisce determini preventivamente le condizioni dell'affare e si riservi la facoltà di concluderlo personalmente, il principio fissato dall'art. 1755 c.c., secondo cui il diritto del mediatore alla provvigione consegue alla conclusione dell'affare per effetto del suo intervento, non osta a che possa essere validamente contemplato il diritto a quel compenso, in deroga alla suddetta norma, anche nel caso di revoca anticipata dell'incarico medesimo, tenuto conto che un siffatto patto configura una legittima espressione dell'autonomia contrattuale delle parti, la quale, non rientrando nelle ipotesi contemplate dall'art. 1341 c.c., non abbisogna di specifica approvazione per iscritto (Cass. 10.8.1993, n. 8587).

Quesito ricevute fiscali

La Fiaip ha inoltrato un nuovo quesito al Ministero delle Finanze sul problema relativo al fatto che gli agenti immobiliari siano tenuti ad emettere ricevute fiscali o fattura. Un precedente quesito - risalente al primo semestre dello scorso anno - non ha infatti ancora ricevuto risposta. In merito, le opinioni più differenti si susseguono. Un esaustivo studio sul problema è stato compiuto dal Segretario amministrativo, Armando Barsotti.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Raccomandazioni dei Carabinieri

Il Comando del Reparto Carabinieri per la tutela del patrimonio artistico ha reso noto di avere la possibilità, con tecniche basate sui calcolatori, di effettuare continue ricerche di oggetti d'arte rubati ove esso sia in possesso delle fotografie degli oggetti stessi. Infatti, i Carabinieri eseguono controlli fotografici su tutto il mercato degli oggetti d'arte ed in particolare sulle vendite all'asta, oltreché sugli oggetti di provenienza furtiva eventualmente recuperati. Essi sono perciò in grado di comparare, con tecniche moderne ed affidabili, il materiale fotografico così acquisito con quello dei loro archivi di oggetti rubati e trafugati. Naturalmente, ciò è possibile quando il derubato, assieme alla denuncia, è in grado di fornire anche le foto della refurtiva. Oltre la metà degli oggetti rubati fotografati vengono così ritrovati e restituiti ai loro legittimi proprietari. Malgrado ciò, il 90 per cento delle denunce per furti d'arte non viene corredato da fotografie.

Il Comando del Reparto Carabinieri tutela patrimonio artistico raccomanda per questo di redigere una scheda di identificazione per gli oggetti d'arte di proprietà (elementi della scheda: proprietà, oggetto e soggetto, autore, epoca, tecnica e materiale, dimensioni, località, provenienza oltre - naturalmente - alla riproduzione fotografica). Le schede vanno conservate in luogo riservato, presso di sé o presso persona di fiducia, ed usate in caso di furto. Viene anche raccomandato di tenere uniti ad ogni scheda una busta con i negativi, ulteriori fotografie ed eventuali documenti (es.: fatture di acquisto, stime, note sui restauri ecc.), utili per convalidare la proprietà dell'oggetto.

CONSIGLIO DI STATO GIURISPRUDENZA**Motivazione richiesta per le scelte urbanistiche in caso di variante al Prg**

Il principio secondo il quale le scelte urbanistiche che l'amministrazione compie per la disciplina del territorio comunale non comportano di regola la necessità di una specifica motivazione, che tenga conto delle aspirazioni dei privati, opera anche per le varianti al piano regolatore, sulla base di una diversa valutazione delle esigenze pubbliche. A tal fine è sufficiente l'espresso riferimento alla relazione d'accompagnamento al progetto di modificazione, pur quando esse dispongono vincoli sulla proprietà privata, al fine dell'espropriazione futura.

Deroghe al principio secondo il quale le scelte urbanistiche non comportano necessità di specifica motivazione sussistono quando particolari situazioni hanno creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti, le cui posizioni appaiono meritevoli di specifica considerazione. Ai vincoli preordinati all'espropriazione, per i quali l'art. 21 legge 19 novembre 1968 n. 1187 prevede la decadenza per decorso del quinquennio, vanno equiparate solo quelle limitazioni che, pur non importando il trasferimento coattivo del bene, non consentono al suo titolare la coltivazione o, comunque, la possibilità di utilizzarlo (Cds. sez. IV, sent. n. 1068 del 14 dicembre 1993).

DI TUTTO UN PO'**Mediatore e pubblici incanti**

Il contratto per persona da nominare è una figura generalmente ammessa dal nostro ordinamento giuridico ed applicabile (così - unanimemente - affermano dottrina e giurisprudenza) a tutti quei contratti nei quali sia ammissibile l'istituto della rappresentanza.

Poiché nei pubblici incanti è possibile l'intervento a mezzo rappresentante, si deve ugualmente ammettere che il mediatore possa partecipare agli stessi per persona che si riserva di nominare.

Si ricorda che:

- 1) la dichiarazione di nomina (c.d. electio amici) deve avvenire entro tre giorni dalla data dell'assegnazione; in caso contrario, l'operazione sarà considerata - fiscalmente - come una doppia vendita (dal venditore al mediatore e da quest'ultimo all'electus);
- 2) la dichiarazione di nomina non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione dell'electus o se non esiste una procura anteriore al contratto (art. 1402 c.c.);
- 3) la dichiarazione di nomina, la procura o l'accettazione devono avere la stessa forma usata per il contratto (quindi l'atto pubblico, essendo il verbale di aggiudicazione un atto pubblico).

Amministratore e deleghe

È legittimo il conferimento all'amministratore, da parte dei condomini, della delega a rappresentarli in assemblea nella discussione e votazione su argomenti che non involgono l'operato, la responsabilità e la carica del mandatario (cioè dell'amministratore). È viziata ai sensi dell'art. 2373 c.c., analogicamente applicato, e quindi annullabile, la delibera d'approvazione del rendiconto formalmente rispettosa del quorum previsto dall'art. 1136 c.c., ma in realtà adottata col voto determinante dell'amministratore munito di delega da parte dei condomini (in tal senso Tribunale di Milano, 14.7.88 in Giur. italiana 1989, 952).

L'elevato numero di deleghe - in ogni caso - non esime l'amministratore dal convocare regolarmente l'assemblea condominiale.

Condominio e conduttore

- Salvo patto contrattuale diverso, le spese legali debbono essere a carico del conduttore se relative a servizi comuni di interesse del conduttore stesso; in caso contrario, sono a carico del locatore. Sul punto comunque - è bene evidenziarlo - non vi sono precedenti giurisprudenziali. L'Associazione "Assoedilizia" opina un modo diverso (cfr *Confedilizia notizie*).
- Il singolo condomino può sottrarsi al pagamento delle spese legali unicamente dissentendo dalla lite nei limiti e nei modi previsti dall'art. 1132 c.c..
- Il risarcimento dei danni a carico del condominio, in favore di un condomino, per infiltrazioni di acqua causate dalle parti comuni, grava sul proprietario dell'unità immobiliare, salvo che il danno non sia ascrivibile al comportamento doloso o colposo del conduttore.

Ascensore e chiavi

Non esiste alcuna norma di legge che indichi a quanti condomini debbano essere consegnate le chiavi della "sala macchina" dell'ascensore.

Riteniamo però che in caso di disaccordo tra i condomini ciascuno di essi abbia diritto ad avere la disponibilità della chiave, relativa ad un servizio comune a tutti.

Ovviamente l'ascensore deve funzionare senza limitazione di orario, salvo diversa delibera unanime dell'assemblea condominiale.

Diritto di accesso anche per le delibere pubblicate all'Albo

Il Consiglio di Stato (IV sez., dec. 78/94) è tornato ad occuparsi della legge 241/90 sulla trasparenza amministrativa. In un'importante decisione, ha stabilito che il diritto di accesso (e, cioè, di leggere ed estrarre copia degli atti) si esplica anche nei confronti delle deliberazioni comunali affisse all'Alboitorio, ai sensi dell'art. 47 l. 142/90.

Filmato su fisco e casa

La Confedilizia ha inviato alle 139 associazioni territoriali aderenti un filmato illustrativo dell'attuale peso fiscale sulla casa. Sulla base di questa iniziativa (realizzata in collaborazione con l'Ance) le Associazioni della proprietà edilizia hanno invitato i candidati - anche nel corso di pubbliche manifestazioni - ad esprimersi sul problema.

Si ai patti in deroga anche se non durano otto anni

Da: *Il Sole 24 Ore*
del 21.2.1994

La domanda viene da alcuni lettori. Per i patti in deroga alcune agevolazioni di imposta si differenziano in due categorie: o - inoppugnabile, di cui sono veri gli accordi stipulati dalle parti perché la durata del contratto è stata Sunia, in base alle rispettive esigenze, in un arco di tempo inferiore agli otto anni.

Tale, infatti, è la durata stabilita per i patti in deroga introdotti dall'articolo 11 della legge n. 59 del 4 agosto 1992 e quella della durata del quattre anni di durata minima, più ipotesi di rinnovo anticipato.

Tuttavia questo limite non è tassativo, anzi che la tesi dell'assoluta di integrità è, in base al principio, arbitraria. Questo perché non esiste un'agevolazione alternativa prima del contratto.

Il contratto-tipo sottoscritto tra la Confedilizia (la rappresentanza dei proprietari) e le associazioni dei locatari (Ania e Uniat) prevede l'ipotesi di una durata inferiore a quella di 4 più 4 anni, anzi ogni 4 e potrebbe in molti casi non trascorrere.

L'ipotesi accidentale (come la durata transitoria) potrà quindi essere riacquisita quando il sottoscrittore l'averlo gli riferito all'uscita delle componenti economiche di categoria.

Infine, però, un'eventuale contrattazione nella locazione per esigenze personali dell'inquilino (prima casa), in quanto non le stesse sono cause per Sunia di 4 più 4 anni.

