

# CONFEDILIZIA

## notizie

### La Corte Costituzionale su Ici ed estimi

Con sentenza n. 263 del 24.6.1994 la Corte Costituzionale si è pronunciata relativamente ad ordinanze in materia di *Ici* e di *estimi*.

In proposito - nel sottolineare che il testo intero della (lunga) motivazione è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* - la Confedilizia ha evidenziato in un'apposita circolare alle Ape (con riserva di più approfonditi commenti) che, quanto all'*Ici*, la Corte si è pronunciata in termini che appaiono del tutto provvisori, così come evidenziato nella dichiarazione alla stampa rilasciata dal presidente confederale (Cn n. 6/94).

In questa situazione i legali che assistono le Ape nei ricorsi Ici dei Tar, sono stati invitati ad insistere nelle eccepitive questioni di costituzionalità così che le stesse possano ora essere sollevate nei termini indotti dalla sentenza della Corte Costituzionale.

Quanto ai ricorsi per gli *estimi* pendenti avanti le Commissioni tributarie, è solo il caso di sottolineare - è anche scritto nella Circolare alle Ape - che la decisa questione di costituzionalità non incide sulle ragioni di *merito* dei predetti ricorsi, nel senso che né la sentenza della Corte né la legificazione degli *estimi* fanno venire meno l'obbligo delle Commissioni di pronunciarsi sulla legittimità o meno degli *estimi* medesimi, così come già ritenuto dalla sentenza della Commissione tributaria di II grado di Piacenza a suo tempo segnalata su *Confedilizia notizie* di settembre '93 (incidendo la predetta legificazione, al più, sugli *effetti* delle emanande decisioni tributarie, ove favorevoli) e per esteso pubblicata sull'*Archivio delle locazioni* (n. 3/93).

## Patti in deroga, anni due

*Generale riequilibrio dei canoni - Incessante la crescita dei contratti in deroga nell'uso diverso*

A due anni dall'entrata in vigore della legge sui patti in deroga nelle locazioni urbane (abitative e ad uso diverso), la Confedilizia ha diffuso i dati relativi ai canoni medi di locazione al mq annui registrati nei contratti abitativi assistiti dalle Associazioni territoriali aderenti. Il canone medio annuo, in zona di semiperiferia, risulta di 76mila 400 lire al mq sulla base della *media aritmetica* riferita a tutta Italia e di 77 mila 300 lire sulla base della *media ponderata*, calcolata con riferimento alla distribuzione percentuale del numero dei contratti stipulati - rispettivamente - al Nord, al Centro, al Sud e nelle Isole. I canoni più alti, per zona geografica, si segnalano al Centro (f. 81.500, sempre per la semiperiferia, contro 77.000 al Nord, 70.900 al Sud e 76.200 nelle Isole).

La Confedilizia ha rilevato altresì che continua l'incessante crescita dei patti in deroga per gli uffici e le aziende commerciali ed artigianali, il cui numero ha fatto registrare un grande aumento spe-

cie dopo la stipula dei contratti tipo con le associazioni dell'inquinato.

A commento dei dati diffusi, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato: "Si conferma, anche da questi dati, il fenomeno che fin dall'inizio abbiamo constatato, e la cui intensità si è rafforzata con lo stesso aumentare del numero dei contratti assistiti dalle organizzazioni di categoria: i patti in deroga hanno svolto una importante funzione riequilibratrice, innalzando le punte all'ingù dell'equo canone e abbassando le punte all'insù dei canoni liberi. Gli aumenti registrati nei canoni legali, comunque non sono neppure stati in grado - mediamente - di coprire l'incremento della fiscalità sulla casa, che è stato del 138% nel solo '92 e del 159% nel '93 rispetto al '91, con un'incidenza raddoppiata - in due anni - rispetto alle entrate tributarie complessive dello Stato. Si impone per questo - a tempi brevi - un ulteriore, decisivo intervento di completa apertura al mercato

e, contemporaneamente, di riconduzione ad equità della fiscalità immobiliare: per il primo aspetto, segnali positivi sono venuti dal Ministro dei Lavori Pubblici, Radice, nel quale confidiamo; per il secondo, attendiamo che si pronunci il Ministro delle Finanze, Tremonti".

Dopo i costi, il numero. Alla vigilia della data anniversaria (14 agosto) dell'entrata in vigore - due anni fa - dei "patti in deroga" dall'equo canone per le locazioni urbane, la Confedilizia ha poi reso noti i dati relativi al complesso dei patti in deroga stipulati. Le 139 associazioni aderenti all'organizzazione della proprietà immobiliare hanno fornito l'assistenza per la stipula di circa 170 mila contratti (di cui più di 150mila ad uso abitativo). Considerate le altre piccole associazioni di proprietari (alcune delle quali di dubbia legittimità sull'assistenza - sono nate solo dopo i patti in deroga...), si può stimare che i patti in deroga varati in due anni superino i 200mila. "Un numero imponente - ha dichiarato il presidente della Confedilizia - se si considera che, in agricoltura, sono stati stipulati 10 mila contratti in deroga in 10 anni. Un numero di contratti, soprattutto, che esaurisce in pratica l'intero campo dei contratti di locazione legali, e che è vieppiù crescente nell'uso commerciale ed artigianale oltre che degli uffici, ove i patti in deroga si rivelano come l'unica arma vincente per vincere lo sfitto. Al riequilibrio dei canoni già dimostrato, si aggiunge così, da parte di questa normativa, un aiuto potente alla ripresa dell'attività economica».

I patti in deroga assistiti dalle associazioni territoriali della Confedilizia sono stati stipulati per il 60,87 per cento al Nord, per il 22,05 per cento al Centro, per l'11,05 al Sud e per il 6,03 nelle Isole. Le città dove è stato stipulato il maggior numero di patti in deroga (in rapporto alla popolazione residente) sono Piacenza, Parma, Torino, Vercelli, Novara, Bologna, Venezia ed Asti.

### PROPOSTE DI LEGGE

#### Ancora alla carica per l'Albo amministratori

I deputati Balocchi, Bossi, Fini e Dalla Valle (insieme a numerosi altri, tutti della Lega e di An - l'unico firmatario di Forza Italia è il precitato on. Della Valle) hanno presentato alla Camera una proposta di legge per l'istituzione dell'Albo degli amministratori immobiliari. Si tratta, in pratica, (essendovi state apportate solo alcune modifiche) dalla proposta che nella passata legislatura era stata già approvata alla Camera e che si era poi bloccata al Senato, a seguito della denuncia operata contro di essa dall'Antitrust. Nella relazione illustrativa della proposta in questione si sostiene l'impraticabilità del deposito dei verbali delle assemblee condominiali presso le associazioni della proprietà edilizia, invece evidenziata come necessaria - a suo tempo - dalla Confedilizia. A proposito, dobbiamo segnalare che di diforme avviso sono evidentemente il deputato Vietti (Forza Italia-Ccd) ed i senatori Fierotti (Forza Italia -Unione di centro) e Garatti (Lega Nord), che hanno presentato (e li ringraziamo per la sensibilità al problema dimostrata) due distinte proposte di legge per l'attuazione di quanto disposto dagli artt. 1129 e 1138 del Codice civile in materia di deposito presso le associazioni della proprietà edilizia dei verbali condominiali e del nome degli amministratori.

## Il Presidente dal Ministro Radice

Il Presidente confederale ha ultimamente incontrato diverse personalità di Governo e delle Commissioni parlamentari. In particolare, un approfondito colloquio il presidente Sforza Fogliani ha avuto con il Ministro dei LL.PP Radice; al quale ha illustrato in dettaglio il punto di vista della Confedilizia sui problemi del settore. Proficui incontri il Presidente ha pure avuto con i Sottosegretari Aimone, Prina, Berselli, Nania e Scarpa Bonazza oltre che con i Presidenti di Commissione Martinat e Selva e coi capigruppo alla Camera Giovanardi, Petrini e Valensise.

Il presidente - che ha anche avuto un approfondito incontro con una delegazione del sindacato inquilini Ania - oltre che con i rappresentanti dei sindacati Sunia-Sicet-Uniat - è poi stato intervistato da Rai uno e dal TG 1 sul condono edilizio oltre che dal TG 3 sui problemi della casa in genere. Sforza Fogliani ha poi partecipato ad una trasmissione televisiva a Torino (organizzata dal presidente della locata Ape Besostri), al convegno dell'Assoedilizia sulla fiscalità immobiliare svoltosi a Milano e - unitamente all'assistente del Presidente dott. Bianco - alla riunione del Cnel di presentazione del Documento di riordinamento del sistema fiscale.

Il Vicepresidente Zippitelli ha rappresentato il Presidente al Convegno "L'amministratore e gli edifici in condominio" svoltosi a Bari ed organizzato in collaborazione con l'Aiaci.

### Convegno Confedilizia sulla fiscalità immobiliare

15 ottobre 1994 - h. 9

PISA

Sala dell'Opera della Primazia

P.zza Arcivescovado

La fiscalità immobiliare

oggi e domani

Proposte di riforma della Confedilizia

## Nulla-osta prevenzione incendi

*Nuove disposizioni su interessamento della Confedilizia*

Fra i numerosi problemi che preoccupano i proprietari di case c'era quello della scadenza del nulla-osta provvisorio di prevenzione incendi fissata per il 30 giugno 1994.

La questione risale al 1984 quando con la legge 818 venne stabilito che le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi (generalmente centrali termiche ed autorimesse, nel caso di edifici civili) sprovviste del regolare certificato di prevenzione incendi, dovestero essere denunciate ed adeguate con alcuni lavori ad un livello minimo di sicurezza. Ciò ha comportato numerosi interventi con costi a totale carico della proprietà, certificati da professionisti abilitati, necessari per ottenere il rilascio del nulla osta provvisorio.

I termini, più volte prorogati anche per l'impossibilità dei Comandi a far fronte all'esame delle pratiche, avevano portato a situazioni assurde come quella di ottenere, a fine maggio, un nulla-osta provvisorio che sarebbe scaduto il 30 giugno. Per coloro che non ave-

vano invece ottemperato per tempo, non erano previste sanzioni, ma essi venivano invitati a presentare istanza di esame progetto. Come dire che chi si era attivato per tempo si trovava, dal 1° luglio, con il nulla-osta scaduto e quindi nella stessa condizione di chi aveva disatteso la norma.

Il problema era stato sollevato anche recentemente al Ministero dell'Interno in sede di Comitato Centrale Tecnico Scientifico di Prevenzione Incendi, dal rappresentante della Confedilizia, Michele Vigne, con la richiesta che venisse emanato un provvedimento specifico e la richiesta ha avuto accoglimento.

Il Governo, con decreto-legge n. 414 del 27 giugno (ora reiterato) ha messo un po' d'ordine nella materia premiando giustamente chi per tempo ha eseguito i lavori e, così, stabilendo che fino all'emanazione del regolamento di prevenzione incendi è consentita la prosecuzione dell'attività a coloro che hanno ottenuto il nulla-osta provvisorio, o hanno per tempo

presentato l'istanza completa delle prescritte certificazioni e documentazioni che attestavano l'esecuzione dei lavori minimi urgenti.

## Il Condono edilizio è (per ora) arrivato

Con D.L. 26.7.1994 n. 468, il Governo - aderendo, anche, alle sollecitazioni in punto della Confedilizia - ha varato un nuovo provvedimento (dopo quello dell' '85) di "condono edilizio", che reintroduce - anche - nel nostro ordinamento giuridico il silenzioso - assenso per le concessioni edilizie in forma (se non sarà ancora stravolta dal Parlamento, come già avvenne per il passato) effettivamente operativa. Il provvedimento di cui trattasi riduce anche l'Iva al 4% - sino al 30.4.95 - per le opere interne e per quelle di ristrutturazione nonché per quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, interessanti immobili residenziali.

Com'è suo costume, *Confedilizia notizie* illustrerà il provvedimento (per il quale la nostra organizzazione ha predisposto opportuni emendamenti modificativi, anche sulla base di suggerimenti direttamente pervenuti da Ape e da interessati) allorché il provvedimento medesimo avrà acquisito una veste definitiva, dopo la conversione in legge. Il testo vigente, in ogni caso, è consultabile dagli iscritti presso le Ape, alle quali è stato tempestivamente trasmesso dalla sede centrale.

Per il momento, non possiamo che compiacerci con il Ministro Radice per l'iniziativa assunta, che cor-

risponde a sentite esigenze: giustamente, il Presidente confederale ha rilevato in più occasioni (alla Tv e sulla stampa) che molti abusi sono stati indotti da normative che si sono volute - nel clima di Tangentopoli - eccessivamente vincolicistiche proprio perché si fosse indotti a ricorrere, per le deroghe del caso, al politico di turno. In particolare, sono poi da apprezzare le misure concernenti - oltre che la riduzione dell'Iva - il silenzio assenso (e che tendono a vincere l'accidiosità - al meno - delle amministrazioni comunali).

La strumentale polemica sollevata contro il provvedimento, non deve allarmare. "A qualificarla - ha dichiarato il Presidente confederale - basta l'annotazione che, in occasione del condono 1985, i sindaci manifestavano per ottenere dal Governo un allargamento della sua operatività. Oggi, manifestando addirittura contro il condono in sé (pur concesso, nel '94, in termini più ristretti, e protetto dalle medesime guarentigie). C'è qualcosa di incomprensibile, che sfugge. L'unica spiegazione possibile è solo quella politica: sono cambiati i manovratori al Governo".

### Controllare le tariffe Enel

Le utenze dei "residenti" godono di uno "sconto" sulle tariffe Enel. Ma attenzione a controllare che lo "sconto" in questione venga effettivamente praticato. In alcune regioni, la tariffa agevolata non viene applicata in mancanza della produzione all'Enel - da parte dell'interessato - del certificato di residenza.

### "Patti in deroga" Quando la proroga non scatta

La legge, com'è noto, prevede che se - alla scadenza di un contratto di locazione in corso all'agosto '92 - locatore e conduttore non si accordino *sul canone* di un nuovo contratto, il vecchio contratto sia prorogato di due anni. Se le parti non hanno neppure contrattato, naturalmente, tutto finisce lì (e la gran parte dei giudici, così la pensa).

Qualcuno, però, ritiene quella proroga "automatica" e - per chi la pensa in questo modo - la Corte costituzionale ha allora detto che la proroga "può essere impedita" se il proprietario intende utilizzare in proprio l'immobile.

Per dimostrare questa intenzione - ha detto il Pretore di Pisa - è sufficiente la produzione di un atto di notorietà attestante questo fatto, nel giudizio di sfratto o di licenza: il proprietario se ne assume la responsabilità, anche penale. Ma, ora, il Pretore di Lodi - in un'elaborata decisione, perspicuamente motivata - è andato anche più in là: ha detto che quell'attestazione di notorietà, non è neppure indispensabile. È sufficiente che il giudice tragga comunque, dagli atti del processo, il convincimento che quella è la *seria intenzione* del locatore.

