



Anno 6 - gennaio 1996 - n. 1

Spediz. in abb. postale gruppo 50% / Roma

**CONFEDILIZIA**  
**notizie**

# 1996

## ***CRESCERE ANCORA, PER DIFENDERCI INSIEME***

La Confedilizia ha compiuto ottant'anni.

Oggi, però, l'organizzazione storica dei proprietari di casa è, più che mai, indispensabile. Vigilare sulle novità normative e sulla voracità fiscale è un'impellente necessità, che si rinnova ogni giorno.

Ma per far sentire la nostra voce sempre più forte ed in autonomia, dobbiamo continuare a crescere. Ancor più di prima. Solo così potremo affrontare e vincere le nuove battaglie che incombono sul fronte della casa.

***TROVA ANCHE TU NUOVI AMICI DELLA CONFEDILIZIA  
NEL 1996, PORTA ALMENO UN NUOVO SOCIO***

### *All'interno*

- Cosa prevede per la casa la nuova Finanziaria
- Rubrica Confedilizia - Enea
- Segnali di passo carrabile e nuovo Codice della strada
- L'Ici ridotta non si applica ai box
- Convalida sfratti, rito veloce e senza dubbi
- Regularizzazione stranieri extra-comunitari
- Indagine conoscitiva sulla Bonifica
- Prorogate di due mesi le Commissioni prefettizie
- Condominio, ci vuole una legge
- Proposta di legge sui beni culturali
- Modulo sondaggio lettori

## Il Presidente dal ministro Treu

Il Presidente confederale ha incontrato - sul problema delle dismissioni del patrimonio degli enti pubblici e delle locazioni degli stessi, con specifico riferimento al decreto legislativo in punto - il ministro Treu, il capo di gabinetto del ministero del lavoro Massella ed il prof. Pandolfo, dello stesso ministero. Sul problema delle esecuzioni di rilascio ha poi ripetutamente incontrato il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio prof. Negri ed il suo capo di gabinetto, Siniscalchi. Sforza Fogliani ha pure incontrato il presidente della Commissione ministeriale per la fiscalità locale, prof. Gallo.

Numerose le manifestazioni alle quali ha preso parte il Presidente confederale, che ha anche presieduto a Roma una riunione della Giunta esecutiva, a Napoli (presente il Vicepresidente nazionale prof. De Lutio) una riunione delle Associazioni territoriali della Campania e a Terni una riunione del Consiglio direttivo dell'Associazione locale. Sforza Fogliani ha anche presieduto a Roma una riunione di legali ed esperti sul problema delle amministrazioni condominiali, in vista di iniziative in punto confederali.

A Pavia il Presidente Sforza Fogliani ha poi partecipato - col segretario nazionale del Sunia, Pallotta - ad una tavola rotonda indetta dal locale "Comitato Prodi" sul tema "La casa e... i suoi problemi". A Lanciano (Chieti) ha invece tenuto una relazione al Convegno svoltosi - presente il Sottosegretario Bianco - sul tema "Patti in deroga all'equo canone. Ruolo delle associazioni e rilancio del mercato delle locazioni" (le altre relazioni sono state tenute - oltre che dal Sottosegretario precisato - dal Presidente della Federazione abruzzese della Confedilizia avv. Fusco, dal Presidente della locale associazione avv. Di Iulio, dal Presidente dell'Ordine avvocati di Lanciano avv. Santella e dall'avv. Graziella Grassi, del Coordinamento legali della Confedilizia).

Il Presidente Sforza Fogliani è anche intervenuto a molteplici trasmissioni televisive e radiofoniche. In particolare, è stato intervistato dal TG 1 e dal GR 2 sul problema degli sfratti, ha partecipato alla trasmissione tv "Economia domani" su Rai 3, è intervenuto ad un dibattito radiofonico a "Spazio aperto" (Rai uno) col Sottosegretario Testa ed il Segretario nazionale del Sunia Pallotta, ha fornito più volte la propria consulenza - quale esperto - alla trasmissione radiofonica "Casella postale".

Il Vicepresidente nazionale Zippitelli ha tenuto - ad un Convegno svoltosi ad Altamura (Bari) sul tema "I patti in deroga nei contratti di locazione. Bilancio e proposte di riforma" - una relazione sul tema "I contratti di locazione e i diritti dei proprietari".

Il Presidente della Federazione toscana della Confedilizia avv. Scripelliti ha tenuto una relazione a Milano al Convegno dell'Assocond sul tema "La gestione del condominio: tecniche di rendiconto e diritto di controllo del Condominio".

Il Presidente del Fimpe ing. Del Chicca ha partecipato, a Modena, alla conferenza stampa di presentazione dell'iniziativa "Gli imprenditori per lo sviluppo equilibrato del Paese", che vede la Confedilizia collaborare con la Confindustria e con l'Ente ferrovie in un'iniziativa riguardante la manodopera del Sud.

L'Assistente del Presidente dott. Bianco ha rappresentato la Confedilizia alla manifestazione di presentazione del Consiglio nazionale delle Borse Immobiliari (Bii) e all'Assemblea dell'Associazione Bianchi Bandinelli.

### Contratti in deroga, non eterointegrabili

Il Codice civile prevede che le clausole contra legem di un contratto siano sostituite di diritto da clausole secondo legge. Peraltro, la nullità parziale di un contratto comporta la nullità dell'intero negozio se i risultati che le parti non lo avrebbero concluso senza quella parte viziata.

Pronunziandosi in materia di patti in deroga agrari (ma - all'evidenza - con principio richiamabile anche nel campo dei patti in deroga locativi) la Cassazione ha, in particolare, stabilito che si verifica la nullità totale del contratto se questi contenga clausole non sostituite dalla legge imperativa (interessanti, cioè, aspetti non considerati dalla legge medesima), e sempre che i risultati che i contraenti non lo avrebbero concluso senza la sua parte che è colpita da nullità.

In altra sentenza, la Cassazione ha stabilito che "le norme della legge 203/82, essendo derogabili dalle parti, a determinate condizioni e con determinate esclusioni, non possono essere considerate imperative e, conseguentemente, è esclusa l'eterointegrazione del contratto a norma dell'art. 1419, primo comma, in base al quale le pattuizioni in deroga, adottate senza la prevista assistenza, determinano la nullità dell'intero contratto ove risulti che il contratto medesimo non sarebbe stato concluso senza quelle clausole". Le richiamate decisioni della Corte suprema (Cass. 6.6.1995 n. 6360 e Cass. 12.1.1995 n. 287) trovansi pubblicate - la seconda, con nota di commento - sulla rivista "Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente", n. 11/95.

### I nostri 80 anni

La copertina della pubblicazione "Confedilizia ottant'anni" curata dal dott. Marco Bertoncini e presentata al Centro Congressi Cavour di Roma, nel corso di una conferenza stampa, dal prof. Francesco Perfetti, ordinario di storia contemporanea alla Luiss di Roma. Il volumetto (che reca anche gli indirizzi di tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia) è già stato spedito a tutte le sedi locali

### Convegno legali

La copertina del volumetto con gli Atti del 5° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza il II sabato di settembre - com'è ormai tradizione - alla presenza del ministro Fantozzi, sul tema "Handicap e condominio". La pubblicazione è già stata inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti.

**Cn è indispensabile**  
*Essere informati, è meglio*

## CONVEGNO A LANCIANO

### Patti in deroga agricoli hanno trainato normativa

Esiste un collegamento tra la positiva esperienza dei 'patti' in deroga nella legislazione agraria in materia di affitto e la recente evoluzione nel settore degli immobili urbani: lo ha detto il sottosegretario al Ministero delle Risorse agricole, Vito Bianco, intervenendo a Lanciano (Chieti) al convegno della Confedilizia su "Patti in deroga all'equo canone, ruolo delle associazioni e rilancio del mercato delle locazioni".

Bianco ha ricordato come l'internazionalizzazione economica e l'aperto confronto tra le normative dei Paesi Ue imponga scelte legislative coerenti e comparabili: anche il mercato immobiliare non sfugge a questa regola - ha detto - e si evolve verso una più ampia autonomia contrattuale, con l'assistenza delle organizzazioni di categoria, aggiungendo che sotto il profilo fiscale c'è l'interesse del governo verso una semplificazione del sistema, che tiene conto degli orientamenti del Parlamento.

Il Presidente nazionale della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha rilevato da parte sua che l'esperienza degli accordi provinciali per i contratti in deroga dei fondi rustici deve essere attentamente considerata anche ai fini dei contratti per le locazioni urbane, che peraltro non possono essere rilanciate che sulla base di incentivi fiscali analoghi a quelli previsti in tutta Europa per chi loca.

### Catasto, passi avanti per procedure informatiche

Nuovo passo avanti per la completa informatizzazione del Catasto. Con decreto 1.12.95 (G.U. 12.12.95) del direttore generale del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, sono stati approvati i modelli previsti dal Regolamento per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali delle conservatorie dei registri immobiliari. Avranno efficacia a partire dalla data in cui sarà resa obbligatoria, per ciascuna circoscrizione territoriale, la presentazione delle denunce di nuova costruzione e di variazione del supporto magnetico.

La data di attivazione verrà resa nota da ciascun ufficio periferico - con anticipo di almeno 15 giorni - agli ordini e collegi delle categorie professionali abilitate alla presentazione degli atti di aggiornamento. Le denunce saranno presentate su supporto magnetico, con formati e modalità conformi alle istruzioni e ai programmi informatici forniti gratuitamente dal dipartimento del territorio ai consigli nazionali delle categorie professionali.

## Irregolarità nell'Ici, i termini per i Comuni

Quali sono i termini entro i quali il Comune può accertare irregolarità compiute nella dichiarazione e nella denuncia dell'Ici?

Lo dispone l'art. 11, c. 1 e 2, del d.lgs. 504/92. Quando si tratti di errori materiali e di calcolo, l'avviso di liquidazione - che deve riportare criteri adottati, imposta (o maggior imposta) dovuta, sanzioni, interessi, termine entro il quale si può presentare ricorso e commissione tributaria competente al riguardo - dev'essere notificato entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui la dichiarazione è stata presentata. Se la dichiarazione non doveva essere presentata, il termine è fissato al 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui è stato o doveva essere eseguito il versamento dell'Ici.

In caso di infedeltà, incompletezza o inesattezza della dichiara-

zione (o denuncia), l'accertamento va notificato entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui la dichiarazione è stata presentata oppure, in caso di non presentazione, a quello in cui si è versata o doveva versarsi l'Ici.

L'avviso di accertamento per omessa presentazione della dichiarazione (o denuncia), infine, è da notificarsi entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui si sarebbe dovuta presentare la dichiarazione oppure sia stata versata (o doveva versarsi) l'Ici.

Per quel che riguarda l'Ici del 1993, la competenza per accertare le irregolarità è dell'Amministrazione finanziaria dello Stato, non del Comune. I termini per le notifiche (anche attraverso raccomandata postale con avviso di ricevimento) devono essere rispettati a pena di decadenza.

## Altezza minima autorimesse

Nelle autorimesse è consentita un'altezza minima di 2 metri, purché si tratti di autorimesse fino a 40 autovetture, la superficie di ventilazione naturale sia aumentata e i percorsi di uscita non superino i 30 metri. Si tratta di un'importante deroga alle normative di sicurezza antincendio che può ora venire concessa dai Comandi provinciali dei Vigili del fuoco.

Lo precisa la Confedilizia, richiamandosi ad una recente circolare della Direzione generale della Protezione civile e dei servizi antincendio del Ministero dell'Interno. Nell'occasione, la Confedilizia ricorda anche che le corsie di manovra, per tratti limitati, possono essere di larghezza fino a 3 metri, purché evidenziate con apposita segnaletica. Inoltre, è stato risolto il problema della larghezza delle rampe per autorimesse fino a 40 autovetture: è consentito che siano di 3 metri (anziché di 4,5

metri), a condizione che venga installato un impianto semaforico idoneo a regolare il traffico sulla rampa a senso unico alternato.

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha così commentato l'emanazione della circolare: "Dobbiamo prendere atto che è stato assunto un provvedimento che - nell'evidenziare una nuova sensibilità a livello ministeriale verso particolari esigenze di tutto rispetto - va incontro al bisogno di snellimento dei procedimenti e all'eliminazione di aggravii di lavoro per procedure burocratiche. È positivo" ha aggiunto Sforza Fogliani "il fatto che, ove siano rispettate le condizioni richieste dal Ministero dell'Interno, i progetti possano essere direttamente approvati dai Comandi provinciali dei Vigili del fuoco".

Copia della nuova normativa è disponibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

## Lo Stato, paga molto e prende poco

Secondo dati della Corte dei conti, lo Stato spende 844 miliardi di lire (1994) per fitti passivi d'immobili utilizzati dai ministeri. A far la parte del leone è il dicastero dell'Interno, con circa 358 miliardi; seguono le Finanze, con 165 miliardi.

Molto scarsa, invece, la redditività dei beni dello Stato. Il patrimonio immobiliare rende meno di 70 miliardi. Circa 25 miliardi arrivano dalle concessioni a vario titolo di miniere, cave,

coltivazioni di idrocarburi. Dall'utilizzo delle acque pubbliche, infine, lo Stato ricava 214 miliardi.

La Corte ha rilevato che vi sono immobili "dati in locazione a terzi a prezzi di gran lunga inferiori a quelli di mercato" e ha lamentato che "non sempre le amministrazioni usuarie utilizzano effettivamente e per intero i beni loro assegnati e restituiscono quelli non più utilizzabili per fini istituzionali".



