



## LE TASSE SUL MATTONI

1994

Tributo	Gettito (mld)
IRPEF	9.250
IRPEG ( <i>fabbricati costituenti beni non strumentali</i> )	366
IRPEG ( <i>enti non commerciali</i> )	641
IVA	2.896
IMPOSTA DI REGISTRO	2.918
IMPOSTA IPOTECARIA	1.055
IMPOSTA CATASTALE	287
IMPOSTA DI SUCCESSIONE	773
RIVALUTAZIONE VALUTARIA IMMOBILI	345
RIVALUTAZIONE OBBLIGATORIA IMMOBILI	3.615
ICI	14.080
ICIAP	2.550
TASSA SMALTIMENTO RIFIUTI	6.550
SOVRATTASSA PROVINCIALE RIFIUTI	148
INVIM	3.123
<b>TOTALE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI</b>	<b>48.597</b>

Fonte: Ufficio Studi Confedilizia

### All'interno

- Entro fine mese, Ici e sovrattassa rifiuti
- Federalismo per svista di legge
- Dal calore centralizzato all'autonomo, nuovo sistema
- Finanziaria e passi carrabili
- Novità per l'imposta di registro
- Polemiche (e dubbi) sul D.L. sfratti
- Consorzi bonifica, resta il nodo contributi
- Condono edilizio, reiterazione con novità
- Tabella retribuzioni dipendenti
- Importante decisione del Pretore di Perugia
- Confindustria e Confedilizia insieme

## Il Presidente dal ministro Fantozzi

Il Presidente confederale ha incontrato il ministro delle Finanze Fantozzi, col quale ha in particolare discusso dei decreti legislativi in materia di Catasto previsti dalla Finanziaria. In merito, il Presidente confederale ha anche incontrato l'ing. Antonio De Santis, Direttore generale del Catasto.

Sforza Fogliani ha poi tenuto a Carpaneto una conferenza sulla tassazione immobiliare e visitato a Cremona la locale Ape-Confedilizia. Il Presidente ha anche presieduto, a Roma, la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali.

Numerose le presenze di Sforza Fogliani in tv e alla radio. In particolare, il Presidente ha partecipato ad un dibattito in diretta - a "Radio anch'io" - con i Presidenti dell'Inail Magno e dell'Inpdap Seppia, il Segretario generale del Sunia Pallotta, l'amministratore delegato dell'Igei Arcangeli e il prof. Tamburini di Nomisma. Ha pure partecipato alle trasmissioni in diretta "Istruzioni per l'uso" e - quale esperto - "Casella postale". È stato intervistato dal TG 1 e dai GR 1 e 2.

## Affittopoli, l'oscuro collaboratore

Le difficoltà dell'Ulivo crescono in autunno in maniera inattesa, grazie alla campagna sugli affitti praticati dagli enti pubblici aperta a mezz'agosto dal «Giornale» di Vittorio Feltri. Il primo articolo è del 17 agosto. Titolo: «L'Inps regala le case. A chi?» L'articolo, firmato con uno pseudonimo da un collaboratore esterno del giornale, è piuttosto tecnico e riprende, elabora e spiega le conclusioni di una vecchia commissione d'inchiesta che a cavallo tra il '93 e il '94 ha verificato l'irrisorietà dei proventi del patrimonio immobiliare pubblico rispetto al valore di mercato. L'idea di andare a fondo è del vicedirettore del «Giornale», Maurizio Belpietro, sorpreso dal fatto che dai conti del suo collaboratore venga fuori che i settemila appartamenti dell'Inps rendono un canone medio di 69 mila lire al mese. L'articolo viene messo in pagina la sera del 16 agosto. Chi fa il giornalista sa che questo è il giorno più nero dell'anno: se non muore qualcuno molto importante, non si sa cosa mettere in prima pagina. Il 16 agosto del '95 non muore nessuno e così il lavoro dell'oscuro collaboratore delle pagine economiche viene sparato e sorprendentemente va a segno.

da: Bruno Vespa, *Il duello*

## CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Assegnazione alloggi Iacp

La controversia tra un privato e l'amministrazione concernente la corretta determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica attiene a una posizione di diritto soggettivo pieno e non d'interesse legittimo. L'art. 28 della legge n. 513 del '77, come modificata dall'articolo 52 della legge n. 457 del '78, definisce in tali termini la posizione di pretesa costituita in favore dell'assegnatario e fa scaturire il diritto alla riduzione del prezzo d'acquisto alla sola ricorrenza di determinate circostanze, indipendentemente dall'attività dell'amministrazione cedente. Il diritto allo sconto sorge, infatti, qualora il nucleo familiare dell'assegnatario fruisca di un reddito complessivamente d'importo inferiore a quello che, ai sensi dell'art. 17 lett. d) del dpr n. 1035 del '72, legittimerebbe la revoca dell'assegnazione. In proposito, l'amministrazione esercita poteri di mero accertamento della sussistenza delle condizioni richieste dalla legge e non svolge quindi funzioni provvedimentali idonee a incidere sulle situazioni soggettive dei privati. L'accertamento dei requisiti in parola implica l'esercizio di un potere estrinseco e formale sui dati contenuti nelle dichiarazioni prodotte ai fini fiscali dagli interessati. La norma prevede peraltro che, qualora i dati contenuti nelle dichiarazioni fiscali siano incompleti o inattendibili, l'Istituto abbia facoltà di darne comunicazione al comune di residenza dell'assegnatario ai fini della successiva segnalazione agli uffici fiscali competenti a disporre eventuali accertamenti. La decadenza consegue soltanto all'esito di detti accertamenti disposti dagli uffici competenti senza possibilità, prima di tale momento, di emanare provvedimenti dichiarativi di decadenza. Ciò consente di escludere un potere discrezionale dell'ente. Per tali ragioni la giurisdizione sulle controversie in parola spetta al giudice ordinario.

Tar Lombardia-Milano sez. 3, sent. 1430 del 4 dicembre 1995

## Un'assurdità (e iniquità) della Finanziaria

Nell'articolo 3, comma 56, della legge 549/1995, è prevista la delega al governo per l'emanazione di un decreto legislativo che attribuisca ai Comuni la competenza a suddividere il territorio comunale in microzone omogenee, secondo i criteri generali definiti dal ministero delle Finanze. Detta suddivisione dovrà essere deliberata entro il 31 dicembre 1996 e potrà essere modificata ogni cinque anni; sulla base della suddivisione in microzone, gli stessi Comuni possono stabilire una riduzione o un aumento, comunque non superiore al 10% del valore imponibile delle unità immobiliari site nelle singole microzone, in considerazione della dotazione dei servizi pubblici comunali.

La facoltà di cui sopra è concessa ai Comuni - testualmente - "a decorrere dal 1° gennaio 1997 e fino alla revisione generale degli estimi e del classamento". Ma detta revisione, prevista dal D.l. numero 16/1993, convertito dalla legge numero 75/1993, avrà efficacia a partire dal 1° gennaio 1997, come stabilito dall'articolo 1, comma 5, del D.l. numero 250/1995, convertito, con modificazioni, dalla legge numero 349/1995.

A questo punto, si può notare come la facoltà dei Comuni di aumentare o diminuire il valore imponibile - ai soli fini ICI - delle unità immobiliari site in determinate microzone abbia termine iniziale e finale coincidenti al 1° gennaio 1997. Vigendo il criterio direttivo di cui all'articolo 3, comma 56, lettera e) della legge numero 549/1995 e l'articolo 1, comma 5, della legge numero 349/1995, la facoltà sopra indicata non potrà essere esercitata. L'evidente spiegazione è che sia intenzione del legislatore prorogare ulteriormente il termine per l'efficacia della revisione generale degli estimi (termine originariamente fissato - si ricordi - al 1° gennaio 1995). Il tutto, in evidente spregio all'obiettivo della delega, che è - si ricordi - quello di accelerare la revisione del catasto.

Gl. Gr.

## TARIFE

### GLI AUMENTI

Incrementi % tariffe 1995 e 1996 calcolati dal Governo

#### 1995

GAS . . . . .	5,6
FERROVIE . . . . .	2,5
AUTOSTRADE . . . . .	2,2
CANONE RAI . . . . .	1,3

#### 1996

ACQUA POTABILE . . . . .	3,5 (*)
AUTOSTRADE . . . . .	2,6
CANONE RAI . . . . .	2,2
TELEFONI . . . . .	2,9 (**)

(\*) Possibili variazioni a livello locale. (\*\*) In attesa del via libera del Governo

Sulla vicenda delle tariffe in genere (ed in particolare di quelle ENEL) la Confedilizia - nell'ottica di qualificarsi sempre più come associazione di difesa dei proprietari di casa in quanto tali, necessariamente consumatori ed utenti dei servizi collegati - è intervenuta più volte. In particolare, ha chiesto l'istituzione di una Commissione parlamentare d'inchiesta sulle somme indebitamente introitate ed espresso apprezzamento per la decisione (annunciata dal ministro Fantozzi) relativa all'istituzione di una Commissione d'indagine da parte del Cipe.

## Boom di case estere, acquisti saliti del 27%

Agli italiani piace sempre di più la casa all'estero. Nel corso del '95 sono stati comprati oltreconfine non meno di 13.600 immobili, con un aumento del 27,1% rispetto al '94 e avvicinandolo ai periodi della lira forte del 1991-92. I dati sono stati elaborati e resi noti da «Scenari immobiliari», istituto milanese di studi e ricerche, sulla base delle informazioni raccolte nei mercati locali e tenendo conto solo delle unità immobiliari adibite a uso abitativo.

Per l'acquisto all'estero è stato da record soprattutto il finale d'anno: nell'ultimo trimestre '95 si è registrato un incremento del 35% rispetto all'analogo periodo del '94.

La meta preferita è la Francia (32% degli acquisti), seguita dai Paesi dell'Est europeo (complessivamente il 19%), e da Gran Bretagna (17), Stati Uniti (13), Svizzera (5), Irlanda (4) mentre il restante 10% è suddiviso fra vari altri Paesi. In termini percentuali, rispetto al '94, c'è stato un boom di acquisti in Usa (+30%) e nei Paesi dell'est europeo (+26%) e un incremento significativo in Gran Bretagna (+13,3) e Francia (+6,6).

## Finanziaria e passi carrabili

La legge 549/95 (collegato Finanziaria) ha introdotto - con i commi 59 e 60 del suo art. 3 - importanti novità in materia di TOSAP (Tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche), che comportano variazioni nelle modalità di calcolo di tale tassa anche con riguardo ai passi carrabili e rispetto a quanto previsto dalla precedente normativa (decr. legisl. 15.11.93 n° 507).