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### O.d.g. sulle spese di restauro

In sede di esame del disegno di legge di conversione del decreto-legge sulla semplificazione tributaria, il Governo ha accettato come raccomandazione un o.d.g. di deputati del Ppi e della Lega Nord perché siano considerati oneri interamente deducibili le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione ed al restauro dei beni vincolati (in pratica, si tratterebbe di ritornare alla pregressa previsione, a suo tempo eliminata - cfr. *Confedilizia notizie* nn.8 e 9/1992). Anche in Senato, il Governo ha accettato come raccomandazione un o.d.g. che invita l'esecutivo ad eliminare disparità di trattamento tra contribuenti tenuti alle opere di cui s'è detto, a seconda che siano o no titolari di reddito d'impresa. Nel documento in questione si sottolinea - tra l'altro - che "l'abolizione del regime agevolato dell'Iva sulle manutenzioni straordinarie in edilizia ha avuto un effetto dirompente sui restauri dei beni culturali, contribuendo a ridurre l'entità ben oltre del 50 per cento che si stima sia stato provocato dalla riduzione delle agevolazioni Irpef".

### Distacco di affreschi ed altro. Prescrizione

A norma dell'art. 13 L. 1089/1939 è necessaria l'autorizzazione del Ministero per i beni culturali ed ambientali (Soprintendenza) per il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici.

L'obbligo di munirsi dell'autorizzazione è posto a carico sia del committente del lavoro sia del suo esecutore materiale. La norma precisa che tale restrizione opera indipendentemente da un vincolo precedentemente imposto sia sull'edificio, sia sull'ornamento da distaccare ed indipendentemente dal fatto che quest'ultimo sia o meno esposto "alla pubblica vista". *Ratio* della norma è la garanzia di integrità e non deterioramento degli affreschi e delle altre pertinenze ornamentali.

L'art. 59 punisce la trasgressione della predetta prescrizione con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 1.500.000 a 75.000.000.

*Natura del reato.* La normativa per la tutela dei beni storici ed artistici, nel configurare la maggior parte delle trasgressioni ai precetti da essa imposti come *reati di mero periodo presunto*, prescinde del tutto dalla valutazione del danno prodotto. Essendo, però, i reati, previsti da questa normativa puniti a titolo *contravvenzionale*, l'agente può non essere incolpato solo nel caso in cui provi di essere caduto *in errore* su di un elemento costitutivo del reato (cfr. Pretore Mengaggio, 20.10.82). Errore (ovviamente non dipendente da colpa) che - quanto alla fattispecie che ci occupa - avrà maggiore rilevanza rispetto alle altre ipotesi di reato previste dalle leggi 1089/1939. Infatti, pur trattandosi di reato di *mero periodo presunto*, non si può prescindere del tutto dalla sussistenza dell'interesse storico o artistico, ma questa sarà liberamente valutata dal giudice penale (proprio perché, nella gran parte dei casi, non c'è il vincolo).

Nè in dottrina, nè in giurisprudenza è stato mai trattato il problema del carattere *permanente* o *istantaneo* del reato in questione.

Si dicono permanenti i reati nei quali il fatto che li costituisce dà luogo ad una situazione dannosa o pericolosa, *che si protrae nel tempo a causa del perdurare della condotta del soggetto* (Autolisee). Deve quindi ritenersi che l'art. 13 della L. 1089/1939 preveda un *reato istantaneo* dacchè esso si consuma con il distacco dei beni tutelati (tanto più che si tratta di reato di pericolo).

Ai sensi dell'art. 157 c.p. il reato si prescrive allora (cioè, non è più perseguibile) in tre anni. Anche se il reato fosse da ritenersi permanente, si prescriverebbe in tre anni dal giorno della cessazione della permanenza (da intendersi come giorno di ultimazione dei lavori di distacco dello stemma, affresco, ecc.).

## U.I.P.I.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIERE  
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

### Comitato esecutivo a Karlovy Vary

Il Comitato esecutivo dell'Uipi ha tenuto la sua prima riunione in territorio ex comunista e precisamente a Karlovy Vary (Repubblica Ceca). Dopo l'ammissione nell'organizzazione - deliberata all'unanimità - dell'Association Chyriote de Propriétaires Fonciers, il Vicepresidente Uipi Viziano ha riferito della nuova situazione politica creatasi in Italia.

Fra gli altri argomenti, il Comitato si è occupato del problema della restituzione ai legittimi proprietari dei beni già confiscati agli stessi nei Paesi ex comunisti, approvando all'unanimità una risoluzione al proposito.

Prossimi Comitati esecutivi a Ljubljana e a Vaduz.

## Successo del Convegno di Cortina Trevisanato su estimi e Iva



Vivo successo del Convegno tenutosi a Cortina d'Ampezzo su "redditività e fisco", organizzato dalla Federazione veneta della Proprietà edilizia-Confedilizia e dall'Ape di Belluno in collaborazione con la Cassa rurale ed artigiana e "La Cooperativa di Cortina" e col patrocinio del Comune.

Dopo i saluti del Sindaco e del Presidente della Cassa Rurale, il tema è stato introdotto dal Presidente regionale Vigne. Relazioni hanno svolto il prof. Lorenzo De Angelis e il Presidente confederale. Ha coordinato i lavori il Segretario regionale Segalin.

Apprezzati interventi al Convegno hanno svolto i Sottosegretari Scarpa, Bonazza e Trevisanato. Quest'ultimo, in particolare, ha evidenziato - aderendo ad un appello del Sindaco di Cortina Franceschi, che aveva sottolineato l'iniquità di estimi a valore - che "il reddito è l'elemento da considerare" per la tassazione delle case e quindi anche per la revisione degli estimi (che - ha confermato - avverrà entro il 1996). Il Sottosegretario alle Finanze ha poi espresso l'opinione che per l'Iva agevolata non sarà più dovuta alcuna certificazione comunale (in proposito - e sul Convegno in genere - si vedano i servizi di *24 ore* del 31 luglio e di *Italia Oggi* del 2 agosto).

## Onida a Perugia sulla sentenza estimi

Il Presidente confederale ai lavori di riunioni ADSI e FIABCI



Il Presidente della Confedilizia umbra ing. Fronduti (*nella foto*) introduce i lavori del Convegno nazionale svoltosi a Perugia sul tema "La casa oggi: Ici; patti in deroga, libero mercato ed alloggi Iciap. Quale futuro per l'edilizia pubblica e privata con il nuovo Governo". Al Convegno - col Presidente confederale Sforza Fogliani, che ha svolto una dettagliata relazione sui problemi del momento - ha partecipato anche il Sottosegretario ai LL.PP. on. Aimone Prina, il Pretore Salvi, il Presidente della Camera di Commercio De Poi e l'assessore regionale Romoli. Una puntuale relazione ha svolto al Convegno anche il prof. Valerio Onida, ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Milano, che - poi - fa dichiarazione al "Corriere Umbria", a proposito della sentenza della Corte costituzionale sugli estimi, che quest'ultima ha evidenziato tre aspetti importanti della questione: il criterio del valore è stato adottato dal decreto del '91 in presenza di una contingente legislazione amministrativa connessa al regime vincolistico degli alloggi; nell'ambito della regolamentazione delle singole imposte fondate sul sistema catastale si potrà verificare il rispetto del canone costituzionale del principio della capacità contributiva; i criteri della determinazione delle tariffe d'estimo e delle rendite catastali, ove non ispirati a principi di ragionevolezza, potrebbero porre le premesse per l'incostituzionalità delle singole imposte che su di essa si fondano. Dopo il Convegno, il Presidente confederale ha partecipato all'Assemblea nazionale dell'ADSI ed al Convegno nazionale della Fiabci, pure in corso a Perugia.

## Nuovi obblighi per i proprietari di casa

La Confedilizia ha richiamato (in una circolare alle Ape e nei comunicati stampa) l'attenzione dei proprietari di casa sui nuovi obblighi a loro carico scattati dall'1 agosto in materia di impianti termici sottolineando che la legge prevede anche rilevanti sanzioni in difetto di osservanza. In particolare, sono scattate le disposizioni relative all'esercizio ed alla manutenzione degli impianti termici nonché ai controlli relativi (con particolare riferimento alle figure dei responsabili dell'osservanza degli obblighi stabiliti dalla normativa: proprietario, occupante o terzo responsabile) così come sono scattate - sempre dall'1 agosto - le disposizioni che attengono alla sostituzione dei generatori di calore con rendimenti di combustione inferiori a quelli prescritti (prima scadenza per l'adeguamento, 30 settembre).

La Confedilizia rileva altresì che le altre disposizioni di legge entrate in vigore dall'1 agosto e concernenti i requisiti ed i dimensionamenti degli impianti termici, interessano solo gli impianti di nuova installazione e quelli sottoposti a ristrutturazione nonché i generatori di calore che vengano sostituiti. Al pari, le disposizioni concernenti la termoregolazione e contabilizzazione si applicano solo agli impianti termici di nuova installazione e nei casi di ristrutturazione degli impianti (che sono, altresì, i soli casi per i quali scatta l'obbligo che i lavori relativi siano effettuati da soggetti in possesso di particolari requisiti).

Per quanto attiene alle nuove disposizioni - in vigore pure dall'1 agosto - concernenti i condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, la Confedilizia ha evidenziato che le stesse scattano solo nei casi: di nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari; di ristrutturazioni di impianti termici centralizzati; di ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio; di trasformazioni da impianto termico centralizzato a impianti individuali; di impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato. Fatte salve diverse disposizioni normative, ivi comprese quelle contenute nei regolamenti edilizi comunali, le nuove disposizioni possono non essere applicate nei casi di mera sostituzione di generatori di calore individuali nonché di singole ristrutturazioni degli impianti termici

individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio. Segnatamente, le disposizioni relative ai condotti di evacuazione non si applicano per stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.

La Confedilizia ha sottolineato quindi, che *in buona sostanza* per gli impianti termici esistenti le norme immediatamente, e comunque, precettive dall'1 agosto si limitano a quelle concernenti l'esercizio e la manutenzione degli impianti stessi e la sostituzione di alcuni, particolari generatori di calore, tutte le altre disposizioni essendo connesse a sostituzioni integrali o a penetranti ristrutturazioni.

La Confedilizia - nel sottolineare, altresì, che la nuova normativa rende comunque più difficile, dall'1 agosto in poi, il distacco degli impianti centralizzati (che, a suo tempo, un'apposita normativa aveva invece voluto favorire) - ha reso ancora noto che maggiori informazioni i proprietari di casa possono ottenere presso le 139 Associazioni territoriali aderenti, presenti in ogni capoluogo di provincia ed anche nei maggiori centri.

## Entro il 30 giugno '95 la denuncia dei pozzi

È stato differito al 30 giugno 1995 l'obbligo di denuncia (entro il 20 agosto scorso) dei pozzi idrici "esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorché non utilizzati" previsto - a carico di "proprietari, possessori o utilizzatori" - dal D. Lgs. 12.7.1993 n. 275 (art. 10, 1° comma). L'omessa denuncia dei soli pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici (per tali intendendosi anche l'innaffiamento di giardini ed orti e l'abbeveraggio del bestiame) che utilizzino le acque sotterranee del fondo dei singoli proprietari, è punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 200mila a lire 1 milione 200mila (l'illecito è conciliabile con il pagamento - entro 60 giorni dalla contestazione - di 400mila lire).

Per le modalità pratiche di denuncia e per la modulistica relativa (nonché per chiarire se sia obbligatoria la denuncia anche dei pozzi già denunciati), occorre fare riferimento alle normative emanate dalle singole Regioni.