In ogni caso il contratto in deroga, per arbitrio delle componenti economiche di categoria è nullo.

G. R. F.

Come si applica la circolare sulle agevolazioni prima casa

Mercato edilizio in subbuglio e costruttori all'offensiva dopo la recente circolare del ministero delle Finanze che ha dettato nuove regole per accedere agli sconti fiscali sulla prima casa. Questa la novità più importante: chi già possiede un immobile "idoneo" ad essere usato come abitazione, in qualsiasi parte d'Italia sia ubicato, perde il diritto alle riduzioni d'imposta se acquista una casa che gli serva da dimora principale e abituale. In precedenza, gli sconti non erano riconosciuti a chi era proprietario di un'altra abitazione nello stesso Comune di residenza. Adesso la collocazione territoriale dell'immobile è ininfluente.

Le conseguenze pratiche della circolare sono pesanti per chi aveva già deciso di comprare o vendere un appartamento. È stato calcolato che chi acquista dovrà pagare di imposte un decimo del valore dell'immobile (per esempio 30 milioni su 300), mentre con il regime precedente bastavano una dozzina di milioni. Chi vende si troverà a sborsare l'intera Invim, mentre lo sconto prevede il dimezzamento dell'imposta sull'incremento di valore. Specialmente l'acquirente è obbligato a rifare tutti i conti, perché oltre al costo della casa e alla tassazione bisogna considerare la provvigione dell'eventuale intermediario, il compenso al notaio, gli interessi del mutuo.

Sconti a queste condizioni. Il taglio delle imposte viene concesso a patto, prima di tutto, che la casa non sia di lusso. Inoltre, l'immobile deve essere ubicato nel Comune di residenza di chi acquista, oppure nel Comune in cui svolge la propria attività, oppure (quando si debba trasferire all'estero per motivi di lavoro) nel Comune in cui ha sede l'impresa da cui dipende. L'espressione "impresa" è estensibile a qual-

siasi datore di lavoro, anche se a termini di legge non è un vero e proprio imprenditore.

Così la residenza. La circolare chiarisce che per la residenza fa fede la data della dichiarazione di trasferimento che l'acquirente della casa ha presentato al Comune nel cui territorio è situato l'immobile. In altre parole, il requisito della residenza è valido per il solo fatto di averla richiesta e questo, indubbiamente, è un vantaggio.

Non solo lavoro. Sconto accordato se l'acquisto viene fatto nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività. Ma con questo termine si intendono anche attività non lavorative, e quindi non compensate, come studio, volontariato e sport. Anche qui, dunque, scatta un'estensione dei benefici.

Se c'è un'altra casa. È il punto della circolare che ha provocato un'ondata di critiche da parte dei costruttori, perché rischia di penalizzare pesantemente il mercato edilizio. Il ministero delle Finanze ha stabilito che, per avere diritto agli sconti fiscali, l'atto di acquisto della prima casa debba comprendere una dichiarazione con cui l'acquirente assicura di non possedere (in qualsiasi parte d'Italia) un altro fabbricato, o parte di fabbricato «idoneo ad abitazione». Per valutare la casa, quindi, si applica un criterio oggettivo, escludendo qualsiasi valutazione sulle condizioni soggettive del compratore-proprietario, come la composizione del nucleo familiare. L'abitazione deve essere classificata, o classificabile, nelle categorie comprese tra A1 e A9 e nella A11. Non ha rilievo il fatto che l'immobile venga usato per ufficio, né che sia dato in affitto. In pratica, basta essere proprietari di un mini-appartamento in una località di vacanze, o avere ricevuto in eredità una casetta anche molto distante dalla residenza

abituale, per perdere il diritto alle agevolazioni. Gli sconti sono ammessi, invece, se si compra un'abitazione affittata, purché ricorrano le altre condizioni.

Box e cantine. Imposte ridotte, poi, quando vengono comprate "pertinenze" della casa, come box, posti auto, cantine, soffitte. Non importa che l'acquisto sia contemporaneo a quello dell'abitazione o successivo.

Usufrutto e nuda proprietà. La circolare dispone, poi, che chi ha l'usufrutto non può comprare la prima casa, mentre l'acquisto può essere fatto dal nudo proprietario. L'agevolazione, comunque, spetta per l'acquisto dell'usufrutto da parte del nudo proprietario e per l'acquisto della nuda proprietà da parte dell'usufruttuario.

Locazioni in deroga per gli universitari

L'Ape di Udine ha promosso un incontro con il Sunia e con l'Eridsu (Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario) per l'esame della situazione relativa alle locazioni delle abitazioni per studenti ed in particolare per individuare punti di convergenza sul tema.

Si è convenuto che le locazioni in questione verranno stipulate quali locazioni in deroga, nel rispetto delle disposizioni della legge 359/92 e con l'utilizzazione - in particolare - del contratto-tipo da tempo concordato fra Confedilizia e Sunia. In particolare, si è concordato che la durata di tali locazioni sarà ragguagliata in linea di massima (e fatte, quindi, salve situazioni particolari) alla durata del corso di studio (o della residua parte del corso di studio) degli studenti ai quali l'alloggio è destinato a fornire abitazione.

IN PUNTA DI SPILLO

"Metroquadro" inquilinistico

"Metroquadro" (mensile sul mercato immobiliare) ha pubblicato un articolo - a firma "Lorella Franci" - sui contratti-tipo concordati dalla Confedilizia col sindacato inquilini Ania per l'uso diverso. È un articolo tutto...inquilistico, e la cosa è buona a sapersi (ogni giornale ha la sua impostazione e, ovviamente, i suoi lettori). Ciò che, però, non possono ammettersi (perché, qui, non siamo più nel campo delle opinioni) sono le inesattezze: invero, nel contratto tipo per le attività commerciali non si è affatto "barattato" - come una semplice lettura del contratto medesimo fa chiaro - il diritto all'indennità di avviamento (essendo, questa, una scelta "a monte") con la possibilità di prolungamento di un anno e mezzo della durata del contratto (che è - invece - una possibilità in più offerta al conduttore). Così pure, non è affatto vero che l'Accordo siglato a suo tempo con Sunia-Sicet-Uniat (che l'articolo firmato "Lorella Franci" vuol far... ben figurare) "imponga" una durata dei contratti di 4 anni (questa, è solo una durata tendenziale, derogabile per ragioni di mobilità: anche qui, come la semplice lettura dell'Accordo in questione fa chiaro).

"L'Opinione" e opinioni

"L'Opinione", quotidiano romano, conduce una sua battaglia pressoché giornaliera a proposito di presunti canoni di locazione troppo alti, nel centro storico di Roma. Sono articoli a firma di Benedetta Battistoni (parente di Gianni Battistoni, presidente dell'Associazione commercianti di via Condotti?).

Curiosa, la posizione dell'"Opinione". Difende il mercato negli articoli di fondo, e lo combatte poi nei casi concreti. Liberalizzazione in teoria e assistenzialismo nei fatti, è uno sport molto praticato in Italia... Oltretutto, se certe attività meritano di essere "protette" (ma è cosa tutta da vedere), dovrebbe comunque essere pacifico che "la protezione" non può essere posta a carico di una sola categoria (quella dei proprietari di casa, tanto per cambiare).

Riuscito il Convegno sul catasto fabbricati

L'entrata in vigore dei nuovi estimi differita al '95?



Da sinistra, il direttore del Servizio centrale del catasto fabbricati ing. Franco Molinari; il notaio Angelo Busani; il presidente confederale Sforza Fogliani; l'avv. Giorgio Parmeggiani, del Coordinamento legali della Confedilizia e l'avv. Gianluca Groppi, pure del nostro Coordinamento.

Piena riuscita del Convegno sul *Catasto fabbricati* tenuto a Piacenza (il 14°, dal '91). Durante l'incontro, l'ing. Franco Molinari, direttore del Servizio centrale del catasto fabbricati, ha prospettato la possibilità (anche in adesione al parere recentemente manifestato sul punto da parte del Consiglio di Stato) che la prevista riforma delle tariffe d'estimo per gli edifici urbani possa entrare in vigore anziché nel gennaio del prossimo anno (così come prevede l'attuale legge) l'1/1/97.

Tutto questo permetterà di compiere unitariamente, e di far entrare in vigore allo stesso tempo, anche il nuovo classamento degli immobili urbani nonché l'accatastamento delle abitazioni anziché a vani, a metri quadri (ciò che è già previsto, a partire dal gennaio '97). In merito, il presidente confederale ha

dichiarato: «Compiere unitariamente le operazioni di rideterminazione delle tariffe nonché di riclassamento degli immobili recupera un'evidente esigenza, sempre sostenuta dall'amministrazione del catasto oltre che dalla Confedilizia nei confronti del potere politico il quale l'aveva invece disattesa con i risultati che sono sotto gli occhi di tutti. Infatti, solo tariffe definitive consentono una globale valutazione definitiva (e non, sempre provvisoria come è stato in questi ultimi anni) del carico fiscale».

Hanno svolto relazioni al Convegno il notaio Angelo Busani, esperto di *24 Ore* (la sua relazione è a disposizione dei soci presso le Ape, alle quali è stata inviata) e gli avv. Giorgio Parmeggiani e Gianluca Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia.



I volumetti che contengono gli atti del 3° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza l'11.9.93. Sono stati inviati a tutte le Ape - Confedilizia, ove sono consultabili dai soci.

Parole chiare (e idee lucide) sull'"autonomia assistita"

L'Accademia dei Georgofili ha tenuto a Firenze, il 3 marzo scorso, un Convegno sul tema: "L'affitto dei fondi rustici: prima indagine sui contratti in deroga".