Ma veniamo alle singole novità.

L'art. 3, comma 60, testualmente recita: «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"». Trattasi di novità di tutto rilievo dato che tale modifica comporta che l'ampiezza del passo carrabile da prendere in considerazione al fine dell'individuazione dell'area tassabile non sia più - come sotto il vigore dell'abrogato art. 44 comma 5°, decr. legisl. 507/93 - la lunghezza dell'interruzione del marciapiede dal lato strada, ma la larghezza del passo misurata sulla fronte dell'edificio o del terreno al quale il passo dà accesso. Il che ha un'importante conseguenza se il passo, come spesso avviene per agevolare l'ingresso delle vetture nelle aree private, ha forma trapezoidale, cioè più ampio dal lato strada: d'ora

base all'effettiva occupazione espressa in metri quadrati o in metri lineari "con arrotondamento all'unità superiore della cifra contenente decimali", prevede un'importante esenzione: «Non si fa comunque luogo alla tassazione delle occupazioni che in relazione alla medesima area di riferimento siano complessivamente inferiori al mezzo metro quadrato o lineare». E qui, entra in gioco ancora una volta il dibattito problema degli

### Cn è indispensabile Essere informati, è meglio

"smussi", che in queste pagine più volte è stato affrontato. A questo proposito si ricorda che la recente Risoluzione Ministeriale 7.11.1995 n° 265/E del Ministero delle Finanze (cfr. Cn dicembre '95) ha precisato che, per i passi carrabili costituiti da semplici "smussi", la superficie da prendere in considerazione al fine della tassazione è il solo smusso. Applicando congiuntamente quanto previsto dalla Legge Finanziaria e quanto previsto dalla Risoluzione Ministeriale, ne deriva che se la somma della lunghezza dei due lati degli smussi è inferiore a mezzo metro quadrato o lineare, la Tosap non va pagata.

Deve altresì essere segnalata un'ulteriore modifica, per la verità di poco conto, rimanendo immutata la situazione preesistente: l'abrogazione del 7° comma dell'art. 44 decr. legisl. 507/93 relativo ai passi a raso, cioè quelli posti allo stesso livello del piano stradale, che non comportano alcuna modificazione dello stesso per favorire l'accesso alla proprietà privata. Trattasi di un'abrogazione, ai fini della TOSAP, a nostro avviso, del tutto inutile in quanto, mantenuta ferma la definizione di passo carrabile come "manufatto costituito generalmente da listoni di pietra o da altro materiale o da appositi intervalli lasciati nei marciapiedi, o, comunque, da una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata", è evidente che i passi a raso, non presentando opere visibili, debbano comunque ritenersi esclusi dal campo di applicazione della Tosap. In definitiva, come era inutile sotto la precedente normativa stabilire che i passi a raso non pagavano la tassa, così è inutile, sotto la nuova normativa, abrogare la norma precedentemente in vigore. Sia in un caso che nell'altro, al di là di qualsiasi previsione normativa, i passi a raso non erano, e non sono, suscettibili di tassazione alcuna.

Francesca Beoni  
Coordinamento legali Confedilizia

## Sondaggio

Su Confedilizia notizie di gennaio abbiamo pubblicato (pag. 15) un modulo per un sondaggio tra i lettori sul nostro notiziario.

Molti lettori hanno già risposto, e le risposte ci servono per fare un giornale sempre più corrispondente a come i soci della Confedilizia se l'aspettano.

CHI NON HA  
ANCORA RISPOSTO,  
SI AFFRETTI A FARLO

in poi la Tosap dovrà essere determinata moltiplicando la base minore, cioè quella misurata sulla fronte dell'area cui si dà accesso, per un metro lineare (e per un metro lineare comunque). Il nuovo criterio, in questo caso, permette di ridurre - salvo eventuali arrotondamenti - la superficie tassabile, dovendo ora essere presa in considerazione la base minore, e non più quella maggiore, del passo.

Ulteriore novità è quella introdotta dal comma 59, che dopo aver disposto che la tassa si determina in



## Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili nella recente produzione normativa

in collaborazione con

**ItaliaOggi**

Sabato 2 marzo 1996

(ore 9,30 - 13)

Sala Convegni  
BANCA DI PIACENZA  
Via 1° Maggio, 37 - Piacenza

Ore 9,00 Registrazione partecipanti

Ore 9,30 Inizio lavori

Avv. CORRADO SFORZA FOGLIANI  
Presidente Confedilizia

Saluto introduttivo

### Relazioni

Prof. Avv. PIERLUIGI MANTINI  
Professore nel Politecnico di Milano

**Il mutamento di destinazione d'uso alla luce dei nuovi provvedimenti per l'edilizia**

Prof. Avv. ENNIO CODINI  
Professore nell'Università Cattolica di Milano

**Il mutamento di destinazione d'uso nella legislazione statale e regionale**

Prof. ALBERTO FOSSATI  
Professore nell'Università Cattolica di Milano

**Il mutamento di destinazione d'uso e le diverse figure di intervento edilizio**

Prof. GIUSEPPE MANFREDI  
Professore nell'Università Cattolica di Milano

**Controversie in tema di mutamento di destinazione d'uso: in particolare, la restituzione dei contributi di concessione non dovuti**

### Interventi e quesiti dei partecipanti

Ore 11,30 coffee break

## Enti locali, quale federalismo?

Denuncia del Procuratore Generale della Corte dei conti

"Grandi trascuratezze nell'acquisizione di entrate le più svariate", altro che federalismo fiscale. Questa la denuncia (relazione di inaugurazione anno giudiziario) del Procuratore Generale della Corte dei conti Di Giambattista, che ha anche denunciato "la sostanziale incapacità" degli enti locali ad operare "il giusto prelievo", per l'"intento politico di non scontentare gli amministratori, specie nell'imminenza di tornate elettorali". Di Giambattista ha anche rilevato che gli enti locali trascurano "la copertura tariffaria dei costi dei servizi pubblici per una non pagante demagogia".

Questo il commento diffuso alla stampa dal Presidente confederale: "La relazione del Pg rappresenta un'efficace denuncia dello sport nazionale di fare beneficenza con i soldi degli altri e a spese di un contribuente sempre più tartassato da balzelli vari, inventati con una fantasia che non ha precedenti, specie a livello locale. È ora di legare il prelievo fiscale al meccanismo di accertamento della capacità degli enti locali di gestire il loro patrimonio e le loro risorse perché è sempre più comodo, e più facile, alzare puramente e semplicemente la pressione tributaria generale, piuttosto che rinunciare alla demagogia e al clientelismo riducendo le spese".



## GIURISPRUDENZA CASA

### I motivi non si possono più cambiare

Nuova puntualizzazione della Cassazione a proposito dell'azione di diniego di rinnovazione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo alla scadenza dei primi sei anni. L'azione (ha detto la Suprema Corte nella sua recente sentenza n. 1865/95, inedita) non può basarsi su motivi diversi da quelli comunicati nella lettera di disdetta (da inviarsi un anno prima).

"In tema di diniego della rinnovazione alla prima scadenza della locazione non abitativa - ecco la massima ufficiale della decisione - per uno dei motivi indicati nell'art. 29 della l. 27.7.1978 n. 392, la motivata disdetta si pone come condizione di procedibilità della domanda di rilascio che, pertanto, può essere fondata solo sugli stessi motivi indicati nella disdetta".

### Sanatoria morosità, termine perentorio

Esaudiva sentenza (n. 2232/95, inedita) della Cassazione in materia di sanatoria della morosità.

"In tema di sanatoria della morosità da parte del conduttore - ha detto la Suprema Corte - nel termine all'uopo assegnatogli dal giudice ai sensi del comma 2 dell'art. 55 della l. n. 392/78, dal correlato disposto dell'ultimo comma della stessa norma - per il quale l'osservanza del termine esclude la risoluzione del contratto - e del comma 2 del successivo art. 56 che collega (sia pure al fine di determinare la data dell'esecuzione) al mancato pagamento nel termine assegnato il provvedimento di rilascio, emerge che al suddetto termine è stato conferito - in modo espresso e specifico - il carattere della perentorietà, con la conseguenza, in caso di inosservanza di esso, della decadenza della relativa sanatoria e della irrilevanza, ai fini della conservazione del contratto di locazione, di un adempimento effettuato dopo la scadenza del termine stesso".

### Per l'uso diverso, morosità caso per caso

L'art. 5 della legge 392/78 (cosiddetta dell'equo canone) stabilisce alcuni criteri per valutare la gravità della morosità dell'inquilino, ricorrendo i quali il locatore ha automaticamente diritto di ottenere la risoluzione del contratto. Ma sono criteri "predeterminati" (ritardo nel pagamento di 20 giorni ecc.) che valgono solo per le locazioni abitative. La Cassazione lo ha ribadito in una recente sentenza (n. 2232/95, inedita).

"In tema di locazione di immobili urbani - ha detto la Suprema Corte - l'art. 5 legge 27.7.1978 n. 392, sulla "predeterminazione" della gravità dell'inadempimento, al fine della risoluzione del rapporto, non trova applicazione per le locazioni ad uso non abitativo, atteso che tale norma è specificatamente dettata per le locazioni ad uso abitativo, non è richiamata nella disciplina di quelle non abitative ed altresì si correla alle peculiari regole, anche sulla determinazione del canone, che operano per le locazioni del primo tipo". Ne consegue - ha detto sempre la Cassazione - che, per le locazioni non abitative, ferma restando l'operatività dell'art. 55 della citata legge con riguardo alla possibilità di sanare la mora, "la valutazione dell'importanza dell'inadempimento del conduttore resta affidata ai comuni criteri di cui all'art. 1455 cod. civ., salva la facoltà affidata al giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui al menzionato art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto".

### Attenzione alla disdetta dei sei anni

La disdetta - per la scadenza dei primi 6 anni - di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, richiede che il locatore invochi - per far cessare il rapporto - una delle particolari ragioni stabilite dalla legge. Facile da dire, ma più difficile da praticare. Tant'è che tanti locatori (ma, a volte, anche praticanti che vogliono conoscere la legge e invece non la conoscono) finiscono poi nei guai. I termini esatti in cui deve essere formulata la disdetta, sono stati recentemente ribaditi dalla Cassazione in una sentenza tuttora inedita (n. 3121/95).