## Tributi di raccolta dei rifiuti solidi urbani

Province e Regioni	Abitanti	Carico 1991	Carico 1992	Carico 1993
Alessandria	438.245	28.952.136.662	34.849.125.366	40.298.887.736
Asti	208.332	12.619.736.568	13.865.732.756	17.771.772.466
Cuneo	547.234	30.352.824.890	39.078.292.734	46.599.570.622
Novara	496.829	35.816.635.962	38.273.102.716	44.649.244.726
Torino	2.236.765	188.965.834.286	205.575.564.060	223.106.938.084
Vercelli	375.160	25.155.600.536	32.245.865.582	34.883.217.100
<b>Piemonte</b>	<b>4.302.565</b>	<b>321.862.768.904</b>	<b>363.887.683.214</b>	<b>407.309.630.734</b>
<b>Valle d'Aosta</b>	<b>115.938</b>	<b>8.195.634.258</b>	<b>7.327.214.146</b>	<b>8.781.183.683</b>
Bergamo	932.104	66.936.431.276	75.955.143.678	90.050.568.636
Brescia	1.044.544	76.794.857.526	92.263.863.654	108.279.707.814
Como	795.683	62.811.303.702	76.093.195.854	84.214.245.876
Cremona	327.970	29.471.169.030	36.149.549.016	40.171.487.511
Mantova	369.630	26.303.258.826	30.818.924.700	39.748.446.906
Milano	3.922.710	455.527.838.594	566.568.522.710	805.357.696.422
Pavia	490.898	41.675.523.996	57.561.468.964	71.248.092.012
Sondrio	175.496	10.572.668.168	14.196.762.778	25.508.874.814
Varese	797.039	62.347.932.506	70.657.229.240	82.947.241.780
<b>Lombardia</b>	<b>8.856.974</b>	<b>832.440.983.624</b>	<b>1.020.264.660.594</b>	<b>1.347.526.361.771</b>
Genova	950.849	119.249.385.926	137.837.493.690	156.234.430.038
Imperia	213.587	27.843.019.092	29.905.760.778	36.296.412.776
La Spezia	227.199	21.343.133.820	23.527.896.024	27.927.040.296
Savona	284.647	36.056.503.272	41.704.914.736	47.069.305.272
<b>Liguria</b>	<b>1.676.282</b>	<b>204.492.042.110</b>	<b>232.976.065.228</b>	<b>267.527.188.382</b>
Bolzano	440.508	29.858.231.936	34.708.310.822	40.932.701.258
Trento	449.852	24.175.419.168	25.431.733.472	31.217.799.364
<b>Trentino Alto Adige</b>	<b>890.360</b>	<b>54.033.651.104</b>	<b>60.140.044.294</b>	<b>72.150.500.622</b>
Belluno	212.085	11.421.343.590	13.600.372.804	16.779.755.528
Padova	820.318	60.783.076.836	69.364.852.454	84.209.660.036
Rovigo	248.004	16.696.621.592	19.573.806.020	22.959.007.360
Treviso	744.038	33.394.670.230	40.643.067.102	52.452.649.526
Venezia	820.052	80.106.130.344	87.274.588.810	107.182.337.086
Verona	788.343	62.633.125.474	71.820.802.848	80.731.622.500
Vicenza	747.957	38.427.821.673	50.754.518.384	59.196.019.827
<b>Veneto</b>	<b>4.380.797</b>	<b>303.462.789.729</b>	<b>353.032.008.422</b>	<b>423.511.051.863</b>
Gorizia	138.119	12.041.171.732	11.486.627.718	14.406.222.852
Pordenone	275.267	2.228.627.808	2.133.563.416	2.589.328.804
Trieste	261.825	32.774.315.658	32.675.952.416	33.477.360.130
Udine	522.455	30.832.400.136	33.019.866.428	43.117.225.818
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	<b>1.197.666</b>	<b>77.876.515.334</b>	<b>79.316.009.978</b>	<b>93.590.137.604</b>
Bologna	906.856	130.294.279.556	153.370.155.222	164.518.371.814
Ferrara	360.763	40.919.012.804	37.076.034.362	47.859.345.540
Forlì	607.365	89.330.486.958	74.365.706.988	106.186.064.084
Modena	604.680	60.960.305.968	60.960.305.968	69.341.312.966
Parma	391.330	40.951.781.251	48.513.879.494	56.364.252.766
Piacenza	267.633	31.127.270.742	33.898.014.764	41.862.042.820
Ravenna	350.454	33.882.057.384	40.632.328.228	46.446.919.948
Reggio Emilia	420.431	41.405.390.594	47.197.897.492	54.038.672.782
<b>E. Romagna</b>	<b>3.909.512</b>	<b>468.870.585.257</b>	<b>496.014.322.518</b>	<b>586.616.982.720</b>
Grosseto	216.015	17.793.052.970	19.546.209.534	22.412.320.214
Livorno	336.626	40.644.710.557	38.837.388.505	44.340.633.282
Lucca	377.101	47.430.145.870	51.366.500.572	59.746.678.326
Massa Carrara	200.312	18.635.960.448	25.040.916.048	26.276.707.302
Pisa	385.285	30.425.305.234	38.733.932.184	42.981.762.918
Arezzo	314.564	21.069.374.666	23.529.879.748	29.193.027.046
Firenze	1.184.681	134.734.112.434	163.159.751.954	176.631.051.002
Pistoia	264.622	24.986.685.692	29.643.183.412	35.506.150.846
Siena	250.740	19.480.921.052	22.871.673.426	27.464.848.850
<b>Toscana</b>	<b>3.529.946</b>	<b>355.200.268.923</b>	<b>412.729.435.383</b>	<b>464.553.179.786</b>
Perugia	588.781	55.661.193.246	61.731.328.293	74.208.986.050
Terni	223.050	17.804.110.004	17.375.609.950	20.056.921.873
<b>Umbria</b>	<b>811.831</b>	<b>73.465.303.250</b>	<b>79.106.938.243</b>	<b>94.265.907.923</b>
Ancona	437.263	36.278.163.632	43.722.637.324	51.422.228.874
Ascoli Piceno	360.482	18.207.360.623	21.713.180.728	28.546.791.720
Macerata	295.481	15.981.166.687	18.095.706.334	21.316.559.035
Pesaro	335.979	22.042.362.685	25.269.053.406	29.554.973.194
<b>Marche</b>	<b>1.429.205</b>	<b>92.509.053.627</b>	<b>108.800.577.792</b>	<b>130.840.552.823</b>
Frosinone	479.559	16.425.347.970	27.375.356.682	38.296.154.250
Latina	476.282	29.558.653.712	39.729.571.544	44.101.391.798
Rieti	144.942	10.804.036.082	9.036.948.680	18.023.536.510
Roma	761.067	539.540.371.978	515.339.280.344	601.756.200.596
Viterbo	278.521	22.428.911.712	23.429.445.218	30.085.721.266
<b>Lazio</b>	<b>5.140.371</b>	<b>618.757.321.454</b>	<b>614.910.602.468</b>	<b>732.263.004.420</b>

**Tributi di raccolta dei rifiuti solidi urbani**

Province e Regioni	Abitanti	Carico 1991	Carico 1992	Carico 1993
Chieti	381.830	20.625.666.142	24.916.713.354	31.105.456.336
L'Aquila	297.838	19.035.484.024	23.527.896.024	25.865.511.416
Pescara	289.534	23.881.620.228	22.085.982.850	29.441.001.213
Teramo	279.852	14.745.588.712	16.929.061.034	23.119.433.744
<b>Abruzzo</b>	<b>1.249.054</b>	<b>78.288.359.106</b>	<b>87.459.653.262</b>	<b>109.531.402.709</b>
Campobasso	238.958	12.141.081.728	11.651.454.380	14.808.352.742
Isernia	91.942	2.916.044.318	4.358.599.624	6.409.163.510
<b>Molise</b>	<b>330.900</b>	<b>15.057.126.046</b>	<b>16.010.054.004</b>	<b>21.217.516.252</b>
Avellino	438.812	20.699.649.450	27.358.065.962	37.141.704.752
Benevento	293.026	9.826.627.344	19.428.821.130	18.315.304.318
Caserta	815.815	40.406.808.754	46.034.916.266	57.695.316.582
Napoli	3.016.026	243.228.513.450	323.734.030.113	303.380.714.950
Salerno	1.066.601	71.821.221.092	60.909.366.712	96.374.314.040
<b>Campania</b>	<b>5.630.280</b>	<b>385.982.820.090</b>	<b>477.465.200.183</b>	<b>512.907.354.642</b>
Bari	1.530.170	115.230.116.478	142.066.432.322	167.329.805.146
Brindisi	411.314	24.878.454.756	28.727.130.270	34.929.414.956
Foggia	696.848	44.812.013.666	57.030.734.838	65.352.221.405
Lecce	803.977	40.970.886.968	54.255.258.330	61.388.188.245
Taranto	589.576	41.619.787.192	45.288.342.012	51.539.366.996
<b>Puglia</b>	<b>4.031.885</b>	<b>267.511.259.060</b>	<b>327.367.897.772</b>	<b>380.538.996.748</b>
Matera	208.895	11.020.217.166	11.938.602.850	16.771.512.939
Potenza	401.543	18.700.220.918	29.781.127.516	20.644.575.018
<b>Basilicata</b>	<b>610.528</b>	<b>29.720.438.084</b>	<b>41.719.730.366</b>	<b>37.416.067.957</b>
Catanzaro	742.614	34.050.352.434	33.178.789.128	45.062.688.384
Cosenza	750.896	33.528.062.568	45.467.111.527	51.186.025.807
Reggio Calabria	576.693	16.434.358.488	25.908.199.837	34.199.529.160
<b>Calabria</b>	<b>2.070.203</b>	<b>84.012.773.490</b>	<b>104.554.100.492</b>	<b>130.448.243.351</b>
Agrigento	476.158	14.095.143.746	19.599.976.535	40.676.587.546
Caltanissetta	278.275	12.773.244.370	12.443.421.672	16.167.012.612
Catania	1.035.665	51.820.769.608	52.616.550.708	70.607.204.244
Enna	186.182	6.199.474.304	7.597.607.190	10.530.175.950
Messina	646.871	17.509.448.032	22.321.737.888	47.395.754.150
Palermo	1.224.778	84.169.971.935	94.672.551.038	34.105.602.280
Ragusa	289.733	7.926.133.944	9.367.789.614	18.454.377.204
Siracusa	402.014	38.843.569.014	26.196.810.906	30.422.121.575
Trapani	426.710	21.839.390.630	24.110.869.126	23.955.868.454
<b>Sicilia</b>	<b>4.966.386</b>	<b>255.177.145.583</b>	<b>268.927.314.677</b>	<b>292.314.704.015</b>
Cagliari	763.382	32.645.696.092	44.634.153.726	57.046.828.886
Nuoro	272.992	8.756.658.902	9.595.805.446	15.070.562.760
Oristano	156.970	4.849.087.762	4.550.538.304	6.679.940.438
Sassari	454.904	31.740.034.484	29.794.084.834	34.529.541.234
<b>Sardegna</b>	<b>1.643.248</b>	<b>77.991.477.240</b>	<b>88.574.582.310</b>	<b>113.326.873.318</b>

*(Anci 8/94)*
**Convenzione  
Confedilizia-Network Bancario Italiano**

La Confedilizia ha stipulato con il Network Bancario Italiano spa (che riunisce 11 primari istituti bancari, sparsi su tutto il territorio nazionale) una convenzione-quadro per la concessione di mutui destinati al finanziamento di spese per la manutenzione di immobili di civile abitazione e ad uso diverso di proprietà di iscritti alle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia. Le Banche interessate sono la Banca Popolare dell'Alto Adige, Il Credito Valtellinese, la Banca Popolare Friuladria, la Banca di Piacenza, la Banca Cooperativa Valsabbina, la Banca Popolare pesarese e ravennate, La banca Popolare abruzzese marchigiana, la Banca popolare della Murgia, la Banca popolare Sud Puglia, la Banca popolare di Lecce e la Banca agricola popolare di Ragusa.

Maggiori informazioni gli interessati possono assumere presso le Ape, alle quali è stato tempestivamente trasmesso il testo della Convenzione stipulata fra i presidenti Sforza Fogliani e Alberici.

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

**FIAIP**

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Patti in deroga anche nell'uso diverso  
(ma attenzione alla "rappresentatività")**

«Occorre prestare molta attenzione ed informarsi bene circa la "rappresentatività nazionale" degli organismi dei proprietari e dei conduttori». Questo l'avvertimento di Alberto Zamberletti contenuto nell'articolo "Patti in deroga a tutto campo", che viene pubblicato sulla rivista della Fiaip "L'agente immobiliare". In effetti - come noto - i patti in deroga dall'equo canone possono essere stipulati solo con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ma possono essere ricondotti ad equo canone se l'assistenza è prestata da organizzazioni non provviste del requisito della rappresentatività in sede nazionale (cioè, sull'intero territorio).

Nelle stesse, apprezzato (per la sua esaustività) articolo il Vicepresidente Fiaip evidenzia che è senz'altro corretta la tesi secondo la quale i patti in deroga possono essere stipulati anche per i contratti di locazione che interessino usi diversi dall'abitativo.

**A che gioco giocano  
questi "Proprietari"?**

Da *Italia Oggi* 7 del 20 giugno abbiamo appreso che "le associazioni dei piccoli proprietari Uppi, Asppi e Apc" e sindacati degli inquilini hanno - congiuntamente - indirizzato al Governo una proposta che "ipotizza sgravi fiscali per incoraggiare l'immissione di alloggi sul mercato attraverso la detassazione dei redditi da locazione dei proprietari e l'adozione di maggiorazioni di imposta per chi mantiene la casa sfitta".

Purtroppo, Uppi e compagnia cantante sono state accontentate: ma solo quanto alla penalizzazione degli immobili tenuti a disposizione del proprietario (ne riferiamo su questo stesso numero)!

**GIURISPRUDENZA CASA**
**Separazione, nuovo conduttore**

Qualche volta il proprietario - oramai - si trova in casa un inquilino senza neppure saperlo. È il caso della cessione d'azienda, ma anche della separazione coniugale. Quanto a quest'ultima, comunque, la Cassazione ha ora finalmente posto l'alt ad una sua applicazione quantomeno paradossale.

"Il provvedimento del giudice della separazione che assegna la casa coniugale al coniuge che non sia l'originario conduttore - ha detto la Suprema Corte (sent. n. 10890/93, inedita), - comporta un'ipotesi di cessione ex lege del contratto in favore del coniuge assegnatario, con la conseguenza che il rapporto in capo al coniuge originario conduttore si estingue e non è più suscettibile di reviviscenza neppure nell'ipotesi in cui la casa locata venga abbandonata dal coniuge separato, nuovo conduttore". Che è come dire: a tutto, insomma, c'è un limite.

**Ritardi nell'esecuzione non giovano all'inquilino**

Nuova, importante puntualizzazione della Suprema Corte. Questa volta, a proposito di danni per ritardata consegna.

"Il conduttore in ritardo nella riconsegna dell'immobile - ha detto la Cassazione (sent. n. 10887/93, inedita) - è tenuto a norma dell'art. 1591 cod. civ. dalla data di cessazione legale del contratto, oltre al pagamento del corrispettivo convenuto, anche al risarcimento del maggior danno subito dal locatore a titolo di responsabilità contrattuale per il ritardato adempimento - e pertanto, qualora questo danno sia stato determinato con apposita clausola penale, a corrispondere l'ammontare di detta penale - ancorchè il ritardo sia dipeso da vicende dilatorie dovute a termini fissati in sentenza per la esecuzione e graduazione dello sfratto o a proroghe e sospensioni ex lege dello stesso". Questo - hanno spiegato ancora i supremi giudici - "perché trattandosi di termini apposti alla esecuzione forzata e non all'adempimento, non fanno venir meno la mora e così la responsabilità del conduttore".

*a cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA*

## Tassa rifiuti, chiarimenti ministeriali

Con circolare 22.6.1994, n. 95 il Ministero delle Finanze ha emanato disposizioni interpretative del D.L. 507/93 (tassa rifiuti).

- 1) Viene in essa chiarito che "La mancata fruizione del servizio imputabile al contribuente non comporta alcun esonero di riduzione". Viene inoltre ribadito che la limitazione stagionale e la sua pregiudizievole interruzione comportano l'esonero dal versamento del tributo, fermo restando l'obbligo della tariffa ridotta. (Art. 59, 5° e 6° comma)
- 2) Sono fatti *esempi rispetto ai casi di esonero o esclusione della tassa* relativi alla sussistenza di condizioni obiettive che impediscono la

presunzione di produzione di rifiuti (art. 62, 2° comma)

La norma in questione menziona esplicitamente i casi di esonero o esclusione dalla tassa per la sussistenza di condizioni obiettive che impediscono la presunzione di rifiuti riguardanti la natura o l'assetto delle superfici (ad. es. luoghi impraticabili o interclusi o in abbandono, non soggetti a manutenzione o stabilmente muniti di attrezzature che impediscono la produzione dei rifiuti), il particolare uso delle superfici (ad. es. locali non presidiati o con presenza sporadica dell'uomo o di produzione a ciclo chiuso, depositi di

materiali in disuso o di uso straordinario, o di cumuli di materiali alla rinfusa, superfici destinate o attrezzate esclusivamente per attività competitive o ginniche sempreché secondo la comune esperienza non comportino la formazione di rifiuti in quantità apprezzabile ecc.) ovvero l'obiettiva condizione di non utilizzabilità immediata, (ad. es. alloggi non allacciati ai servizi a rete, in analogia a quanto previsto dall'art. 9, comma 6 del D.L. 557/93 convertito dalla legge 133/94 o non arredati ovvero superfici di cui comunque si dimostri il permanente stato di non utilizzo).