Lucida - come sempre - la relazione del prof. Ettore Casadei, ordinario all'Università di Bologna. A proposito dell'"autonomia assistita" (e quindi di un istituto che, tale e quale, è stato trasposto nella legislazione locatizia), il cattedratico ha detto: "I sindacati intervengono (nell'assistenza ai contratti in deroga) nella loro qualità istituzionale di portatori dell'interesse di categoria, distinto da quello generale, perchè anch'esso di natura privata, ma non necessariamente identico a quello individuale del soggetto assistito. In caso di contrasto, quest'ultimo deve soccombere, e la funzione delle organizzazioni professionali è appunto di evitare che la contrattazione derogatoria individuale si svolga in conflitto con le più ampie esigenze delle categorie interessate". E ancora: "Nel contratto derogatorio si esprime non una mera autonomia privata, ma un'autonomia privata individuale assistita, cioè orientata e condizionata dall'autonomia privata collettiva".

PATTI IN DEROGA

Deroghe, ma con giudizio...

Il contratto tipo per i patti in deroga nell'uso diverso concordato tra la Confedilizia ed il sindacato inquilini Ania è concepito come un contratto di opzioni: le parti sceglieranno (probabilmente, in base al canone ed alla durata fissati) se il locatore debba o no anche essere rimborsato di spese che si rendessero necessarie, se tocchi o no la prelazione e l'indennità all'inquilino, e così via.

Su queste previsioni, si sono gettati a pesce i sostenitori (generalmente, di sinistra) della tesi riduttiva dell'applicabilità della normativa in deroga. Possibile - hanno detto (più che ragionato) costoro - che si sia voluta una improvvisa, e così drastica e totale, caduta di ogni istituto previsto dalla legge 392/78 per le locazioni ad uso diverso?

L'argomento è di una superficialità spaventosa, e frutto di un'ottica distorta di tipo meramente giuridico (che va di pari passo con la mentalità di credere di poter tutto regolare dall'alto, e tutto dirigere - e sottomettere - alle norme, comprese le leggi naturali). Questi critici, invero, trascurano un piccolo particolare: che i patti in deroga presuppongono l'"autonomia assistita", e cioè l'"avallo" delle contrapposte organizzazioni delle parti interessate. Le quali non consentiranno mai che a certe rinunce, non corrisponda un correlato vantaggio. In quell'ottica di equilibrio contrattuale che le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori hanno appunto il compito di promuovere e tutelare.

Una soluzione intelligente per l'avviamento

Il contratto tipo sottoscritto dalla Confedilizia con l'Ania (Associazione nazionale inquilini ed assegnatari) per l'applicazione dei patti in deroga all'uso diverso dall'abitativo, sta ottenendo un notevole (e - per certi versi - insperato) successo. Si rivela vieppiù, infatti, l'arma vincente per battere lo sfritto nel settore, utilizzando allo scopo la flessibilità contrattuale che lo caratterizza (in pratica: più durata, più canone; meno durata, meno canone).

Ma il concetto ispiratore del contratto tipo Confedilizia-Ania (favorire in ogni modo le scelte autonome delle parti) ha consentito di individuare una soluzione intelligente anche per l'avviamento commerciale. S'è così recuperato un istituto della legge 27.1.1963 n. 19 (art. 4, 3° comma) che aveva ben funzionato. In pratica, il conduttore - dandone comunicazione al locatore due anni prima - al termine del contratto potrà optare per l'incasso dell'indennità di avviamento o per la prosecuzione del contratto per un anno e mezzo (l'indennità dovuta, com'è noto, è proprio pari ad un anno e mezzo del canone corrisposto).

**IL S.U.N.I.A.
CON I PROGRESSISTI**

La S.U. è invitata alla proiezione del film in prima visione del Regista Colombiano Sergio Cabrera
LA STRATEGIA DELLA LUMACA (Stimolo come soffrire il padrone di casa o almeno felici)

MERCOLEDÌ 23 ORE 16.00 CINEMA DIAMANTE
Via Prati, 221. Al cinema della...
LUIGI PALLOTTA Seg. Gen. SUNIA
DANIELE BARBIERI Seg. SUNIA Roma
INCONTRANO I CANDIDATI PROGRESSISTI:

**CARLO LEONI
GOFFREDO BETTINI
ANTONELLO FALOMI
MARIA LUISA BOCCIA
MASSIMO SCALIA
VINCENZO VISCO**

QUALE PROGRAMMA DI GOVERNO SULLA CASA?
partecipano inoltre:
ARMANDO PIVA Assessore alle Politiche Sociali e Com.
NICOLA GALLOREO Cons. Com. Coord. Regionale del SUNIA
ENZO PURO Presidente VII Circoscrizione
SERGIO MASSARDO Cons. VII Circoscrizione Seg. SUNIA Zona 20000

I CONSULENTEI CENZINALE
MASSIMO GHINI - **ENRICO MONTEBANO**
SALA' PRESENTE
IL SINDACO DI ROMA **FRANCESCO RUTELLI**

Il Sunia, dunque, fornisce il proprio avallo - ed a livello di massimi dirigenti - ad un film che insegna "come beffare il padrone di casa e vivere felici".

Non c'è da meravigliarsi di nulla (semmai, c'è solo da compiangere gli interessati, anche per l'infelice - e sfortunata - scelta elettorale), se non in un punto: ma per "la strategia della lumaca", c'era proprio bisogno di ricorrere ad un regista colombiano? Ci pare che, nel settore degli sfratti (e della proroga dei contratti), i maestri siano gli italiani.

La colf in maternità è sempre licenziabile

La tutela della maternità è un precetto costituzionale ma, nel caso delle colf, non può spingersi fino alla garanzia del posto di lavoro, insostenibile per la famiglia datore di lavoro (almeno fino a quando il legislatore non intervenga con ulteriori forme di protezione sociale). La Corte costituzionale ha infatti confermato (sentenza 86/1994 del 15 marzo) che alle lavoratrici addette ai servizi domestici e familiari non si applica il divieto di licenziamento dall'inizio del periodo di gestazione al compimento di un anno di età del bambino.

La Consulta ha confermato le precedenti sentenze sulla natura

del rapporto di lavoro domestico, ritenuto sostanzialmente differente da ogni altro rapporto di lavoro. Per questo motivo la Corte non ha ritenuto incostituzionale la mancata estensione alle colf delle garanzie contenute nell'articolo 2 della legge 1204/71. Due sono i motivi che qualificano il lavoro domestico in modo del tutto speciale. Innanzitutto, il fatto che un divieto di recesso dal rapporto di lavoro prolungato per ventun mesi, temperato solo dal motivo della giusta causa, sarebbe troppo gravoso per l'economia familiare. Inoltre, per la lavoratrice domestica il periodo di interdizione dal lavoro non significa anche, in modo automatico,

Una circolare della Sanità evidenzia i rischi per la salute pubblica derivanti da rifiuti e scorie Edifici diroccati, allertati i sindaci

Entro breve devono provvedere al censimento e risanamento

Ecco il testo della circolare del ministero della sanità in materia di «Bonifica di immobili e manufatti che risultino pericolosi per l'igiene e l'incolumità pubblica».

È frequente che edifici e opifici abbandonati o diroccati, infrastrutture in condizioni di decadimento e di fatiscenza e opere murarie non completate abbiano non soltanto impatto negativo sull'ambiente, ma siano pericolosi per l'igiene, la salute e la sicurezza pubblica. Tali situazioni di degrado spesso ospitano roditori e animali randagi nocivi, con rischio di zoonosi specialmente in relazione alle malattie trasmissibili all'uomo. Perciò si ritiene opportuno richiamare l'attenzione sull'art. 2, comma 3 del Tu delle leggi sanitarie (rd 27/7/1934 n. 1265), sull'art. 13, comma 2 e sull'art. 32 comma 3 della legge 23/12/1978 n. 833 nonché sull'art. 38 legge 8/6/90 n. 142 che, tra l'altro, assegnano al sindaco la tutela della incolumità e della salute pubblica, e sul dpr 915/82 e successive modifiche e integrazioni, in tema di smaltimento di rifiuti solidi urbani. Ciò premesso, si forniscono le seguenti indicazioni procedurali e metodologiche.

Definizione

Sono da considerare pericolosi per l'igiene pubblica e la pubblica incolumità gli immobili e i manufatti anche non completati, abbandonati, con relative pertinenze, che versino in stato di decadimento, rovina o fatiscenza pur se dichiarati di interesse storico, artistico o culturale (per gli immobili di

questo tipo l'intervento è subordinato al rispetto delle normative di settore), segnatamente se contengono materiali di amianto (allo stato friabile in condizione di possibile rilascio di fibre) e/o sorgenti radioattive e/o materiali tossici, a rischio infettivo, elettrico, d'incendio e/o di esplosione.

Censimento

Il sindaco, anche sulla base delle segnalazioni pervenute da soggetti pubblici o privati, effettua la ricognizione delle situazioni di cui al punto precedente e le iscrive in un apposito elenco, descrivendo i singoli casi e specificamente l'eventuale interesse pubblico e/o storico, artistico o culturale, il tipo di proprietà (pubblica o privata) e tutti gli elementi utili all'efficacia e rapidità dell'intervento, nulla variando per quanto riguarda l'amianto, relativamente alle competenze attribuite dalla legge 257/92 alle regioni e province autonome ai sensi dell'art. 10 della medesima. In relazione all'accertata esistenza di interesse storico, artistico o culturale (legge n. 1089/1939), il sindaco comunicherà l'informazione al competente ministero dei beni culturali e ambientali. Nel caso di situazioni ricadenti nei piani di bonifica di cui all'art. 5 della legge 441/87 e all'art. 9 ter legge 470/87, il sindaco informa la regione o la provincia delegata, richiedendone l'inserimento nei piani di bonifica. Il sindaco segnala alle regioni e alla provincia le situazioni di maggiore rilevanza.