La Confedilizia e l'ENEA - Ente per le Nuove Tecnologie, l'Energia e l'Ambiente - hanno raggiunto un'intesa per promuovere la diffusione dell'uso razionale dell'energia nel settore edile. Gli accordi prevedono, tra l'altro, la pubblicazione di una rubrica su Confedilizia notizie relativa agli aspetti più rilevanti e alle maggiori novità introdotti dalla legislazione sul contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento (L. 10/91 e D.P.R. 412/93).

Attraverso la rubrica, verranno date risposte ai quesiti posti dai lettori.

Nell'ambito dell'intesa preliminare è stata valutata l'opportunità di estendere la stessa ad un progetto per la trasformazione (con relativo monitoraggio) di alcuni edifici residenziali in "edifici intelligenti" attraverso l'applicazione delle più recenti tecnologie informatiche per la gestione e il controllo dei servizi e la sperimentazione di nuovi materiali edili.

## Le nuove regole per la manutenzione degli impianti autonomi di riscaldamento

La legge 10 del 1991 ed il suo Regolamento, il DPR 412 del 1993, presentano molte novità sia nel campo della progettazione e costruzione degli impianti termici sia negli aspetti legati al loro esercizio ed alla loro manutenzione.

Le innovazioni nelle regole da applicare nell'esercizio e manutenzione interessano sia gli addetti ai lavori (artigiani, ditte di manutenzione, Enti Locali) sia il più vasto pubblico degli utilizzatori di impianti di riscaldamento: è a queste nuove regole che dedichiamo l'odierna puntata della nostra rubrica.

Per dare la dimensione del problema, ed un'idea delle persone potenzialmente interessate, ricordiamo che in Italia, nel 1991, risultavano installati circa 10,5 milioni di impianti di riscaldamento autonomo e 1,5 milioni di impianti di riscaldamento centralizzato!

Riferendoci ora specificatamente agli impianti autonomi le principali innovazioni, in vigore dal 1° agosto 1994, sono:

- l'obbligo di disporre l'esecuzione di almeno un intervento di manutenzione programmata all'anno; tale intervento dovrà essere effettuato coerentemente sia con quanto stabilito dalle norme UNI e CEI sia con le indicazioni fornite dal costruttore delle apparecchiature;
- l'obbligo di eseguire con periodicità almeno biennale una verifica tecnica periodica per misurare, tra l'altro, il rendimento di combustione ed il contenuto di incombusti nei fumi;
- l'obbligo di dotare ogni impianto termico autonomo di un apposito *Libretto di impianto*, nel quale siano riportati tutti gli interventi di manutenzione effettuati ed i risultati delle verifiche tecniche periodiche nonché le principali caratteristiche dell'impianto: per gli impianti nuovi il libretto deve essere preparato dall'installatore, mentre per quelli già esistenti è il responsabile dell'impianto a doverlo predisporre (i libretti possono essere richiesti direttamente alla Confedilizia o alle Associazioni aderenti);
- l'obbligo di avvalersi, per le operazioni di manutenzione, di soggetti in possesso, almeno, dell'abilitazione ad operare secondo quanto previsto dalla legge 46 del 1990.

Dopo questa sintetica descrizione delle principali innovazioni è bene precisare subito *chi* debba assolvere tali nuovi compiti e, quindi, sostenerne il relativo costo.

Nel caso degli impianti autonomi il soggetto che deve provvedere è l'occupante dell'alloggio, cioè l'effettivo utilizzatore, indipendentemente dal fatto che egli sia anche il proprietario, o l'affittuario, o l'usufruttuario.

È bene ricordare che il Comune (o la Provincia) effettueranno controlli biennali sul fatto che tali disposizioni siano state effettivamente rispettate ed in caso di mancanze sono previste sanzioni da 1 a 5 milioni di lire per il responsabile dell'impianto.

Il controllo dell'Ente Locale consisterà nell'inviare un tecnico verificatore che esaminerà l'effettivo stato di esercizio e manutenzione dell'impianto: la legge prevede anche che il costo di tale intervento sia posto a carico del controllato.

In una fase transitoria iniziale di applicazione della legge è prevista la possibilità, per l'Ente Locale, di non inviare un tecnico ad eseguire i controlli ma di richiedere un'autocertificazione al responsabile dell'impianto; in tale autocertificazione il responsabile dovrà attestare di avere effettuato la manutenzione nel rispetto delle leggi e norme vigenti. Quando l'Ente Locale deciderà di avvalersi di tale fase transitoria, basata sull'autocertificazione, provvederà, comunque, ad effettuare controlli a campione sulle autocertificazioni ricevute e controlli a tappeto per tutti coloro che non invieranno la certificazione richiesta. Tale periodo transitorio di applicazione della legge non potrà durare per più di sei anni, cioè non oltre il 31 luglio del 2000.

Considerata la situazione precedente alla legge 10 ed al DPR 412 è naturale sottolineare come si sia passati da una gestione degli impianti autonomi molto approssimativa ad una situazione molto più articolata nella quale si è resa obbligatoria la manutenzione degli impianti, si è reso obbligatorio il ricorso solo ad operatori e tecnici qualificati e si è prevista l'esistenza di controlli puntuali effettuati dagli Enti Locali.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Ritardo pagamento canoni e "maggior danno"

L'art. 1224, comma 2, del Codice civile prevede che, nelle obbligazioni pecuniarie, "al creditore che dimostra di aver subito un danno maggiore spetta l'ulteriore risarcimento". Nel pagamento dei canoni, l'inflazione è allora ragione sufficiente per ottenere una somma maggiore dei canoni puri e semplici? La Cassazione ha affrontato espressamente questo problema ed ha risposto di no.

"L'obbligazione del pagamento dei canoni di locazione" ha detto la Suprema Corte in una recente sentenza (n. 1239/95, inedita) "costituisce un debito di valuta, onde il creditore non può addurre a fondamento della richiesta di risarcimento ex art. 1224, comma 2, Codice civile soltanto il fatto notorio del fenomeno inflattivo, ma deve dedurre e provare il "maggior danno" derivatogli dall'impossibilità di disporre della somma di denaro durante il periodo della mora".

### Riscaldamento condominiale, locatore e conduttore

Importante sentenza della Cassazione (n. 4588/95, inedita) sui rapporti tra locatore e conduttore in materia di riscaldamento e mancata impugnativa della relativa delibera condominiale.

"In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte - dal combinato degli artt. 1137 del Codice civile e 9 e 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta dell'equo canone) si desume che il conduttore, il quale abbia partecipato all'assemblea condominiale avente ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria o sia stato posto in condizione di parteciparvi, contribuendo alla relativa deliberazione, non può, nel caso che abbia omesso di impugnare la deliberazione stessa, sottrarsi dal rimborsare al condomino-locatore le menzionate spese, a meno che non provi, nel caso che lamenti la mancanza o l'insufficienza della relativa fornitura, che esse derivino da difetti o guasti della parte dell'impianto di esclusiva proprietà del condomino-locatore stesso (art. 1117 Cod. civ.), la cui riparazione sia posta dalla legge a carico di quest'ultimo (artt. 1575 e 1576 Cod. civ.)".

### Attività affine e raddoppio indennità

Importante precisazione della Cassazione a riguardo della previsione di raddoppio dell'indennità di buonuscita prevista, in specifiche ipotesi, dalla legge dell'equo canone.

"Con riguardo alla cessazione, per diniego di rinnovazione, di locazioni non abitative" ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 4326/95, inedita "il diritto del conduttore a percepire l'ulteriore indennità per perdita di avviamento commerciale (prevista dall'art. 34, comma 2, L. n. 392 del 1978 qualora l'immobile venga destinato all'esercizio della medesima attività o di attività affini a quella esercitata dal conduttore uscente e ove "il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente") è collegato all'effettivo esercizio dell'attività, non già all'intenzione manifestata dal locatore in occasione del diniego di rinnovazione del contratto (art. 29 legge cit.)". La conseguenza, l'ha precisata ancora la stessa Cassazione, sempre nella medesima sentenza precisata: "L'indicato diritto, quindi, sorge solo quando venga accertato che il nuovo esercizio coincida (o sia affine) a quello esercitato dal precedente conduttore".

### Ma chi sono gli "utenti" ed i "consumatori"?

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento, in ogni caso in cui cessi un rapporto di locazione relativo ad immobile nel quale è esercitata una delle attività di cui ai numeri 1 e 2 dell'art. 27 della legge 27.7.1978 n. 392, è sempre dovuta salvo che l'attività svolta, pur se di natura commerciale, escluda il diretto contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Ma chi sono questi "utenti" e "consumatori"?

La Cassazione lo ha esaurientemente chiarito in una recente sentenza (n. 4644/95), tuttora inedita.

"Si devono intendere per utenti e consumatori - ha detto la Suprema Corte - anche coloro che acquistano il bene per realizzare con esso altri beni a loro volta oggetto di commercio ovvero per utilizzarlo in una loro attività artigianale o industriale diretta a fornire ad altri dei servizi, restandone esclusi coloro che acquistano il bene al solo fine di rivenderlo come tale".

### Con gli assegni non si può, ma se si accettano...

Il canone di locazione deve essere corrisposto nella forma stabilita in contratto. Generalmente, è previsto il pagamento in moneta, al domicilio del locatore. Cosa succede, allora, se il pagamento del canone avvenga a mezzo di un assegno di conto corrente bancario?

La Cassazione ha risposto con una recente sentenza (n. 1326/95, inedita), con la quale ha confermato un orientamento già consolidato, sia pure meglio ancora chiarendolo.

"L'invio di un assegno di conto corrente per effettuare il pagamento del canone di locazione - ha detto la Suprema Corte - non ha efficacia liberatoria se non venga accettato dal locatore". Questa la regola generale, alla quale - comunque - la Cassazione ha aggiunto questo corollario: "L'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del creditore ai sensi dell'art. 1197 cod. civ. alla prestazione diversa da quella dovuta e tale comportamento del creditore può essere idoneo anche ad escludere lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e, quindi, la mora idonea a permettere la risoluzione del contratto".

Insomma. L'inquilino non ha diritto di pagare in assegni. Ma se il proprietario di casa accetta questa forma di pagamento anche solo in via di fatto, sono... fatti suoi.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Circolare del ministero delle Finanze

### L'Ici ridotta non si applica ai box Soffitte, cantine e posti auto scontano l'aliquota piena

In relazione a quesiti pervenuti, questo ministero esprime l'avviso che l'aliquota ridotta, eventualmente deliberata dal comune per le abitazioni principali dei soggetti residenti, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (Ici), non si estende a box, autorimesse, posti auto, soffitte, cantine, anche se destinati a servizio delle abitazioni principali medesime. Per tali fabbricati si applica, pertanto, l'aliquota ordinaria.

Ciò nella considerazione che la casa di abitazione costituisce un fabbricato a sé stante (autonomo e separato rispetto agli altri fabbricati costituiti dal box, dall'autorimessa, dalla soffitta ecc.) e che le norme disciplinanti l'Ici fanno riferimento, sia agli effetti dell'aliquota ridotta che ai fini della detrazione, esclusivamente all'unità immobiliare-abita-

### Conservate questo notiziario

Costituisce per voi una utile documentazione alla quale vi rimanderemo nei nostri articoli

zione principale e non anche ad altri fabbricati a essa pertinenti. Una conferma indiretta della suesposta tesi si rinviene anche nella disciplina dell'agevolazione riconosciuta all'abitazione principale, ai fini delle imposte erariali sul reddito, con l'art. 15 della legge 24/12/1993, n. 537, laddove, per poter ricomprendere i suddetti fabbricati pertinenti nel beneficio della deduzione dell'importo di un milione di lire, lo si è stabilito espressamente, prevedendo anche particolari e imprescindibili condizioni di asservimento. Si può ammettere l'estensione dell'aliquota ridotta al box, autorimessa, posto auto, soffitta o cantina, qualora risulti che taluno di tali fabbricati sia accatastato insieme alla casa di abitazione, con conseguente attribuzione da parte del catasto di un unico ammontare di rendita catastale. Ciò in considerazione dell'unitarietà e inscindibilità della rendita comprendente in tal caso sia l'abitazione sia una o più sue pertinenze.

Circolare del ministero delle Finanze n. 318/E del 14/12/95, relativa a «Imposta comunale sugli immobili (Ici) - Aliquota ridotta per l'abitazione principale dei residenti, ai sensi dell'art. 2 del dl 27 ottobre 1995, n. 440. Non applicabilità a box, cantine, ecc.».

## “Isolata” è Giustizia civile

*Giustizia civile* (la rivista - spiace ricordarlo - di cui è vicedirettore Francesco Bile, Presidente proprio della III sezione della Cassazione) sembra condurre da tempo una strenua, e pervicace, battaglia contro l'estensione dei patti in deroga locativi all'uso diverso. Niente da dire, opinioni.