- 3) Rispetto ai casi sub 2) la Circolare ritiene che "la mancata indicazione delle predette circostanze nella denuncia comporta l'inversione dell'onere della prova a carico dell'utente, che può produrla anche successivamente con diritto a sgravio o restituzione del tributo".
- 4) "Si precisa che in caso di abitazione e disposizione (seconda casa) i soggetti coobbligati sono gli occupanti dell'abitazione di residenza o principale anche se posta in altro comune". (art. 63).
- 5) In tema di cessazione dell'occupazione (art. 64) "si precisa che gli eredi sono soggetti ai medesimo obblighi e oneri previsti per la cessazione d'uso del locale o area, salvo il caso di continuazione dell'uso in comune o del singolo coerede per il quale sussiste un semplice obbligo formale di variazione dei nominativi degli utenti".
- 6) In relazione a tariffe per particolari condizioni d'uso, qualora vi sia abitazione con un unico occupante "stante la discrezionalità riconosciuta all'ente impositore, si ritiene che l'attuazione tariffaria per l'unico occupante possa essere condizionata ad un limite minimo di superficie abitativa (ad. es. mq. 35-40) al di sotto del quale non sarebbe ragionevole attenuare il carico fiscale". (art. 66, 3° comma lett. a)
- 7) In relazione agli accertamenti (art. 71 ss) "Per l'anno 1994 potranno essere effettuati accertamenti per evasione totale o parziale soltanto dopo la scadenza del termine di denuncia differito al 30 settembre 1994, in quanto entro tale data potrà legittimamente risultare sanata, con apposita denuncia, la violazione di omessa o infedele denuncia commessa entro il previgente termine del 20 settembre 1993.

## Interessato Martino alle morosità delle sedi diplomatiche

La Confedilizia ha interessato direttamente il Ministro per gli Affari esteri Martino al grave problema della morosità di alcuni Stati esteri a riguardo delle loro sedi diplomatiche e consolari.

L'organizzazione della proprietà immobiliare ha formulato al Ministro apposite e circostanziate proposte, atte a risolvere un problema tramite il quale lo Stato - ancora una volta, come col blocco degli sfratti - scarica sulla proprietà edilizia questioni che, semmai, sono di competenza dell'intera comunità e non di una singola categoria.

## Dossier su Milano dell'Assoedilizia

L'Assoedilizia di Milano, presieduta dal vicepresidente confederale avv. Colombo Clerici, ha pubblicato un dossier sui "mali" di cui soffre il capoluogo lombardo. Una denuncia circostanziata, che ha avuto larga eco sulla stampa.

## Nuove norme per scarichi civili

Con D.L. 15.7.94 n. 449 (in G.U. 18.7.94) si è data una nuova regolamentazione alla disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano nelle stesse. Fra l'altro, si è stabilito che non è più reato (ma illecito punito con sanzione amministrativa) l'effettuazione e il mantenimento di uno scarico senza l'osservanza delle prescrizioni di legge.

## Ancora un rinvio per il nuovo contenzioso tributario

La Gazzetta ufficiale del 29 giugno ha pubblicato la legge di conversione del D.L. 29.4.1994 n. 260, nel testo coordinato (sulla G.U. del 20 luglio, il testo coordinato corredato delle note). Tra le novità, il differimento all'1.10.95 della data di insediamento delle nuove Commissioni tributarie (e quindi dell'attivazione del nuovo contenzioso, ivi comprese le norme relative all'inoltro dei ricorsi ed alla difesa dei contribuenti).

## Ici invariata per il Governo

Il Governo ha approvato il Documento di programmazione economica e finanziaria relativa agli andamenti tendenziali della finanza pubblica e all'entità della manovra per il prossimo triennio.

Le stime sono state effettuate - è detto nel Documento - assumendo, tra l'altro, che "le aliquote delle imposte attribuite agli enti locali rimangono invariate al livello dell'anno in corso (per l'Ici valutate in media intorno al 5 per mille)".

## Denunce entro il 30 Settembre

*Come giovare del "condono" per il passato*

Con il Decreto Legislativo 15 Novembre 1993 n. 507 è stato operato un riordino della disciplina della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, in attuazione dei criteri di razionalizzazione e di aggiornamento contenuti nella legge di delega n. 421/1992. Conseguentemente tale decreto ha apportato talune sostanziali innovazioni nell'applicazione della tassa rifiuti solidi urbani che - già illustrate su *Confedilizia notizie* (nn. 5 e 6/94) - sintetizziamo qui di seguito:

- viene stabilito che il gettito della tassa smaltimento rifiuti non deve più coprire anche il costo del servizio di spazzamento delle aree pubbliche;
- i Comuni dovranno stabilire, entro il 31 ottobre 1995 con decorrenza dal 1° Gennaio 1996, nuove tariffe della tassa **effettivamente commisurate alla qualità e quantità dei rifiuti prodotti** nelle diverse categorie di locali;
- resta confermata la non sottoposizione alla tassa delle superfici dei locali in cui si producono di regola rifiuti speciali, tossici e nocivi;
- per quanto concerne le aree scoperte, con decorrenza dal 1° Gennaio 1995, saranno tassate anche le aree scoperte che costituiscono pertinenza od accessorio di locali ed aree assoggettabili a tassa (es.: giardini, parcheggi) nella misura del 25% del totale della superficie.

Come per il passato, viene confermato l'obbligo della denuncia dell'occupazione e detenzione di locali ed aree sottoposte a tassazione, sia all'inizio dell'occupazione che in caso di successiva variazione delle aree sottoponibili a tassa.

Inoltre il decreto in questione prevede, in sede di prima applicazione della nuova disciplina, l'**obbligo di presentare apposita denuncia entro il 30 Settembre 1994** con la quale comunicare le eventuali integrazioni o le modifiche rispetto alle denunce già presentate in base alla normativa previgente.

Pertanto richiamiamo l'attenzione dei proprietari di immobili sulla **necessità di osservare tale termine** per comunicare:

- eventuali variazioni intervenute nella superficie tassabile;
- la superficie delle aree scoperte, se esistenti, che costituiscono pertinenza od accessorio di locali ed aree assoggettabili a tassa;
- eventuali comunicazioni rettificative rispetto alle precedenti denunce.

Evidenziamo infine che tale denuncia assume particolare rilievo anche per l'anno 1994 poichè, per espressa previsione normativa, i Comuni potranno effettuare accertamenti per evasione totale o parziale soltanto dopo la scadenza del predetto termine di presentazione della denuncia, in quanto entro tale data potrà risultare legittimamente sanata, attraverso appunto la denuncia, la eventuale violazione di omessa o infedele denuncia commessa entro il previgente termine del 20 Settembre 1993 (termine di comunicazione delle variazioni intervenute).

Maggiori informazioni (specie in ordine alle previste riduzioni per usi temporanei o abitazioni di singoli) gli interessati possono assumere presso i Comuni, sulla base delle *apposite* discipline dettate negli specifici regolamenti comunali.

## INTERROGAZIONI PARLAMENTARI

### Quell' "iniquo canone"...

Il sen. Podestà (Lega Nord) ha rivolto una formale interrogazione al Ministero del Lavoro per sapere "entro quale data si suppone possano essere ripristinati i diritti dei proprietari in campo immobiliare". Il parlamentare piacentino parla - tra l'altro - della legge 392/78 come della legge "dell'iniquo canone" ed evidenzia che "coppie di giovani rinviando continuamente il loro matrimonio in attesa che si concludano le lunghe procedure di sfratto". Evidenzia altresì che "per evitare il degrado degli immobili è necessario, oltre che giusto, fare in modo che i proprietari di casa possano ricavare un reddito (netto da oneri e tasse) in linea con i costi di manutenzione".

Il sen. Fierotti (Forza Italia-Unione di centro) ha interrogato i Ministri delle risorse agricole e dei lavori pubblici per sapere "che cosa i Ministri interessati intendano fare perché si arrivi al più presto, su tutto il territorio nazionale, ad una contribuzione per i Consorzi obbligatori di bonifica che si basi sugli effettivi (e non ipotetici) vantaggi conseguiti dai proprietari di casa e di rustici dalle opere di bonifica".

Gli on. Bampo, Percivalle, Michielon, Oreste Rossi, Ballaman, Castellazzi e Formenti - in due distinte interrogazioni - hanno interpellato (prima del provvedimento di condono, che ha parzialmente accolto le loro istanze) i Ministri delle finanze e dei lavori pubblici proponendo - per le aliquote Iva i seguenti criteri: 1) interventi su immobili non vincolati: aliquota 4 per cento per manutenzione ordinaria e straordinaria; 9 per cento per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione; 2) immobili vincolati: 4 per cento per tutti gli interventi specificati.

L'on. Gambale (La Rete) ha svolto un'interpellanza nella quale ha sottolineato che "mentre per le abitazioni è stata prevista la normativa dei "patti in deroga", per gli insediamenti a carattere produttivo resta in vigore la legge n. 392 del 1978" evidenziando (opportunosamente - diciamo noi di *Confedilizia notizie*, al di là dell'errato equivoco sull'inapplicabilità all'uso diverso dei patti in deroga) che "tale situazione disincentiva il rinnovo degli ambienti di lavoro con grave danno sia per i lavoratori, sia per i possibili investimenti di nuove tecnologie nelle aziende medie e piccole, scoraggiando altresì sviluppo ed investimenti".

### Bombassei presidente Commissione informatica

Il Comitato di presidenza ha nominato il dott. Franco Bombassei presidente della Commissione supporti informatici per la gestione dei patrimoni immobiliari. Gli interessati a collaborare possono mettersi in contatti (tel 041/5210622 - fax 041/5207407).

### Bibliografia giurisprudenza sui patti in deroga

"La Nuova Giurisprudenza civile commentata" ha pubblicato (n. 3/94) un accurato studio di Ettore Detta dal titolo "Primi orientamenti giurisprudenziali sui patti in deroga all'equo canone". Segnaliamo la bibliografia per la sua esemplare esaustività.

### Patti in deroga al Comune di Piacenza

Il Comune di Piacenza applicherà i patti in deroga alle locazioni del proprio patrimonio immobiliare. Apposita delibera è stata in merito assunta su interessamento della nostra Associazione.

## Affissioni abusive pene più gravi

È entrata in vigore in agosto la norma (contenuta nel Decreto legislativo 13.7.1994 n. 480 - art. 10) che inasprisce le sanzioni per le affissioni abusive.

L'affissione di manifesti o stampati fuori dei luoghi stabiliti comporta ora una sanzione che può andare da 300mila lire fino a 2 milioni, "conciliabile" col pagamento - (entro 60 giorni dalla contestazione della somma, di lire 600.000; prima, la sanzione massima era di 50mila lire). Competente per l'accertamento dell'infrazione medesima (che colpisce gli affissatori *materiali*) è ogni agente, che deve riferirne al Prefetto e che può compiere (anzi, deve compiere) ogni possibile indagine - anche su segnalazione dei proprietari interessati - al fine di identificare i responsabili (allo scopo, è opportuno segnalare agli organi di polizia - anche locale - l'eventuale tipografia stampatrice o l'ente, persona fisica o giuridica, associazione ecc. interessata al contenuto dello stampato affisso abusivamente, tramite i quali sarà possibile risali-

### Inammissibile la questione-sfratti

La Corte costituzionale continua a non decidere. Anche la questione di Costituzionalità sollevata dal Pretore di Salerno a proposito della legge sulla concessione della Forza pubblica per le esecuzioni di rilascio è stata dichiarata "inammissibile" (cioè, sollevata in modo errato).

L'incidente di costituzionalità - in buona sostanza - dovrebbe essere sollevato nell'ambito di un incidente di esecuzione ex art. 612 c.p.c.

### Silenzio assenso per deroghe antisismiche

Con D.P.R. 9.5.1994 n. 406 è stata data attuazione alla legge 241/90 sulla trasparenza amministrativa quanto a numerose attività. Per quanto riguarda la nostra materia, è stato stabilito che le domande intese ad ottenere deroghe per le costruzioni in zone sismiche (art. 12 L. 2.2.1974 n. 64) si intendono accolte in mancanza di risposta entro 120 giorni dalla richiesta.

### Varate le norme per cessioni immobili enti pubblici

Con decreto 30.6.1994 Ministero del lavoro sono state definite le norme per la cessione degli immobili Inps, Inail e Inpdap in attuazione della legge 537/93 di accompagnamento della Finanziaria.

La normativa è stata trasmessa a tutte le Ape dalla sede centrale.

### Il nostro Regolamento di condominio sui giornali economici

*Il Sole-24 ore* e *Italia Oggi* hanno pubblicato, con risalto, il testo integrale del Regolamento - tipo di condominio elaborato dalla Confedilizia. Pubblicato a suo tempo anche su *Confedilizia notizie*, può comunque essere richiesto anche ad ogni sede Ape.

### Dopo una consultazione si può impugnare l'accertamento catastale

Importante decisione della Commissione tributaria di II grado di Torino (Pres. Garibaldi; rel. Gallo Orsi). I giudici hanno stabilito che è da considerarsi ammissibile un ricorso avverso il classamento di un immobile presentato in termini rispetto ad una consultazione catastale effettuata da proprietario differente da quello nei cui confronti era stato operato l'accertamento erariale ad opera dell'Ufficio tecnico erariale competente per territorio.

La motivazione della decisione è stata trasmessa a tutte le Ape.

### Libro bianco FIABCI sulla fiscalità immobiliare

La FIABCI-Italia ha pubblicato un interessante "Libro bianco sulla fiscalità immobiliare". Vengono anche rassegnate interessanti proposte al proposito, specie a riguardo dell'onerosità fiscale nei trasferimenti, che penalizza l'Italia rispetto in particolar modo al resto d'Europa.

re all'autore dell'affissione contraria a legge).

La Confedilizia - nel dare notizia alla stampa dell'innovazione - ha invitato i proprietari di immobili ad avvalersi della nuova disposizione "a difesa delle facciate delle case e del decoro degli abitati in genere". La stessa organizzazione - nell'auspicare un maggiore impegno degli organi di vigilanza preposti nella repressione dell'illecito, ora reso più concreto dall'inasprimento della sanzione stabilita - ha evidenziato che, comunque, non è escluso che nella fattispecie di che trattasi possano ricorrere anche fattispecie di reato penale, a cominciare - specie per gli immobili storico-artistici vincolati - da quello di danneggiamento, punito - se effettuato su immobili privati - a querela della persona offesa dal reato (proprietario o altro titolare di diritto reale) - con la reclusione sino a 1 anno o con la multa sino a 600mila lire.