Modalità d'intervento

Il sindaco si potrà avvalere degli accordi di programma di cui all'art. 27 della legge 142/90 per concordare date certe di soluzione e da parte dell'ente-amministrazione proprietaria o da parte del comune stesso. Provvederà, inoltre, a diffidare il responsabile detentore e/o proprietario a effettuare la demolizione, nel caso di manufatti non completati o pericolanti; oppure, a presentare, entro un congruo termine, progetti di risanamento statico, ambientale e funzionale delle situazioni degradate. Trascorso il termine prefissato, il sindaco emanerà ordinanza di sgombero e/o demolizione, nonché di bonifica ambientale, utilizzando gli strumenti normativi previsti dalla legge 142/90 per la rimozione delle situazioni di pericolo per la salute e l'incolumità pubblica. Nelle more del raggiungimento degli obiettivi previsti dovrà essere posta in essere ogni iniziativa tendente a circoscrivere i suddetti pericoli.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi Inps - Nuovi valori 1994

In base alla retribuzione effettiva oraria (*) il cui importo va indicato sui bollettini	Contributo orario	di cui a carico del lavoratore
Per lavoratori di nazionalità C.E.E. - con orario settimanale fino a 24 ore: retrib. effett. oraria fino a L. 9.340 da L. 9.341 a L. 11.410 de L. 11.411 e oltre	2.881 3.241 3.960	459 515 630
- solo per orario settimanale superiore a 24 ore (**)	2.089	332
Per lavoratori di nazionalità extra C.E.E. - con orario settimanale fino a 24 ore: retrib. effett. orario fino a L. 9.340 da L. 9.341 a L. 11.410 da L. 11.411 e oltre	2.922 3.288 4.017	500 562 687
- solo per orario settimanale superiore a 24 ore (**)	2.119	362
(*) Retribuzione effettiva oraria: paga oraria, aumentata della quota oraria di tredicesima e della quota oraria di vitto e alloggio se dovuto. (***) La quarta fascia contributiva va applicata soltanto per i rapporti di lavoro con orario superiore alle 24 ore settimanali, ovviamente prestate presso lo stesso datore di lavoro. Peraltro, nell'eventualità di concomitanza - nello stesso trimestre solare - di prestazioni settimanali inferiori alle 25 ore settimanali presso lo stesso datore di lavoro, alla scadenza di quel trimestre il datore di lavoro dovrà compilare, e provvedere al relativo versamento, due distinti bollettini: - uno per le settimane in cui la prestazione lavorativa è stata superiore alle 24 ore settimanali; - uno per le settimane in cui la prestazione lavorativa è stata fino a 24 ore settimanali, indicando specificatamente sui rispettivi bollettini le settimane cui si riferiscono. Sui bollettini di versamento bisogna sempre indicare: trimestre ed anno di riferimento; la retribuzione effettiva oraria corrisposta al lavoratore ed il numero di ore retribuite nel trimestre solare di riferimento. Occorre, inoltre, annerire le singole caselle corrispondenti alle settimane dei mesi del trimestre in cui è stata corrisposta la retribuzione al lavoratore (la settimana viene individuata dal sabato finale cadente nel mese).		
Valore convenzionale attuale per il vitto e l'alloggio		
decorrenza: importo giornaliero: di cui per ciascun pasto-per l'allog.		
1.10.93	L. 5.310	L. 2.020
1.04.94		L. 1.270

Reiterato il decreto Ici

Con D.L. 23.3.1994 n. 193 è stato reiterato il D.L. 25.1.1994 n. 58 recante norme urgenti in materia di imposta sostitutiva su alcune plusvalenze nonché di termini per le imposte comunali sugli immobili e per l'esercizio di imprese, arti e professioni. In particolare, con l'art. 4 si è provveduto al differimento, per l'anno 1994, del termine per l'adozione delle delibere comunali di determinazione dell'aliquota ICI e delle fasce reddituali agli effetti dell'ICIAP. Per quanto concerne l'ICI, l'articolo 6, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), prevede che la relativa aliquota, in misura unica, è stabilita entro il 31 ottobre di ciascun anno, con effetto per l'anno

successivo, con deliberazione della giunta comunale; riguardo poi all'ICIAP, l'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 1989, n. 66 (Disposizioni urgenti in materia di autonomia impositiva degli enti locali e di finanza locale), stabilisce che il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può, entro il 31 ottobre di ciascun anno, determinare con effetto per l'anno successivo le variazioni dei limiti di reddito in relazione ai quali è fissata la misura di base dell'imposta.

I predetti termini del 31 ottobre restano fissati, per l'anno 1994, al 28 febbraio 1994. Tale data è stata stabilita allo scopo di consentire una manovra tributaria locale rispondente alle esigenze di bilancio, sulla base dei dati relativi al gettito, per l'anno 1993, di entrambi i tributi.

La nuova disciplina dell'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale

La legge 31 gennaio 1994, n. 97, recante: "Nuove disposizioni per le zone montane", all'art. 6 detta disposizione innovativa in tema di usucapione di fondi rustici e di trasferimenti immobiliari.

Come è noto, la legge 10 maggio 1976, n. 346 introdusse nel codice civile l'usucapione speciale (15 anni invece di 20, 5 anni invece di 10) per i territori montani. L'art. 2 della legge estendeva, poi, la facoltà di usucapire in termini più brevi, anche ai territori non montani il cui reddito domenicale non superasse 50mila lire. Ora, detto limite è stato aumentato a 350mila lire.

Inoltre, l'articolo 5 della legge 346/1976 disponeva che, fino al 31 dicembre 1980, i trasferimenti di proprietà di cui fosse chiesta la regolarizzazione, sempre che ricorressero

le condizioni e i requisiti previsti dalla medesima legge sull'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale, fossero esenti da qualunque sovrattassa e pena pecuniaria, dipendente dalle leggi sulle imposte di successione, di registro, di bollo, ipotecarie e catastali. Poiché, ora, il termine del 31 dicembre 1980 è stato soppresso, detta agevolazione tributaria opererà "a regime".

Le altre norme della L. 31/1/1994, n. 97 non contengono riferimenti a tipi di proprietà diverse da quella rurale. È comunque interessante evidenziare pure l'importanza degli art. 4 (successione a causa di morte in fondi rustici montani), 17 (sono esentati da imposta i fabbricati destinati all'agriturismo) e 19 (in tema di benefici fiscali per i trasferimenti in zone montane).

ESTIMI

Improcedibile l'appello dell'Avvocatura dello Stato

Il Consiglio di Stato ha dichiarato improcedibile l'appello dell'Avvocatura dello Stato avverso la sentenza del Tar Lazio che aveva accolto il ricorso della Confedilizia contro gli estimi varati nel 1992. Resta così confermata nella sua esecutività la decisione che aveva giudicato gli estimi basati sul valore degli immobili (anziché sulla loro redditività) un "corpo estraneo" al nostro sistema tributario.

"Sul piano legislativo - ha dichiarato il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - abbiamo già ottenuto il varo della legge che dispone il rifacimento in radice degli estimi del '92 con recupero del criterio della redditività, da noi sempre propugnato e così come avevamo chiesto. Per tale

operazione di revisione, sollecitiamo solo - nuovamente - la pronta emanazione del relativo decreto ministeriale (non appena il Ministero avrà fornito le richieste delucidazioni al Consiglio di Stato, attualmente investito dall'esame preventivo del Decreto in sede consultiva). Per il resto la nostra Organizzazione ha già investito la Corte costituzionale della questione di legittimità della legge che - sovvertendo apertamente ogni più elementare principio dello Stato di diritto - ha confermato, sia pure in via provvisoria e cioè fino alla fine di quest'anno, la validità degli estimi dichiarati illegittimi dal Tar Lazio, facendo rientrare dalla finestra ciò che i giudici amministrativi avevano espulso dalla porta".

La Confedilizia di Roma parte costitutiva dell'Istituto per le locazioni

La Confedilizia di Roma (Upr) è parte costitutiva dell'Istituto per le locazioni varato dal Comune della capitale. Il Protocollo di intesa prevede locazioni abitative in deroga, garantite da una fidejussione del Comune. Quest'ultima, in caso di ritardato rilascio dell'immobile da parte del conduttore, stabilisce la corresponsione al locatore di una somma pari a 12 mensilità del canone pattuito.

Case: meno vendite ma più tributi nel '92

Più gettito ma meno compravendite immobiliari nel '92. Secondo i dati riportati nel *Notiziario fiscale* (il periodico edito dalla Sogei per conto del ministero delle Finanze) risulta infatti che le imposte pagate nel '92 hanno raggiunto quota 3.327 miliardi contro i 3.279 dell'anno precedente. Le compravendite sono state 1.241.000 (il 9% in meno rispetto al '91) per un valore imponibile di 139.700 miliardi di lire (il 6,5% in più).

DALLE RIVISTE

Estimi, una catena di errori ai danni di cittadini e Comuni Uso diverso in deroga, per un mercato in crisi

Il *Corriere tributario* (n. 13) pubblica un esaustivo articolo di Emanuele Pistone: Imposta di registro, agevolazioni per la prima casa”.

Sull'*Informatore Pirola* n. 6/94 segnaliamo l'articolo di Raffaele Rizzardi "Iva ed estimi catastali confondono la tassazione dei fabbricati" e lo studio di Francesco Schiavon "Chiarimenti ufficiali sulla tassa occupazione spazi ed aree pubbliche". Sul n. 7, articolo di Franco Roscini - Vitali su "La revisione degli estimi catastali". Sul n. 11, interessanti gli studi di Franco Rimini (Le indennità per "alloggio" ai dipendenti) e di Francesco Mariuzzo (L'accertamento di valore nella cessione consensuale in procedura di esproprio).

Da *informarsi* n. 2/94 segnaliamo lo studio: "Condominio: gli infortuni all'interno dello stabile e delle aree di pertinenza".

Terziaria n. 1/94 pubblica un articolo di Edoardo Narduzzi "In fondo c'è il mattone".