"L'art. 29, comma 4, della l. 27.7.1978 n. 392, a norma del quale nella comunicazione del diniego di rinnovazione deve essere specificato a pena di nullità il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei precedenti commi dello stesso art. 29, su cui la disdetta è fondata - ha detto la Suprema Corte - va interpretato nel senso che esso imponga una specificazione analitica del motivo di diniego con riguardo alle concrete ragioni che giustificano la disdetta, in modo da consentire - in caso di controversia - la verifica della serietà e realizzabilità dell'intento del locatore e, dopo il rilascio, il controllo circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, nel caso in cui il conduttore pretenda l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dall'art. 31 della legge".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## A lezione di condominio con l'ateneo di Parma

### Corso Assocond a Milano

Porte aperte all'università del condominio. È partito a Parma, all'inizio di gennaio, il primo corso di perfezionamento per amministratori condominiali con il patrocinio di un'università. Al corso, organizzato dall'Anaci (Associazione nazionale degli amministratori di casa e condominio) con la collaborazione dell'ateneo parmense, sono stati ammessi 50 allievi, tutti in possesso di un diploma di maturità.

Il costo per quest'anno accademico è stato fissato in tre milioni. Sono previste 210 ore di lezione, che si svolgono ogni venerdì pomeriggio e saba-

to mattina nelle aule dell'università, e dureranno fino a giugno 1996. La frequenza è obbligatoria per almeno l'80% delle ore di lezione.

Amministratori a scuola anche a Milano. Parte a febbraio 1996 il corso per amministratori organizzato nel capoluogo lombardo dall'Assocond, l'associazione che tutela i condomini. Stanchi di cercare l'amministratore ideale, all'Assocond hanno infatti deciso di formarli in casa. L'organizzazione del corso, che è già alla terza edizione, è a cura della Spi, la Scuola delle professioni immobiliari del gruppo Maggioli. Le le-

zioni, articolate in 15 incontri di quattro ore, si terranno di sabato in corso di Porta Vittoria 43. Il costo previsto è di 1 milione 130mila lire Iva compresa.

Gli argomenti trattati sono il diritto di proprietà, i contratti, l'assemblea, il regolamento condominiale, l'amministratore, la ripartizione delle spese, le parti comuni, le tecniche contabili (cui sono dedicate ben 12 ore di corso), le incombenze fiscali, i rapporti con la pubblica amministrazione. Per saperne di più e richiedere l'iscrizione basta telefonare alla Spi, allo 0541/23477.

## Immobile trasferito, con separazione e con divorzio

Con ordinanza 15-29 dicembre 1995 la Corte costituzionale ha dichiarato la "manifesta inammissibilità" (per omessa motivazione in punto "rilevanza") della questione di costituzionalità - sollevata dalla Commissione tributaria di 1° grado di Milano in relazione agli artt. 3, 29, 31 e 53 Cost. - dell'art. 19 della legge 6.3.1987 n. 74 (Nuove norme sulla disciplina dei casi di scioglimento di matrimonio) nella parte in cui non comprende nell'esenzione dal tributo anche le imposte di registro, bollo, trascrizione, catasto e Invim relative ad atti e documenti del giudizio di separazione personale dei coniugi.

La Corte costituzionale ha rilevato che la Commissione tributaria ha mostrato di presupporre come "dato certo" che il trasferimento di proprietà di un immobile fruisca della esenzione dai tributi se posto in essere in sede di giudizio di divorzio, presupponendo altresì che il precetto normativo dettato dal precitato art. 19 ("Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio... *omissis* ... sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa") riguardi ogni tipo di atto in senso generale, di natura sia processuale sia sostanziale comunque correlato al procedimento di "divorzio", comprese le attribuzioni di beni da un coniuge all'altro qualunque ne sia lo stato di proprietà (tanto, cioè, se in proprietà esclusiva quanto se in comunione sia legale che ordinaria fra i coniugi) e presupponendo pure - ancora - che il precetto stesso si riferisca ad ogni tipo di tributo. Ma tale "latissima ed onnicomprensiva" lettura della citata disposizione è "per nulla pacifica" ha detto la Corte costituzionale, lasciando comunque irrisolto il problema.

*La CONFEDILIZIA fa molto  
Ma FAREBBE DI PIÙ  
se tutti i proprietari di casa  
si iscrivessero alle Associazioni  
territoriali aderenti  
(presenti su tutto  
il territorio nazionale)*

Novità in libreria

Prima casa e fisco

Esame bollette

La bolletta al tuo servizio

Pratica guida all'esame - ai fini di controllo - delle bollette del telefono, dell'energia elettrica e del gas.

Solidarietà investimento

Guida alla donazione ragionata

"Solidarietà come investimento" è il titolo di questa prima guida di Azimut (Corso Italia 3, 20122 Milano). Alcuni altri: "A chi donare?", "Donazioni e lasciti", "Il trattamento fiscale".

Controlli riscaldamento: autocertificazioni, verifiche e spese

Il regolamento di attuazione (DPR 26.8.93, n. 412) della legge 10/91 sul risparmio energetico prevede, all'art. 11, c. 20, una fase transitoria di applicazione relativamente ai controlli che gli enti locali (Comuni con oltre 40mila abitanti e, per il restante territorio, Province) debbono esercitare sugli impianti termici. In tale periodo gli enti debbono svolgere verifiche a campione sulla veridicità delle autocertificazioni presentate dai proprietari dell'impianto o dai terzi responsabili e controlli su tutti gli altri impianti per i quali non sia pervenuta autocertificazione.

Il costo dei "controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico" è "a carico degli utenti" (art. 31, c. 3, della legge). Alcune amministrazioni locali chiedono un versamento agli utenti che presentano l'autocertificazione, motivato con generiche "spese di segreteria"; ma, si ritiene, l'onere è relativo solo ai controlli concretamente effettuati.

L'autocertificazione (legge 15/68) è esente da bollo (art. 21), trattandosi di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 4). Però è necessaria l'autenticazione della firma (art. 21) di fronte ad un funzionario provinciale o comunale, a seconda dell'ente competente, soggetta a imposta di bollo di lire 20.000.

Refuso nella Finanziaria dà più libertà impositiva agli enti locali

Federalismo per svista di legge

di Corrado Sforza Fogliani

**I**niziati d'Italia sono molti al Quirinale per chiedere — a questo punto — il rinvio del progetto del decreto del Presidente — il referendum. Ma il federalismo fiscale (su cui il più clamoroso), oggi come oggi c'è già. E nessuno, in una stanza — sempre di più, in quanto sia significativa — del collegio alla legge finanziaria, che vestiva, così, anche questo progetto, accanto agli altri più volubili di sommare di tre articoli in tutto, rispettivamente di 93, 59 e 244 commi a — sempre — di norme su normativa applicabile, per esempio di approvazione di leggi, del 1° gennaio, in attesa in vigore solo il 13 successivo.

La norma è quella, a dover essere immediatamente inserita, virgola compresa: di Comuni — dice l'articolo 1, comma 84, della legge 11 dicembre '93, n. 541 — potendo istituire agevolazioni sui tributi di loro competenza, fino alla totale esenzione per gli ospedali, università e organismi simili in caso purché si tratti di norme dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi. A fronte di un dato tributo come questo, non vale dire che la virgola (di cui, comunque, non vi è traccia nei lavori parlamentari) dovrebbe essere o no, o non può mai: cioè, se vi fosse un'altra virgola dopo la parola "eventuale", la disposizione interesserebbe solo gli ospedali, università e organismi, e scenderebbe solo dalla parte norme agevolative particolari di cui è esente il nostro ordinamento tributario. Ma di virgola, però, nel testo approvato ce n'è una sola. Altrimenti, a fronte del testo pubblicato, non vale invocare l'importanza della legge, secondo il quale sarebbe assurdo che il Parlamento avesse voluto stabilire quello che la norma — sempre — è oggi. E, dato che nella stessa legge ha voluto stabilirla, a chi riguarda tutti, le finanze comuni e ag-

velative relative ad alcuni tributi (verifica della verifica disponibile per ciascun tributo, relativi al versare il versamento), sappiamo tutti, infatti, che l'argomento legittimo è invocabile solo in presenza di un'opposizione della legge della legge che non c'è.

La norma, dunque, è quella che è, e dice esattamente questo: che i Comuni (da intendersi come Consigli comunali) possono deliberare tutte le agevolazioni che vogliono per i tributi (eventuali, tanto per il tributo che per la base o i soggetti) di loro competenza, ma il tributo (che serve, naturalmente, anche a stabilire che la norma non sia mai) che si tratti — appunto — di agevolazioni e non di tributi comuni, secondo quest'ordine: che i tributi comuni, se si tratta di tributi comuni, del presente tempo applicativo, a lavori pubblici, in sostanza, i Consigli comunali possono oggi istituire tributo e base al tributo, secondo le norme della competenza e la finalità che intendono perseguire. Non è necessario che il tributo venga verificato dalla Tesoro — come pure, sembra aver proposto, anche dopo l'approvazione della Finanziaria — per stabilire se, nel caso o nell'altro l'uno della spesa urbana. Altrimenti, non è necessario ritenere che il tributo dell'articolo differenziale del progetto del presente decreto legge sulla finanza locale (inteso come tributo per la località urbana e degli edifici) fruibili dove lo stesso con uno la propria rappresentanza giro da parte per la localizzazione per modello l'importo anche al di là della detenzione, obbligatoria (l'articolo 117 dell'art. 3) e limitativa (il numero 300 della legge base) che gli nella base della virgola normativa possono essere considerate per lo stesso caso. Anche in materia di finanza (in materia di legge, di norme tributi, di norme eccezionali) sono pubblici, perché la materia di comuni, tributi e gestione municipalità) i Consigli possono oggi cre-

tere su una finanziaria dell'importo (anche sotto il milione), ma pure con qualche dubbio che era solo un oggetto fino a qualche giorno fa e possono, così, approvare — oltre che le istituzioni principali — anche l'aliquota (in denaro) legata a essere gli abitanti in ogni situazione, e non solo quando il tributo si applica a di conseguenza (eventuale) con una norma — discorsiva o inalterabilemente — tributaria. Al pari, anche nell'uso (da notare — a esempio — nelle norme tributi e punti comunali) possono agevolare e costruire l'edilizia degli immobili vincolati, il recupero dei centri storici, la costruzione di abitazioni e così via.

Sull'introduzione del federalismo fiscale, insomma, si è in Italia molto discussa, e bisognerebbe anzitutto intralciare nel governo. Ma se non si pensa al 5 per cento tributo in cui al passato tributo tributario, i tributi ed a un federalismo che sia una devoluzione di tributi esteri, allora il federalismo, proprio come vuole, c'è già. Introdotta magari per effetto di una virgola, un comunque oggi esistenti nel nostro ordinamento di piano tributi e anche che per intralciare il suo stato bisogno di modificare costituzionali o di farsi costituire l'articolo tributo per un tipo di federalismo che necessiti inevitabilmente l'unità del Paese, come ha fatto notare l'ex ministro Gallo.