Perché ricorra l'illecito (o il reato) non è necessario che sia evidenziato sugli immobili alcun divieto di affissione (di per sé esi-

stente). Eventuali cartelli di tal fatta non potranno comunque - ora, ed a seguito dell'innovazione contenuta nel D. Lgs. 480 - fare richiamo all'art. 663 del Codice penale. Potranno, invece, essere così concepiti: "DIVIETO DI AFFISSIONE (art. 2 L. 23.1.41 n. 146) - Sanzione amministrativa da Lire 300.000 a Lire 2.000.000".

### Terzo responsabile, rinvio al 1995

Con D.L. 8.7.1994 n. 438 (art. 18, secondo comma) è stato differito all'1.6.1995 il termine entro il quale il "terzo responsabile" degli impianti di riscaldamento (cfr. *Confedilizia notizie* dicembre '93 e gennaio, marzo, maggio, giugno '94) deve essere iscritto ad un Albo nazionale. L'obbligo era previsto dall'art. 11, comma 3, del D.P.R. 26.8.1993 n. 412 (a disposizione degli iscritti presso ogni Ape, alle quali è stato trasmesso dalla sede centrale).

## Novità in libreria



# Le nuove norme sul reddito de

## Deduzioni estimi - Spese immobili vincolati e per lavori consumi energetici Unità immobiliari tenute a disposizione (abitative e non) - Spese (forfetta

La legge 27 luglio 1994 n. 473 ha convertito, con modificazioni, il decreto legge 31 maggio 1993 n. 330, quarto episodio della "telenovela" della semplificazione tributaria. Semplificazione che - fra l'altro - interessa anche i criteri per la compilazione della dichiarazione dei redditi; poiché quest'ultima andava presentata entro il 30 giugno, si può notare come i contribuenti abbiano dovuto attenersi, nella redazione, a norme ed istruzioni provvisorie, quali sono per natura quelle contenute in decreti legge.

Vediamo ora quali sono le novità più interessanti per i *proprietari di casa*, tenendo conto del fatto che le regole contenute nella legge numero 473/1994 hanno efficacia permanente (non limitata, cioè, a uno o più esercizi di imposta) e rimarranno in vigore fino a loro abrogazione o modificazione.

a) Innanzitutto, non è più richiesta l'indicazione, nella dichiarazione dei redditi, della disponibilità - fra l'altro - di autoveicoli, residenze principali o secondarie, collaboratori familiari ed altri lavoratori addetti alla casa o alla famiglia.

b) Non è più obbligatorio, poi, allegare alla dichiarazione dei redditi le certificazioni delle ritenute d'acconto e le pezze giustificative degli oneri deducibili e detraibili (fatta eccezione per quelle relative a spese mediche). Tuttavia, i contribuenti devono conservare i suddetti documenti fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione ed esibirli, se richiesti all'Ufficio competente.

c) Le persone fisiche e le società di persone, così come le associazioni ad esse equiparate a norma dell'articolo 5 D.P.R. numero 597/1973, devono presentare la dichiarazione fra il 1° maggio ed il 30 giugno di ciascun anno per i redditi dell'anno solare precedente. Il relativo versamento deve avvenire entro il 31 maggio: se eseguito dopo tale data, ma prima del 20 giugno successivo, si applica una soprattassa dello 0,50 per cento, da versare unitamente alla somma dovuta.

d) È prevista una particolare forma di deducibilità di onere, a favore dei proprietari di immobili situati nei Comuni che hanno vittoriosamente esperito il ricorso contro le tariffe d'estimo, di cui alla legge numero 75/1993. Le

nuove tariffe d'estimo e le nuove rendite (che dovrebbero restare in vigore per il solo 1994, anche se è molto probabile una proroga fino al 31 dicembre 1996) si applicano - *per le sole imposte dirette* - dal 1° gennaio 1992 nei casi in cui risultino di importo inferiore rispetto alle tariffe d'estimo ed alle rendite precedentemente in vigore. In tal caso, 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 della dichiarazione relativa *all'anno 1994* (quindi, l'anno prossimo), 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: l'importo della deduzione è maggiorato del 6 per cento.

e) È possibile dedurre le 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 (detratti, quindi, eventuali contributi ricevuti). 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.

f) 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 con-

sumi 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.

g) Dall'imposta lorda si può detrarre 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, va segnalato che è ammessa la detrazione degli interessi passivi, e relativi oneri accessori, dei mutui, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagate a soggetti residenti in Italia o in un altro Stato membro della CEE, ovvero a organizzazioni stabili in Italia di soggetti estero residenti, 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 contratto 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,

# Norme sul reddito dei fabbricati

immobili vincolati e per lavori consumi energetici - Il regime fiscale dei mutui - disposizione (abitativa e non) - Spese (forfettarie) per gli immobili locati.

oneri accessori e quote di rivalutazione inerenti a mutui ipotecari contratti dall'impresa e non ancora divisi in quote.

Le condizioni per usufruire della detrazione sono le seguenti:

- 1) il mutuo deve essere contratto per l'acquisto dell'abitazione principale; non è invece necessario che l'ipoteca a garanzia del mutuo gravi su detta unità;
- 2) l'unità stessa deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto;
- 3) l'unità deve essere la dimora abituale del contribuente;
- 4) l'acquisto deve avvenire nei sei mesi che precedono o seguono la stipula del mutuo. Quando il contribuente trasferisce la sua dimora abituale, per motivi diversi dal trasferimento per lavoro, perde la possibilità di detrazione.

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 di sei mesi entro il quale l'unità acquistata deve essere adibita a dimora abituale decorre dalla data dell'8 dicembre 1993.

- h) In caso di comproprietà di un immobile, non è più necessario indicare nella dichiarazione dei redditi le generalità degli altri contitolari.
- i) È stato cancellato anche l'obbligo di indicare, nei casi di trasferimento del possesso, le generalità del nuovo possessore ed il titolare del trasferimento, con gli estremi di trascrizione;
- l) 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.
- m) La quota millesimale delle porzioni comuni del condominio, aventi rendita catastale propria (se il reddito imputabile al singolo condominio è minore o uguale a lire 50.000), non concorre a formare il reddito del medesimo condominio.
- n) È stato sconvolto il testo dell'articolo 38 del DPR numero

917/1986. Nella nuova formulazione, detta norma prevede che tutte le unità immobiliari 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 di imprese commerciali da parte degli stessi", siano esse utilizzate direttamente anche come residenze secondarie o siano comunque tenute a disposizione, pagano l'imposta sul reddito catastale aumentato di un terzo. Viene così cancellata la riduzione del 20% del reddito per le unità (anche ad uso diverso) non utilizzate; la riduzione del reddito al 20%, per le unità di nuova costruzione, limitatamente al periodo di diciotto mesi dalla

*Quando una nazione è oppressa da tasse, niente è più difficile (ed io direi pure impossibile) che ripartirle in maniera equa.*

FRÉDÉRIC BASTIAT

data del certificato di abitabilità, è stata pure cancellata; come si è visto al precedente punto 1), le unità oggetto di lavori eseguiti in base a licenze, concessioni o autorizzazioni non godono più di una riduzione, bensì di una esenzione;

o) Le modifiche agli articoli 34 e 129 del DPR 917/1986 determinano l'abrogazione delle norme che introducevano il concetto di equo canone "virtuale", ossia di quanto il proprietario avrebbe dovuto pagare se avesse preso in locazione 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 della sua abitazione principale paga sul reddito catastale dell'abitazione stessa;
- chi ha concesso in locazione un'unità immobiliare paga sul reddito medio ordinario (ovvero sulla rendita catastale); se il cano-

ne di locazione, ridotto forfettariamente del 15%, è superiore alla rendita catastale, 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, non essendo da considerarsi tale quello - pur non libero - dei "patti in deroga"), 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 - cioè - 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 (e ricorrendo anche al Tar Lazio) contro questa interpretazione palesemente contra legem ed il Parlamento ha riconosciuto che l'interpretazione sostenuta dalla Confedilizia era corretta.

p) Quanto all'ICI, si prevede che tale imposta non debba essere versata se di importo inferiore a lire quattromila.

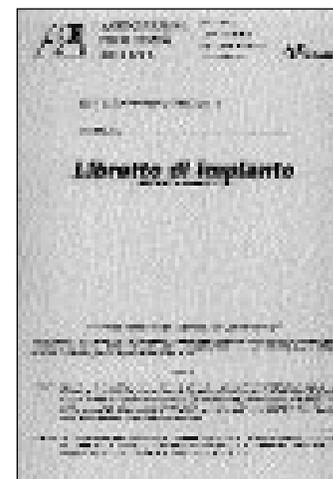
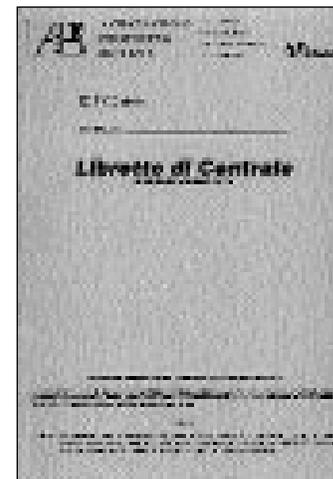
q) I redditi dei fabbricati siti all'estero, non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato in cui si trovano, concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo di imposta, ridotto del 15 per cento.

Infine, una disposizione di portata generale: qualora il termine di pagamento di qualsiasi imposta e tassa scada di sabato o di giorno festivo, esso è prorogato al primo giorno lavorativo successivo.

Gianluca Groppi  
Coordinamento legali CONFEDILIZIA

## RISCALDAMENTO

### Stampati i libretti



L'Ape - Confedilizia di Genova (via XX settembre, 41 - tf. 010/565149-565768) ha provveduto a stampare i libretti di centrale e di impianto, obbligatori dall'1 agosto scorso. In proposito si vedano i numeri arretrati di *Confedilizia notizie*.

### Novità in libreria



## Appello Confedilizia Non soffocate il verde

“Non soffocate il verde”: questo il grido d’allarme lanciato dalla Confedilizia. “Il nuovo provvedimento sulla tassa rifiuti - ha spiegato alla stampa il presidente dell’organizzazione della proprietà immobiliare, Corrado Sforza Fogliani - prevede la tassazione delle aree verdi, al 25 per cento. È un’imposta paradossale che penalizza i giardini, le aree verdi vincolate, gli unici polmoni - spesso - delle nostre città. È veramente stupefacente che contro questo balzello non si sia alzata finora nessuna voce, come se nulla fosse”.

La Confedilizia invoca una pronta riforma del provvedimento legislativo “a tutela del poco verde rimasto” e, nel frattempo, fa appello ai Comuni, ai quali spetta il concreto potere impositivo.

## Tesi di laurea sui patti in deroga

Il dott. Antonino Longo si è laureato in giurisprudenza all’Università di Catania discutendo la tesi “Dall’equo canone ai patti in deroga”. Si tratta di un esaustivo approfondimento della problematica ora in questione, per la quale ci ralleghiamo con il neolaureato. Relatore è stato il prof. L. Ricca.

## Il Ministero delle Finanze sull’Iva al 4%

Pubblichiamo la circolare 141/E dell’8 agosto 1994 del Ministero delle Finanze relativa a «Iva, applicazione delle aliquote del 4% in via transitoria dell’articolo 8 del decreto legge 26 luglio 1994 n. 488».

Con articolo 8, comma 2; del decreto legge 26 luglio 1994, n. 468, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 28 luglio 1994, viene prevista, a decorrere dal 29 luglio 1994 e fino al 30 aprile 1995, l’applicazione dell’aliquota Iva del 4% per le prestazioni di servizi relativi alla realizzazione delle seguenti opere su immobili a destinazione abitativa:

a) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti non comportino modifiche nella sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile. Trattasi

delle opere interne specificatamente indicate nell’art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non soggette a concessione né ad autorizzazione amministrativa da parte dell’autorità comunale. Restano comprese nella previsione agevolativa anche le opere dirette a realizzare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti igienico sanitari e tecnologici interni (esempio: impianti di riscaldamento);

- b) interventi di ristrutturazione edilizia, soggetti a concessione, previsti dall’articolo 31, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi e impianti;
- c) interventi di manutenzione ordinaria, di cui alla lettera a) del cita-

to articolo 31, che riguardano le opere concernenti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- d) interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla successiva lettera b) del richiamato articolo 31, che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

In ordine alla individuazione degli immobili relativamente ai quali le prestazioni di servizi sopra indicate sono ammesse al trattamento agevolativo, si precisa quanto segue.

L’espresso riferimento fatto nella norma in commento agli «immobili residenziali», comporta, per quanto riguarda le opere interne alle costruzioni di cui alla precedente lettera a), che l’aliquota IVA ridotta si rende applicabile esclusivamente agli interventi eseguiti su unità immobiliari destinate ad abitazione, come tali classificate catastalmente nelle categorie A/1 ad A/9, prescindendosi dalle caratteristiche e dalla effettiva destinazione dei fabbricati nei quali tali unità sono inserite.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia, di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di cui alle precedenti lettere b), c) e d), si chiarisce che sono compresi nella previsione oggettiva della norma non solo quelli eseguiti sugli edifici a totale destinazione abitativa, ma anche quelli realizzati in edifici per i quali ricorre il requisito della prevalente destinazione ad abitazione, sulla base dei noti criteri stabiliti nell’articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 (legge Tupini) e successive modificazioni.

Come sopra accennato, l’agevolazione riguarda esclusivamente le prestazioni di servizi aventi a oggetto la realizzazione delle opere specificatamente considerate, per cui ne restano escluse le cessioni sia di materie prime e semilavorate che di beni finiti, forniti per l’esecuzione dei lavori.

Atteso, infine, il menzionato richiamo agli immobili residenziali, nella previsione agevolativa rientrano anche quelli destinati a costituire stabili residenze per collettività (esempio orfanotrofi, ospizi eccetera), ma non gli altri edifici che, anche se assimilati alle case di abitazione dalla legge 19 luglio 1961, n. 659, non sono connotati dal predetto carattere della stabile residenza (esempio scuole, asili, colonie climatiche eccetera).

## DALLE RIVISTE...

### Il Fisco: scomodo “inquilino”

Questo il titolo dell’esaustivo articolo di Saverio Fossati (ma di inquilino scomodo non c’è solo il Fisco...) che compare sulla rivista *Immobili & proprietà* (n. 7/94). Sulle stesso numero, un prezioso articolo di Francesco De Paola: “Adeguamento degli impianti: chi paga?”.