Il *Corriere della sera* del 2/4 dà ampio spazio - con un completo articolo di Saverio Fossati - al problema dei compensi degli amministratori di condominio.

Su *Consulenza casa* n. 2/94 studi di Adriana Nicoletti (Assemblea condominiale, chi è legittimato a ricevere l'avviso di convocazione), Bruno Benelli (Anche il portiere ha la "Cassa malattia"), Giovanni De Pasquale (Poteri e responsabilità dell'amministratore di stabili). Sul n. 3/94 della stessa rivista, studi di Luigi Fiaccola (L'iva nella locazione degli immobili: disciplina degli oneri accessori), Maurizio Bruno (Procedure per la realizzazione di opere minori), Bruno Zincone ("Partono" i fondi immobiliari), Riccardo Redivo (Il diritto del conduttore per la perdita dell'avviamento commerciale), Adriana Nicoletti (Cessazione dalla carica dell'amministratore e conservazione dei poteri), Remo Zuchetti (Le cautele dell'amministratore per la sicurezza negli edifici condominiali), Mauro Albano (Colf: se si fa male son dolori), Armando Barsotti (Responsabilità e doveri dell'agente immobiliare e rischi nell'esercizio dell'attività).

Il *geometra figure* n. 3/94 pubblica uno studio di Pier Paolo Capponi su "Regolamento contrattuale e maggioranze deliberative (fattispecie in materia di chiusura di cancelli e relativa automazione)".

Leonardo Perrone pubblica sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 9/93) uno studio sulle società immobiliari (diritto tributario).

Banca, impresa e società (n. 3/93) ospita un articolo di Corrado Balbinelli e Marco Filippella dal titolo "Crisi dei mercati immobiliari e riflessi sui sistemi bancari".

Diversi gli articoli interessanti su *il fisco* n. 8/94: "Atto giudiziario di assegnazione della casa familiare al coniuge separato o divorziato ed imposta di registro" di Sergio Vaglio, "Reddito dei fabbricati. Il regno delle confusioni" di Saverio Capolupo, "Ai fini Invim non vi è litisconsorzio necessario tra venditore ed acquirente dell'immobile" (decisione Commissione centrale). *il fisco* n. 11/94 pubblica uno studio di Giangiacomo Bausone: Ici, profili del nuovo tributo locale.

Il *Corriere giuridico* n. 2/94 pubblica il commento di Aurelio Cappabianca sulla sentenza della Cassazione in materia di restituzione dell'immobile locato e deterioramento del bene. Sul numero successivo della stessa rivista Marco Baglioni illustra la legge sui fondi immobiliari, Aurelio Cappabianca commenta la sentenza della Cassazione in materia di sublocazione o cessione della locazione e comunicazione al locatore, Alfredo Frangini illustra la decisione della Suprema Corte in materia di servizi condominiali ed eccezione d'inadempimento.

Su *i Contratti* n. 1/94, commento di Andrea Calisse alla decisione della Cassazione a proposito di prezzo vile e prezzo simbolico nella compravendita.

Sulla *Rassegna tributaria* (n. 1/94), Francesco Crovato e Dario Stevanato nonché Raffaello Lupi trattano il tema: "Immobili di proprietà utilizzati per la professione o per l'impresa: qual è la migliore strategia fiscale?".

Odoardo Gibertoni pubblica sulla rivista *Banca popolare dell'Emilia Romagna* un compiuto studio dal significativo titolo Il "ballo del mattone".

Famiglia e Diritto (n. 1/94) pubblica un commento di Milena Pini a sentenze di merito sul problema dei presupposti per la pronuncia sull'assegnazione in godimento della casa familiare.

Interessante - su *Le Società* n. 2/94 - il commento di Vincenzo Salafia ad una sentenza della Corte d'appello di Milano relativa alla valutazione degli immobili oggetto di commercio. Sul numero successivo della stessa rivista, Luca Zitiello illustra la nuova legge sui fondi immobiliari.

Marino Massaro - sull'inserto "Le modifiche agli estimi catastali" di *24 ore* del 5.3 - scrive, da par suo, un articolo dal chiaro titolo: "Catena di errori ai danni di cittadini e Comuni".

Tutta da segnalare la rivista *Immobili & proprietà*, che costituisce - col suo n. 2/94 - una vera "Guida all'amministrazione e alla gestione degli immobili".

Da *Giustizia civile* n. 1/94 segnaliamo gli studi di Nicola Di Mauro (Autorizzazione alla vendita di beni immobili ereditari del minore in potestate: il conflitto fra l'art. 320 c.c. e l'art. 747 c.p.c.), Enrico Perego (Problemi urbanistici nella realizzazione dei campi da golf. Affitto dei fondi e convenzione con i privati), Claudio Vivani (Nuovi criteri di individuazione delle tariffe d'estimo: problemi di legittimità).

Come sempre, preciso - ed esaustivo - un articolo di Andrea P. Giorgi sulla preziosa pubblicazione mensile *le leggi illustrate* (n. 3/94). Dando conto (in un pezzo intitolato "Norme più flessibili per un mercato in crisi") del contratto tipo per i patti in deroga varato dalla Confedilizia con l'associazione inquilini Ania, scrive: "Il dubbio di principio sulla applicazione della legge 359 al momento ancora resta, ma prima o poi si dovrebbe definitivamente superare nel senso che il patto in deroga è applicabile anche agli usi non abitativi: infatti, che senso avrebbe fare una disciplina degli affitti più elastica per le abitazioni e più rigida per gli usi non abitativi, dove le esigenze di tutelare gli inquilini sono senz'altro inferiori?".

prima Comunicazione parla della Confedilizia nel suo n. 2/94, a proposito de "La Voce".

Su *Gente Money* n. 3/94 Lucilla Incorvati tratta del cambio d'uso degli immobili: "Riciclaggio a fin di bene".

Numerosi, come sempre, gli articoli da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 488/94, studi di Alberto Lepri (Opere nelle parti comuni: muro comune), Silvio Rezzonico (Oneri di urbanizzazione e condono edilizio), Gianluca Groppi (Invim e nuove tariffe d'estimo). Sul n. 489, studi - ancora - di Gianluca Groppi (Modifiche e semplificazioni per la dichiarazione dei redditi), Silvio Rezzonico (Mediazione e mandato dopo la legge n. 39/1989) e Gino Terzagio (Contratto di portierato: la soppressione del servizio).

Per finire, da segnalare sulla *Rassegna di diritto civile* (n. 4/93), lo studio di Massimo Dogliotti sul supercondominio.

A proposito della condanna di Formica

E gli affitti sottoprezzo degli enti pubblici?

La notizia della condanna dell'ex ministro Formica a rimborsare allo Stato quasi 700 milioni per la locazione di immobili statali a canoni inferiori a quelli di mercato, fa tornare di attualità l'Accordo promosso dal Ministro Cristofori (e non accettato dalla Confedilizia) per le locazioni sottoprezzo degli enti pubblici.

Che ne sarà di quell'accordo? Si consentirà ancora che enti pubblici indebitati fino all'osso del collo, e con un patrimonio immobiliare immenso ma dalla redditività ridicola, continuino ad affittare sottoprezzo, per lo più a propri dipendenti? Se il "nuovo" è veramente "nuovo", dovrebbe comportare anche la fine dei privilegi clientelari (ivi compresi quelli a parlamentari, portaborse e boiardi di Stato), tanto più quando i deficit degli enti interessati vengono poi scaricati sullo Stato e si convertono, quindi, in altrettante tasse a carico dei cittadini.

Imposta e locali che non si riesce a locare

Finirà la tassazione dei canoni non percepiti, scrivevamo ultimamente su *Confedilizia notizie* sulla base di un odg - promosso dalla nostra organizzazione - con il quale il Senato ha impegnato il Governo a provvedere in questo senso (ad escludere, cioè, dalla tassazione i canoni degli inquilini morosi, canoni invece oggi - paradossalmente - tassati).

Ma un associato di Ancona - giustamente - ci scrive: e quando finirà, allora, la tassazione dei redditi non percepiti, per locali che non si riesce ad affittare, e sui quali si paga l'Irpef, l'Ici e le spese condominiali?

Il nostro associato ha perfettamente ragione. Ma, addirittura, finora s'è dovuto "lottare" contro chi ritiene che ad ogni immobile sfitto corrisponda sempre e comunque la volontà di non locare. Speriamo che le cose siano cambiate, dopo le elezioni.

Nuove disposizioni reddito fabbricati (D.L. 31.3.1994 n. 222)

Il Decreto legge 31 marzo 1994 numero 222 ha reiterato il D.L. numero 90/1994, già reiterativo del precedente D.L. numero 503/1993, che apportava semplificazioni di talune disposizioni in materia tributaria. In sede di reiterazione, il Governo ha parzialmente modificato le norme del decreto originario: analizziamo ora le disposizioni attinenti al settore immobiliare; sempre ferma restando la natura provvisoria del provvedimento, che dovrà essere convertito entro il 30 maggio 1994, a pena di decadenza.

L'articolo 2 del provvedimento si occupa degli oneri deducibili; il primo comma, lettera c) di detto articolo introduce all'articolo 65, secondo comma, del DPR numero 917/1986 la lettera c-ter), la quale prevede la deducibilità, dal reddito d'impresa, delle spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge numero 1039/1939 (ossia le cose di particolare interesse storico, artistico ed archeologico), nella misura effettivamente rimasta a carico del debitore di imposta. Se le spese non erano obbligatorie per legge, la loro necessità deve essere certificata dalla soprintendenza del Ministero per i beni culturali ed ambientali, previo accertamento della loro congruità effettuato con l'intervento del competente ufficio del territorio del Ministero delle finanze. La deduzione non è ammessa qualora sia intervenuto mutamento della destinazione d'uso del bene vincolato, non autorizzato dalla soprintendenza, oppure quando, in sede di trasferimento del bene, non è stata rispettata la procedura che consente allo Stato di esercitare il diritto di prelazione; infine, la deduzione non è ammessa neppure in caso di tentata esportazione non autorizzata dei beni tutelati.