Il problema, insomma, è oggi solo quello di un suo rappresentante e intralciare — da parte dei Comuni — nel campo tributario tributario loro competenza, che in alcune circostanze (che possono però aver dato) che quella del federalismo che solo in pratica impieghi, anziché al proprio scopo di aumentare gli entrate l'ammontare (dall'aliquota tributo tributo che federalismo fiscale). Se no, allora l'impiego c'è sempre la possibilità — comunque opportuna — di introdurre un limite costituzionale al principio tributario costituzionale, al pari di come si è sempre a esempio in Spagna.

I Comuni possono ora agevolare la locazione, gli immobili storici vincolati, il recupero dei centri storici, la costruzione di autorimesse e così via. L'articolo del Presidente confederale su 24 ore del 2 febbraio scorso ne spiega il perché. Si tratta, allora, di metterli alla prova, e di saggiarne le reali intenzioni (e, per i Comuni, di dimostrarle dato che lo strumento c'è).

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Una modifica di legge inaccettabile

Non è accettabile l'idea che si possa esercitare la professione di Agente Immobiliare senza alcun corso di formazione professionale ed esame, ma solo sulla base di una laurea o di un diploma. Si tratterebbe di una liberalizzazione assurda, che condurrebbe alla possibilità per geometri, ragionieri, periti di varia natura, ingegneri, architetti o laureati in legge ed economia, di aprire un'agenzia, senza alcuna prova di capacità professionale, nel settore della mediazione immobiliare.

Per questa ragione la FIAIP è nettamente contraria alla proposta di legge 25 ottobre 1995, che porta, tra le altre, la firma autorevole dell'Onorevole Rubino, Presidente della Commissione attività produttive della Camera. La riforma della Legge 39/1989, in tal senso, prevede minori controlli nell'accesso alla professione in un mercato che già oggi è invaso da abusivi e soggetti scarsamente professionali.

Le caratteristiche della riforma sono state delineate durante i lavori di un Convegno organizzato dall'Anama, l'Associazione di mediatori aderente alla Confesercenti. Le modifiche della Legge 39/89 proposte sono diametralmente opposte alle nostre, che da sempre sosteniamo la necessità di irrigidire, e non indebolire, i criteri di accesso alla professione. La proposta di legge dell'on. Rubino - simile ad una seconda sottoscritta dall'On. Peraboni ed inspiegabilmente proposta da Anama - prevede una sorta di abilitazione automatica per laureati e diplomati in materie "commerciali, giuridiche e tecniche" creando una specie di presunzione di conoscenza delle tematiche della mediazione e del mercato immobiliare che non ha ragion d'essere, abbracciando una platea vasta e disomogenea che va dai periti agrari ai neoingegneri, ai ragionieri.

Contro una simile riforma dell'articolo 2 della Legge 39, ci batteremo con decisione; con la speranza che anche le altre Federazioni modifichino la loro posizione, decisamente in contrasto con quelle espresse non più di cinque mesi fa in sede di Consulta Interprofessionale, che si era concordemente espressa a favore di una maggiore selezione per quel che riguarda l'accesso alla professione di mediatore immobiliare.

Diventa ora inspiegabile, a noi, come - crediamo - agli aderenti all'Anama, comprendere le ragioni di un simile dietrofront, che mette in seria discussione il lavoro unitario impostato in sede di Consulta a partire dal luglio scorso. Di certo, c'è solo che da ora in avanti gli agenti immobiliari potranno distinguere con maggiore chiarezza chi tutela i loro interessi professionali e la qualità della prestazione offerta al pubblico. La FIAIP ha imboccato con decisione questa strada; gli altri, non sembra.

Luciano Passuti  
presidente FIAIP

## DAL PARLAMENTO...

### Abrogare i patti in deroga e sospendere gli sfratti

Gli onn. Pasinato e Vietti (Ccd), Cecconi (An), Scarpa (Fl) ed altri hanno presentato in Commissione Ambiente una risoluzione che impegna il Governo "a introdurre stabilmente, come primo e significativo segnale di diminuzione della pressione fiscale nel settore edilizio, l'aliquota Iva del 4 per cento per le manutenzioni ordinarie e straordinarie negli immobili residenziali, prevedendo altresì un sistema di monitoraggio dello specifico settore".

Gli onn. Pistone, De Angelis e Muzio (Rif. com.) hanno rivolto un'interrogazione al ministro delle Finanze per sapere se non intenda assumere iniziative per esentare dal pagamento dell'Ici le unità abitative delle cooperative a proprietà indivisa.

L'on. Scotto di Luzio ed altri (Rif. com.) hanno interpellato il Presidente del Consiglio ed i ministri dei Lavori pubblici, dell'Interno e del Lavoro per sapere se non si intenda adottare un provvedimento urgente per "sospendere per alcuni mesi l'uso della forza pubblica per gli sfratti dovuti a finita locazione nelle aree a forte tensione abitativa ed in particolare per le fasce sociali deboli" nonché "rinnovare per almeno un anno le commissioni prefettizie per la graduazione degli sfratti".

Gli onn. Moroni, De Angelis e Lenti (Rif. com.) hanno interrogato i ministri del Lavoro e dei Lavori pubblici per sapere "se non ritengano improrogabile giungere alla abrogazione dei patti in deroga e alla definizione di una legge di riforma dell'equo canone, fissando un tetto ai canoni di locazione e eliminando lo sfratto per finita locazione".

## Attenzione, coi dinieghi di rinnovazione

Locazione di immobili urbani - Locazione non abitativa - Diniego di rinnovo alla prima scadenza - Successivo accordo per la prosecuzione della locazione - Effetti - Contratto nuovo - Conseguenze.

L'accordo con cui locatore e conduttore pongono nel nulla un valido diniego di rinnovo alla prima scadenza dichiarando il perdurare della locazione per un ulteriore periodo di sei anni, costituisce, al pari della tacita rinnovazione ex art. 1597 c.c. un nuovo contratto, autonomo rispetto al primo.

Ne consegue che alla prima scadenza del nuovo contratto, il locatore potrà denegare il rinnovo solo per i motivi di cui all'art. 29 l. 392/78.

Tribunale di Milano - Sez. X civ. - n. 7000 - 10 luglio 1995 - pres. est. Piombo

## Il solo preliminare con il mancato acquirente non dà al conduttore il diritto di riscatto

Prelazione urbana - Omessa comunicazione della intenzione di vendere - Primo contratto preliminare avente per oggetto una unità singola - Successiva vendita in blocco - Inconfigurabilità del diritto di riscatto. (Legge 392/1978, articoli 38 e 39)

Il diritto di riscatto del conduttore opera unicamente nei confronti dell'acquirente che abbia trascritto l'acquisto dell'immobile locato e non già nei confronti di un mancato acquirente allorquando il relativo contratto preliminare, intervenuto con il mancato acquirente, non sia stato comunicato al conduttore nelle forme di cui all'articolo 38 della legge 392/1978 nell'ipotesi in cui la vendita trascritta abbia avuto a oggetto l'intero blocco dell'edificio.

Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 26 giugno-11 ottobre 1995 n. 10598

(Presidente Iannotta; Relatore Costantino; Pm - conforme - Fedeli; Ricorrente Bignami; Resistente Dordoni Sas)

## L'esperto risponde

L'esperto risponde  
Condominio

L'esperto risponde  
Locazioni

## Guida normativa

Il regime fiscale  
degli immobili

## Corriere Lavoro

Trovare posto  
nel mattone



## IMPIANTI TERMICI

### Un nuovo sistema per trasformare il calore centralizzato in autonomo

*Resta unica la caldaia ma la gestione diventa «personalizzata»*

La casa può diventare, in alcune occasioni, luogo di condizionamenti decisamente insopportabili se dovuti, ad esempio, ad una temperatura insufficiente perché la maggioranza dei condomini ha deciso così o, viceversa, a un caldo soffocante per la stessa o per altra ragione. Ecco allora che l'autonomia di gestione del servizio di riscaldamento diventa un fatto essenziale e ricercato a tutti i costi.

Già nel 1991 il legislatore (con la legge 10 del 9 gennaio, dettante norme per l'attuazione del piano energetico nazionale), aveva espressamente individuato nell'autonomia di gestione un modo perfettamente idoneo per garantire un sicuro risparmio di energia, migliorando addirittura il servizio, e, di conseguenza, la qualità della vita.

Per le abitazioni di nuova costruzione, la realizzazione dell'impianto autonomo è abbastanza semplice perché dipende solo da una scelta iniziale. Per gli impianti esistenti la cosa potrebbe sembrare oltremodo difficile per i vincoli dovuti al tipo di impianto, all'impossibilità di eseguire interventi sulle tubazioni senza consistenti opere murarie, oppure per scarsa informazione sulle effettive possibilità di intervento che le nuove tecniche offrono.

Generalmente, si è portati a ritenere che la suddivisione dell'impianto centrale in impianti autonomi sia possibile solo attraverso il sezionamento degli impianti e l'installazione di caldaie autonome a gas per ogni singola unità immobiliare. Ma questa è solo una delle soluzioni possibili, molto spesso la più costosa, anche come gestione.

Un'altra soluzione consiste nella trasformazione dell'impianto centralizzato in impianto a zone termicamente indipendenti fra loro, mantenendo però la produzione centralizzata del calore. Questa soluzione prevede essenzialmente alcuni interventi:

- installazione in ogni unità immobiliare di una centralina di regolazione per programmare a piacere sia orari sia temperatura interna;
- installazione di apparecchiature per misurare il calore (e non le ore) effettivamente consumato da ciascun utente, ai fini della ripartizione dei costi.

Occorre tener presente che i collegamenti tra elettrovalvole, termostati, centraline e contabilizzatore avvengono con cavetti del tipo tele-

fonico, i cui passaggi non richiedono opere murarie.

Quanto all'autonomia, il sistema offre le identiche prestazioni dell'impianto autonomo con caldaia individuale, quali la possibilità di disporre del servizio nella misura voluta in qualunque ora del giorno e della notte, lo spegnimento, la regolazione sulla posizione antigelo in caso di lunghi periodi di assenza (prestazione non offerta dagli impianti con generatore individuale), il pagamento del solo calore consumato.