Ma il colmo è venuto col numero di novembre. In una nota (di un suo oscuro collaboratore), la rivista si affanna a ricordare - di fatto - solo i precedenti favorevoli alla propria (di chi, in particolare?) tesi, naturalmente corroborandoli di sovrabbondanti elogi (“acutamente”, più volte...). Trova così il modo di citare - persino - i lavori parlamentari, naturalmente a senso unico (omette di ricordare infatti, l'esplicita dichiarazione - a tutti nota e pluricitata - del sen. Compagna e la stessa nota redatta per i parlamentari dall'Ufficio studi della Camera, entrambe per la tesi estensiva). Ricorda anche - udite - che alla Camera è in corso di esame una proposta di legge (di interpretazione autentica, sostanzialmente) per l'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso, dando alla stessa un significato, ma omettendo accuratamente di ricordare che - se ha un risvolto questa proposta - allora altrettanto, ma di segno contrario, ne ha l'iniziativa per la tesi riduttiva varata già nel '93 dal sen. Macchiano, e abortita. Il tutto, spandendo a piene mani (e questo lo fa la rivista direttamente, neppure tramite citazioni) il solito, banale equivoco che i patti in deroga non avrebbero senso nelle locazioni non abitative perché il canone - qua - è già libero (e così, ripetiamo, ignorando bellamente che - anche in Parlamento - si disse esplicitamente che si voleva “liberalizzare” tutto il mercato locativo in sé, e che sarebbe un paradosso - come ha fatto notare il prof. Gabrielli nel suo volume sulla *Locazione*, davvero “acutamente” - che certe norme restrittive dell'equo canone - tipo deposito cauzionale ecc. - rimanessero in vigore per l'uso diverso e non per l'abitativo).

La cilliegina (finale) di *Giustizia civile*, comunque, è questa: che essa si perita di definire “isolata” la sentenza del Pretore di Piacenza favorevole all'interpretazione estensiva, mentre a pensarla nello stesso modo sono anche - e tutti lo sanno - diversi altri giudici. Un errore davvero curioso, per una rivista così - al solito - puntuale.

Allora. È “isolata” la sentenza o è “isolata” - perlomeno nel suo ardore (e ardire) contro i patti in deroga - “Giustizia civile”?

## IL PUNTO SU ...

### Indagine conoscitiva Bonifica

Al momento di andare in macchina, la Commissione agricoltura della Camera dei deputati (Pres. Lembo) non ha ancora approvato - a seguito di varie osservazioni formulate da diversi gruppi parlamentari - il Documento conclusivo dell'Indagine conoscitiva sui Consorzi obbligatori di Bonifica proposto dal relatore Peretti (Ccd). L'approvazione medesima è in atto rinviata sine die. La Confedilizia, dal canto suo, ha già fatto pervenire alla Commissione la sua protesta formale per la posizione assunta dallo stesso relatore in ordine alla sottoposizione a contribuzione degli immobili extragricoli (anche se, svolgendosi la discussione in seno alla Commissione agricoltura, l'*audience* dei proprietari di casa è destinata ad essere pretermessa: ciò che, comunque, inficia alla radice la stessa validità, ed attendibilità, dell'Indagine).

Le posizioni della Confedilizia, ad ogni buon conto, hanno avuto una notevole eco (dopo l'audizione del Presidente confederale) in seno alla Commissione medesima e presso alcuni gruppi. In particolare, nella seduta del 22 novembre il problema della contribuzione extragricola è stato sollevato dall'on. Petrelli (An) mentre l'on. Procacci (Progressisti) ha espresso con forza il proprio convincimento che “i consorzi di bonifica appartengono ad esperienze ormai superate”. Particolarmente incisivo, nella stessa seduta, è stato l'intervento dell'on. Taddei (gruppo misto) che ha rilevato che “i consorzi non possono chiedere contributi quando risulta che pochissimi di loro hanno il piano di riparto” e che “la contribuzione è soltanto un sistema per acquisire fondi per retribuire i dipendenti”, aggiungendo: “Dal punto di vista fiscale - che mi interessa molto - la pretesa, da alcuni (consorzi) esercitata e da altri no, di far pagare contributi di bonifica sugli immobili urbani si concretizza soltanto in un balzello per pagare lo stipendio dei dipendenti”. Sempre nella seduta del 22 novembre, l'on. de Ghislanzoni Cardoli (Fi) ha dichiarato di non voler sottacere “le problematiche sollevate dall'onorevole Taddei”. Nella seduta del 6 dicembre, il problema della contribuzione extragricola è stato nuovamente sollevato dall'on. Petrelli.

## DAL PARLAMENTO ...

### L'“Accordo Cristofori” sopravvive...

Il sen. Podestà (Lif) ha chiesto al ministro del lavoro se non ritenga di dover immediatamente revocare la “circolare Cristofori” per le locazioni degli enti pubblici, facendo notare che gli enti medesimi non hanno ancora formalmente denunciato l'“Accordo Cristofori”. Com'è noto, questo Accordo - non firmato dalla Confedilizia, ma sottoscritto invece da piccole associazioni della proprietà - è alla base degli affitti di favore dello scandalo di Affittopoli.

L'on. Lucchese (Ccd) ha rivolto un'interrogazione al ministro di Grazia e giustizia per sapere “se non ritenga necessario assumere le iniziative necessarie, anche a livello normativo, per dare delle regole nei condomini”. Lo stesso parlamentare ha chiesto al ministro dell'Interno (che gli ha risposto che l'attuale normativa non prevede il caso) “se non ritiene che i proprietari di immobili siti in località turistiche, che pagano l'Ici ed altre imposte comunali, abbiano il diritto di partecipare alla scelta del sindaco e di avere una loro rappresentanza nel consiglio comunale”. Sempre l'on. Lucchese ha chiesto al ministro del Lavoro - in relazione allo scandalo di Affittopoli - “se i privilegiati, cioè coloro che godevano di grandi e belli appartamenti a prezzi “politici”, abbiano lasciato la casa di proprietà dei vari enti o se paghino il prezzo di mercato ed abbiano versato - come sarebbe giusto - gli arretrati”.

I sen. D'Alì (Fi), Zaccagna (Fi), Tamponi (Cdu) e Curto (An) sono intervenuti nel dibattito sulla Finanziaria rilevando la gravosità delle imposte sulla casa. Altrettanto ha fatto alla Camera l'on. Nuvoli (Fi).

I deputati Ferrante (Progressisti) ed altri hanno presentato alla Camera una proposta di legge recante “Interventi per la salvaguardia, la ristrutturazione e la rivitalizzazione dei centri storici urbani”.

## Novità in libreria

Competenze professionali nel settore immobiliare

Locazioni e condominio

## Patti in deroga

50 risposte per fare buoni patti

Agile - e pratica - pubblicazione curata dall'Associazione proprietari casa-Confedilizia di Lanciano. Tutto sui patti in deroga

## Impianti elettrici

Elettroquesiti 5

Il volume sulla normativa della legge 46/90 nel settore elettrico pubblicato dalla TNE s.r.l. (Torino, Corso Duca degli Abruzzi 31)

## Segnale di passo carrabile, obblighi e diritti

I passi carrabili debbono essere autorizzati, a seguito di apposita domanda all'ente proprietario della strada.

L'onere di acquistare il segnale di passo carrabile (che deve essere conforme al modello prescritto dal Codice della Strada - cfr. Cn ottobre '93) fa capo all'interessato (non all'ente, che potrà al massimo organizzarsi per fornire i segnali di cui trattasi).

L'obbligo di individuare il passo carrabile regolarmente autorizzato grava sull'utente e l'inottemperanza è sanzionata con il pagamento di una somma da lire 50mila (somma senz'altro applicabile col pagamento entro 60 giorni) a lire 200mila (art. 22, comma 12, Cds).

L'art. 120, comma 1, lett. e) del Regolamento di esecuzione del Codice della strada stabilisce espressamente che la mancata indicazione, sul segnale, dell'ente proprietario della strada e degli estremi dell'autorizzazione, "comporta l'inefficienza del divieto" di sosta.

L'esposizione di un segnale non regolamentare concretizza la violazione prevista dall'art. 45, comma 1, del Codice e l'applicazione (comma 7 stessa norma) della sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 500mila a lire 2 milioni (pagando entro 60 giorni, lire 500mila).

## Medaglie della Zecca per gli 80 anni della Confedilizia

Per celebrare gli ottant'anni della Confedilizia la Zecca dello Stato ha provveduto a coniare un limitato quantitativo di medaglie d'argento.

Le caratteristiche sono le seguenti: argento 986/1000, peso 32 gr, diametro 40 mm, astuccio contenitore e certificato di garanzia. Al diritto la medaglia riporta il logo della Confedilizia, con leggenda circolare "L'organizzazione storica dei proprietari di casa". Al rovescio, al centro appaiono le date "1915-1995" e in giro la leggenda "80 anni a difesa della proprietà edilizia".

Chi sia interessato all'acquisto può mettersi in contatto con la sede centrale.

## RASSEGNA STAMPA

La casa (e la Confedilizia)

### Patti in deroga nel commerc

Gli inserti economici dei quotidiani dedicano un'attenzione vieppiù crescente alla casa (ed alla Confedilizia, conseguentemente). Particolarmente benfatto l'inserto economico dei quotidiani *La nazione* e il *Resto del Carlino* che ha pubblicato - tra gli altri - articoli del Presidente della Confedilizia toscana Scripelliti e del Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia Scalettaris, insieme a puntuali servizi di Nicoletta Magnoni. Continua, e settimanale, attenzione alla casa dedica anche *Tuttosoldi* (l'inserto economico de *La stampa*, in edicola il lunedì) che pubblica le risposte ai quesiti condominiali curate da Elena Baio, del Coordinamento legali Confedilizia. Sempre precisi i servizi sulla casa dei quotidiani economici: *Italia Oggi* pubblica ogni lunedì una pagina "immobili e condominii" nella quale compare anche la rubrica "Giurisprudenza casa" curata dall'Ufficio legale confederale; *24 ore* ha pubblicato una pagina dedicata alla casa nell'edizione dell'11/12 (con completo articolo di Gabriele De Paola sulla locazione ad uso foresteria) mentre Paola G. Lunghini ha evidenziato - nell'edizione del 24/12 - che "gli investimenti nel commerciale devono essere sempre più destinati a soddisfare le esigenze delle grandi catene del retailing internazionale".

E veniamo alla rassegna stampa vera e propria. Su *La nazione* del 27/11, Laura Neri di Firenze scrive: «Nel marzo del 1990 ho acquistato un appartamento occupato ma già con sfratto esecutivo dal gennaio '89 ed ho potuto godere delle agevolazioni fiscali in quanto detto appartamento è il primo ed unico mio possesso su tutto il territorio nazionale. Ho stipulato per l'acquisto un mutuo in Ecu (all'epoca consigliato e poi rivelatosi disastroso per i contraenti) ed attualmente ogni sei mesi pago circa L. 3.500.000 di interessi passivi. Sono lavoratrice dipendente. L'inquilino, nonostante la mia necessità dell'appartamento, continua ad essere tutelato dallo Stato e rimane al suo posto per la misera somma (attualmente comprensiva degli aumenti Istat, per lavori, ecc.) di L. 300.300 mensili. Io che mi sono spolpata ed impelagata per acquistare una casa mia, senza nulla chiedere allo Stato, vengo punita dallo Stato stesso che mi fa pagare l'Ici come seconda casa (perché non vi abito) e per lo stesso motivo non mi permette di scaricare tutti gli interessi passivi del mutuo aggravando la mia situazione finanziaria. Ma se non abito nella mia casa, non è perché ne possiedo un'altra, ma perché lo Stato non tutela me proprietario, ma tutela l'inquilino al quale sono costretta a fare beneficenza a caro prezzo. Quanto si dovrà andare avanti così? Nella mia situazione ci saranno altre centinaia di cittadini italiani che devono quotidianamente pagare di tasca propria per leggi sbagliate ma che non vengono mai modificate. Come cittadina italiana chiedo giustizia».

Su *Il messaggero* del 27/11, Stefania Rossi di Roma scrive: «Che fantasie i nostri parlamentari alla ricerca di entrate! Due modeste proposte per evitare l'ennesima batosta sul bollo patente: 1) eliminare i privilegi di cui godono le ex Casse rurali, oggi banche di Credito cooperativo; 2) estendere i Patti in deroga agli immobili non residenziali, per far venire allo scoperto centinaia di miliardi di lire di canoni non denunciati».

Su *il Giornale* del 28/11, Pier Carlo Zapelloni di Milano, scrive: «L'Ici oltre ad essere sospetta di incostituzionalità, è una tassa iniqua e vessatoria. Guarda caso ideata e votata proprio da quei signori che abitano, a spese nostre, in appartamenti dello Stato o di Enti pubblici, a fitti di favore! A renderla ancora più vessatoria, ci pensa ora l'Amministrazione comunale di Monza (ma non è la prima: altre, soprattutto in località di villeggiatura, dove le seconde case sono più numerose, ci hanno già pensato), stabilendo un principio originale: diminuire l'aliquota per le prime case, aumentando contemporaneamente quelle per le seconde. La decisione non è disinteressata: si tratta di un bel calcolo elettorale! Infatti i beneficiari proprietari di prime case saranno indotti a votare, grati, per la giunta uscente, gli sfortunati proprietari di seconde case, che non sono evidentemente residenti, non avranno invece nessuna voce in capitolo per mandare a casa coloro che li stanno vessando. Alla faccia della par condicio! Ritengo che il governo (ma quello attuale è un governo?) abbia il dovere di porre rimedio, e subito, a questa palese iniquità vietando ai comuni di applicare aliquote differenziate (fatto già di per sé censurabile, dal punto di vista dell'equità), oppure dando diritto di voto, nelle elezioni comunali, anche ai proprietari di seconde case».