Il secondo comma dell'articolo 2 modifica l'articolo 29, primo comma, della legge numero 9/1991, prevedendo che le persone fisiche e gli enti non commerciali residenti possono dedurre, dal reddito imponibile del fabbricato sul quale sono stati effettuati lavori per ridurre i consumi energetici, il 25% delle spese complessivamente sostenute, per il periodo di imposta in cui è stato eseguito il pagamento a saldo e per quello successivo. Per ogni esercizio, la deduzione non può essere superiore al reddito dell'unità immobiliare in oggetto; se si tratta dell'abitazione principale, per calcolare il limite suddetto non si tiene conto della deduzione fino a lire 1.000.000; se si tratta di altra unità non locata, non si considera l'aumento di un terzo della rendita catastale.

Il terzo comma dell'articolo in esame modifica l'articolo 2, primo

comma, del D.L. numero 16/1993, convertito nella legge numero 75/1993, relativo alle conseguenze dell'esperimento vittorioso, da parte dei Comuni, del ricorso alle Commissioni censuarie, ossia alla riduzione delle tariffe d'estimo vigenti sul loro territorio. Nella sua nuova formulazione, il suddetto articolo dispone che i contribuenti possono dedurre dal reddito complessivo ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche risultante dalla dichiarazione relativa all'anno 1994, la differenza tra il reddito dei fabbricati determinato sulla base delle tariffe d'estimo e delle rendite di cui ai DD.MM. 20 gennaio 1990 e 27 settembre 1991, dichiarato per il periodo di imposta 1992, e quello determinato sulla base delle tariffe d'estimo e delle rendite risultanti dal D.Lgs. numero 568/1993. Poiché le tariffe sostituite sono rimaste quindi in vigore per due anni (1992 e 1993), la deduzione andrà calcolata sottraendo alla vecchia rendita catastale la nuova e moltiplicando il risultato per due.

Codesta possibilità, in origine consentita dal D.L. numero 503/1993 a partire dal periodo di imposta 1993 (e quindi sulla dichiarazione dei redditi da presentare nel 1994), è stata posticipata di un anno giusta la disposizione dell'articolo 10, primo comma, del D.L. 30 dicembre 1993, numero 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994 numero 133; la deduzione potrà quindi aversi solo a partire dal periodo di imposta 1994 e quindi sulla dichiarazione dei redditi da presentare nel 1995; la deduzione prevista è maggiorata del 6%.

L'articolo 3 dispone in materia di detrazioni di imposta; ai nostri fini, la novità più importante è la previsione di un nuovo articolo del DPR numero 917/1986, ossia dell'articolo 13 bis). Vi si prevede che dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 27% di vari oneri, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo. Relativamente agli immobili, vanno considerati gli oneri di cui alle lettere b) e g), ossia rispettivamente in materia di mutui e fabbricati vincolati. Quanto ai mutui, la lettera b) consente la detrazione degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili, contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a lire 7.000.000. L'acquisto dell'unità per la quale è stato con-

tratto il mutuo deve essere effettuato nei sei mesi antecedenti o successivi alla data della stipula del mutuo; la norma precisa che è abitazione principale quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. La detrazione spetta fino al periodo di imposta durante il quale il contribuente varia la dimora abituale, fatta eccezione per i casi in cui la variazione dipende da trasferimento per ragioni di lavoro.

Se il mutuo è contratto da più persone o esistono più mutui relativi alla stessa unità, il limite di lire 7.000.000 è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti; la detrazione spetta anche per le somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione alla cooperativa o all'impresa costruttrice, per rimborso di interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione inerenti a mutui ipotecari contratti dall'impresa e non ancora divisi in quote.

Le condizioni - quindi - per usufruire della detrazione sono le seguenti:

- il mutuo deve essere contratto per l'acquisto dell'abitazione principale;
- l'unità stessa deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto;
- l'unità deve essere la dimora abituale del contribuente;
- l'acquisto deve avvenire nei sei mesi che precedono o seguono la stipula del mutuo; sembra poco probabile l'ipotesi del soggetto che acquista un appartamento e, sei mesi dopo, stipula un mutuo

per pagare l'appartamento stesso. I casi che possono verificarsi sono quelli di vendita con riserva della proprietà, comunque di fatto poco frequenti, soprattutto in questi termini;

- quando il contribuente trasferisce la sua dimora abituale, per motivi diversi dal trasferimento per lavoro, perde la possibilità di detrazione; si deve però ritenere che, qualora egli ritorni a dimorare nell'unità in oggetto, possa ricominciare a detrarre gli interessi e gli oneri.

Il settimo comma dell'articolo 3 stabilisce che la disposizione ora commentata si applica ai contratti di mutuo stipulati dopo il 1° gennaio 1993; per i contratti stipulati prima di tale data, la detrazione viene ammessa fino al limite di 4.000.000 per ogni mutuo; limite aumentato a lire 7.000.000 se il mutuo è stato contratto per acquistare l'abitazione principale. Se il mutuo è stato stipulato nel 1993, il termine entro il quale l'unità acquistata deve essere adibita a dimora abituale è l'8 giugno 1994.

Quanto ai fabbricati vincolati, la lettera g) riporta la stessa identica dizione già analizzata in sede di commento all'articolo 2, commento al quale si fa quindi rinvio.

L'articolo 4 è quello che si occupa espressamente di reddito dei fabbricati: vediamo quindi le novità più importanti.

- Non è più necessario indicare nella dichiarazione dei redditi le generalità degli altri contitolari; è stato cancellato anche l'obbligo di indicare, nei casi di trasferimento

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

CITAZIONI...

La casa a... patti

“Con l'avvento dei patti in deroga il mercato si è vivacizzato. Dei 300mila contratti su tutto il territorio, 15 mila sono milanesi. I prezzi degli affitti sono mediamente calati del 10-15 per cento, mentre si è registrata una flessione fino al 30 per cento per quegli appartamenti, fino a due anni fa, piazzati con l'inganno della foresteria”.

(Ivan Mambri, segretario Sunia, *Il Giorno*, 5.3.94)

“I Patti in deroga hanno immesso sul mercato dell'affitto un buon numero di case, che prima venivano tenute sfitte”. “Altro obiettivo raggiunto con i patti in deroga è il superamento di tanti contratti anomali, o addirittura irregolari: foresterie, somme in nero, contratti non registrati e così via”.

(Mauro Colombarini, segretario Sunia, *il Resto del Carlino*, 22.3.94)

“Uno degli effetti più evidenti della legge sui patti in deroga è stato quello di riportare i canoni di locazione su quotazioni di mercato più vicine a quelle praticate nei contratti a uso foresteria, incentivando all'affitto i proprietari di alloggi vuoti nella speranza di una maggiore redditività dell'investimento, certo non garantita dall'equo canone”.

(Gualtiero Tamburrini, coordinatore Osservatorio immobiliare di *Nomisma*, *Il Giorno*, 22.3.94)

Nuove disposizioni reddito fabbricati

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

- del possesso, le generalità del nuovo possessore ed il titolo del trasferimento, con gli estremi di trascrizione. Questo risulta dall'abrogazione del secondo periodo del secondo comma e del terzo comma dell'articolo 23 del DPR numero 917/1986;
- 2) le unità immobiliari oggetto di lavori per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia non sono considerate produttive di reddito per tutta la durata di validità della concessione o della autorizzazione che consentono l'effettuazione dei lavori stessi;
 - 3) il contribuente non deve indicare la quota millesimale delle porzioni comuni del condominio, aventi rendita catastale propria, se la corrispondente quota di reddito a lui imputabile è minore o uguale a lire 50.000;
 - 4) è stato sconvolto il testo dell'articolo 38 del DPR numero 917/1986; nella nuova formulazione, detta norma prevede che *tutte* le unità immobiliare ad uso abitazione, "possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi", siano esse utilizzate direttamente anche come residenze secondarie o siano comunque tenute a disposizione, pagano sul reddito catastale aumentato di un terzo. Viene così cancellata la riduzione del 20% del reddito per le unità non utilizzate ma sfitte; la riduzione del reddito al 20%, per le unità di nuova costruzione, limitatamente al periodo di diciotto mesi dalla data del certificato di abitabilità, è stata pure cancellata; come si è visto al precedente punto 2), le unità oggetto di lavori eseguiti in base a licenze, concessioni o autorizzazioni non godono più di una riduzione, bensì di una esenzione;
 - 5) le modifiche agli articoli 34 e 129 del DPR numero 917/1986 determinano l'abrogazione delle norme che introducevano il concetto di equo canone "virtuale", ossia quello che il proprietario avrebbe dovuto pagare se avesse preso in affitto la casa, in suo possesso, nella quale dimora abitualmente. Questo equo canone virtuale era la base di confronto per stabilire, con riduzioni e percentuali varie, se il possessore doveva pagare sulla rendita catastale diminuita di una certa percentuale oppure sull'equo canone virtuale, ridotto forfettariamente. L'articolo 34 prevede ora che:
 - il possessore dell'abitazione principale paga sul reddito dell'abitazione stessa;
 - chi ha concesso in locazione

un'unità immobiliare paga sul reddito medio ordinario (ovvero sulla rendita catastale); se il canone di locazione, ridotto forfettariamente del 15%, è superiore alla rendita catastale, si paga sul canone così ridotto;

- il proprietario che concede in locazione l'immobile in regime legale di determinazione del canone paga in ogni caso sul canone di locazione (quindi sull'equo canone, che è l'unico regime legale di determinazione del canone), ridotto forfettariamente del 15%;
- per i fabbricati siti in Venezia centro, nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, le riduzioni del 15% sono aumentate al 25%;
- è stata quindi cancellata la precedente disposizione secondo la quale il possessore di immobili concessi in locazione poteva dedurre il 10% del canone forfettariamente (senza cioè documentare le spese di manutenzione), ed un ulteriore 15% del canone per spese documentate. Se Tizio, proprietario di un immobile locato, aveva fatture per spese pari al 10% del canone, poteva dedurre il 10% forfettario ed un ulteriore 10% allegando le fatture relative alle spese sostenute.