Ulteriori vantaggi sono la sicurezza, l'assenza di problemi di manutenzione per singoli utenti, l'asso-

luta silenziosità, un più razionale uso dei combustibili, la possibilità di utilizzare il combustibile più disponibile ed economico, la maggior durata dell'impianto di combustione.

Quale strada scegliere allora? Nel caso permanessero dubbi su quale delle due soluzioni da attuare è consigliabile rivolgersi ad un esperto professionista termotecnico che, con una diagnosi energetica, potrà simulare le due soluzioni, per fornire un accurato confronto, almeno per quanto riguarda gli aspetti relativi ai rendimenti e ai consumi.

**Michele Vigne**  
Ufficio Studi CONFEDILIZIA

### Ici: Comune di Sorrento decide riduzione

L'amministrazione comunale di Sorrento, guidata da Ferdinando Pinto, ha deciso di ridurre la pressione fiscale sulla casa e sulla raccolta della nettezza urbana. Con le nuove disposizioni, l'Ici passa dal 5 per mille a 4,50. Mentre l'aumento della tassa sulla nettezza urbana passa dal 50 per cento al 30. Inoltre, è stato eliminato ogni aumento sulla Tosap.

"La diminuzione dell'Ici era un atto dovuto" ha dichiarato Ferdinando Pinto. "Abbiamo mantenuto la promessa che avevamo formulato in campagna elettorale. E questo prova che quanto le amministrazioni lavorano con la logica della razionalizzazione della spesa possono, ragionevolmente, diminuire la pressione fiscale".

## DALLE RIVISTE...

### Come sganciarsi dall'equo canone E intanto... "tassa sull'aria"

*Metroquadro* (n. 1-2/96) pubblica un documentato articolo di Marco Bertoncini ("Sei milioni di persone pagano le bonifiche. Sempre di più i contribuenti sono soggetti alla "tassa sull'aria", che alimenta i consorzi in base ad una legge del 1933"), accompagnato da un'intervista - sullo stesso argomento - al Presidente confederale.

Il *Corriere giuridico* (n. 1/96) ospita studi di Paolo Morozzo della Rocca (Requisiti di validità della nota di trascrizione ed opponibilità ai terzi), Alberto Jarach (Riconoscimento del vizio del bene venduto dopo lo scadere del termine ex art. 1495 Cod. civ.) ed Enrico A. Emiliozzi (Il confine tra la cosiddetta puntuazione e il contratto preliminare).

Su *Giurisprudenza italiana* (n. 12/95) efficace puntualizzazione di Vincenzo Carbone sul problema della determinazione dell'indennità commerciale in caso di uso promiscuo.

Sul *Corriere tributario* (n. 3 bis - Speciale Finanziaria) Luigi Bellini illustra compiutamente il nuovo sistema agevolativo "prima casa". Sul n. 4 della stessa rivista, la sentenza (annotata) della Cassazione che ha dichiarato inapplicabile l'esenzione venticinquennale dalle imposte sui redditi per i fabbricati interessati da violazioni edilizie.

"L'applicazione dell'imposta di registro sulle locazioni e gli affitti" è il titolo dello studio di Salvatore Cascone Elia pubblicato da *il fisco* (n. 1/96). Sul n. 2 della stessa rivista, studio di Antonio Iorio e Giancarlo Pezzuto dal titolo "Le nuove condizioni per usufruire dell'acquisto agevolato della prima casa".

"Come sganciarsi dall'equo canone" è il titolo del servizio - con intervista al Presidente confederale - che Saverio Fossati e Gino Pagliuca pubblicano su *Gente Money* (1/96). Su *Italia Oggi* del 15/1 (nella pagina "Immobili e condomini" nella quale compare, ogni lunedì, anche la rubrica "Giurisprudenza casa" curata dall'Ufficio legale confederale) Ettore Ditta spiega "Come sfruttare al meglio le possibilità offerte dai patti in deroga".

Pasquale Russo tratta sulla *Rassegna tributaria* (n. 12/95) della tassazione dell'indennità di esproprio. Luigi Lovecchio, invece, fa - su *La finanza locale* (n. 12/95) - il punto sulla tassa rifiuti, dopo le ultime modifiche legislative.

Diversi gli studi da segnalare su *Consulenza casa*. Sul n. 11/95, Riccardo Redivo tratta dell'esercizio del diritto di riscatto da parte del conduttore di immobile commerciale. Sul n. 1/96, invece, Claudio Polis illustra le nuove condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali prima casa e Marina Barbieri tratta della trasparenza nella contabilità condominiale.

"I poteri dell'amministratore. Possibilità di sostituire altri a se stessi" è il titolo dello studio di Pasquale D'Oria che compare su *L'amministratore e il condominio*.

Per concludere, *Il Salvagente*. Sul n. 1/96, Patrizia Pallara pubblica un articolo dal titolo "Affittuario non convocato? Ne risponde il locatore". Sul n. 2/96, sempre la stessa giornalista illustra le condizioni per il distacco dal riscaldamento centralizzato. Sul n. 3/96, ancora la Pallara spiega che "Sì, ogni tipo di delibera (condominiale) ha la sua maggioranza".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Entro fine mese, Ici e sovrattassa rifiuti

Altri adempimenti, entro il 29 febbraio - Il punto su verde e passi carrabili. Al 31 marzo i pagamenti

Importanti novità nel decreto-legge 26.1.96 n. 32, con proroga di termini.

I Comuni (art. 4, c.1) hanno tempo fino al 29.2.96 per deliberare tariffe e aliquote relativamente ai tributi locali: quindi Ici, tassa rifiuti e Tosap. Nell'ambito della Tosap i Comuni hanno facoltà di non assoggettare a tributo (con apposita deliberazione da assumersi entro la stessa data, si ritiene) i passi carrabili. Le Province possono a loro volta stabilire, sempre entro il 29.2.96, l'aliquota della sovrattassa loro spettante sulla tassa rifiuti.

Le delibere relative a modifiche alla classificazione delle categorie e alle tariffe della tassa rifiuti, che entreranno in vigore col 1°.1.97, dovranno essere adottate entro il 31.10.96 (art. 3, c. 4). Si ritiene che entro tale data debbano essere assunte le deliberazioni per assoggettare alla tassazione (nella misura del 25%) le aree verdi, per la parte eccedente i 200 mq (sotto tale superficie le aree verdi non sono tassabili: art. 3, c. 68, legge 549/95: cfr. Cn gennaio 96), e ciò anche se il termine per la denuncia, da parte dei proprietari, delle stesse aree verdi da sottoporre a tassazione scade il 30.9.96 (art. 17, c. 1, d.l. 8.1.96, n. 8). Trattasi di un'incongruenza derivante dal sovrapporsi incessante di modifiche legislative dettate da provvedimenti diversi, per rimediare alla quale c'è solo da augurarsi un intervento parlamentare o governativo che ponga logico ordine alla successione delibera del Comune-denuncia dell'interessato, con il dovuto intervallo temporale per consentire al contribuente di provvedere alle incombenze spettantegli. Per l'anno in corso, non sono comunque tassabili neppure le aree verdi (oltre che - e questi, in via definitiva - i balconi, i cortili, le aree comuni condominiali).

Va infine rilevato che il d.l. 32 proroga (art. 3, c. 5) al 31.3.96 i termini per il versamento di vari tributi locali (pubblicità, affissioni e Tosap).

## ANCI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COMUNI ITALIANI

## Spese comunali, solo per i proprietari di casa?

Rimane l'esigenza di un adeguamento delle basi imponibili e di una integrazione della finanza comunale con un prelievo sulle attività produttive che renda partecipi dei costi dei servizi locali tutti coloro che li utilizzano, non solo i proprietari di casa.

È difficile contestare che oggi chi non è proprietario contribuisce alle spese comunali solo con la tassa rifiuti né è sostenibile la tesi che con i patti in deroga la tassazione ICI si sarebbe trasferita nei canoni d'affitto.

## Catasto a pelle di leopardo?

Vogliamo ribadire che questo è un passaggio essenziale per costruire una fiscalità immobiliare più efficiente e giusta, anche se riconosciamo che *la funzione catastale non può che essere "erariale"* nel senso della oggettività e omogeneità delle regole che devono disciplinarla.

Ci siamo opposti alla proposta della Finanziaria di un adeguamento dei cespiti per aree urbane perché non riteniamo credibile la possibilità di attuare entro febbraio l'intesa per le micro-zone con gli uffici della Direzione generale del Territorio, mentre siamo interessati alla riforma del catasto con il nuovo classamento e la trasformazione da vani a metriquadri.

Flessibilità e discrezionalità dei Comuni possono riguardare le detrazioni e le aliquote, non la descrizione e la definizione dei cespiti immobiliari. *Un catasto a pelle di leopardo* rischierebbe di riprodurre le sperequazioni della vecchia imposta di famiglia e noi sappiamo che ogni distorsione in periferia finisce per generare spinte ad un nuovo centralismo che si giustifica come riparatore di eventuali ingiustizie o disparità di trattamenti locali.

In un periodo di gravi tensioni fiscali e di inevitabili sacrifici i Comuni fanno di dover esercitare la propria autonomia con grande misura ed equità, ricercando sempre il confronto e la collaborazione delle categorie chiamate a sopportare il prelievo.

(Pietro Padulo, presidente ANCI - Relazione generale al Congresso di Sorrento)

## Imposta di registro: novità in tema riscossione, decadenza dell'azione

L'articolo 3, comma 135, della legge n. 549/1995 (collegato Finanziaria) ha introdotto alcune importanti novità relative all'imposta di registro: in particolare, sono stati modificati gli articoli 52 (rettifica del valore degli immobili e delle aziende), 56 (riscossione in pendenza di giudizio, riscossione coattiva e privilegio) e 76 (decadenza dell'azione della Finanza) del testo unico dell'imposta di registro, DPR 131/1986. Vediamo, ora, in cosa consistono tali novità.

1) Se l'ufficio del registro accerterà un valore venale superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito, procederà con lo stesso atto (avviso di accertamento) sia alla rettifica del valore che alla liquidazione della maggiore imposta dovuta, con interessi e sanzioni. Ciò significa che il contribuente al quale viene notificato l'avviso, conoscerà già l'importo ulteriore - chiamato "imposta complementare" - che dovrà versare, oltre a interessi e sanzioni, qualora decidesse di non impugnare detto avviso davanti alla commissione tributaria: infatti, l'avviso dovrà contenere l'indicazione delle aliquote applicate e del calcolo della maggiore imposta.