Su *Comuni d’Italia* (n. 6/94) Enzo Priolo tratta del cambio di destinazione d’uso mentre sulla *rivista milanese di economia* (n.49/94) Dario Vela e Antonella Zucchelli trattano delle prospettive dei fondi immobiliari in Italia. Approfondito e preciso (come sempre) l’articolo di Claudio Polis su *Consulenza casa* (n.7/94) dal titolo: “Per la Corte costituzionale derogabile non solo il canone d’affitto”.

Alfio Viola lancia sulla *Guida pratica sui fitti* (n. 3/94) una proposta: l’8 per mille alle famiglie non abbienti.

Sulla *Rivista giuridica dell’edilizia* (n. 2/94) due interessanti studi di Maurizio De Tilla: “Successione nella locazione e assegnazione della casa familiare”, “Sull’uso promiscuo dell’immobile locato”.

“I patti in deroga hanno dimostrato di funzionare bene. Hanno favorito lo stabilizzarsi di affitti più equi, hanno favorito una diminuzione dei canoni reali”: così, efficacemente, Lucilla Incorvati scrive su *L’Informazione* del 24/7 in un approfondito studio in argomento.

“Per il negozio facciamo un bel patto”: questo il titolo dell’articolo di Cesare Rosselli su *Gente Money* (n.7/94). Due interessanti articoli anche su *il fisco*: “Agevolazioni per l’acquisto della prima casa e comunione legale. Il conflitto è d’obbligo?” (di Carlo Thomas, n. 27) e “Fabbricato idoneo ad abitazione. Perplexità e riserve sull’interpretazione ministeriale” (di Orazio Dini, n. 28).

Su *Giustizia civile* (n.5/94) segnaliamo le note “Preliminare di, compravendita di immobile irregolare e tutela del promissario acquirente” (di Marco Sala) e Sul legittimo rifiuto di restituzione della cosa locata” (di Maurizio De Tilla). Sulla stessa rivista (N.6) le note “Inapplicabilità della prelazione del conduttore alle vendite eseguite in sede di liquidazione giudiziale del concordato preventivo (di Giovanni Lo Cascio) e “Sugli effetti nei confronti del subconduttore della risoluzione del contratto di locazione” (di Maurizio De Tilla). Sullo stesso numero della stessa rivista ritorna - in una nota del medesimo De Tilla - l’eterno problema condominiale: “Il solaio è bene comune o esclusivo?”. Nunzio Izzo tratta, invece, della “decadenza dall’azione di ripetizione di indebito locatizio”.

Sul *Bollettino tributario* (n. 12/94) importante studio di Luigi Lovecchio su “L’oggetto dell’Ici”. Completo - e da segnalare - il quaderno destinato a “La casa” (luglio 1994) edito dalla *Guida normativa Il sole-24 ore*.

Interessantissimo lo studio di Stefania Valbonesi che compare sulla prestigiosa rivista *Rassegna di diritto civile* diretta da Pietro Perlingieri: “La multiproprietà quale ipotesi di “coesistenza” di proprietà esclusive; verso il condominio?”.

Sulla *Rivista di diritto tributario* (n.4/94) segnaliamo il compendioso studio di Pietro Selicato “Esclusioni ed esenzioni tributarie nelle nuove forme dell’imposizione immobiliare” e sull’*informatore Pirola* (n. 21/94) quello di Franco Baiguera su “Strade diverse per recuperare le spese degli immobili locati”.

Sempre molti - per concludere - gli studi da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 495: Gianluca Groppi, L’istituzione del Catasto fabbricati; Silvio Rezzonico, Estensibilità dei patti in deroga agli usi diversi. Sul n.496: Gino Terzago, Il Servizio di pulizia nel condominio; Marco Malaspina, Attività ricettive turistico-alberghiere: la nuova normativa di prevenzione incendi. Sul n. 497: Silvio Rezzonico, Esercizio e manutenzione degli impianti termico; Gianluca Groppi, Le agevolazioni prima casa e la domanda di condono edilizio. Sul n. 498: Alberto Lepri, Il condominio minimo; Gianluca Groppi, Agevolazioni prima casa e prepossesso di quota su altro immobile.

## ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Valassi nuovo presidente

#### Presidente

Valassi Dr. Ing. Vico

#### Vice presidenti:

##### ELETTIVI

Bonifati Dr. Ing. Vincenzo

(Opere pubbliche)

De Albertis Dr. Ing. Claudio

(Edilizia e promozione edilizia, territorio e ambiente)

Pavan Geom. Gianni

(Rapporti organizzativi)

Ticca Dr. Ing. Luciano

(Rapporti sindacali)

##### DI DIRITTO

Crespi Dr. Ing. Dario

(Presidente comitato lavori all'estero e affari internazionali)

Ghella Dr. Ing. Giandomenico

(Presidente comitato nazionale delle medie imprese)

Recchi Dr. Claudio

(Presidente comitato nazionale delle imprese generali)

Vitale Geom. Vincenzo

(Presidente comitato nazionale delle piccole imprese edili)

#### Consiglieri incaricati:

##### PER I PROBLEMI REGIONALI

Torretta Dr. Piero

(Presidente consulta delle regioni)

##### PER I PROBLEMI DEL MEZZOGIORNO

Vadalà Dr. Ing. Nello

##### PER I PROBLEMI ECONOMICI, TECNOLOGICI E DELLA RICERCA

Buriani Dr. Marco

## Generale "disistima" per la sentenza su estimi ed Ici

La sentenza della Corte costituzionale su estimi ed Ici (di cui abbiamo riferito sull'ultimo numero di *Cn* e di cui parliamo anche su questo numero) ha riscosso una generale "disistima".

Subito dopo la decisione, il prof. Enrico De Mita l'ha qualificata "avvocatesca" su *Il sole-24 ore*. Altrettanto ha fatto l'altro quotidiano economico, *Italia Oggi*.

Particolarmente esaustivo il commento (fortemente critico) di Mario Trimeloni sul *Corriere Tributario* (n. 29/94). Per quanto attiene agli estimi, si parte dalla considerazione che la Corte li ha "salvati" (in sé, e ammettendone la riproponibilità in sede di singole imposte) sulla base della considerazione che persiste un regime vincolistico (transitorio) delle locazioni, e che gli stessi estimi attuali sono "transitori" (sino al dicembre di quest'anno, sulla base della legge attuale): "L'osservazione - scrive Trimeloni - denota come la Corte non abbia affrontato un importante nodo critico, così sintetizzabile: gli elementi costitutivi dell'imponibile, nella struttura dell'imposta, erano la risultante immediata dell'applicazione del regime delle tariffe e rendite catastali, sorretto dal criterio del valore di mercato dell'imponibile". Particolarmente severo anche il commento per la

## Tosap: novità e disciplina introdotta dal decreto legislativo 507/93

L'art. 38 del decreto legislativo 507/93 indica le ipotesi nelle quali si realizza il presupposto impositivo della Tosap (Tassa occupazione suolo aree pubbliche), ipotesi individuate nelle "occupazioni di qualsiasi natura, effettuate anche senza titolo nelle strade, nei corsi, nelle piazze". Si aggiunge, quale ulteriore elemento di chiarezza che le occupazioni devono, comunque, riguardare beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei comuni e delle province. Sono parimenti sottoposte alla tassa, con esclusione di balconi, verande e simili infissi di carattere stabile, le occupazioni di spazi sottostanti e sovrastanti il suolo, nonché quelle realizzate su tratti di aree private sulle quali risulta costituita servitù di pubblico passaggio.

Le nuove disposizioni normative precisano, a differenza del Testo Unico sulla finanza locale, che il soggetto passivo del Tributo è il titolare dell'atto di concessione o dell'atto di autorizzazione o, in difetto, l'occupante di fatto, anche se abusivo. Tale tassa è dovuta al Comune o alla Provincia sul cui territorio insiste l'occupazione in relazione alla superficie sottratta all'uso pubblico. A tal proposito il decr. legislativo 28 dicembre 1993 n. 566 ha aggiunto all'art. 45 del decreto in esame il comma 6 bis ove è disposta la riduzione della tariffa fino

al 50% in caso di occupazione di suolo pubblico per l'esercizio di attività edilizia (ad es. per lavori alla facciata della casa).

Si deve ritenere che in tale disposizione agevolativa rientri non solo l'attività edilizia svolta da imprese, ma anche quella svolta da privati.

Al fine dell'applicazione della tassa gli enti locali sono tenuti ad approvare un regolamento disciplinante i criteri di applicazione, le modalità per la richiesta, il rilascio o la revoca delle concessioni e autorizzazioni. Il decreto in esame distingue, ai fini dell'applicazione dell'imposta, tra occupazioni permanenti e occupazioni temporanee. Sono permanenti le occupazioni di carattere stabile, effettuate a seguito del rilascio di un atto di concessione, aventi durata superiore ad un anno, mentre sono temporanee quelle aventi durata inferiore. I soggetti tenuti al pagamento del tributo devono, in caso di occupazioni permanenti, presentare all'ente impositore, apposita denuncia entro 30 giorni dalla data di rilascio dell'atto di concessione e comunque non oltre il 31 dicembre dell'anno di rilascio della stessa. Tale denuncia, da effettuarsi sugli appositi modelli, dovrà contenere l'indicazione dei dati del contribuente, gli estremi dell'atto di concessione la superficie e la categoria dell'area occupata, la tariffa corrispondente e l'importo dovuto. La denuncia vale anche per gli anni successivi salvo che intervengano variazioni, implicanti un aumento o una riduzione del dovuto della superficie occupata. Per le occupazioni temporanee l'obbligo di denuncia è assolto con il pagamento della tassa e la compilazione del modulo di versamento da effettuarsi non oltre il termine previsto per l'occupazione.

In caso di omessa, tardiva, infedele denuncia o versamento è prevista l'applicazione di una sovrattassa rispettivamente del 100% e del 20% dell'ammontare di quanto dovuto, con possibile riduzione al 50% e al 10% nel caso in cui la tardiva denuncia o il tardivo versamento siano effettuati nei 30 giorni successivi alla scadenza.

In ordine alla determinazione dell'importo dovuto, la tassa è commisurata alla superficie occupata, espressa in metri quadrati o in metri lineari, e ad una tariffa, stabilita tra un minimo e un massimo a seconda della classe d'appartenenza dell'ente locale cui appartiene il suolo pubblico occupato. Per le occupazioni permanenti la tassa è dovuta per anni solari, mentre per quelle temporanee la tassa è graduata in relazione alla durata dell'occupazione, la cui

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

### Patti in deroga, parlano i fatti

I contratti di locazione sono aumentati nel 1993 dell'8,7 per cento rispetto al 1992 (data di entrata in vigore della legge sui patti in deroga). Gli ultimi aumenti erano stati irrisori: 1,0 per cento nel 1987, 2,4 nel 1988, 3,6 nel 1990, 4,1 nel 1991 e 1,6 nel 1992. Nel 1988, i contratti di locazione erano addirittura diminuiti del 3,2 per cento.

Risulta da un'elaborazione del Censis-Casa Monitor su dati del Ministero dell'interno.

### APPUNTAMENTI

#### Riabitat, nel '95

L'ottava edizione di Riabitat - salone sul recupero e la manutenzione nell'edilizia - si terrà alla Fiera di Genova nel '95 (e non nel '96). Esattamente, dal 24 al 28 maggio.

## Tosap: novità e disciplina

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE  
tariffa a sua volta varia tra un minimo e un massimo a seconda che l'occupazione avvenga sul suolo comunale, provinciale o sia di spazi sovrastranti o sottostanti il suolo.

Particolari forme di riduzione della tassa sono previste nel caso di occupazioni con tende o simili, per le quali la tariffa è ridotta del 30%, ove quest'ultime siano poste a copertura di banchi di vendita nei mercati, la tassa è determinata in relazione alla sola parte sporgente dai banchi.

Qualora le occupazioni siano effettuate da venditori ambulanti e da produttori agricoli che vendono direttamente il proprio prodotto, la tassa può essere ridotta fino al 50%. Il decreto prevede ulteriori ipotesi di riduzione, fino all'80%, in caso di installazione di giochi, divertimenti, attrazioni o ancora fino al 30%, in occasione di manifestazioni politico-culturali. Una novità di rilievo riguarda la tassazione delle autovetture da piazza con tariffe che possono essere variate in aumento o in diminuzione fino al 30%. Particolari tariffe, aumenti e riduzioni nella commisurazione dell'imposta sono stabiliti in caso di occupazioni del suolo e del sottosuolo comunale con distributori di tabacchi e di carburante per quest'ultima fattispecie la tassa viene determinata forfettariamente in base alla lunghezza delle strade comunali e provinciali occupate: sotto il vigore del T.U.F.L. l'imposta sia determinata con riferimento al diametro del cavo della conduttura e alla sua lunghezza.

Tra le novità di rilievo è degna di nota la disposizione relativa alla tassazione dei passi carrabili per cui sono tassabili quei passi costituiti da manufatti ben identificabili rimanendo esclusi dall'imposizione quelli «a raso», (per un'analitica trattazione della materia si rinvia al n. 4/94 di questa stessa redazione).

Da ultimo, il decreto esaminato introduce alcune ipotesi di esenzione dal tributo, in particolare quando le occupazioni sono effettuate dallo Stato, da enti pubblici territoriali, da enti religiosi per il perseguimento di finalità di assistenza, previdenza, sanità, cultura, educazione, ricerca scientifica; in caso di occupazione da parte di tabelle indicanti le stazioni, le fermate e gli orari dei servizi pubblici di trasporto, di orologi funzionanti per pubblica utilità, di aste per le bandiere; le occupazioni da parte di autovetture destinate al servizio di trasporto pubblico; le occupazioni necessarie per il carico e scarico di merci; le occupazioni di aree cimiteriali; gli accessi carrabili destinati ai portatori di handicap.