Su *il Resto del Carlino* del 5/12, Piero Galassi di Bologna scrive: «In questi ultimi giorni si legge sui quotidiani che sarebbero numerosissimi, più del 50 per cento, gli italiani che evadono l'Ici. Non metto in dubbio la percentuale, sottolineo però quanto sia estremamente iniqua questa imposta. Infatti il pagamento di una imposta sulla propria casa, quella dove si abita e si vive, costata in molti casi decenni di sacrifici, equivale a una sorta di affitto mascherato da corrispondere allo Stato. Si deplora il comportamento di chi evade l'Ici? La soluzione sarebbe semplice: eliminiamo l'Ici ed elimineremo gli evasori».

Sul *Corriere della sera* del 14/12, Dino Benardon di Milano scrive: «Il ministro Fantozzi ha scoperto finalmente ciò che tutti gli italiani sapevano da sempre. Già da anni or sono si era pubblicamente rilevato quant'era vasta l'evasione immobiliare in Italia. Per scovare gli evasori era stato inventato - se lo ricorda? - un controllo incrociato mediante il cosiddetto "catasto elettrico". Abbiamo dovuto compilare le cartoline di controllo inviateci dall'Enel, pena la sospensione della fornitura di corrente a chi non le rispediva o a chi non risultava in regola col catasto e quindi col Fisco. Del risultato di questa vasta operazione non abbiamo mai saputo niente, salvo scoprire ora che gli immobili di mezza Italia sono sconosciuti al Catasto e quindi alle Finanze».

«Apprendo con somma indignazione - così scrive al direttore Mauro Luca Focardi di Torino su *il Giornale* del 14/12 - la notizia riguardante la svendita degli appartamenti di Affittopoli ai medesimi inquilini raccomandati, rigurgiti della prima Repubblica. Bisogna impedire in qualsiasi modo quest'ennesima vergogna nazionale, questo sperpero di denaro che appartiene a tutti coloro che lavorando sodo hanno maturato il diritto ad una pensione, mentre i «tecnici» già parlano di manovra da 70.000 miliardi per poter rientrare in Europa. Un biglietto d'ingresso decisamente troppo salato. Gli italiani onesti che sono la maggioranza vera sono e saranno sempre con te. Non mollare».

Su *La Nazione* del 17/12 Umberto Salvatori di Lucca scrive: «L'Ici è un'imposta fortemente discriminatoria perché anche due fabbricati vicini possono avere un valore enormemente diverso, né col classamento di ogni singolo immobile valori fondamentali tanto diversi possono essere livellati. Si verifica che sui confini tra un piccolo comune e un altro, molti fabbricati abbiano lo stesso valore di mercato, mentre quello attribuitogli dagli enti pubblici è enormemente diverso, ma le situazioni particolari sarebbero ancora tante. Così ogni comune appare co-

## sugli inserti economici iale, contro l'evasione fiscale

me un piccolo Stato a sé, ci mancano solo i muri. Ora i proprietari di fabbricati artigianali, commerciali, di civile abitazione, ecc., sono stanchi di imposte basate sulla discriminarietà e sperano di vedervi agire mediante la pubblicazione di notizie su questo grave problema».

Pier Lino Bergonzi di Gropovisdomo (Piacenza) scrive sul *Corriere della sera* del 20/12: «Mi servo spesso dell'ironia come reazione verso cose spiacevoli ma, a volte, devo compiere sforzi veramente grandi per non perdere il buonumore. Sui giornali di questi giorni leggo che l'Ici la paga un italiano su due; che le tasse sui rifiuti, in alcune zone viene pagata solo dal 30 per cento della popolazione. Io, osservante, verso l'Ici sulla prima casa e sulla seconda, pago la tassa sui rifiuti, pago all'Enel la tariffa maggiorata per la seconda abitazione. Non ne posso più. Propongo di istituire il titolo onorifico di «somaro della repubblica», da conferire ai cittadini come me».

«Calcoli diabolici per pagare la rata dell'Ici» è il titolo che *il Giornale* del 21/12 premette a questa lettera di Paolo Longhena di Bologna: «L'Ici, per il 1995, si paga in due rate: 30 giugno e 20 dicembre. Quindi i calcoli (45% e 55%) sono stati fatti prima del 30 giugno. 360 Comuni sono stati autorizzati a variare le aliquote dopo il 30 giugno. Così i calcoli per la 2ª rata diventano diabolici con rischio di grosse penalità per errori e omissioni. Non si tratta solo della retroattività della legge: bensì del sovvertimento del rapporto giuridico di imposta: incostituzionale, ma soprattutto indegno di «un Paese civile»».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Delibere Ici, entro il 31 gennaio

Entro la stessa data le modifiche per la tassa rifiuti

È diventato legge (con modifiche) il decreto-legge 27.10.95 n. 444 recante «Disposizioni urgenti in materia di finanza locale».

Il termine previsto per deliberare le tariffe, le aliquote d'imposta e le variazioni dei limiti di reddito per tributi locali e per i servizi locali (e che interessa, quindi, anche l'Ici e la sovrattassa provinciale sulla tassa di nettezza urbana) è stato differito al 31.1.1996, a valere per l'anno in questione. Alla stessa data è differito il termine per le modifiche ai regolamenti del servizio e della tassa rifiuti solidi urbani.

I bilanci preventivi per il 1996 dovranno pure essere adottati entro il corrente mese.

## Proposte di «Italia nostra» per i centri storici

Il calo della popolazione, più sensibile nelle città del Nord, e le esperienze in molti casi disastrose dei quartieri periferici hanno provocato un'inversione di tendenza: alla costruzione di case nuove si preferisce il recupero di quelle vecchie e malandate, in gran parte nei centri storici. Lo conferma l'osservatorio dell'Ance (Associazione nazionale costruttori). Su 84.811 miliardi investiti nell'edilizia abitativa ben 50 mila sono destinati alla «riqualificazione». Prevalentemente per iniziativa di privati che rifanno tetti e facciate, installano servizi igienici e impianti di riscaldamento, ristrutturano o addirittura aggiungono (i superattici di Roma) spesso abusivamente.

«Italia Nostra» ha lanciato un suo piano di azione che tiene conto della tendenza a riscoprire i centri storici per il valore culturale dell'eredità di secoli, ma anche per i valori economici. I quartieri antichi delle città di ogni dimensione contengono 3.423.160 abitazioni, considerando solo quelle sicuramente costruite prima del 1919. Quelle restaurate acquistano sul mercato valori molto alti che dimostrano quanto sia desiderabile vivere nei quartieri antichi, ritrovando il senso e la dimensione estetica della città. I prezzi di alloggi molto attraenti, in zone privilegiate, toccano punte altissime. A Roma: 8 milioni/mq tra piazza Navona e il Pantheon, 13 nei dintorni di piazza di Spagna. Da 5 a 6 milioni il mq a Firenze, da 4 a 5 a Napoli.

Rimangono, però, all'interno di molte città, vaste isole di abbandono. I prezzi scendono fino a 1 milione il mq nelle zone malridotte del centro storico di Genova, a 800 mila in quelle di Napoli, a 600 mila a Bari. L'acquisizione di migliaia di appartamenti in abbandono, da restaurare e adeguare alle esigenze della vita contemporanea senza alterare l'integrità fisica e la forma de-

gli edifici, mobiliterebbe investimenti pubblici e privati per decine di migliaia di miliardi, con effetto tonificante sull'edilizia.

«Italia Nostra» propone alle forze politiche già impegnate nella competizione elettorale un programma di azione pluriennale. I fondi pubblici necessari dovrebbero essere dirottati da vecchi programmi di costruzioni periferiche (i famosi 20 mila miliardi ex Gescal, raccolti per le case dei lavoratori) e da opere pubbliche non urgenti quanto ambientalmente inammissibili. «Italia Nostra» propone una legge che fissi principi generali e indirizzi per le Regioni e i Comuni, chiamati a darsi regole chiare, precisando che cosa si può fare e come nei centri storici, semplificando al massimo: no agli sventramenti, no a nuove costruzioni, sì al restauro delle abitazioni e degli spazi pubblici e agevolazioni. Tutte le spese per la conservazione e il restauro di edifici nei centri storici, inoltre, dovrebbero essere dedotte dalla dichiarazione dei redditi. Lo Stato non perderebbe, perché finora prevale l'abusivismo che non paga tasse di alcun tipo. Proposte concrete, offerte alle forze politiche con l'invito a capire che il rinnovamento delle città passa attraverso il restauro del suo cuore antico.

## Riuscito Convegno a Forlì

“La proprietà della casa: preoccupazioni e prospettive”: questo il tema dibattuto ad un riuscito Convegno organizzato dall'Associazione territoriale di Forlì. Nella foto, il tavolo dei relatori (da sinistra, il sindaco di Forlì Franco Rusticali, il presidente dell'Ape Caselli, il presidente confederale e il Presidente della Federazione regionale Fiorini)

Il Presidente confederale in visita alla sede della Confedilizia di Forlì

## VARIE

### Di tutto capita nelle sentenze (e nelle ordinanze)...

Nella motivazione della pronuncia 19 maggio 1995 della Pretura di Torino, in materia di proroga biennale, si legge: «... Sciogliendo la riserva che precede; vista la sentenza della Corte di cassazione 2 gennaio 1995, n. 3 (1) e ritenuto che i motivi di necessità devono essere fatti valere con la procedura di cui all'art. 59 L. 392/78, fissa per la precisazione delle conclusioni e la spedizione, l'udienza del 18 dicembre 1995 ore 11».

(1) La sentenza Cass. 2 gennaio 1995, n. 3 (pres. Beneforti, est. De Musis) tratta di assegno divorzile.

# Cosa prevede per la casa

## Conseguiti molteplici ob

### Indennità di esproprio

#### Art. 1, comma 64

Rende applicabili le disposizioni dell'art. 5 bis l. 359/92 in materia di indennità di esproprio a tutti i casi in cui non sono stati ancora determinati in via definitiva il prezzo, l'entità dell'indennizzo e/o del risarcimento del danno, alla data di entrata in vigore della predetta legge. Peraltro, non trattandosi di normativa di interpretazione autentica, è contestato che la disposizione della Finanziaria possa avere valore retroattivo (cfr. S. Saporito, 24 ore, 7.1.96).

### Tariffa acqua

#### Art. 3, comma 43

La quota di tariffa dell'acqua riferita al servizio di depurazione (di cui all'art. 14, comma 1, della l. n. 36/1994) "è fissata al metro cubo in lire 400 per il 1996 e in lire 500 dal 1997".

### Catasto

#### Art. 3, comma 56

Il Governo viene delegato ad emanare, entro la metà di aprile, uno o più decreti legislativi volti ad "accelerare" la revisione del catasto e ad assicurare la partecipazione dei Comuni alla revisione medesima (anche il fatto che si parli di "accelerare" la revisione del Catasto sembra far ritenere che debba considerarsi tuttora in vita, nelle parti non confliggenti, la legge n. 75 del 1993, che disponeva - comunque - anche la revisione del classamento). In particolare, i Comuni dovranno - entro il 31 dicembre 1996 - individuare "microzone omogenee" nell'ambito del territorio comunale, così come dovranno essere chiamati a concorrere - in conferenze di servizi appositamente convocate - alla determinazione delle tariffe d'estimo (in caso di dissenso con gli Ute, decideranno le Commissioni censuarie, la cui disciplina dovrà essere rivista anche in applicazione di "criteri di massima semplificazione e di rappresentatività delle regioni, delle province e dei comuni"). È pure previsto che si dovrà procedere alla "individuazione delle tariffe d'estimo di reddito, con l'esclusione dei regimi legali di determinazione dei canoni, neutralizzando gli effetti della maggiore pressione fiscale derivante dalla suddetta esclusione con le necessarie modifiche alla disciplina dei singoli tributi". Dal 1997, e fino alla revisione generale degli estimi e del classamento, i comuni avranno -

da ultimo - la facoltà, ai soli fini dell'ICI, di stabilire "una riduzione o un aumento, comunque non superiore al 10 per cento, del valore imponibile delle unità immobiliari" site nelle singole microzone delimitate dai comuni stessi, "in considerazione della dotazione dei servizi pubblici comunali".

Disposizioni speciali (interessanti, peraltro, solo gli enti) sono previste per il recupero di aree di evasione fiscale.

Importante - come spieghiamo anche a parte - è la previsione che le tariffe d'estimo debbano avere (deve ritenersi) base esclusivamente reddituale: ciò che la Confedilizia chiedeva dal 1992 ed ha oggi ottenuto.

### Tassa occupazione spazi pubblici

#### Art. 3, comma 59

Si stabilisce (modificando il D.L.vo 15.11.1993 n. 507) che la tassa si determina in base all'effettiva occupazione espressa in metri quadrati o in metri lineari, con arrotondamento all'unità superiore della cifra contenente decimali. Niente tassazione per le occupazioni di aree inferiori a mezzo metro quadrato o lineare.

#### Art. 3, comma 60

Viene stabilito che "la superficie da tassare dei *passi carrabili* si determina moltiplicando la larghezza del passo, misurata sulla fronte dell'edificio o del terreno al quale si dà accesso, per la profondità di un metro lineare "convenzionale". La disposizione - innovativa rispetto a quella previgente (cfr. Cn giugno e dicembre '95) - vale, comunque, a partire dall'1.1.96.

Viene, poi, abrogato il comma 7 dell'art. 44 del D.L.vo n. 507/93, che prevedeva l'intassabilità dei *passi carrabili* cosiddetti "a raso" (ma la modifica non è stata ritenuta sufficiente per sopprimere l'intassabilità in questione da Luigi Covecchio, che ha scritto su 24 ore del 29.12 un articolo in materia, già trasmesso alle Associazioni territoriali della Confedilizia).