Si può dare un giudizio positivo su questa novità, in quanto essa riduce i disagi per il contribuente, il quale (vigente la precedente disciplina) una volta ricevuto l'avviso di accertamento doveva recarsi all'ufficio del registro e chiedere a quanto ammontava l'ulteriore importo richiestogli.

2) L'avviso di rettifica e liquidazione (nuova denominazione assunta dal precedente "avviso di accertamento di maggior valore") dovrà poi contenere, oltre all'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti e gli elementi in base ai quali è stato determinato, l'indicazione dell'imposta dovuta in caso di presentazione del ricorso. Infatti - giusta il nuovo testo dell'articolo 56, comma 1, lettera a), del DPR 131/1986 - se il debitore d'imposta ricorrerà alla commissione tributaria, la maggiore imposta liquidata dovrà essere pagata per un terzo entro sessanta giorni da quello in cui è avvenuta la notifica dell'atto contenente la liquidazione dell'imposta stessa.

Quella ora illustrata non è una novità, in quanto l'obbligo di pa-

gare comunque un terzo della maggiore imposta liquidata era già previsto dalla precedente normativa: la modifica del testo ha solo carattere formale, e rende più comprensibile l'articolo da ultimo citato. Ugualmente, rimane in vigore la norma che obbliga al pagamento dei "due terzi dell'imposta liquidata sul valore risultante dalla decisione della commissione tributaria di primo grado e per il resto dopo la decisione della commissione di secondo grado, in ogni caso al netto delle somme già riscosse" (articolo 56, comma 1, lettera a del DPR 131/1986). Giusta il comma 2 dell'articolo ora citato, il pagamento delle imposte "richieste in relazione alle decisioni delle commissioni tributarie deve essere effettuato, con gli interessi di mora, entro sessanta giorni dalla notifica dell'avviso di liquidazione".

3) Rimane confermato che il versamento della quota di un terzo e di due terzi fa riferimento solo all'imposta complementare e agli interessi di mora; non, a pene pecuniarie e soprattasse, le quali dovranno essere eventualmente pagate solo al momento del passaggio e in giudicato della decisione della controversia.

## Polemiche (e dubbi)

Il D.L. che ha prorogato di due mesi la concessione della Forza pubblica per le "aree verdi" (24 ore del 29.1.96), continua a sollevare dubbi, e polemiche.

Viene neutralizzata del tutto la proposta di legge di De Paola su 24 ore del 29.1.96, amministrativa della precedente valutazione - continua lo stesso autore - avvertendo che l'art. 2, comma 5, del D.L. 546/95, in attuazione dell'art. 2, comma 5, del D.L. 546/95, prevede la pubblicazione di ragioni di rilevanza singola che prima di essere approvate dalla Commissione di valutazione di ragionevolezza e di effettività della legge, deve essere presentata alla Commissione di valutazione. Sempre De Paola, fa presente la gravità della situazione e l'urgenza di una soluzione che il nuovo provvedimento riconosca la priorità nell'esecuzione. Anche se la legge di De Paola, in materia di prefettizio, non ha ancora preso il meccanismo prefettizio anche se più volte precitato comma 5 (il cui testo è genericamente a tutti i provvedimenti di natura amministrativa aventi origine in rapporto alla legge 61/89 riguardava le sole sentenze di sfratto, di immobili abitate ad alta tensione abitativa (ma su questa l'Ufficio legale della Confedilizia, a proposito del nuovo D.L. ha valenza esclusivamente sostanziale, come emerge anche dalla sentenza di De Paola - usata).

Sulla natura pretesamente interpretativa (in terminologia) della nuova disposizione prefettizia - ed esaustivo - studio in corso di pubblicazione in *Lezioni* nel quale il provvedimento viene analizzato anche per questo aspetto. L'Autorità di cui trattasi riguarda comunque, e in ogni caso, le Commissioni prefettizie (il cui compito è di rendere un parere ai fini dei "criteri generali" per essere scaricati sulla proprietà oneri in carico fiscale da espropriazione surrettiva).



## di liquidazione, e della Finanza

- 4) Infine, gli articoli 76, commi 1-bis e 2 del DPR 131/1986 disciplinano i termini di decadenza dell'azione della Finanza. In particolare:
- a) l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta (articolo 52, comma 1) dovrà essere notificato entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta principale;
- b) l'imposta principale (quella, cioè, dovuta al momento della registrazione dell'atto) dovrà essere richiesta, a pena di decadenza, entro tre anni dalla richiesta di registrazione;
- c) l'imposta complementare dovrà essere richiesta, a pena di decadenza, entro tre anni, "decorrenti dalla data di notificazione della decisione delle commissioni tributarie ovvero dalla data in cui la stessa è divenuta definitiva nel caso in cui sia stato proposto ricorso avverso l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta" (articolo 76, comma 2, lettera b).

Gianluca Groppi  
Coordinamento legali  
Confedilizia

## sul D.L. per gli sfratti

mesi la vita del sistema prefettizio di esecuzioni di rilascio (cfr. *Cn* gennaio miche).

potestà del giudice dell'esecuzione (ha 13.1.1996), e la revisione in sede am- ne già resa dal giudice della cognizio- lora il sospetto di incostituzionalità (che dà al prefetto un potere di gran- mon aveva) per violazione dei principii tutela giurisdizionale (art. 24 Cost.). tà del fatto che la discrezionalità asso- osce al prefetto, travolga anche le ipo- ra secondo De Paola, sono ora ricom- e i verbali di conciliazione, dato che il sto esatto leggesi su *Cn* citata) attiene i di rilascio degli immobili urbani ad i di locazione, mentre l'articolo 1 del- enze di condanna e le ordinanze di li- vi siti in Comuni metropolitani o ad particolare conclusione non concorda re del quale il comma 5 introdotto nte procedimentale, ferma la normati- la terminologia - "debbono intender-

ativa (discendente dall'anzidetta ter- olemizza anche Nino Scipelliti, in un i pubblicazione sull'*Archivio delle loca-* denunciato sotto il profilo costituzio- e sottolinea, anzitutto, che la norma di ni caso, il solo prefetto e non anche le o rimane limitato - in tutti i casi - a nerali"); e rileva, poi, che non possono mpropri, già gravata com'essa è da un zia.

## Nessuna soluzione dalla commissione Agricoltura

# Sui Consorzi bonifica resta il nodo contributi

**L**a commissione Agricoltura della Camera ha nei giorni scorsi approvato a maggioranza (con alcune, vivaci opposizioni) il documento conclusivo dell'indagine condotta dalla stessa commissione sui Consorzi obbligatori di Bonifica. In esso, il problema della contribuzione estragruale — che, in alcune realtà, supera, addirittura, quella agricola — viene liquidato con l'incanto che i proprietari di immobili urbani, pur godendo del beneficio derivato dalla azione, opere e interventi della bonifica, non intendono pagare i contributi, che dovrebbero consistere a esclusivo carico dei proprietari di immobili agricoli. Affrettandosi, questa, ingenua e, nella sua superficialità, tale da infirmare l'attendibilità in punto di tutta l'indagine (che fa del resto capo alla commissione agricoltura).

Il documento approvato difende la funzione dei Consorzi ritenendoli necessari per assicurare la difesa del suolo, la raccolta e l'utilizzazione delle acque a prevalenza uso agricolo e la complessa salvaguardia dell'ambiente. Dunque, i proprietari di immobili urbani in quanto tali non sono interessati a questa funzione: interessati sono gli agricoltori o i cittadini in genere (e fra loro — ma non più di loro, salvo casi eccezionali — i proprietari di immobili urbani). Per la difesa dell'ambiente, del resto esiste già un apposito tributo espressamente previsto dal decreto legislativo 304/92, che viene corrisposto dalla maggior parte dei contribuenti (senza neppure sapere) quale sovrappiù sulla (nona) rata. Si tratta di un tributo di cui la commissione Agricoltura ha dimenticato l'esistenza, non facendo neppure accenno a esso.

Quanto ai benefici che i proprietari di immobili urbani trarrebbero dalle azioni, opere ed interventi della bonifica, il discorso è altrettanto piano. L'articolo 860 del Codice civile stabilisce che ai proprietari dei beni situati entro il perimetro del comprensorio sono obbligati a contribuire nella stessa proporzione per l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio delle opere in ragione del be-

neficio che traggono dalla bonifica. Ma se i benefici sono quelli anzidetti, la contribuzione non può che fare capo a tutti i cittadini. Se, invece, si si intende riferire al beneficio dell'innalzamento delle acque fognarie, già meteoriche che rifluisce nelle reti idrauliche di bonifica, allora non si può non rilevare che il servizio di fognatura (che ricomprende, appunto, sia le acque meteoriche che quelle reflue secondo la delibera 4 gennaio 1977, allegato 4, del Comitato tecnico-tecnica, legge 318/76) fa capo al Comune. Al proposito l'articolo 14 della legge 36/94 dispone che «gli stessi benefici all'obbligo del versamento della tariffa riferita al servizio di pubblica fognatura sono soggetti dal pagamento di qualsiasi altra tariffa eventualmente dovuta al medesimo titolo ad altri ceti». Per chi, poi, utilizza a scopo fognario i co-

prelavorazioni delle opere di bonifica dovrebbe comunque essere già stato abbondantemente conteggiato l'ammortamento. E che è inutile (come fa il documento della commissione Agricoltura) insistere sulla necessità che i benefici siano individuati nei piani di classifica consorziali che la legge prevede, e che nessuno si costi pensiero che siano in realtà predefiniti: è certo più comodo, per i Consorzi, contare a importo la contribuzione in termini "predefiniti" di beneficio (come, pure, la legge prevede, prima dell'approvazione dei piani anti-idro). Ma è davvero strano che la commissione Agricoltura in più di un anno e mezzo di lavoro, e dopo approfonditi da una parte all'altra, non abbia neppure accennato almeno questi Consorzi dispongano del piano di classifica e quanti no.

La conclusione, il problema della contribuzione consorziale è irrisolvibile, e non può essere risolto, come la commissione Agricoltura ha fatto, mettendo la testa sotto la sabbia (oltre tutto, in una situazione nella quale non è neppure rispettato il sacrosanto principio della Rivoluzione americana secondo il quale

non può esservi tasse senza rappresentanza). Sul futuro dei Consorzi si fanno molte ipotesi, nel senso soprattutto della completa pubblicizzazione del settore e della creazione, in alternativa, di agenzie di servizi private. Chi fa lo struzzo o continua a tenere atteggiamenti di inafferrabile intatta lavoro a distruggere il patrimonio che è nella tradizione di una bonifica reticamente antica e riportata alle origini, cioè ai suoi primi compiti. È certo che la situazione attuale non può durare. Al primo di dicembre, la Confedilizia ha organizzato a Roma, con l'intervento di ministri e sottosegretari, un convegno del titolo «I Consorzi di bonifica, quali contributi agricoli». Ma, al termine, i lavori della giornata non hanno potuto che essere riassunti nell'interrogativo «Consorzi di bonifica e proprietari di immobili urbani contribuenti», ma purché. Auguriamo una risposta.