Questa interpretazione della vecchia dizione dell'articolo 34 era stata però disattesa dalle istruzioni ministeriali relative alla dichiarazione dei redditi presentata nel 1993; la Confedilizia aveva immediatamente protestato in ogni sede contro questa interpretazione palesemente *contra legem* ed il Governo, nell'articolo 4, secondo comma, del D.L. numero 222/1994, riconosce che l'interpretazione sostenuta dalla Confedilizia era corretta: come già espressamente dichiarato nella relazione al decreto legge n. 90/1994.

Con la nuova disposizione, da un lato si favorisce il contribuente, che può dedurre forfettariamente il 15% del canone, anziché il 10%; dall'altro lo si penalizza, in quanto lo stesso proprietario, anche se in possesso di fatture per importo superiore al 15% del canone, non può più utilizzarle in deduzione.

Nella vecchia formulazione dell'articolo 34, le spese sostenute e documentate di importo superiore al 15% del canone potevano essere dedotte fino al massimo del 15%; per l'importo eccedente, la deduzione era ammessa al massimo per i due periodi di imposta successiva a quelli nei quali le spese erano state sostenute. Per non penalizzare i proprietari che avevano dovuto rinviare al periodo d'imposta 1993 parte delle spese sostenute nel 1992, è previsto che detto importo residuo, anche se superiore al 15% del canone, può essere dedotto dal reddito complessivo del periodo di imposta 1993.

DI TUTTO UN PO'

Da 8 miliardi di morosità...

L'Inpdap ha emesso, nel maggio 1993, 717 diffide di pagamento di canoni, per un totale di morosità pari a lire 8 miliardi 749 milioni 690 mila 793 lire. Finora, ha recuperato 1 miliardo e 300 milioni circa. Lo ha reso noto il ministro Giugni rispondendo ad un'interrogazione parlamentare.

...a 32 miliardi per residences

Il Comune di Roma spende 32 miliardi all'anno per ricoverare in residences o pensioni-alberghi nuclei familiari privi (si fa per dire) di alloggio. Quanti "patti in deroga" il Comune di Roma potrebbe stipulare con una somma ben minore?

Capannone non utilizzato e locato a terzi

È ammessa la detrazione dell'IVA afferente la costruzione di un capannone destinato all'attività imprenditoriale, anche qualora il fabbricato non sia stato utilizzato e il bene sia stato, in successivi periodi d'imposta, locato a terzi (operazione esente da IVA).

Commissione tributaria centrale, Sez. XII - Dec. 14 gennaio 1994.

Acquirente immobile e accertamento Invim

- In materia di Invim, l'acquirente dell'immobile è soltanto soggetto passivo dell'eventuale procedura esecutiva che si svolge nei confronti dell'alienante, rimanendo, pertanto estraneo alla fase attinente l'accertamento del credito tributario, con la conseguente carenza di legittimazione ad impugnare l'avviso di accertamento.

- Ai fini della garanzia prevista dall'art. 28 del D.P.R. n. 643/1972 l'Amministrazione finanziaria è tenuta, prima di rivolgersi all'acquirente, a escutere il debitore principale (alienante). Tuttavia, tale condizione deve ritenersi verificata qualora il venditore dell'immobile sia stato dichiarato fallito.

Commissione tributaria centrale, Sez. II - Dec. 4 novembre 1993

Modelli 730 precompilati, quando vanno modificati

I modelli 730 inviati a casa dei contribuenti già parzialmente compilati dal ministero delle Finanze possono essere utilizzati anche nel caso in cui gli estimi catastali (riportati nel modello) siano stati recentemente modificati. Il ministero ha precisato che i modelli 730 precompilati sono stati predisposti anteriormente alla definizione delle nuove tariffe d'estimo, avvenuta in gennaio. Ma con questa previsione, nelle istruzioni per la compilazione del modello 730/94 il ministero ha precisato che nel quadro relativo ai redditi dei fabbricati va indicata la rendita catastale tenendo conto delle eventuali variazioni conseguenti all'esito favorevole dei ricorsi presentati dai comuni. Così nel 730 è stata prevista la possibilità che i dati precompilati possano essere modificati dagli stessi contribuenti.

Il nuovo Consiglio ASSOEDILIZIA

Il consiglio dell'associazione milanese della proprietà edilizia Assoedilizia (aderente alla Confedilizia) ha provveduto al rinnovo delle cariche che, pertanto, scadranno nel 1995. Gli eletti: Achille Lineo Colombo Clerici è stato confermato presidente; Alberto Bassanini, consigliere amministratore. Gli altri incarichi: Edgardo Barbetta, Giorgio Bologna, Alfredo Campanini Bonomi e Filippo Rosselli, vicepresidenza; Luigi Arborio Mella, Sergio Brembati, Michele D'Amico, Sergio De Mari, Carlo Angelo Menni, giunta esecutiva; Italo Pallaroni, segretario generale.

L'Ape Bologna su rimborsi espropri

Il Presidente dell'Ape di Bologna nonché della Federazione della Confedilizia emiliano-romagnola avv. Gualtiero Fiorini ha pubblicamente denunciato lo "scandalo" dei "rimborsi di espropri impossibili".

L'avv. Fiorini ha fatto presente che la Prefettura di Bologna ha recentemente inviato a privati interessati ad ottenere l'indennità definitiva di esproprio di aree edificatorie per espropri avvenuti nell'anno 1989, una lettera nella quale in sostanza si restituisce agli interessati la pratica, perché «nessuna istruzione concreta e assolutamente necessaria è pervenuta dal Ministero competente» all'apposita commissione prefettizia incaricata di determinare i valori della dovuta liquidazione. Lo stesso viene sostenuto dalla lettera in questione per quanto riguarda le competenze della Regione emiliano-romagnola in merito.

Un'altra sentenza sui patti in deroga nell'uso diverso

“La norma (sui patti in deroga) trova applicazione - sebbene non sia mancata in dottrina l'opinione di chi la ritiene limitata alle sole locazioni ad uso abitativo - anche per quelle non abitative.

Il richiamo agli “immobili” e non ai “contratti” (ad uso abitativo) di cui al primo comma; l'assenza di qualsivoglia limitazione dell'ambito dell'operatività; la derogabilità a tutte le norme imperative della L. n. 392/78 e non solo a quelle riguardanti il canone equo (in quest'ultimo caso la norma non avrebbe avuto senso se riferita alle locazioni ad uso non abitativo, essendo per queste la determinazione del canone già libera); la “conferma”, anziché l'estensione, dell'applicazione dell'art. 30 della citata legge per le controversie aventi ad oggetto il diniego di rinnovazione, sinora regolante la procedura per il rilascio degli immobili ad uso non abitativo; l'ulteriore condizione della rinuncia alla facoltà di disdetta alla prima scadenza, per la legittimità dei patti in deroga, dettata solo per le locazioni ad uso abitativo dalla seconda parte del comma in esame (se anche la prima parte fosse stata dettata per le sole locazioni abitative e la seconda non avesse invece ritagliato, nell'ambito di un generale principio di autonomia contrattuale controllata, un'area con maggiori garanzie - di stabilità del rapporto - per i conduttori di abitazioni, e solo per essi, il legislatore non avrebbe avuto necessità di stabilire che “...La disposizione si applica per i contratti ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui...”, ma si sarebbe limitato ad affermare che... La disposizione si applica limitatamente ai casi in cui...”); tutto ciò, unitariamente considerato, induce ad estendere l'ambito d'applicazione della normativa riguardante i c.d. patti in deroga all'uno ed all'altro tipo di locazione”.

Così ha scritto il Pretore di Lecce, Scardia, nella decisione 13.12.92, finora inedita. Nello stesso senso, com'è noto, si sono pronunciati - per quanto risulti - anche i Pretori di Napoli, Verona e Piacenza.

Incontro a Cogliate

L'Ape di Cogliate ha organizzato un incontro di aggiornamento sul tema “Successioni e donazioni sotto l'aspetto civile e fiscale”.

Relatori sono stati: l'avv. Marcello Richiardi, dell'Ape di Cogliate, che ha parlato delle successioni sotto l'aspetto civile; il dott. Gianluca Groppi del Coordinamento legali Confedilizia, che ha trattato il tema delle donazioni e dell'imposta sulle successioni e donazioni; il geom. Massimo Fusi, di Cogliate, che ha approfondito gli aspetti pratici dell'argomento.

La serata è stata poi ripetuta a Barlassina.

Schema regolamento per le espropriazioni

Il Ministero della Funzione pubblica ha predisposto uno schema di Regolamento sulle «procedure di espropriazione per causa di pubblica utilità». Su di esso, saranno chiamati ad esprimersi il Consiglio di Stato e i due rami del Parlamento.

Il regolamento (varato dal Governo Ciampi alla fine di marzo) si prefigge - secondo un comunicato ufficiale - «lo scopo di semplificare le attuali procedure di espropria-

zione e di occupazione, che sono il frutto dell'incrocio tra la legge cosiddetta fondamentale n. 2359/1865 e la legge 865/71, nonché di talune leggi disciplinanti una procedura ad hoc per la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza».