#### Art. 3, comma 61

Reca disposizioni innovative a riguardo delle occupazioni temporanee.

#### Art. 3, comma 62

Stabilisce che "per le occupazioni di suolo pubblico realizzate con innesti o allacci a impianti di erogazione di pubblici servizi la tassa non si applica". Abolisce - cioè - la c.d. "tassa sul tubo" (cfr. Cn novembre '95), come richiesto dalla nostra organizzazione a suo tempo.

### Luci ed ombre

Ci sono - nella Finanziaria - luci ed ombre, per la casa. All'attivo (così come emerge dall'illustrazione del provvedimento - limitata alle norme che ci toccano direttamente - pubblicata in questa pagina) va senz'altro messa l'eliminazione dell'obbligatorietà della tassazione dei *passi carrabili* e del verde (ogni decisione al proposito viene rimessa alla sede locale) così come l'eliminazione in assoluto della tassazione delle parti comuni condominiali, dei cortili, dei balconi. Una battaglia che - specie per il verde - la Confedilizia ha combattuto, e vinto, da sola.

Pure positivo è il fatto che la Finanziaria (insieme ai miglioramenti previsti per l'acquisto della prima casa) disponga ora - senza più alcun dubbio di sorta - che le tariffe d'estimo che usciranno fuori dalla revisione disposta, avranno carattere puramente ed esclusivamente reddituale (tant'è - tra l'altro - che si fa riferimento ai canoni legali). Si conclude, così, un'altra importante battaglia che la Confedilizia ha iniziato nel '92, all'indomani dell'approvazione degli estimi Formica (a valore). Una battaglia che abbiamo combattuto, e vinto, tutti assieme, e tappa fondamentale della quale sono stati i 400mila ricorsi con i quali - al seguito della nostra organizzazione, ancora una volta sola - gli italiani hanno inondato le Commissioni tributarie. Per il resto, la costante vigilanza della Confedilizia - per quanto attiene alla revisione degli estimi - si eserciterà, prima ancora che su di questa in sé (e per la quale le Associazioni territoriali sono fin d'ora chiamate ad attrezzarsi e ad attivarsi), sugli emanandi decreti legislativi, che dovranno - in specie - assicurare indipendenza, e trasparenza, alle Commissioni censuarie.

Negative, nella Finanziaria, sono invece le disposizioni relative all'aumento delle imposte ipotecaria e catastale ed alla possibilità conferita ai Comuni, a partire dal '97, di aumentare gli imponibili catastali ai fini Ici. Aumenti - in ogni caso - che dovranno, per espresso dettato di legge, essere rigorosamente ancorati al livello dei servizi pubblici comunali (ad evitare stravolgimenti clientelari della norma, del tutto ipotizzabili) e che dovranno, anche, essere utilizzati - insieme ad eventuali diminuzioni, pure teoricamente previste dalla norma - "per riequilibrare il rapporto tra centro e periferia", "come uno strumento rapido e selettivo per ridurre le tensioni generate dall'inequità dell'attuale catasto" (rivista Anci, n. 10/95).

Concludiamo con un'osservazione di carattere generale. La particolare situazione parlamentare (a seguito dell'utilizzazione dello strumento del voto di fiducia, per ottenere l'approvazione della legge) ha portato a raggruppare le norme della Finanziaria in pochi articoli. Consegnamo, così, ai posteri (che in questi termini dovranno sempre citarla) una legge composta di tre articoli in tutto, di cui il primo recante 90 commi, il secondo 59 e il terzo 244. Mai era capitata una cosa del genere. Mai una legge, anche nel suo aspetto formale, era stata più rappresentativa della precarietà di un quadro politico. E dire che il maggioritario - secondo i nostri soloni, più o meno disinteressati politologi - avrebbe dovuto assicurare stabilità, alternanza pura e così via sognando (ed illudendo).

#### Art. 3, comma 63

Viene previsto - in adesione a specifica istanza della Confedilizia - che i comuni e le province possano - anche con effetto retroattivo, per gli anni in cui non abbiano applicato la rispettiva tassa - stabilire "la non applicazione della tassa sui *passi carrabili*". Gli stessi enti potranno fissare nei propri regolamenti "un ammontare comunque non superiore a lire ventimila al di sotto del quale la tassa per l'occupazione permanente o temporanea di spazi ed aree pubbliche non è dovuta".

A parere dell'Ufficio legale della Confedilizia, ove i Comuni - comunque - decidano di applicare la tassa, la regolamentazione rimarrà in ogni caso quella stabilita dalla legge statale.

### Tassa rifiuti

#### Art. 3, comma 68

Prevede, tra l'altro, che "la tassa può essere commisurata o in base alla quantità e qualità medie ordinarie per unità di superficie imponibile dei rifiuti solidi urbani interni ed equipa-



# La nuova Finanziaria Obiettivi della Confedilizia

rati producibili nei locali ed aree per il tipo di uso, cui i medesimi sono destinati, e al costo dello smaltimento oppure, per i comuni aventi popolazione inferiore a 35.000 abitanti, in base alla qualità, alla quantità effettivamente prodotta, dei rifiuti solidi urbani e al costo dello smaltimento".

Si attribuisce poi ai Comuni la facoltà di "assoggettare a tassazione le aree scoperte adibite a verde per la parte eccedente i 200 metri quadrati". Tale parte è comunque da computare nel limite del 25 per cento. Le aree scoperte - poi - a qualsiasi uso adibite "indicate nell'art. 62" sono computate nel limite del 50 per cento.

L'art. 62, comma 1, primo periodo - così sostituito dalla Finanziaria - prevede ora: "La tassa è dovuta per l'occupazione o la detenzione di locali ed aree scoperte a qualsiasi uso adibiti, ad esclusione delle aree scoperte pertinenziali o accessorie di civili abitazioni diverse dalle aree a verde, esistenti nelle zone del territorio comunale in cui il servizio è istituito ed attivato o comunque reso in maniera continuativa nei modi previsti dagli articoli 58 e 59, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 59, comma 4" (quest'ultima disposizione prevede l'applicazione di una tariffa ridotta in caso di servizio reso in forma non piena).

L'art. 63, comma 2, come sostituito, prevede - ora - dal canto suo: "Sono escluse dalla tassazione le aree comuni del condominio di cui all'articolo 1117 del codice civile che possono produrre rifiuti agli effetti dell'articolo 62. Resta ferma l'obbligazione di coloro che occupano o detengono parti comuni in via esclusiva".

In sostanza, ed a coronamento di una "battaglia" che la Confedilizia ha condotto - da sola - per due anni, viene abolita la tassazione dei cortili, dei balconi, delle aree comuni condominiali e delle superfici a verde inferiori a 200 mq mentre, per le superfici a verde superiori, la tassazione viene resa facoltativa.

## Esazione tributi non erariali

### Art. 3, comma 74

Vengono ridotti i casi in cui il concessionario della riscossione può, per tributi non erariali, sostituire la notificazione delle cartelle di pagamento con l'invio della raccomandata con la comunicazione dell'avvenuta iscrizione a ruolo. Il limite massimo della somma iscritta a ruolo che consente la sostituzione scende da 600mila a 200mila lire.

## Alloggi sfrattati

### Art. 3, comma 80

Prevede che gli introiti derivanti dalla cessione in proprietà, da parte dei Comuni, delle aree comprese nei piani di cui alla legge 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 l. 865/1971 siano utilizzati dai medesimi enti "in via prioritaria per la realizzazione di programmi concernenti la disponibilità di alloggi, di proprietà sia pubblica che privata, da destinare in locazione a soggetti sottoposti a sfratto esecutivo".

L'ampia dizione consente di ritenere - a parere dell'Ufficio legale confederale - che la disposizione il-

## Finanziaria, "si applica" ma non è in vigore

Altra "perla" della Finanziaria (oltre a quanto già segnalato nell'altro incorniciato, a proposito dello stesso provvedimento).

Il comma 244 del suo art. 3 prevede che le disposizioni della legge collegata "si applicano con decorrenza dal 1° gennaio 1996".

Pertanto, la legge non prevede alcuna disposizione specifica in ordine alla sua entrata in vigore (da fissarsi, quindi, al 13 gennaio - essendo stata pubblicata sulla G.U. del 29 dicembre - a termini dell'art. 73 Cost. e dell'art. 10 Preleggi Cod. civ.).

In sostanza. Si è prevista l'applicazione di una legge - addirittura - non ancora in vigore. Caso unico, finora mai capitato (la Finanziaria dell'anno scorso, infatti, recava la stessa dizione - "si applicano" - ma inserita, quantomeno, in un articolo la cui rubrica, se non altro, si intitolava - comunque, non risolutivamente - "Entrata in vigore").

lustrata riguardi non solo l'acquisizione di alloggi in proprietà, ma anche "programmi" di concessione di integrazioni di canoni o di garanzie a favore di locatori privati.

## Prima casa

### Art. 3, comma 131

Tra le condizioni per ottenere l'agevolazione (aliquota Iva 4 per cento) vi è - ora - quella che la residenza possa non sussistere all'atto del rogito, ma essere stabilita, nel comune dell'immobile acquistato, entro un anno dall'atto notarile (nel quale l'intenzione in questione deve essere dichiarata, a pena di decadenza).

Viene anche precisato che l'agevolazione spetta (e spettava) pure per gli acquisti riguardanti la nuda proprietà.

La normativa chiarisce altresì che il possesso di altre abitazioni ostacola l'agevolazione solo in due casi: se esse siano situate nel medesimo comune in cui si acquista la prima casa; se esse siano situate in ogni ambito dell'intero territorio nazionale qualora il relativo acquisto abbia goduto di agevolazioni.

## Imposte ipotecaria e catastale

### Art. 3, commi 132 e 133

Viene stabilito che le vulture catastali sono soggette all'imposta del 10 per mille (anziché del 4 per mille) sul valore dei beni immobili o dei diritti reali immobiliari di cui trattasi. L'aliquota - poi - dell'1,60 per cento prevista per le trascrizioni di atti e sentenze che importano trasferimento di proprietà di beni immobiliari ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari sugli stessi nonché dei certificati di successione previsti, viene elevata al 2 per cento.

# La convalida degli sfratti rito veloce e senza più dubbi

La riforma legislativa approvata dal Parlamento si discosta largamente dal nuovo rito civile italiano (i nuovi procedimenti che si erano aperti, con l'abrogazione della normativa precedente, a proposito dei procedimenti di convalida di sfratto e di sfratto). Sono così stati aboliti alcuni significativi riti appartenenti all'antico rito civile che erano stati introdotti per decreto legge, ma che non avevano potuto produrre tutti i risultati auspicati (come invece fa ora la legge di conversione).

La nuova legge - intervenendo sull'articolo 648 del Codice di procedura civile - prevede anzitutto che, nei procedimenti di convalida dello sfratto, sia di sfratto che di sfratto, il giudice a competenza deve dichiarare di aver deciso (entro, a 30 giorni in luogo

degli ordinari 60). Poi, l'innovazione più importante viene rappresentata proprio dal ripristino del rito di sfratto prima dell'abolizione di sfratto. Ora, solo ad esaurimento del procedimento di convalida di sfratto, il procedimento di sfratto è così integralmente convalidato nella sua azione di rito speciale, come - necessariamente - dovrebbe essere, anziché, manifestandosi anche in sede processuale - legata a procedure di sfratto, oltre la disposizione di sfratto del rito in questione (ad esempio, se si è sempre stato previsto nel rito di sfratto la possibilità di sfratto, perfino nell'ipotesi in

che, invece a costituirsi nell'azione di sfratto (non prima) accompagnata - alla novità, anche questa importante perché di generale portata - dell'avvertimento che la sua opposizione porta alla decisione.

La legge stabilisce, con esattezza, che la dizione di convalida di sfratto, e quella dell'articolo 1216 del Codice di procedura civile, la legge dell'articolo 648 dell'articolo 648 del Codice di procedura civile, sono da applicarsi al procedimento di convalida di sfratto prima dell'abolizione dello stesso (art. 143, primo comma, secondo periodo).

La legge prevede che, invece, il rito di sfratto (non prima) accompagnata - alla novità, anche questa importante perché di generale portata - dell'avvertimento che la sua opposizione porta alla decisione.

Si prevede poi che altri il rito di sfratto (non prima) accompagnata - alla novità, anche questa importante perché di generale portata - dell'avvertimento che la sua opposizione porta alla decisione.

di sfratto, sia detto esplicitamente, anche in sede processuale, e che il giudice a competenza deve dichiarare di aver deciso (entro, a 30 giorni in luogo

del giudice ordinario, in luogo degli ordinari 60). Poi, l'innovazione più importante viene rappresentata proprio dal ripristino del rito di sfratto prima dell'abolizione dello stesso (art. 143, primo comma, secondo periodo).

Confedilizia Nazionale  
Federazione Confedilizia

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Schema degli adempimenti per la regolarizzazione degli stranieri extracomunitari a seguito di dichiarazione del datore di lavoro

(art. 12 comma 1 D.L. 18.11.95 n. 489)

1 - Dichiarazione scritta del datore di lavoro in carta da bollo da £ 20.000, che attesti di voler instaurare un regolare rapporto di lavoro subordinato:

a) a tempo determinato non inferiore ai sei mesi

oppure

b) a tempo indeterminato.

La dichiarazione, da presentare in Questura, deve contenere:

- le generalità del datore di lavoro e del lavoratore
- la data di inizio del rapporto di lavoro
- la qualifica
- l'orario di lavoro
- lo stipendio
- la domanda per il rilascio del permesso di soggiorno per lavoro dipendente.