Corrado Sferza Fogliani  
Presidente Confedilizia

## Prelievo ingiustificato per i proprietari di immobili urbani

ali di bonifica, l'articolo 27 della stessa legge stabilisce che «collocata, non associata ai consorzi di bonifica e irrigazione, utilizza canali non serviti o acque irrigue come recipienti di acque, anche se depurati o compatibili con l'uso irriguo, provenienti da insediamenti di qualsiasi natura, deve contribuire alle spese consorziali in proporzione al beneficio ottenuto».

Insomma, la commissione Agricoltura non ha risolto il dilemma (che, pure, era a suo stato posto dalla Confedilizia, in sede di audizione parlamentare) consistente nella considerazione che i benefici non derivano dall'attività consorziale sono inevitabilmente o anzitutto o fognari; nel primo caso, non possono far capo, quanto alla contribuzione, che a tutti i cittadini in quanto tali; nel secondo, comunque ai diretti utilizzatori (Consorzi o, eventualmente, privati) delle reti idrauliche. In via generale e fessidista, non si può poi non fare rilevare che in tanti anni di contribuzione, per il costo della

## RASSEGNA STAMPA

**Dramma per uno sfratto (iniziato nell'83...)  
Coi patti in deroga, si blocca l'evasione dei commercianti**

Su *Il tempo* del 31/12, lagrimevole articolo di Ernesto Ceccarossi sulla "storia di Luciano e Albertina, sfrattati e costretti ad andare a vivere in due ostelli della Caritas". Peccato che - dal contesto dell'articolo, e a ridimensionare l'intera vicenda - si apprenda che la procedura di sfratto è stata avviata dal proprietario (per il quale, nessuna parola di comprensione) nel 1983. A chi pratica lo sport (nazionale) di fare beneficenza con la roba degli altri, possono anche sembrare pochi.

Sul *Duemila* (n. 19/95) articolo di Lorenzo Fanti sui Consorzi di bonifica: "Chi volete mai - è in esso detto - che si metta a sollevare un vespaio proponendone la soppressione, quando si assisterebbe alla ribellione di cinquemila dipendenti? e di alcune centinaia di amministratori, tutti legatissimi all'ex mondo democristiano e alla Coldiretti? e di un pulviscolo di giornalisti, consulenti, avvocati, professionisti, legati a doppio filo, per ragioni numismatiche, a questi Consorzi? Pretendereste voi che quei direttori dei Consorzi di bonifica che oggi ricevono un appannaggio mensile superiore a quello del presidente della Cassazione se ne stessero zitti zitti di fronte alla minaccia di toglier loro l'orticello (che spesso è un florido giardino)?"

Sul *Corriere della sera* del 27/12, lettera non firmata: "Il 14 dicembre - è in essa detto - ha pubblicato la lettera di Dino Bernardon con il titolo: «Chi ricorda il catasto elettrico?». Io ho partecipato al progetto. L'idea era valida. L'informatizzazione dell'Enel e delle aziende elettriche municipali è tale che sarebbe stato possibile inviare a tutti i loro utenti una cartolina (come è stato fatto), recepire le risposte e fornire al fisco tabulati in ordine di città, via e numero civico per riscontri; senonché un dirigente dell'Enel frappose tante inconsistenti ed inesistenti difficoltà per cui non si ottenne altro che le cartoline da loro approntate venissero restituite complete direttamente al ministero delle Finanze. Così facendo: 1) non c'era più controllo sulla restituzione delle cartoline da parte degli utenti; 2) si doveva affrontare molto maggior lavoro per trasporre tutti i dati trascritti sulle cartoline su un supporto magnetico, mentre alle aziende erogatrici sarebbe stato sufficiente trascrivere soltanto i dati concernenti la proprietà dell'immobile, solo se diversa dall'intestazione della somministrazione elettrica. Sino a non molto tempo fa c'era a Fiumicino un capannone delle Poste colmo di tali cartoline, in attesa che il ministero delle Finanze corrispondesse alle Poste l'importo dell'affrancatura, a carico del destinatario. Nel capannone pioveva abbondantemente: non so altro. Chissà se qualcuno conosce il seguito? Perdoni se non firmo: non posso, anche se mi ripugna».

Michele D'Eufemia, di Viterbo, scrive sul *Corriere della sera* del 12/1: "Il problema casa ha due aspetti fondamentali. Primo: patrimonio immobiliare non censito o comunque in posizione non regolare che sfugge in tutto o in parte alla imposizione fiscale. Su questo occorre indagare e colpire ogni forma di evasione. Secondo: patrimonio regolarmente censito e accatato, i cui proprietari si sobbarcano fedelmente, anche se «oborto collo», il pagamento dei vari tributi e balzelli. Per questi il peso dell'imposizione fiscale è diventato insostenibile e addirittura vessatorio. Alle prossime elezioni troverò un partito o un movimento qualunque che prenda solenne impegno di non aumentare, nel futuro parlamento, la tassazione sulla casa?". "Buona caccia", è la lapidaria (ma realistica, e sconsolata) risposta di Indro Montanelli.

"Il fisco espropria la casa" è il titolo che *il Giornale* del 3/1 premette a questa lettera di Fernando Negri, di Felonica: "In poco meno di un decennio le tasse sull'abitazione ebbero un tale incremento da raggiungere l'85 per cento («Il fisco "espropria" la casa» "il Giornale" del 27-12-1995) del valore della casa. Lo Stato a forza di tasse e balzelli è diventato il proprietario e io, rappresentante di tutti i possessori di una abitazione, il suo inquilino, pago un affitto esoso ma senza l'introito di quel capitale che mi avrebbe procurato sul mercato la vendita legale della mia abitazione. E ancora esistono tonti, o fessi, che credono alle dicerie di chi dichiara che i governi Amato, Ciampi, Dini sono stati i migliori di tutti quelli che li hanno preceduti in cinquant'anni di balorda Repubblica".

Su *La stampa* (5/1), *La Nazione* (11/1) e *Italia Oggi* (11/1), una lettera da Basilea: "Parlamento e Governo - scrive Vittorio Nencini - continuano a percorrere la solita strada della tassazione facile: bollo patente, benzina, nettezza urbana, immobili e simili. Un suggerimento, per scoprire un po' di evasione fiscale: adottare estensivamente i patti in deroga nelle locazioni commerciali. In questo modo i contratti dei negozi dovrebbero essere tutti registrati e tutti per gli importi reali. In questo modo si introiterebbero pulite pulite non poche centinaia di miliardi di lire di imposte, che altrimenti vengono oggi evase".

Chiudiamo con una lettera che compare nella popolare rubrica "Specchio dei tempi" de *La stampa* (14/1): "Chi scrive - è in essa detto - è una famiglia torinese monoreddito, residente in c.so Cosenza a Torino: marito occupato e moglie disoccupata e senza prospettiva di lavoro. Non siamo più in grado di pagare l'imposta comunale sugli immobili (Ici) sull'appartamento di nostra proprietà (la casa) situato in c.so Cosenza 40. Abbiamo acquistato tale appartamento nel dicembre del '91 ed abbiamo pagato, come è nostro dovere di cittadini, l'imposta Ici nei seguenti importi: 1992 (Isi) complessive lire 546.000, 1993 L. 1.710.000, 1994 1.660.000, 1995 1.660.000. Totale 5.576.000. Tali importi sembrano corrispondere a un'imposta su un castello che noi non abbiamo; c'è un valore catastale che supera incredibilmente il valore commerciale. "Come si sa, oltre ad essere colpita come patrimonio, di per sé cosa allucinante, la nostra prima casa (e non ne abbiamo altre) è colpita anche come reddito (Irpef). A Natale abbiamo subito anche un furto grazie anche ai servizi di illuminazione e di ordine pubblico che, nonostante i nostri contributi, non sono stati messi in opera".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**Ici, giustificazioni vaghe**

La principale imposta comunale sugli immobili è l'ICI, introdotta a partire dal 1993. Si tratta di un'imposta ordinaria comunale sul patrimonio immobiliare esistente nel territorio del comune. Le giustificazioni dell'imposta in termini di politica tributaria sono piuttosto vaghe: c'è chi la mette in relazione ai servizi comunali, chi la considera un tributo bifronte e chi la considera giustamente un'imposta patrimoniale immobiliare.

da: R. Lupi, *Diritto tributario*, Giuffrè

**Confedilizia  
su provvedimento  
dismissioni  
enti previdenziali**

Sul decreto legislativo per le dismissioni e la gestione del patrimonio degli enti previdenziali varato dal Governo il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"Il provvedimento varato dal Governo in materia di dismissioni e gestione del patrimonio pubblico va nel senso giusto, anche se permane la necessità di miglioramenti che potranno essere apportati prima della definitiva formulazione, anche a seguito di un approfondito esame che ci si augura avvenga in sede parlamentare. In particolare non può mai dimenticarsi che scopo del patrimonio immobiliare degli enti è quello di sovvenire alle necessità dei rispettivi assistiti attraverso una congrua gestione del patrimonio medesimo e non quello di svolgere impropri ruoli di supplenza a favore dell'inquinato (tanto più esclusivamente romano o quasi) meno abiente, alle cui necessità devono provvedere gli appositi enti ed i Comuni con gli immobili allo scopo acquistati ovvero anche il settore privato se venissero concessi i benefici fiscali previsti allo stesso scopo in tutta Europa.

A tale riguardo non può non notarsi come risulti gravemente penalizzante per gli enti e per quanto gli stessi potranno ricavare dalle vendite il fatto che si preveda, con un certo populismo, che gli immobili vengano venduti con contratti di locazione prorogati, per certi inquilini, addirittura di nove anni dalle loro scadenze (e cioè financo a dodici - quindici anni da oggi) allo stesso canone, con il risultato che gli immobili interessati o non saranno del tutto venduti o saranno venduti a prezzi vili.

Per quanto attiene alle locazioni, non si può che rilevare con soddisfazione la scomparsa di ogni riferimento alla circolare Cristofori, che la Confedilizia (a differenza di quanto avevano fatto alcune piccole associazioni di proprietari) non ha mai accettato e che di fatto è stata alla base dello scandalo di Affittopoli".