Il Regolamento «non incide sui principi fondamentali relativi al diritto di proprietà e alla procedura di espropriazione, ma si limita ad

introdurre misure di semplificazione della procedura stessa». Il testo, in particolare, non agisce sui criteri di determinazione dell'indennità, anche se definisce «la fase in cui viene determinata l'indennità stessa e le relative competenze». Quest'ultima dovrà essere fissata «dall'espropriante prima del decreto di espropriazione e offerta al proprietario prima dell'emissione di tale provvedimento».

GIURISPRUDENZA CASA

Con la casa, il curatore non c'entra

Quando ci si imbatte in un fallimento, sono sempre guai (per i danni che provoca il fallimento in sé, e per le lungaggini giudiziarie in aggiunta). Ma bisogna anche stare attenti a chi notificare gli atti, semplicemente per far valere i propri diritti. Ce lo ha insegnato la Cassazione, con una sentenza (n. 6424/93) tuttora inedita.

“La locazione, quando abbia ad oggetto un immobile destinato esclusivamente ad abitazione propria del fallito e della sua famiglia, non integra - ha detto la Cassazione - un rapporto di diritto patrimoniale compreso nel fallimento del conduttore, secondo la previsione dell'art. 43 del r.d. 16.3.1942 n. 267, ma un rapporto di natura strettamente pertinenziale, ai sensi dell'art. 46 n. 1 del citato decreto, rivolto al soddisfacimento di un'esigenza primaria di vita, il quale è indifferente per il fallimento e resta correlativamente sottratto al potere di recesso del conduttore”. Ne consegue - ha statuito la Suprema Corte - “la nullità della notificazione dell'atto di intimazione di sfratto e di citazione per la convalida, che sia stata effettuata dal locatore al curatore del fallimento, anziché al fallito personalmente, conservando quest'ultimo, anche dopo la dichiarazione del fallimento, la qualità di locatario e di legittimato a resistere in giudizio”.

Sull'ordinanza di rilascio

Quando il locatore intima al conduttore licenza (o sfratto, in caso di morosità o di contratto già scaduto) citando il medesimo avanti il Pretore per la convalida, se l'inquilino si oppone alla convalida stessa, il giudice può solo emettere un'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del conduttore. Un provvedimento provvisorio, cioè, che deve essere confermato in un successivo giudizio (di merito, appunto).

Ma cosa succede se il locatore non si preoccupa di compiere i necessari atti processuali per proseguire il giudizio (e fare cioè, confermare - per così dire - il provvedimento provvisorio)? La giurisprudenza, da tempo ne discuteva, con differenti (e opposte, tanto per cambiare) soluzioni. Da ultimo, comunque, la Cassazione si è espressa in termini inequivoci.

“L'ordinanza di rilascio emessa ai sensi dell'art. 665 c.p.c. - hanno detto i supremi giudici in una sentenza tuttora inedita (n. 6132/93) - non avendo natura cautelare né meramente processuale, conserva efficacia di titolo esecutivo anche nel caso di estinzione del successivo processo di cognizione, restando onere del convenuto iniziare un nuovo giudizio per dimostrare l'infondatezza della pretesa del locatore e far perdere in tal modo il valore di titolo esecutivo al predetto provvedimento”.

Intenzione, non è necessità

Pare impossibile, ma a 15 anni dall'entrata in vigore della legge dell'equo canone qualcuno non distingue ancora (o fa finta di non distinguere) la necessità di utilizzare l'immobile da parte del proprietario - che era richiesta in periodo vincolistico per far cessare la proroga di un contratto - dall'intenzione (che è necessaria per far cessare un contratto di locazione dopo il primo periodo contrattuale, a norma della legge dell'equo canone o di quella sui patti in deroga).

La Cassazione ha precisato la questione in una sentenza - n. 5413/93 - tuttora inedita. “Gli artt. 28 e 29 della l. 27.7.1978 n. 392 che consentono al locatore di escludere alla prima scadenza la rinnovazione del contratto di locazione di immobile destinato per uso non abitativo - ha detto la Suprema Corte - non richiedono la necessità, ma solo la seria intenzione, del locatore di servirsi dell'immobile per uno degli scopi indicati dall'art. 29 citato”. La Cassazione ha anche precisato: “Ove il motivo sia quello di destinare l'immobile per il trasferimento di un'attività commerciale (propria o di un familiare) già esercitata in altro locale, il diniego non presuppone l'inedoneità di questi locali né può essere impedito dalla circostanza che il trasferimento comporterebbe un aggravio di spese per lo sviamento della clientela”.

Il conduttore va messo in mora

Importante sentenza della Cassazione, tuttora inedita (n. 8134/93). “Poiché - hanno detto i giudici - la previsione di cui all'art. 69 l. 27.7.1978 n. 392, secondo cui l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, comporta per il conduttore una proroga legale del termine di adempimento dell'obbligo di riconsegna, per aversi responsabilità del conduttore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1591 cod. civ., è necessaria la messa in mora del conduttore, mediante il pagamento dell'indennità di avviamento commerciale o di offerta reale della stessa, non potendosi ritenere inadempiente chi esercita un diritto derivante dalla legge”.

In sostanza, attenzione a mettere in mora il conduttore.

A cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Le aliquote IVA oggi vigenti

4 per cento

- **Cessioni**
 - dei seguenti Fabbricati
 - case ad uso abitazione, non di lusso, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, se l'acquirente è in possesso delle condizioni per godere delle agevolazioni "prima casa"
 - pertinenze (autorimesse, cantine, soffitte, posti auto) delle case ad uso abitazione, acquistate con le agevolazioni "prima serie", quando le dette pertinenze vengano acquistate sia insieme all'abitazione principale che con atto distinto
 - costruzioni rurali, purché permanga l'originaria destinazione, se cedute da imprese costruttrici

- **Cessioni**
 - dei seguenti Edifici:
 - case di abitazione di lusso
 - fabbricati rurali, venduti da soggetti diversi dalle imprese costruttrici
 - fabbricati o porzioni di fabbricato diversi dalle case di abitazione, ma con caratteristiche "Tupini", ceduti da soggetti diversi dalle imprese costruttrici
- **Locazioni**
 - di immobili ad uso abitazione, effettuate da soggetti diversi dalle imprese che li costruirono per la rivendita o li acquistarono per la rivendita
 - di immobili diversi dalle case di abitazione

(a cura di Gianluca Groppi)



L'Annuario dei soci FIABCI. Vi figurano anche 106 italiani



La copertina del volumetto stampato dall'Ape di Sassari sulle norme che regolano il condominio

9 per cento

- **Cessioni**
 - di beni (escluse le materie prime semilavorate) forniti per:
 - la costruzione di immobili ad uso abitazione non aventi requisiti di lusso, per soggetti che non possono godere delle agevolazioni "prima casa"
 - la realizzazione delle opere di recupero di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c) (restauro e risanamento conservativo), d) (ristrutturazione edilizia) ed e) (ristrutturazione urbanistica) della legge numero 457/1978
- **Locazioni**
 - dei seguenti Fabbricati
 - case di abitazione non di lusso, quando non ricorrono le condizioni per l'applicazione del trattamento "prima casa"
 - fabbricati o porzioni di fabbricati "Tupini", diversi dalle case di abitazione di cui al punto precedente, ceduti dalle imprese costruttrici
 - fabbricati o porzioni di fabbricato, oggetto di interventi di recupero di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della legge numero 457/1978, venduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi stessi

- **Locazioni**
 - di immobili di civile abitazione, effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita o acquistati per la rivendita
 - prestazione dei servizi di assistenza per la stipula dei patti in deroga di cui all'articolo 11, secondo comma, della legge numero 359/1992, resi dalle organizzazioni provinciali delle associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori

19 per cento

- **Appalti**
 - per la realizzazione degli interventi di recupero di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a) (manutenzione ordinaria) e b) (manutenzione straordinaria), della legge numero 457/1978



UN APPELLO PER LE CASE SFITTE

Fra i diversi interventi che compie anche su temi di vita quotidiana, il Papa ultimamente si è detto impegnato perché i tanti appartamenti lasciati sfitti in Italia ostacolano le aspirazioni dei giovani a formarsi una famiglia. Probabilmente aveva presente più di altri il caso della stessa città della quale è vescovo, cioè Roma, dove lo sfitto raggiunge le 100.000 abitazioni. Sacrosanta l'ammontare (doppiamente, visto che a esterne è il Pontefice). Viene il dubbio però che i destinatari più veri d'un appello a modificare le cose debbano essere non tanto i singoli proprietari di case sfitte, quanto le autorità (Governo e Parlamento) che ancora non hanno smantellato se non in parte l'infelice struttura normativa sugli affitti. L'equo canone uccide ancora, a dirsi un po' entusiasticamente, per quanti sforzi si vadano compiendo (ma con lentezza) per uscire finalmente da un sistema di vincoli che sin qui ha fatto più male che bene.

Anche dal Papa un appello sulle case sfitte.

(Dal settimanale NOI - rubrica di Vieri Poggiali)

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 1992 - ottobre 1993	4,3%	3,22%
Variazione novembre 1992 - novembre 1993	4,2%	3,15%
Variazione dicembre 1992 - dicembre 1993	4,0%	3,00%
Variazione gennaio 1993 - gennaio 1994	4,2%	3,15%
Variazione febbraio 1993 - febbraio 1994	4,2%	3,15%
Variazione marzo 1993 - marzo 1994	4,2%	3,15%

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 1991 - ottobre 1993	9,0%	6,78%
Variazione novembre 1991 - novembre 1993	9,2%	6,90%
Variazione dicembre 1991 - dicembre 1993	8,9%	6,67%
Variazione gennaio 1992 - gennaio 1994	8,7%	6,52%
Variazione febbraio 1992 - febbraio 1994	8,8%	6,60%
Variazione marzo 1992 - marzo 1994	8,6%	6,45%

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

Anno 4
Numero 4

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
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa il 19 Aprile 1994