Alla domanda devono essere allegati:

- due fototessera
- una marca da bollo da £ 20.000
- copia della eventuale documentazione attestante la presenza in Italia del lavoratore alla data di entrata in vigore del Decreto (19 Novembre 1995).

All'atto della presentazione della domanda devono essere inoltre esibiti da parte del:

- datore di lavoro: fotocopia del documento di identità
- lavoratore: il passaporto o altro documento equipollente.

**Tutta la documentazione deve essere prodotta in due fotocopie, con gli originali in visione.**

2 - All'atto della consegna della domanda in Questura verrà rilasciata una ricevuta da presentare agli uffici INPS per compilare la denuncia del rapporto di lavoro (modulo: LD 09).

Contestualmente all'assunzione o alla regolarizzazione dell'assunzione stessa, il datore di lavoro deve versare all'INPS:

- per assunzione a tempo indeterminato: la somma corrispondente a sei mesi di contributi
- per assunzione a tempo determinato: la somma corrispondente a quattro mesi di contributi.

Per il versamento delle somme dovute, i datori di lavoro devono utilizzare un bollettino di conto corrente postale recante il numero di c/c previsto per le "riscossioni varie", distribuito direttamente dagli uffici INPS.

3 - Con la ricevuta dell'avvenuto pagamento INPS e dell'avvenuta denuncia, presentarsi per il rilascio del nullaosta all'Ufficio Provinciale del lavoro, dove verrà consegnato un modulo del Ministero del Lavoro che dovrà essere debitamente compilato e affrancato con marca da bollo da £ 20.000.

4 - Ottenuto il nullaosta dall'Ufficio Provinciale del Lavoro, ritornare in Questura per il rilascio del permesso di soggiorno.

**Qualora le dichiarazioni risultino false, i responsabili sono punibili con la reclusione fino a un anno.**

Alla condanna consegue la revoca del permesso di soggiorno.

Il datore di lavoro che occupi alle dipendenze lavoratori immigrati extracomunitari sprovvisti dell'autorizzazione al lavoro prevista dalla legge, è punito con un'ammenda da £ 2.000.000 a £ 10.000.000 e, nei casi più gravi, con l'arresto da sei mesi a due anni.

(schema predisposto dalla FIDALDO in

collaborazione con FILCAMS-CGIL, FISASCAT-CISL, UILTUCS-UIL)

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

## CASSAZIONE

### Competenza civile

Competenza per valore - Beni immobili - Determinazione del valore sulla base degli atti - Condizioni. (Cpc, articolo 15)

Nelle cause concernenti diritti reali immobiliari, il giudice può determinare il valore della causa secondo quanto emerge dagli atti (articolo 15, comma 3, del Cpc), in quanto abbia positivamente accertato che, all'atto della proposizione della domanda, non era stato attribuito all'immobile oggetto di lite il reddito dominicale o la rendita catastale, tenendo presente che, ove detta circostanza, benché negativa, non risulti inequivoca dagli atti e dalle produzioni *hinc inde* e si ignori quale sia il reddito dominicale o la rendita catastale, con conseguente impossibilità di verificare il valore della causa, a norma dell'articolo 15, commi 1 e 2, del Cpc, si presume la competenza del giudice adito.

Sezione III, sentenza 11 ottobre 1995 n. 10600 - Pres. Giustiniani; Rel. Finocchiaro A.; Pm (conf.) De Nunzio; Ric. Urso; Int. Mignosi

### Non basta un atto meramente ricognitivo per trasferire la proprietà di beni immobili

Atto giuridico - Atto ricognitivo - Efficacia sanante di negozio relativo ad immobili privo di forma scritta - Inammissibilità - Inversione onere probatorio - Insussistenza. (Cc, articoli 1321, 1350, 1423 e 1988)

La forma scritta per il trasferimento della proprietà di beni immobili è richiesta *ad substantiam*; pertanto un atto meramente ricognitivo non è idoneo a tale trasferimento e non gli si può riconoscere neppure efficacia probatoria, non essendo applicabile al riconoscimento di un diritto reale la presunzione di esistenza del rapporto fondamentale di cui all'articolo 1988 del Cc.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 5 aprile-2 agosto 1995 n. 8475

(Presidente Di Ciò; Relatore Moscato; Pm - difforme - Lo Cascio; Ricorrente Guagliardo; Resistente e controricorrente Guagliardo)

### Nuovo processo tributario: proroga al 1° aprile 1996

Come già pubblicato, con D.L. 26 settembre 1995 n. 403 recante "Disposizioni urgenti in tema di contenzioso tributario" era stata prevista la proroga al 1° aprile 1996 del termine per l'insediamento delle Commissioni Tributarie regionali e provinciali con conseguente entrata in vigore del nuovo Contenzioso tributario alla predetta data.

Informiamo ora che tale Decreto Legge è stato convertito, senza modificazioni, nella Legge 20 novembre 1995 n. 495, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 274 del 23 novembre 1995.

Resta pertanto fissata alla predetta data del 1° aprile 1996 l'entrata in vigore del nuovo processo tributario.

Ricordiamo che il Decreto ora convertito provvede ad allineare la recente disciplina dettata per la conciliazione giudiziale delle liti promosse dinanzi alle Commissioni tributarie in modo da renderla coerente con la procedura dell'accertamento con adesione del contribuente.

Viene infatti previsto che:

- la conciliazione giudiziale potrà essere proposta in udienza, alla controparte, nei casi in cui è ammesso l'accertamento con adesione;
- nel caso di presentazione di istanza di accertamento con adesione a seguito di un avviso di accertamento o di rettifica, il termine per la relativa impugnazione davanti i giudici tributari è sospeso per 120 giorni.

**CONFEDILIZIA**  
*i patti in deroga  
in buone mani*

### Calo sfratti e Commissioni prefettizie

A proposito della diminuzione degli sfratti registrata in Italia nel primo semestre del '95, come rilevato dal Ministero dell'Interno, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"I dati dimostrano che il meccanismo dei patti in deroga funziona, e funziona vieppiù facendo diminuire i provvedimenti esecutivi. Rimane peraltro il problema della non esecuzione degli sfratti ad opera delle commissioni prefettizie, dato il perverso sistema che consente di rimanere in casa indistintamente a inquilini ricchi e a inquilini meno abbienti. Proprio per questo occorre capovolgere il sistema facendo sì che solo gli inquilini veramente bisognosi possano ottenere dal giudice un differimento degli sfratti".

## 540 mila firme contro l'assistenza per i patti in deroga

Il Movimento Club Pannella - Riformatori ha depositato in Cassazione le firme raccolte per promuovere 20 referendum abrogativi. I promotori hanno dichiarato di aver raccolto, per il referendum che propone l'abrogazione dell'obbligo dell'assistenza per i patti in deroga, 540 mila firme (sarebbe stato, quindi, uno dei meno gettonati).

Le conseguenze di un eventuale esito positivo del referendum sono all'esame dei giuristi, sostenendosi da alcuno che l'abrogazione dell'obbligo dell'assistenza (e quindi di un adempimento ritenuto parte integrante della normativa derogatoria in sé) porterebbe automaticamente al ritorno all'equo canone.

## Niente genericità per i «benefici» della contribuzione extra agricola

Il beneficio ricevuto dagli immobili in conseguenza dei lavori compiuti dai Consorzi di bonifica "deve essere determinato non già sulla base di criteri astratti e generici, bensì con ogni maggiore possibile aderenza alla sua concreta entità". Così si esprime la circolare n. 17/1964 del Ministero dell'Agricoltura (il cui testo è richiedibile alla sede centrale).

La medesima circolare prevede pure la necessità che "i criteri di classifica, per quanto concerne gli immobili aventi destinazione extra agricola, precisino gli indici ed i coefficienti di contribuzione sulla base di ogni utile elemento di rilevazione e di valutazione". Risulta quindi del tutto fuori luogo il richiamo generico e generale, sempre operato dai Consorzi di bonifica allorché vogliono giustificare la contribuzione extragricola, a pretesi benefici igienici sfuggenti a qualsiasi concreto riferimento oggettivo, a qualsiasi parametro, a qualsiasi rilevazione.

## Catasto, nuove procedure attivate dal 2 gennaio

Le procedure per l'informatizzazione del Catasto sono state attivate dal 2 gennaio '96 nelle province pilota di Bologna, Imperia, La Spezia, Lecce, Milano, Pisa, Potenza e Torino. Lo ha reso noto un comunicato del Ministero delle finanze in cui si precisa che lo stesso programma sarà successivamente esteso nel corso dell'anno ai rimanenti uffici periferici.

Attraverso l'informatizzazione di alcune procedure - spiega la nota - "L'amministrazione mira a rimuovere ogni possibile causa di formazione dell'arretrato, e dall'altro, a rendere possibile l'immediata utilizzazione delle risultanze catastali, compresa la rendita catastale proposta, subito dopo la presentazione dei relativi atti". Il Decreto per l'adozione da parte del Catasto della nota modulistica è stato pubblicato in Gazzetta nelle scorse settimane.

## Fondi immobiliari, via libera

Con legge 29.11.95 n. 503 (in G.U. di pari data) è stato convertito in legge il decreto legge 26.9.1995 n. 406 recante "Disposizioni urgenti per favorire la privatizzazione".

Con la legge approvata, è stato dato il via libera definitivo al decollo dei Fondi immobiliari chiusi.

## Manutenzione e gestione degli impianti termici Ribadite al Ministero dell'Industria le posizioni della Confedilizia

Proseguono al Ministero dell'Industria, presso la Direzione generale fonti di energia, gli incontri promossi dal Sottosegretario di Stato Mastrobuono tesi ad approfondire le problematiche sollevate dalla entrata in vigore dell'art. 11 comma 3 del D.P.R. 412/93 in materia di riscaldamento degli edifici.

La Confedilizia è stata rappresentata, nelle riunioni del 14 novembre e dell'11 dicembre, dall'Assistente del Presidente dott. Antonio Bianco, il quale ha confermato quanto già espresso in precedenti comunicazioni dalla Commissione tecnica Confederale presieduta dal Presidente della Federazione Veneta, Michele Vigne.

In particolare - in tema di esercizio, manutenzione e controllo degli impianti termici - si è ribadita la necessità che gli utenti possano disporre di una maggiore pluralità di operatori qualificati; altresì, si è sottolineata l'opportunità di modificare l'art. 4 della legge 10/91 al fine di evitare un potenziale conflitto di interessi a solo danno dell'utente. Parimenti, si è ritenuto che debba essere espressamente escluso che le aziende fornitrici di energia o le aziende ad esse collegate possano assumere l'incarico di "terzo responsabile", per evidente incompatibilità di interessi.

Negli incontri, la Confedilizia ha con decisione riaffermato che, quali utenti finali, i proprietari di casa stanno già sopportando oneri fiscali pesanti e costi per l'adeguamento alle nuove normative estremamente rilevanti. Il dott. Bianco - a nome della Confedilizia - ha pertanto ribadito la posizione dell'organizzazione favorevole ad una normativa che non crei posizioni dominanti o di monopolio, ma che al contrario garantisca una logica di trasparenza e concorrenza tra gli operatori e crei i presupposti di una procedura che, a fronte degli inevitabili maggiori costi, produca un risparmio sensibile. La Confedilizia ha comunque ritenuto opportuno ribadire nelle riunioni ministeriali l'invito da essa rivolto ai proprietari, affinché si tengano personalmente la responsabilità della conduzione degli impianti (come del resto hanno sempre fatto) e si affidino a ditte specializzate ed abilitate per la manutenzione, avvalendosi se del caso, per una diagnosi energetica del sistema edificio-impianto, della consulenza di un professionista nello specifico settore.

## DALLE RIVISTE ...

### Terzo responsabile, non obbligatorio

*Immobili & proprietà* pubblica nel suo numero 11/95 un accurato studio di Paride Bertozzi sul nuovo CCNL per i portieri stipulato dalla Confedilizia coi sindacati Cgil-Cisl-Uil nonché un articolo di Mauro Cavicchini sul certificato di abitabilità. Sul n. 12/95 della stessa rivista, pubblicata con risalto la risposta del Ministero dell'Industria ad un quesito della Confedilizia che conferma che la nomina del terzo responsabile per la manutenzione degli impianti di riscaldamento è facoltativa.

"Motivazione dell'avviso di accertamento del maggior valore di un immobile" è il titolo dello studio in argomento che Antonio Montesano pubblica sul *Corriere tributario* n. 50/95. Su *La finanza locale* (n. 11/95) articolo, invece, di Italo Walter Politano su "La vendita degli immobili del patrimonio disponibile degli enti locali".

*Il salvagente* (n. 47/95) pubblica un interessante articolo di Patrizia Pallara dal titolo "Se s'infiltra acqua piovana, c'è diritto al risarcimento" (il riferimento è ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva sita in un condominio). Su *Gente*, esaustivo articolo di Giovanni Tucci (come affittare una casa e non avere problemi) nel quale - tra l'altro - si evidenzia che, con un patto in deroga, è possibile "negare il diritto di voto all'inquilino nelle assemblee condominiali, quando sono in ballo le spese da affrontare per il riscaldamento centralizzato".

*Consulenza casa* (n. 10/95) pubblica esaustivi articoli di Elisabetta Ferrari (Vendita di immobili con riserva di proprietà delle aree di parcheggio) e di Claudio Polis (Le nuove regole per la locazione degli immobili di Stato). *Metroquadro* pubblica - nel suo numero 11-12/95 - il parere della Confedilizia e del Sunia sulla ripartizione degli oneri accessori condominiali.