Francesca Beoni

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati a cura di Dario Lupi

	paga base in vigore dall'1/3/93		contingenza		E.D.R. in vigore dall'1/1/93	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
Portieri Lett. A - A 1	355.000		964.754		20.000	
Portieri Lett. B - B 1	316.000		888.411		20.000	
Lavascala Lett. C	509.600	2.450	974.633	4.686	20.000	96,15
Lavoratori Lett. D	707.200	3.400	989.729	4.758	20.000	96,15
Lavoratori Lett. E	592.800	2.850	981.467	4.719	20.000	96,15

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 1994		Versamenti contributivi dall'1-1-1993	
<b>Domeniche</b>		<b>Portieri</b>	
Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.		49,06% di cui a carico del lavoratore:	
LUGLIO	3 10 17 24 31	Fondo pensioni	8,34%
AGOSTO	7 14 21 28	Malattia	1,00%
SETTEMBRE	4 11 18 25	Coasco	0,30%
OTTOBRE	2 9 16 23 30	Totale	9,64%
NOVEMBRE	6 13 20 27	<b>Lavascala</b>	
DICEMBRE	4 11 18 25	52,55% di cui a carico del lavoratore:	
<b>Festività nazionali ed infrasettimanali</b>		Fondo pensioni	8,34%
Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre alla festività sottoindicate, deve essere retribuita la festività del S. Patrono.		Malattia	1,00%
LUGLIO	- - -	Gescal	0,35%
AGOSTO	15 - -	Coasco	0,30%
SETTEMBRE	- - -	Totale	9,99%
OTTOBRE	- - -	<b>Minimali giornalieri dall'1-1-1994</b>	
NOVEMBRE	1 4* -	Portieri	L. 57.223
DICEMBRE	8 25 26	Lavascala con orario giornaliero superiore a 4 ore	L. 57.223
* Festività soppresse con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione		Lavascala con orario giornaliero non superiore a 4 ore	L. 24.094

## Come la Corte Costituzionale se l'è "cavata" per l'Ici

«Il Tribunale amministrativo regionale dell'Umbria dubita, poi, della legittimità costituzionale dell'art. 4 della legge n. 421 del 1992 e del Capo I (artt. 1-18) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, per violazione degli artt. 3, 42, terzo comma, e 53 della Costituzione.

La lesione di tali parametri viene prospettata sotto molteplici profili, attinenti all'incidenza dell'imposta (Ici) sul patrimonio immobiliare lordo anziché sul reddito, alla discriminazione fra contribuenti, a seconda che siano o meno proprietari di immobili, alla mancata considerazione degli oneri e passività nonché della pressione tributaria specifica che già grava sugli immobili stessi.

A proposito del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, occorre osservare che la denuncia proposta, la quale investe il Capo I (artt. 1-18) nella sua totalità, si risolve sostanzialmente nella censura dell'intero complesso normativo riguardante l'istituzione e la disciplina, nei suoi aspetti sostanziali e procedurali, dell'imposta comunale sugli immobili. *Nei termini in cui viene proposta*, la questione è da dichiarare inammissibile, in quanto le disposizioni del testo impugnato hanno oggetti eterogenei, fra i quali non è dato ravvisare quella reciproca, intima connessione che consente, secondo la giurisprudenza di questa Corte, di introdurre validamente un giudizio di legittimità costituzionale quando questo ha ad oggetto un intero testo legislativo. *Nè possono valere a superare un siffatto rilievo le puntuali censure prospettate dalla difesa delle parti private, in quanto, secondo costante giurisprudenza, la Corte deve esaminare le questioni nei limiti in cui esse sono state precisate nelle ordinanze di rinvio (da ultimo, ordinanza n. 469 del 1992).*

Per la stessa ragione è da considerare inammissibile la questione di costituzionalità in quanto riferita all'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421 - disposizione dalla quale trae fondamento la delega a suo tempo conferita al Governo per l'istituzione dell'Ici - e che si compone di molteplici proposizioni normative, in riferimento a ben diciannove principi e criteri direttivi.»

(Corte Costituzionale, sentenza n. 263/94)

## Tutto sul condominio



Passa questo giornale a un amico

Fa scrivere un amico all'Associazione della Proprietà Edilizia-Confedilizia

In più, ci si difende meglio

## Due decreti di Radice sull'edilizia pubblica

La Gazzetta ufficiale del 20 agosto ha pubblicato i Decreti del Ministro dei Lavori pubblici 5.8.1994 rispettivamente in materia di "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata" e di "Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata".

In quest'ultimo provvedimento (che da esecutività alla delibera Cer 20.7.94) sono stabiliti anche i limiti massimi di reddito per la conduzione e per l'assegnazione in godimento degli alloggi nella normativa indicati.

## Reiterato (in meglio) il decreto legge per Venezia e Chioggia

Con D.L. 30.7.1994 n. 476 è stato reiterato il precedente provvedimento d'urgenza relativo ai Comuni di Venezia e Chioggia.

Per intervento della Confedilizia (che era allo scopo intervenuta presso la Presidenza del Consiglio e, personalmente, col Sottosegretario Letta) il nuovo decreto-legge non contiene più l'allargamento dell'intero comune di Venezia della sospensione delle esecuzioni di rilascio che era stato introdotto dal Governo Ciampi.

## Guida al condono di ITALIA OGGI

Il quotidiano economico *Italia Oggi* ha pubblicato un'accurata Guida - in tre fascicoli - al provvedimento relativo al condono edilizio. L'esautiva pubblicazione è stata curata dal Vicedirettore capo Marino Longoni. La parte della stessa relativa al silenzio-assenso è stata curata dal Presidente confederale.

## Infondata la questione sulla distanza degli alberi

Con sentenza della Corte costituzionale n. 54/94, è stata dichiarata infondata la questione di legittimità del combinato disposto degli artt. 892 e 894 cod. civ. proposta in riferimento all'art. 3 Cost., nella parte in cui essi non prevedono che il giudice possa valutare se gli alberi e le piante, sorgenti a distanza inferiore a quella legale, debbano essere estirpati, qualora le loro immissioni nocive o simili propagazioni nel fondo confinante non superino la normale tollerabilità, avuto riguardo alla condizione dei luoghi, a differenza di quanto previsto per le immissioni dell'art. 844 cod. civ.

Dell'ordinanza del Pretore di Torino che aveva sollevato l'eccezione avevamo dato conto su *Confedilizia notizie* del novembre 1993.

## Animali in condominio

Interessante puntualizzazione della Cassazione in materia di animali in condominio.

"Il divieto di tenere negli appartamenti condominiali i comuni animali domestici - ha detto la Suprema Corte nella sentenza 12028/93, inedita - non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva, sicché in difetto di un'approvazione unanime le disposizioni anzidette sono inefficaci anche con riguardo a quei condomini che abbiano concorso con il loro voto favorevole alla relativa approvazione, giacché le manifestazioni di voto in esame, non essendo confluite in un atto collettivo valido ed efficace, costituiscono atti unilaterali atipici, di per sé inidonei ai sensi dell'art. 1987 cod. civ. a vincolare i loro autori, nella mancanza di una specifica disposizione legislativa che ne prevedeva l'obbligatorietà".

## RASSEGNA STAMPA

### "Con l'ICI addio felicità" (e, poi, la migliore sui patti in deroga...)

Su *La stampa* del 10 giugno, Angela Ravera scrive: «Sono una vedova ultrasessantenne, pensionata; ho una figlia unnica, sposata ad un modesto impiegato, madre di una bambina di otto anni. Dopo la morte di mio marito nel 1986, offrii a mia figlia, naturalmente gratis, il cambio del mio alloggio di quattro camere troppo grande per me con il suo alloggio di due camere troppo piccolo per loro tre. E tutti e quattro siamo stati felicissimi, io risparmiando sulle spese e loro evitando le spese per l'affitto in un altro alloggio, che però non si trova, adatto per tre persone. Ma poi venne l'Isi e l'Ici e siamo costretti a pagare come se avessimo una seconda casa. Io mi chiedo come si fa ad avere una seconda casa se non si ha la prima? Quelli che hanno fatto la legge non hanno pensato a casi come questo? Ora oltre tutto non avremo lo sconto di un milione sull'Irpef previsto per la prima casa. So bene che anche cambiando i suonatori la musica sarà sempre la stessa. Ma provo a sperare». Sulla stessa lunghezza d'onda (a proposito di un'assurdità anch'essa - come la precedente - già più volte, ma sempre inutilmente, segnalata dalla Confedilizia) una lettera di Gino Filippi a *il Giornale* del 18/6: «Ammettiamo il caso di un figlio a cui i genitori avevano intestato la casa. Questi un giorno si è trasferito ed ecco che improvvisamente, il suddetto bene è diventato seconda casa pur non avendo il proprietario altro immobile. Non solo il poverino con i sacrifici che tutti sappiamo, si accinge a comprare la sua casa di effettiva abitazione, ed ecco che la perversa legislazione lo obbliga ad acquistarla come seconda casa con tutti gli aggravii dovuti». L'incoerenza - per non dire altre - dell'Ici è denunciata anche da Mario Casciani su *Il sole -24 ore* del 19/6.

Case, sfratti e incertezza del diritto" è il titolo che *il Giornale* del 22/6 da dato alla lettera di Eugenio Maruccci: «La legge sull'equo canone di danni ne ha fatti molti, riconosciuti da tutti. Nata nel 1978, avrebbe dovuto far fronte all'emergenza case nei centri considerati a «forte tensione abitativa». Ha ottenuto l'effetto opposto. Le case in affitto sono introvabili e le recenti norme sui patti in deroga» hanno portato solo una boccata d'ossigeno lasciando la situazione immutata. Secondo la legge sull'equo canone, nel rapporto di locazione i soggetti contrattuali sono in posizione diversa. L'inquilino è per definizione la parte debole, il proprietario quella forte. Il primo trova nelle varie norme un sistema di protezione tale da consentirgli di non rispettare il contratto; il secondo non è messo in condizione di esercitare i suoi diritti, peraltro garantiti dalla Costituzione, e viene di fatto espropriato. All'ombra di questo stato di cose prosperano le prevaricazioni, lo sfruttamento, le tangenti. Il nuovo governo ha posto, fra le priorità, il problema della casa. Ogni riforma, tuttavia, darà risultati positivi soltanto a condizione che venga riaffermato il principio della certezza contrattuale».

"Non capisco perché i sacerdoti della politica si straccino le vesti - scrive Francesco Catorchia sul *Messaggero* del 23/6 - per il condono edilizio. Chi possiede un immobile abusivo gode di enormi vantaggi: non paga né Ici né Irpef!". Sul *Sole -24 ore* del 24/6 nonché sul *Messaggero* del 3/7 Aldo Bosco ricorda che Tremonti, quando non era ministro, definì l'imposta di successione "una tassa da abolire" e si augura che, da ministro, si comporti di conseguenza.

Vito Iannello esprime - argomentatamente - il proprio dissenso dalla sentenza della Corte costituzionale sull'Ici su *il Resto del Carlino* del 2/7, sostenendo che l'imposta non può non essere illegittima data la sua natura patrimoniale e la mancanza di progressività (ma - osserviamo noi - la Corte ha dichiarato la questione inammissibile, non: infondata).

Ernesto Brunetti si sfoga sulla *Nazione* del 5/7: «Sono un pensionato di 83 anni con mia moglie a carico. Sono costretto ad abitare in un appartamento per il quale pago 466.600 mensili come da ricevuta di pagamento allegata. Sono proprietario di un piccolo appartamento affittato ad equo canone per il quale ho iniziato la pratica di sfratto nel 1987! L'inquilina intestataria del contratto nel frattempo è morta, nell'appartamento è subentrata prima la figlia, ora addirittura la nipote con il proprio compagno. Mi viene sempre detto che la legge è dalla parte dell'inquilino e io non ho alcun diritto sulla mia proprietà: solo il dovere di pagare un affitto di quasi L. 500.000 mensili e pagare tasse ed Ici sull'appartamento suddetto, nel quale non mi viene permesso di abitarci ed è considerato seconda casa!».

Su *il Giornale* del 30/7 Luciana Grilli lamenta che non sempre il proprietario di una casa (per esempio, quando l'ha affittata e risiede altrove) può punire col voto l'esosità degli amministratori comunali in materia di aliquota Ici. Contro Ici si scaglia pure Eden Menna, su *il Giornale* dell'11/8: «Gli effetti iniqui di questa imposta risultano evidenti se si considera la situazione di coloro che hanno un reddito appena sufficiente per vivere ma che abitano in una casa di loro proprietà. Consideriamo anche coloro che hanno un reddito prodotto da case in affitto che devono pagare un'imposta enormemente superiore a quella di coloro che hanno lo stesso reddito ma di diversa fonte. La differenza di trattamento tra cittadini è pure in contrasto con la Costituzione. Non voglio escludere che si possa trovare qualche arzigogolo di senso contrario ma dovrebbe essere di poco momento».

Chiudiamo con la migliore (barzelletta) dell'anno. "Firenze è il fulcro nazionale della resistenza popolare ai patti in deroga": così proclama (o declama) il giornale dell'Unione inquilini. Ma, in questo mondo, non ci capiamo - veramente - più...: a Firenze, l'Unione inquilini - dietro versamento di 70 mila lire per contratto - firma i patti in deroga" con l'Asppi nella sede del Sindacato Avvocati. Cose da non credere!

**ASSINDATCOLF**  
ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Nuove disposizioni per l'assunzione di colf e portieri

Con D.L. 8.8.1994 n. 494 sono state approvate nuove norme in materia - fra l'altro - di collocamento.

Per le assunzioni - fra gli altri - di domestici e portieri è ora prescritto che venga effettuata apposita comunicazione dell'avvenuto avvio del rapporto di lavoro al competente (per territorio) Ufficio del lavoro entro 10 giorni (5 giorni per i rapporti di lavoro di durata inferiore a 10 giorni lavorativi).

La comunicazione in questione deve contenere l'indicazione del nominativo - oltre che di chi assume - del lavoratore assunto, della data dell'assunzione nonché delle caratteristiche della prestazione, (qualifica, durata, orario ecc.). La comunicazione deve anche contenere la dichiarazione del datore di lavoro di aver effettuato l'assunzione in presenza dei presupposti e requisiti di legge.

### ADEGUAMENTO IMPIANTI

#### Per i vecchi lavori basta autocertificarli

Il Supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 141 del 18 giugno ha pubblicato il D.P.R. 18.4.1994 n. 392 di approvazione del "Regolamento recante disciplina del procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza".

Di generale importanza l'art. 6 dal predetto provvedimento, che testualmente (le sole evidenziazioni di singole parole - al pari delle parentesi - sono nostre) riportiamo, segnalandolo all'attenzione di tutti gli interessati:

"Per gli impianti *comuni* degli edifici di *civile* abitazione già conformi al dettato della legge (n. 46 del 5.3.1990) al momento della entrata in vigore della medesima (13 marzo 1990), per lavori completati precedentemente, i responsabili dell'amministrazione degli stessi possono dimostrare l'avvenuto adeguamento mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti ad un pubblico ufficiale, nel quale siano indicati gli adeguamenti effettuati.

I proprietari delle singole unità abitative che siano nella condizione di cui al comma precedente possono produrre analogha dichiarazione, che ha valore sostitutivo del certificato di conformità di cui all'articolo 9 della legge (n. 46/90)".