Studi da segnalare anche su *Questione giustizia* (n. 2/95). Riccardo Conte evidenzia la necessità dell'estensione all'affitto di azienda commerciale dello sfratto per finita locazione o per morosità mentre Carlo Maria Verardi pubblica sulla rivista un articolo dal titolo "I contratti di locazione degli studenti universitari tra equo canone e patti in deroga".

La *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/95) ospita un preciso articolo di Maurizio De Tilla sulla "successione dell'erede nella locazione" mentre *Nuova Rassegna* (n. 18/95) ospita un articolo di Nicola Assini e di Paolo Fancalanci sugli usi civici nella recente legislazione ambientale.

"Mercato: le quotazioni in 50 città" è il titolo del servizio di Lucilla Incorvati che compare su *Gente Money* di dicembre '95.

Per concludere, *Consulente immobiliare*. Sul n. 529/95 Ettore Ditta pubblica un studio sull'indennità di avviamento e Fabio Romanenghi un altro sulla proroga delle Commissioni edilizie decadute.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## ULIVO

### Mantenimento dell'Ici, maggiore libertà nella locazione

#### Federalismo fiscale

A livello comunale non esistono ragioni per abbandonare l'attuale impostazione fondata sull'Ici, che potrebbe essere sottoposta ad una revisione, collegata anche all'aggiornamento del catasto, che porti al graduale assorbimento in essa del gettito dell'imposta di registro relativa ai trasferimenti immobiliari. Ci si muoverà verso il superamento della Tosap e la sua trasformazione in un sistema di canoni e tariffe da gestire in piena autonomia.

#### Come tassare gli immobili

Il prelievo sugli immobili appare oggi molto gravoso e non neutrale rispetto al titolo di godimento dell'immobile (proprietà o affitto). Inoltre scoraggia i trasferimenti di proprietà e quindi la mobilità delle famiglie.

Nei limiti imposti dalle esigenze del bilancio, occorre concedere sgravi che non creino distorsioni nell'uso delle abitazioni o ingiuste redistribuzioni dai meno abbienti ai più ricchi.

Per le case date in affitto, proponiamo:

- la riduzione della percentuale di tassabilità del reddito effettivo;
- la riduzione di imponibile per morosità dell'inquilino;
- la riduzione dell'imposta registro sui contratti.

Per le case abitate dai proprietari proponiamo una progressiva riduzione dell'imposta di registro sui trasferimenti e un ampliamento della deducibilità dall'Irpef.

È urgente la revisione del catasto, oggi fonte di sperequazioni e ingiustizie, facendovi partecipare i Comuni. A questi deve spettare, nel quadro di una maggiore autonomia e responsabilità fiscale, un ruolo di cogestione con lo Stato.

#### La questione delle abitazioni

Il mercato italiano è caratterizzato da un grande frazionamento e diffusione della proprietà, sia nel settore abitativo che in quello non abitativo, e quindi dalla prevalenza della domanda e dell'offerta di immobili in proprietà, rispetto a quelli in locazione. Questo fenomeno è dovuto alle legislazioni vincolistiche che hanno fortemente compresso l'offerta di immobili in locazione. Gli abusi che sono derivati dai pur complicati e spesso vessatori vincoli urbanistici hanno ulteriormente penalizzato l'attività di costruzione legittima.

La disponibilità complessiva di immobili appare oggi sostanzialmente adeguata, anche se caratterizzata da forti squilibri geografici e tipologici rispetto alle necessità. La recente crisi congiunturale è stata aggravata, nel settore, dal forte aumento del carico fiscale sugli immobili.

In questo quadro occorre:

- procedere nella liberalizzazione delle locazioni e semplificare le procedure nei cambiamenti di destinazione d'uso, negli accorpamenti e nei frazionamenti, al fine di dare luogo ad un incremento dell'offerta di abitazioni, senza dovere espandere ulteriormente la quantità di superfici edificate;
- ridefinire la politica dell'intervento pubblico, in particolare nel settore abitativo per le categorie più deboli, per evitare che la privatizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti pubblici si traduca in una contrazione dell'offerta di alloggi a buon mercato;
- riesaminare l'imposizione fiscale sulle compravendite, che contribuisce sensibilmente all'irrigidimento del mercato (vedi "Come tassare gli immobili");
- rivedere le norme urbanistiche ed amministrative a livello centrale e locale, per mantenere le necessarie salvaguardie senza tuttavia penalizzare indiscriminatamente ogni possibilità di nuove costruzioni, ma favorendo soprattutto il riutilizzo e il recupero del già costruito.

(Tesi per la definizione della piattaforma programmatica dell'Ulivo presentata da Romano Prodi - 6 dicembre 1995)

## SFRATTI

### Proroga di 2 mesi per le Commissioni prefettizie

La prevista (cfr. *Cn* novembre '95) proroga del (fallimentare) meccanismo prefettizio di concessione della Forza pubblica è stata automaticamente interpretata dai giornali (cfr. il titolo di *24 ore* del 30 dicembre) come una "proroga degli sfratti": che è invece concetto diverso (come il Presidente confederale ha avuto occasione di dichiarare al TG 1, a seguito di dichiarazioni in merito - che avevano suscitato allarme - del Sottosegretario Testa) anche se solo sul piano legale stante, appunto, che le Commissioni prefettizie portano - in pratica - allo stesso risultato (reso, quindi, molto semplicemente dai giornali).

La disposizione di proroga (di 2 mesi) del meccanismo prefettizio, è contenuta nel D.L. 23.12.95 n. 546 (art. 2, comma 4), recante differimento di termini previsti da disposizioni legislative in materia di opere pubbliche e politiche ambientali e territoriali.

Nella reiterazione di cui trattasi, si è aggiunto al provvedimento, un comma (col n. 5) del seguente, letterale tenore:

"Le disposizioni degli articoli 3 e 5 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, devono intendersi nel senso che al prefetto è attribuita la potestà, oltre che di fissare criteri generali per l'impiego della forza pubblica nella esecuzione di tutti i provvedimenti di rilascio degli immobili urbani ad uso abitazione, con esclusione soltanto di quelli non aventi origine da rapporti di locazione, anche di determinare puntualmente i tempi, le condizioni e le modalità della concessione della medesima, in correlazione con le situazioni di volta in volta emergenti, anche in deroga all'ordine di presentazione delle richieste dell'ufficiale giudiziario."

In pratica, viene con questo legittimato un comportamento (di "graduazione" vera e propria delle esecuzioni di rilascio) che alcuni Prefetti (e/o Commissioni prefettizie) hanno fin qui tenuto pur non avendone titolo - come la Confedilizia ha sempre ritenuto e tant'è che ne sono derivati anche procedimenti penali per abuso d'ufficio - dato che la legge attribuiva ai Prefetti il solo compito di fissare i "criteri generali" per la concessione della Forza pubblica da parte della competente autorità. Pur nell'ambito di una assoluta discrezionalità (che avvalorata ulteriormente - ed a nuovo titolo - l'incompatibilità del sistema di cui

**Slittano di altri due mesi gli sfratti esecutivi**

**MILANO — Per gli sfratti arriva l'ennesima proroga. A stabilirla è il decreto legge n. 546/95 che prevede uno slittamento di due mesi degli sfratti esecutivi relativi a immobili costruiti in Comuni metropolitani o ad alta densità abitativa. Il precedente slittamento era stato**

trattasi con uno Stato di diritto), il meccanismo come riformato pone comunque, se non altro, i Prefetti di fronte a precise responsabilità, facendo ora chiaramente capo a loro - e solo a loro - la "graduazione" degli sfratti così assentita.

Per quanto attiene alle istanze ex legge 241/90 per chiedere i documenti afferenti ai singoli sfratti, segnaliamo che le stesse - in carta semplice (cfr. *Cn* maggio '95) - vanno ora (e fin che il testo sopra pubblicato rimanga in vigore senza modifiche) indirizzate al solo Prefetto e non anche al Questore (si veda il testo delle istanze medesime su *Cn* marzo '95).

### Ici ridotta, D.L. reiterato

Con D.L. 23.12.95 n. 542 sono state reiterate le disposizioni già in vigore in materia di Ici ridotta. Viene stabilito - al suo art. 2, comma 1 - che i Comuni possono deliberare, per l'Ici, "una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato".

## Adeguamento impianti, definitivo al 31.12.96

Il termine per l'adeguamento degli impianti di cui alla legge n. 46/90 rimane fissato al 31.12.96 in via definitiva. La normativa al proposito è stata definitivamente approvata senza modifiche rispetto al testo già più volte illustrato su *Cn*. Confermata anche la misura della sanzione amministrativa (da lire 500mila a 5 milioni) per proprietari e amministratori condominiali inadempienti.

## Nessuna proroga per i segnali di passo carrabile

Nessuna proroga è stata disposta - fino al momento di chiusura del giornale - del termine per l'adeguamento dei segnali di passo carrabile: quelli non conformi alle disposizioni del nuovo Codice della strada (recanti, tra l'altro, gli estremi della relativa autorizzazione dell'ente proprietario) hanno quindi perso efficacia dall'1 gennaio. Con le conseguenze illustrate in altro articolo, su questo stesso numero di *Cn*.

In merito, l'Ufficio legale della Confedilizia conferma la tesi anzidetta. Altre interpretazioni (che spostano la perdita di efficacia di cui sopra all'1 luglio p.v.) si basano sull'equivoco di ritenere equivalente il differimento dell'applicazione della nuova segnaletica di cui all'art. 234, comma 2, del Cds al (differente) concetto di *entrata in vigore* di cui al medesimo articolo, comma 1, come modificato dal D.L.vo n. 360/93. E i 3 anni per l'adeguamento anzidetto (con scadenza, quindi, al 31.12.95) sono fissati dalla data di *entrata in vigore* delle norme del Cds (stabilita all'1.1.93 dall'art. 240 stesso Codice).

## Condono edilizio, modalità rimborsi

La G.U. del 3.1.96 ha pubblicato il Decreto del ministro del Tesoro 19.7.95, emanato di concerto col ministro dei Lavori pubblici, che stabilisce le modalità per il rimborso delle differenze non dovute e versate a titolo di oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi. Analogo provvedimento era stato emanato nel 1988 per i rimborsi relativi al condono '85.

Il testo completo del provvedimento può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla sede confederale.

## La Confedilizia festeggia a Firenze i suoi ottanta anni di attività con un Convegno

### Condominio: «Quanto caos. Ci vuole una nuova legge»

*Il Comune: «Collaboriamo per individuare alloggi da affittare agli sfrattati»*

### Depositare i regolamenti

Le oltre 160 Associazioni territoriali della Confedilizia - che coprono l'intero territorio nazionale - sono già attrezzate per ricevere in deposito i Regolamenti condominiali, così che essi siano prontamente e facilmente accessibili anche agli stessi condomini nel testo vigente, aggiornato - cioè - con le modifiche intervenute dopo la loro iniziale approvazione.

Lo ha detto il presidente nazionale della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani aprendo il convegno tenutosi a Firenze sul tema: "Il condominio: riforme ed evoluzioni".

"I regolamenti condominiali - ha detto il presidente della Confedilizia - vengono attualmente trascritti alle Conservatorie dei Registri Immobiliari all'atto della loro formazione ma presso le medesime Conservatorie non è poi di fatto possibile trascrivere le modifiche che vengono appro-

vate dalle assemblee condominiali. In questo modo, l'accertamento sul testo vigente dei Regolamenti è di estrema difficoltà e tale da porre molte volte gli stessi amministratori condominiali in una situazione di disagio. Il deposito dei regolamenti e delle loro modifiche presso le associazioni della Confedilizia permette invece un accertamento agile e sicuro, così consentendo il funzionamento del sistema tuttora previsto dallo stesso Codice".

Il presidente della Confedilizia ha ricordato che presso le strutture della Confedilizia è possibile provvedere al deposito anche dei verbali di nomina degli amministratori (di cui è così consentita la pronta identificazione anche a tutela dei terzi) ed ha auspicato un pronto intervento legislativo che metta fine "alla situazione di caos e di disagio che attualmente si registra nel campo della conoscenza dei regolamenti condominiali e delle generalità degli amministratori".

essere affidata ad un soggetto esterno a cui ogni proprietario verserebbe un canone fisso per le spese di gestione.

Il prof. Francesco Morbidelli, dell'Università di Firenze, ha parlato dal canto suo sul tema "Profili urbanistici degli insediamenti condominiali" mentre una relazione sul tema "Nuove tipologie delle proprietà collettive" è stata tenuta dal prof. Francesco Romano, pure dell'Università di Firenze. Hanno pure tenuto relazioni l'avv. Silvio Marchetti (Controllo dell'amministrazione condominiale), l'avv. Paolo Scalettaris, Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia (Nuove figure giuridiche e nuovi soggetti per l'amministrazione del condominio), l'avv. Gabriele De Paola (Discussione dei beni condominiali) e il dott. Gilberto Baldazzi (Nuove figure giuridiche nella gestione del condominio).

Le relazioni del Convegno - al quale hanno fra gli altri partecipato, per gli amministratori condominiali, rappresentanze dell'Anaci, dell'Unai e dell'Anaip nonché rappresentanti dell'Assocond - saranno pubblicate sul volume degli Atti che verrà curato dall'Associazione territoriale di Firenze. Alcune, sono già in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*. Nell'ambito del convegno è stata avanzata una particolare proposta dall'assessore alle Finanze del comune di Firenze Roberto Bertoli, che ha chiesto la collaborazione dei proprietari di immobili per individuare alloggi da affittare, garante il Comune, per tre anni, agli sfrattati.

### Per il condominio, personalità giuridica?

Diverse le considerazioni svolte al Convegno dai relatori: è necessario un maggior controllo sulla revisione contabile e il revisore deve essere un soggetto estraneo alle parti del rapporto contabile (Antonio Guarnieri), nei condomini più grandi occorrono un amministratore con particolari capacità, un consiglio alla stregua di quello disciplinato per società per azioni e una contabilità adeguata alla situazione (avvocato Gino Terzagò), l'attività dell'amministratore deve essere disciplinata e non lasciata all'arbitrio.

L'avvocato Nino Scipelliti, del Consiglio direttivo della Confedilizia e presidente della Federazione toscana proprietà edilizia, ha proposto il riconoscimento del condominio come persona giuridica e la scissione della proprietà singola da quella condominiale, solo per alcuni casi (per esempio nelle località turistiche): si potrebbe ottenere così un risparmio valutato tra il 35 e il 50 per cento sulle tasse che gravano nella compravendita delle abitazioni. La proprietà delle parti comuni, inoltre, dovrebbe

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Proposta di legge sull'uso dei beni culturali

La Commissione cultura della Camera (Pres. Sgarbi; rel. Ciocchetti, primo firmatario) ha all'esame - in sede legislativa (cioè, senza necessità che passi per l'aula) - una proposta di legge di iniziativa parlamentare che, intervenendo sulla legge del '39, stabilisce che "le cose" tutelate "non possono essere adibite ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione od integrità". La proposta stabilisce anche che "nella valutazione della compatibilità dell'uso temporaneo delle cose medesime occorre tenere conto della valorizzazione dell'originaria destinazione d'uso del bene e degli spazi tradizionalmente adibiti ad uso artistico o sportivo" così come prevede che "nella valutazione della compatibilità dell'uso temporaneo dei beni immobili e degli spazi occorre tener conto, tra l'altro, della valutazione della destinazione originaria o di quella successivamente acquisita e tradizionalmente consolidata". Da ultimo, la proposta prevede che "la valutazione della compatibilità della utilizzazione temporanea per spettacoli o manifestazioni pubbliche a carattere culturale o sportivo è riservata alla conferenza di servizi composta dal sindaco, dal presidente della giunta regionale, dal prefetto e dal soprintendente" e che "il Ministro può vietare le utilizzazioni che espongano a rischio l'integrità dei beni e degli spazi soggetti a tutela".

La proposta prevede ancora che l'art. 21 della legge 1089/39 venga sostituito dal seguente: "Il Ministro per i beni culturali e ambientali, ovvero, su sua delega, l'ufficio periferico competente, ha facoltà di prescrivere il numero massimo di presenze, la frequenza delle manifestazioni, le distanze, le misure e le altre disposizioni dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro, limitatamente alle sole opere permanenti. L'esercizio di tale facoltà è indipendente dalla applicazione dei regolamenti edilizi o dall'esecuzione di piani regolatori. La valutazione della compatibilità dell'utilizzazione temporanea per spettacoli o manifestazioni pubbliche, a carattere culturale o sportivo, che non espongano a rischio l'integrità dei beni e degli spazi soggetti a tutela è riservata ad una conferenza di servizi presieduta dal sindaco e composta dal presidente della giunta regionale, dal prefetto e dal soprintendente, la quale decide a maggioranza. Le prescrizioni dettate in base alle disposizioni del presente articolo devono essere, su richiesta del Ministro per i beni culturali, trascritte nei registri delle conservatorie delle ipoteche ed hanno efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo della cosa cui le prescrizioni stesse si riferiscono".

La proposta - oltre, come già detto, che dal primo firmatario Ciocchetti (Ccd) - è stata firmata dai deputati Meocci (Ccd), Sacerdoti (Ccd), Peretti (Ccd), Cipriani (Fi), Cova (Fi), Napoli (An), Ardicca (An), Dell'Utri (Fi), Pasinato (Ccd), Mealle (Ccd), Landolfi (An), Lantella (Fld), Scoca (Fi), Bertucci (Fi), Mario Masini (Fi), Lauber (Fld).

### Regolamento 512

Il Ministro per i beni culturali ha fornito risposta all'interrogazione a risposta scritta presentata dall'on. Vietti (Ccd) a proposito dell'emanando (dal 1982) Regolamento di esecuzione della legge 512.

Il Ministro ha ribadito (avendolo già a suo tempo comunicato a seguito di precedente interrogazione dello stesso parlamentare) che è stata istituita una Commissione per l'aggiornamento dello schema di regolamento già diramato dalla Presidenza del Consiglio il 25 novembre 1992 (aggiornamento che si rende necessario "stante l'intervenuta normativa di ristrutturazione dell'Amministrazione stessa").

"I lavori della Commissione - afferma il Ministro nella sua risposta - sono iniziati e si stanno svolgendo presso la Direzione centrale per la riscossione del Ministero delle Finanze". Lo stesso Ministro ha ritenuto anche di segnalare che "pur in assenza del predetto regolamento, questo Ministero ha istruito varie proposte di cessione, avanzate ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge in questione a scampo delle imposte di successione e di quelle dirette, acquisendo in molti casi opere di notevole rilevanza per il patrimonio artistico nazionale".

### Alla Corte Costituzionale per i Consorzi di Bonifica?

"Se il potere politico continuerà a rimanere insensibile a questa intollerabile imposizione costituita dal pagamento di contributi per i servizi di cui i proprietari di casa non godono, ricorremo anche alla Corte Costituzionale".

Lo ha dichiarato il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani al termine del riuscito Convegno "I Consorzi di Bonifica: quali contribuenti, oggi?", nel corso del quale hanno tenuto relazioni il prof. Giovanni Cannata, rettore dell'Università del Molise ed ordinario di economia politica e agraria, il prof. avv. Lucio Francario ordinario di diritto agrario dell'Università di Macerata e il prof. avv. Francesco d'Ayala Valva,

associato di diritto tributario all'Università dell'Aquila.

Il Convegno ha messo in vista che i contributi di bonifica costituiscono per i proprietari di casa un duplicato della tassa di fognatura pagata al Comune e del tributo ambientale pagato alla Provincia. In particolare è stato messo in evidenza che la Bonifica continua da decenni in generale inosservanza delle norme che impongono l'adozione dei piani di classifica per stabilire il reale beneficio che i singoli traggono dai lavori eseguiti. Infatti l'adozione dei piani di classifica pone fine alla tassazione imposta su ciascuna casa per benefici che vengono genericamente presunti.

### Condono edilizio: Confedilizia su approvazione decreto al Senato

La Confedilizia ha espresso soddisfazione per l'approvazione, da parte del Senato, del decreto legge in materia di condono edilizio e si è augurata che la Camera lo converta in via definitiva in legge in tempi brevi. "È di particolare importanza - ha rilevato il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani in una nota - che si siano riaperti i termini per completare i versamenti delle oblazioni a favore di coloro che si erano avvalsi del condono dell'85, dato che le inadempienze in questione sono state pressoché generalmente indotte da colpevoli comportamenti degli enti locali". Davanti ad una "gravosità degli

oneri di urbanizzazione imposti dai Comuni, che impedisce di fatto il recupero degli immobili, specie dei centri storici, è poi di rilevante importanza - ha concluso Sforza Fogliani - la disposizione che consente alle Regioni di ridurre gli oneri in questione. È ora auspicabile che le Regioni si avvalgano in via generalizzata di questo strumento, che costituisce in ogni caso un segnale di grande rilievo inviato dal Parlamento agli enti locali".

L'illustrazione dettagliata del provvedimento di condono sarà fatta su *Confedilizia notizie*, come di consueto, a conversione in legge avvenuta.

### Beni culturali: Confedilizia, no a competenza regionale

La Confedilizia si è espressa contro il trasferimento alle Regioni di funzioni amministrative statali in tema di beni culturali, a suo tempo proposto nell'ambito della Finanziaria. L'organizzazione ha fatto notare che la tutela di tali beni deve necessariamente essere uniforme in tutto il territorio nazionale, ad evitare interpretazioni a volta a volta troppo restrittive o troppo permissive che sarebbero operate nelle diverse Regioni. È poi da rilevare che sia le Regioni sia gli enti locali non dispongono né delle strutture né delle competenze professionali indispensabili per la cura dei beni culturali.

L'importanza civile, economica, sociale della tutela e dell'uso dei beni culturali è tale - ha dichiarato il presidente confederale - da fare ritenere inopportuno e per molti aspetti pericoloso un trasfe-

### L'affitto medio degli italiani è di 327 mila lire

Gli italiani pagano un canone medio d'affitto di 326 mila 865 lire. Il dato, assicura l'Istat, è rigoroso, ma precedente al caso Affittopoli. L'assegno mensile è più alto al Nord: 347 mila lire contro le 338 mila del Centro e le 288 del Meridione.

rimiento di compiti: semmai potrà venir potenziato un efficace decentramento, che non intacca l'unità di fondo della tutela. Precedenti esperienze di delega alle regioni in materie affini, in particolare relativamente ai piani paesistici, si sono rivelate negative.

# FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Ancora un anno alla scadenza del Ccnl

Il contratto collettivo nazionale di lavoro per dipendenti da agenti immobiliari professionali e mandatari a titolo oneroso siglato il 1° ottobre 1991 ha validità per tacito rinnovo fino al 31.12.1996.

La Fiaip ha aderito al protocollo 23 luglio 1993 relativamente agli accordi a favore di un elemento provvisorio di retribuzione nei casi di vacanza contrattuale. Dopo un periodo di vacanza contrattuale pari a tre mesi dalla data di scadenza del Ccnl (nel caso di specie, la data è il 31.12.93), ai lavoratori dipendenti ai quali si applica il contratto non ancora rinnovato, dovrà essere corrisposto, a partire dal mese successivo, ovvero dalla data di presentazione della piattaforma sindacale da parte delle organizzazioni sindacali dei lavoratori ove avvenga successivamente, e fino alla stipula dell'accordo di rinnovo, un elemento provvisorio della retribuzione commisurato al 30% (50% dopo 6 mesi di vacanza contrattuale) del tasso di inflazione programmato, da applicare sui minimi di retribuzione e indennità di contingenza.

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione giugno 1994 - giugno 1995	5,8%	4,35%		
Variatione luglio 1994 - luglio 1995	5,6%	4,20%		
Variatione agosto 1994 - agosto 1995	5,8%	4,35%		
Variatione settembre 1994 - settembre 1995	5,8%	4,35%		
Variatione ottobre 1994 - ottobre 1995	5,8%	4,35%		
Variatione novembre 1994 - novembre 1995	6,0%	4,50%		
Variatione dicembre 1994 - dicembre 1995	5,8%	4,35%		

  

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione giugno 1993 - giugno 1995	9,8%	7,35%		
Variatione luglio 1993 - luglio 1995	9,5%	7,12%		
Variatione agosto 1993 - agosto 1995	9,7%	7,27%		
Variatione settembre 1993 - settembre 1995	9,9%	7,42%		
Variatione ottobre 1993 - ottobre 1995	9,9%	7,42%		
Variatione novembre 1993 - novembre 1995	9,9%	7,42%		
Variatione dicembre 1993 - dicembre 1995	10,1%	7,57%		



La copertina del fascicolo relativo alla sentenza, pronunciata dalla Corte europea dei diritti dell'uomo, di condanna dello Stato italiano per l'abnorme durata di un procedimento di esecuzione di uno sfratto. Copia della sentenza, in francese e inglese, può essere richiesta dalle Associazioni territoriali della Confedilizia alla sede centrale.

La motivazione integrale della sentenza è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

**Anno 6  
Numero 1**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 9 gennaio 1996

## SONDAGGIO

Caro lettore, vogliamo rendere **Confedilizia notizie** sempre più interessante e gradito. Ci serve la tua collaborazione. Vorresti, cortesemente, dedicare due minuti a compilare questo modulo? Le tue osservazioni - segna le risposte che scegli - ci saranno molto utili.

Rubriche e argomenti	Interesse di lettura		
	scarso	medio	forte
Attività delle Associazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Portieri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imposte e tasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amministratori condominiali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agenti immobiliari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dimore storiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Colf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Catasto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"Dalle riviste ..."	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parlamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patti in deroga	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas - luce - acqua	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Giustizia amministrativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Segnalazioni librerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"Rassegna stampa"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"Giurisprudenza casa"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Attività internazionale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dati Istat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Leggi regolarmente **Confedilizia notizie**?  
 sì  no

Ti arriva sempre puntualmente?  
 sì  no

In questo ultimo periodo, trovi il giornale cambiato?  
 sì  no

Se sì, lo trovi:  
 migliorato  peggiorato

Per quel che riguarda la grafica, che caratteristiche individui in **Confedilizia notizie**?

	sì	no
È godibile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ha caratteri piccoli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gli articoli sono troppo brevi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I colori non vanno bene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Conservi la raccolta di **Confedilizia notizie**?

Passi il giornale a qualche amico?

Ti capita di segnalare il contenuto?

C'è un argomento che vorresti vedere trattato o più sviluppato?  
 .....  
 .....

Proposte, suggerimenti, consigli  
 .....  
 .....

Giudizio complessivo su **Confedilizia notizie**  
 ottimo  buono  mediocre  negativo

Si prega di ritagliare e spedire a **Confedilizia notizie** - Via Borgognona, 47 - 00187 Roma oppure mandare per fax allo 06/6793447