### PATTI IN DEROGA

#### Quella clausola dell'uso diverso

Qualcuno, s'attarda ancora a discutere: i patti in deroga, si possono fare anche per l'uso diverso dall'abitativo? È una discussione fra cattedratici, al più anche fra giudici: fra gente, insomma, che si parla l'un con l'altro, tra di loro. Nella pratica, infatti, anche questi patti in deroga si fanno, e basta. La forza delle cose (e del mercato) la vince sempre.

Anche a livello accademico, comunque, la discussione è pressoché oziosa. Il contratto tipo che la Confedilizia ha concordato con l'Ania-associazione dell'inquilinato, prevede infatti una clausola (di salvaguardia) con la quale le parti - in buona sostanza - si impegnano a considerare nullo di pieno diritto il contratto in deroga ove dovesse prevalere l'interpretazione restrittiva (che ritiene, cioè, i patti in deroga validi solo per l'uso abitativo). Dopo di che, l'inquilino dovrebbe restituire immediatamente l'immobile.

Chi sostiene che - in caso, sempre, di prevalenza della tesi restrittiva, diffusa da giudici di sinistra e avvocati corporativi - il contratto in deroga verrebbe ricondotto ad equo canone, non ha capito niente: in primis, della clausola. Infatti, in questo caso, cadrebbe l'intero contratto proprio perché l'errore di diritto investirebbe tutto il contratto (non, sue singole disposizioni: ciò che, solo, porterebbe all'eterointegrazione con la disposizioni imperative della legge dell'equo canone).

#### Deroga anche per il canone

All'indomani del varo della normativa per i patti in deroga dall'equo canone, le interpretazioni restrittive si sprecarono: in quel momento, quella normativa - una piccola apertura alla libertà, e al mercato - sembrò infatti un affronto al regime costituito. La Confedilizia ed i sindacati inquilini vararono, però, Accordi-quadro che prevedevano che le deroghe potessero andare anche oltre il canone, e che la normativa si applicasse anche all'uso diverso: e le polemiche in un qualche modo si sopirono. Ora - in un panorama di giurisprudenza di merito ove si trova del tutto - le prime conferme, per così dire "superiori".

Uno dei cavalli di battaglia dei "riduttivisti" (giudici e commentatori di sinistra, e avvocati "corporativisti") era che la deroga potesse riguardare - appunto - solo il canone: su questa tesi, anzi, si basarono molti che ritennero i patti in deroga applicabili esclusivamente all'uso abitativo. Ma costoro hanno avuto nei giorni scorsi una solenne bocciatura proprio dalla Corte costituzionale. Che nell'ordinanza 123/94 ha - testualmente - detto che i patti in deroga possono riguardare *anche* la determinazione del canone (quindi, non solo).

A poco a poco, le cose si stanno mettendo a posto. Ma quanta fatica, per un piccolo spiraglio di libertà.

#### Quando la deroga (nell'uso diverso) serve agli sfrattati

Il Comune di Venezia ha messo a punto - con la Confedilizia ed i sindacati inquilini - un accordo specifico per fornire alloggi agli sfrattati: le case verranno tolte in locazione direttamente dallo stesso Comune, che fornirà ai proprietari ogni garanzia in proprio, assumendosi anche ogni obbligazione discendente dal contratto. Sarà poi il Comune - a ciò autorizzato in contratto - a cedere in uso gli appartamenti in questione agli sfrattati. Così facendo, i proprietari saranno tutelati in ogni modo (sia per quanto attiene al pagamento del canone che per ciò che attiene alla riconsegna dell'immobile, alla scadenza esatta del contratto); ed il Comune risparmierà a non dire (pagherà più dell'equo canone - al cui corrispettivo non avrebbe comunque trovato case - ma risparmierà miliardi rispetto a costruire case, ad acquistarne o a ricoverare gli interessati in alberghi e residences).

Anche questa formula è stata possibile grazie ai patti in deroga. Le locazioni che vedono interessati i Comuni in veste di conduttori sono regolate - nella legge dell'equo canone - dall'art. 42, ricompreso nel capo che regola l'uso diverso dall'abitativo. Ma la ritenuta applicabilità dei patti in deroga anche all'uso diverso, ha consentito di superare ogni difficoltà e di giungere alla (favorevole per tutti: proprietari, Comune e sfrattati) soluzione di Venezia.

### Inchiesta del "Mondo" sui patti in deroga

Il prestigioso settimanale "il Mondo" ha pubblicato un'approfondita inchiesta di Giovanni Medioli sui patti in deroga, mettendo in particolare a confronto i dati della Confedilizia e del Sunia. Il sottotitolo dell'inchiesta così ne riassume i risultati: "Aumenta il numero dei contratti fuori equo canone. Ma anche quello degli appartamenti offerti. Così la liberalizzazione contiene i prezzi".

### Nuovo Regolamento per l'abitabilità

La Gazzetta ufficiale dell'1 luglio ha pubblicato il D.P.R. 22.4.1994 n. 425 di approvazione del Regolamento recante "disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto".

Il testo pubblicato conferma le anticipazioni di *Confedilizia notizie* (marzo '94).

### Indagine conoscitiva sui Consorzi di Bonifica

La Commissione agricoltura della Camera dei deputati - presieduta dall'on. Alberto Paolo Lembo - ha avviato un'indagine conoscitiva sui Consorzi obbligatori di bonifica. Nell'ambito dell'indagine, è stata convocata - per un'audizione - anche la Confedilizia.

Le Ape e singoli interessati possono far pervenire segnalazioni e suggerimenti anche direttamente alla Commissione.

### Decreti Ministero LL.PP. per l'edilizia pubblica Canone al 4,5 del prezzo

La G.U. ha pubblicato il 20 agosto i Decreti del Ministro dei LL.PP. in materia di "Criteri e modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata" e di "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata".

In particolare, il primo decreto stabilisce che, per la realizzazione o il recupero di alloggi da locare ad uso abitativo per almeno otto anni (legge Botta-Ferrarini), il reddito dell'assegnatario non deve superare i 50 milioni annui e il canone può essere fissato al 4,5 per cento del prezzo di cessione stabilito in convenzione. "È questa - ha dichiarato al quotidiano *L'informazione* il presidente della *Confedilizia umbra* e membro del Cer, Armando Fronduti - una delle novità più importanti del provvedimento, anche se i canoni verranno inevitabilmente ritoccati verso l'alto. Del resto, il canone di un alloggio popolare, finora, andava dalle 25 alle 70mila lire al mese".

### Nomisma: mercato immobiliare verso l'equilibrio

Sembra avviata la risalita del mercato immobiliare dopo il calo del 2,2 per cento dei prezzi delle abitazioni registrato nell'ultimo semestre del '93 nelle tredici maggiori città italiane. L'osservatorio Nomisma rileva che nel primo semestre di quest'anno, i prezzi delle case sono diminuiti mediamente in Italia dell'1,7 per cento, rispetto al semestre precedente. Ma al di là del dato medio nazionale va sottolineata la situazione milanese, piazza che si è dimostrata sempre l'apripista della tendenza generale. Nel capoluogo lombardo si è verificato un aumento del 4,5 per cento dei prezzi degli immobili situati in zone semicentrali e del 7,1 per cento di quelli in zone periferiche (mentre nelle aree di pregio si conferma un calo del 3,1 per cento). L'incremento acquista ancora maggior rilievo se si considera che negli ultimi sei mesi del '93 si era verificata a Milano una caduta media dei prezzi di ben 11,5 punti percentuali. Secondo Nomisma il trend positivo che sembra dunque avviato potrebbe contagiare, a patto di rispettare alcune condizioni, anche la produzione edilizia: "Se verrà avviato il rilancio dei lavori pubblici e verrà realizzata la riforma della fiscalità immobiliare - precisano i responsabili dell'osservatorio - anche il settore delle nuove costruzioni potrebbe conoscere una fase espansiva".

### Eravamo nel 1924

È continuata, anche con maggiore intensità, nel 1924, la ripresa delle costruzioni edilizie: incoraggiata da nuovi avvenimenti di carattere legislativo e dal graduale ritorno alla libera contrattazione delle pigioni. Questo ha stimolato il capitale a impiegarsi in misura più larga in tale ramo dell'industria.

(Bonaldo Stringher, *Relazione agli azionisti della Banca d'Italia*, 31.3.1925)

### Nuovo provvedimento sui parcheggi

Con D.L. 30.7.1994 n. 475 sono stati approvati "Interventi urgenti in materia di trasporti e di parcheggi".

Il nuovo provvedimento innova profondamente il testo dei precedenti provvedimenti d'urgenza in materia, già segnalati, non convertiti. In particolare, viene interamente sostituito l'art. 9 della l. 24.3.1989 n. 122 (legge Tognoli), con l'introduzione di ulteriori misure per la costruzione di parcheggi.

Come d'abitudine, *Cn*, riferirà in dettaglio del provvedimento (il cui testo è comunque consultabile dai soci presso le Ape, alle quali è stato trasmesso) a conversione avvenuta.

## Nuove sanzioni da agosto per inosservanza norme ascensori

Nuove sanzioni per l'inosservanza delle norme di legge relative agli ascensori e montacarichi in servizio privato. Lo ha comunicato alla stampa la Confedilizia, che ha richiamato sulle stesse l'attenzione dei proprietari e amministratori di stabili. In particolare, l'organizzazione della proprietà edilizia ha espresso apprezzamento per il fatto che con la nuova normativa - entrata in vigore in agosto - i reati previsti siano stati depenalizzati.

L'inosservanza delle norme della legge 24.10.1942 n. 1415 relative all'esercizio ed alla manutenzione degli ascensori e dei montacarichi è ora

punita con una sanzione amministrativa che va da 200mila lire a 1 milione e 200mila lire (conciliabile col pagamento - entro 60 giorni dalla contestazione - di 400mila lire). Prima, la pena era dell'arresto sino a 2 mesi o dell'ammenda sino a 400mila lire.

Chiunque - poi - impianti, o tenga in esercizio, un ascensore o motacarichi senza autorizzazione, è soggetto ad una sanzione amministrativa che va da 1 milione a 6 milioni (conciliazione con lire 2 milioni). Prima, la pena era dell'arresto sino a 3 mesi o dell'ammenda sino a 600mila lire.

### Norme di sicurezza ed impianto terra

In riferimento ad uno specifico quesito della Sezione AIACI di Roma sull'obbligo di realizzare la messa a terra per gli impianti elettrici condominiali, il Ministero dell'Industria (Direzione Generale Produzione Industriale), ha fornito i seguenti chiarimenti:

- 1) l'impianto di illuminazione delle parti comuni non necessita di messa a terra in presenza di sole apparecchiature di classe II a doppio isolamento con "sezionamento" completo ed effettuato contemporaneamente su tutti i conduttori di alimentazione;
- 2) non deve esistere per gli eventuali dipendenti la possibilità di inserimento sulla rete elet-

trica senza, ad esempio, la disponibilità di prese elettriche;

- 3) per altri impianti comuni, quale ad esempio quello dell'ascensore, dell'impianto termico e/o di condizionamento, continuano ad applicarsi le specifiche norme di prevenzione preesistenti alla legge 46/90.

Resta ovviamente da verificare se le caratteristiche dell'impianto consentano l'applicazione dell'interruttore differenziale ad alta sensibilità ai fini della protezione dell'impianto, in quanto l'esistenza di apparecchiature e conduttori con scarso isolamento, a volte anche per semplice invecchiamento, determina inevitabili dispersioni.

### Tutti gli sconti per l'abitazione principale

Con circolare del 10.8.1994 n. 150/E il Ministero delle Finanze ha diramato istruzioni applicative della l. 24.12.1993 n. 537, recante interventi correttivi di finanza pubblica.

La Circolare conferma le interpretazioni già note (e di cui s'è già fatta applicazione ai fini della presentazione dell'ultima dichiarazione dei redditi) in materia di "sconti" sull'abitazione principale. In

particolare, sono trattati gli argomenti concernenti la franchigia di 1 milione per l'abitazione in questione nonchè la franchigia per le parti condominiali e le percentuali di possesso. Viene anche chiarito il concetto di abitazione principale e risolta la problematica concernente casi particolari (percentuale di possesso variata nell'anno, utilizzazione promiscua ecc.).

### Parole sante del ministro Radice

Novità in vista per i patti in deroga? Speriamo di sì. Speriamo che stia per arrivare una nuova, più ampia liberalizzazione. Le lascia sperare anche l'intervento svolto dal ministro dei LL.PP. Radice in sede di audizione avanti la Commissione ambiente della Camera.

"Particolare attenzione - ha detto tra l'altro Radice, al quale il presidente confederale ha espresso il proprio vivo apprezzamento - stiamo ponendo al tema delle locazioni private. È questo un nodo fondamentale da sciogliere per consentire alle famiglie di poter accedere al mercato delle locazioni e nel contempo ai proprietari di veder remunerato adeguatamente il proprio bene di cui peraltro occorre garantire una ragionevole disponibilità». Secondo Radice, il processo avviato con l'introduzione dei patti in deroga «va studiato e migliorato proprio per raggiungere gli obiettivi posti. Questo discorso non può prescindere da un'opportuna revisione degli aspetti fiscali, che hanno posto non pochi problemi di costituzionalità, risolti in parte da recenti pronunce. A questo proposito il Cer (Comitato per l'edilizia residenziale) ha avviato la costituzione dell'osservatorio permanente sulla condizione abitativa, che sarà presumibilmente operativo in autunno con una sezione specializzata sul mercato delle locazioni. Ciò consentirà», ha aggiunto il ministro, «di disporre finalmente di tutte le conoscenze necessarie per poter mettere a punto efficaci interventi normativi. Parallelamente, intendo anche in questo caso aprire un tavolo di confronto con i rappresentanti della proprietà e dell'inquilinato al fine di poter dar voce alle varie istanze ad esigenze».

Notiziario mensile fuori commercio riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia  
**Anno 4  
Numero 7**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI  
Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e  
Fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Autorizzazione Tribunale  
di Piacenza n. 442  
Licenziato per la stampa il  
3 settembre 1994

### Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione marzo	1993 - marzo	1994	4,2%	3,15%	
Variazione aprile	1993 - aprile	1994	4,1%	3,07%	
Variazione maggio	1993 - maggio	1994	4,1%	3,07%	
Variazione giugno	1993 - giugno	1994	3,7%	2,77%	
Variazione luglio	1993 - luglio	1994	3,6%	2,70%	
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione marzo	1992 - marzo	1994	8,6%	6,45%	
Variazione aprile	1992 - aprile	1994	8,4%	6,30%	
Variazione maggio	1992 - maggio	1994	8,3%	6,22%	
Variazione giugno	1992 - giugno	1994	8,1%	6,07%	
Variazione luglio	1992 - luglio	1994	8,2%	6,15%	