**Elenco periti  
Fondi immobiliari**

Con provvedimento ministeriale (Ministero Tesoro) 8.1.1996 (pubblicato sulla G.U. del 19.1.1996 - Supplemento ordinario) è stato approvato l'"Elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, aggiornato al 31 dicembre 1995". Vi sono ricompresi: ingegneri, architetti, dottori agronomi, geometri e periti agrari.



# CATASTO

## Che cos'è la Conferenza di Servizi

La legge Finanziaria prevede, (Cn gennaio 96) che per la revisione degli estimi catastali si faccia luogo a "Conferenze di Servizi" fra UTE e Comuni. Ma cos'è la "Conferenza di Servizi"?

Nell'esperienza della gente comune c'è la Conferenza culturale, la Conferenza-stampa, magari la Conferenza di S. Vincenzo De Paoli; poi nelle prime pagine dei giornali si parla ogni tanto di Conferenza di Stati per la Pace, per il disarmo ecc., di Conferenza Episcopale, di Conferenza Stato-Regione, più recentemente di Conferenza di Servizi per l'Alta Velocità Ferroviaria. In relazione a quello che si è letto sulle cronache, nell'immaginario di qualche lettore, probabilmente il termine di Conferenza di Servizi, è stato associato a qualche avvenimento di natura politica più che culturale, dove la relazione di un conferenziere è stata più volte contestata animatamente.

Ma la Conferenza di Servizi non è nulla di tutto questo. È invece un modo di organizzazione della Pubblica Amministrazione per accelerare i tempi per i necessari provvedimenti che autorizzano un'opera pubblica, come il collegamento delle grandi aree metropolitane mediante il raddoppio degli assi ferroviari secondo la tecnologia dell'Alta Velocità. Per capire cos'è una Conferenza di Servizi si può immaginare *un tavolo*, dalle dimensioni più o meno grandi in relazione al numero dei partecipanti, attorno al quale i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti ad esprimersi discutono e si confrontano con gli altri su un progetto e apportano, ciascuno esercitando la propria competenza, un necessario contributo all'obiettivo finale che è l'approvazione, con eventuali miglioramenti, del progetto dell'opera. *Una approvazione fatta quindi in modo contestuale anziché singolarmente* come sarebbe avvenuto in via ordinaria.

La legge finanziaria del 1988 introdusse per la prima volta la Conferenza di Servizi nel nostro ordinamento *come procedura alternativa nei confronti delle amministrazioni che non si fossero pronunciate nel tempo di 90 giorni su progetti di opere pubbliche*; successivamente la Conferenza di Servizi divenne il procedimento primario e diretto nell'acquisizione di pronunce autorizzative necessarie per realizzare in tempi rapidi opere pubbliche in occasione di eventi di interesse anche internazionale.

Ciò avvenne per gli interventi infrastrutturali nelle aree interessate ai campionati mondiali di calcio del 1990, per la realizzazione di interventi urgenti per opere connesse alla esposizione internazionale "Colombo '92" di Genova, ora sta avvenendo per gli interventi urgenti per Roma Capitale della Repubblica. Dopo una prima fase di rodaggio l'istituto sta assumendo sempre più una connotazione funzionale, più propria di nuovo strumento di semplificazione e snellimento dell'azione amministrativa in generale, grazie alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche.

L'istituto generale della Conferenza di Servizi è previsto dalla stessa legge che ha introdotto importanti innovazioni nel procedimento amministrativo, ma di per sé non si può considerare una riforma della Pubblica Amministrazione.

È uno strumento di organizzazione esterno alle singole amministrazioni che raduna intorno ad un tavolo ideale, dando loro tempi brevi, rappresentanti delle stesse affinché manifestino contestualmente le loro deliberazioni, alle quali pervengono attraverso i processi interni di decisione tradizionali.

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/96		Contingenza dall'1/5/95	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A - A1	455.000		984.754	
PORTIERI LETT. B - B1	406.000		908.411	
LAVASCALE LETT. C		2.950		4.783
LAVORATORI LETT. D		3.960		4.855
LAVORATORI LETT. E		3.390		4.816

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

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/1996	Contingenza
LAVORATORI LETT. F	870.000	1.030.000
LAVORATORI LETT. G	720.000	880.000

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 1996

**Domeniche**  
Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

GENNAIO	7	14	21	28	
FEBBRAIO	4	11	18	25	
MARZO	3	10	17	24	31
APRILE	7	14	21	28	
MAGGIO	5	12	19	26	
GIUGNO	2	9	16	23	30

### Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	8	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2*	9*	—

\* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

### Versamenti contributivi dall'1/10/1995

#### Portieri

51,56% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore

Fondo pensioni	8,54 %
SSN	1,00 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,84 %

#### Lavascale

53,75 % (compreso 0,60% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore

Fondo pensioni	8,89 %
SSN	1,00 %
CASPO	0,30 %
Totale	10,19 %

### Minimali giornalieri dall'1/1/1996

PORTIERI	62.729
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE	62.729
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE	26.412

## Condono edilizio, decima reiterazione con novità

Con provvedimento 24.1.1996 n. 30 è stato reiterato per la decima volta (peraltro, con rilevanti novità) il decreto-legge in materia di condono edilizio. In particolare, il nuovo D.L. (del quale riferiremo compiutamente, come di consueto, a conversione avvenuta) prevede che, entro il 31 marzo 1996, coloro che verificano di non aver totalmente versato il dovuto per il condono 1985 (febbraio 1985-giugno 1987), possono farlo ora. Sono interessati alla scadenza tutti i condoni per i quali il formarsi (in 24 mesi) del silenzio-assenso può aver indotto in errore (o dimenticanza) i richiedenti, relativamente al pagamento delle somme stabilite.

Con lo stesso provvedimento, sono stati prolungati al 31 dicembre 1996 anche i termini che i Comuni hanno per determinare (o conguagliare) i contributi di concessione: scaduto tale limite, i Comuni non potranno più pretendere oneri. Gli oneri stessi potranno essere ridotti fino al 50 per cento con provvedimento regionale da assumersi entro il 24.4.1996. Chi, poi, ha presentato domanda di condono nel periodo 1985-87 e se l'è vista respinta, può compensare il credito derivante dalle somme a suo tempo versate con il debito derivante dalla domanda di condono presentata entro il marzo dell'anno scorso.

Il D.L. stabilisce poi, con chiarezza, che sono condonabili (in tipologia 4) anche i mutamenti d'uso senza opere (sulla cui condonabilità, invece, si discuteva, posto che i provvedimenti di condono hanno sempre finora fatto riferimento ad "opere"). Rimangono fermi, in tipologia 1, i mutamenti di destinazione (anche senza opere) di interrati o sottotetti, se tali volumi non erano computati nella volumetria del manufatto legittimo di cui fanno parte (circolare 3357/25 emessa nel luglio 1995 dal ministero dei Lavori pubblici).

Infine, una rilevante innovazione riguarda l'attività notarile: per i trasferimenti di immobili soggetti a condono e a vincoli ambientali, storico artistici, idrogeologici, di distanza dalle strade statali ecc., non basta più la copia della domanda di condono o la dichiarazione di avvenuto formarsi di silenzio-assenso: sarà indispensabile allegare al rogito il parere espresso favorevole emesso dall'autorità che gestisce il vincolo. Tale parere, nella stragrande maggioranza dei casi, manca, sicché gli immobili sono di fatto non trasferibili. Ma c'è una inaspettata via di uscita: il decreto legge n. 30, con un refuso nell'articolo 6 comma 2, richiama un successivo articolo 7 comma 13 che non esiste (esisteva, invece, nel precedente decreto legge 498/1995). Finché il Governo non correggerà il refuso, anche la nullità notarile non scatterà, sicché è prevedibile - ha rilevato Guglielmo Saporito su *24 ore* del 27 gennaio - una corsa ai trasferimenti immobiliari, approfittando della svista del Governo.



## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Sanatoria, sino al 31 marzo

Con D.L. 18.1.1996 n. 22 sono state reiterate (e, sostanzialmente, confermate) le disposizioni in materia di regolarizzazione del soggiorno nel territorio nazionale degli extracomunitari (cfr. Cn gennaio '96). Il termine ultimo per la regolarizzazione dei lavoratori domestici è peraltro stato spostato al 31 marzo (dal 18 stesso mese).

Il primo passo per la regolarizzazione (per informazioni - anche sulle strutture territoriali in Italia dell'Assindatcolf - tf. 06/69942495) consiste nella dichiarazione scritta del datore di lavoro in carta da bollo (20mila lire) che attesti di voler instaurare un regolare rapporto di lavoro subordinato. Va specificato se tale rapporto è inferiore a sei mesi oppure 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 e la domanda per il rilascio del permesso di soggiorno per lavoro dipendente. Vanno poi allegate due fotografie, una marca da bollo da 20mila lire e copia dell'eventuale documentazione che attesti la presenza in Italia del lavoratore alla data del 19 novembre scorso. Tutto quanto, va fotocopiato in due copie. Datore di lavoro e lavoratore devono ovviamente esibire i propri documenti di identità. Consegnata la domanda in Questura, viene rilasciata una ricevuta che diventa indispensabile per compilare, presso l'Inps, la denuncia del rapporto di lavoro. A questo punto il datore di lavoro deve versare all'Inps sei mesi di contributi se fa un'assunzione a tempo indeterminato, oppure quattro se l'assunzione è a tempo determinato.

Ulteriore passaggio è il nullaosta dell'Ufficio Provinciale del Lavoro, che verrà rilasciato compilando un modulo del Ministero del Lavoro (in carta bollata) e soprattutto dopo verifica dei pagamenti Inps e dell'avvenuta denuncia alla Questura. Ultimo passo, dopo il nullaosta, il rilascio del permesso di soggiorno da parte della Questura.

### Circolare Inps e versamento contributi

La Direzione dell'Inps - con Circolare 27.1.1996 n. 26 - ha fornito nuove istruzioni operative sulla sanatoria immigrati a seguito del D.L. n. 22 (in gran parte confermativa della Circolare 22.12.1995 n. 310).

Nella Circolare in questione, l'Inps ha altresì chiarito la natura del versamento delle sei o quattro mensilità contributive al quale è tenuto il datore di lavoro che si impegna ad assumere il cittadino straniero interessato alla regolarizzazione del permesso di soggiorno. L'Inps conferma la natura di vera e propria "anticipazione" dell'obbligo contributivo e fornisce le istruzioni per il recupero graduale di quanto versato. L'anticipo, si rammenta, è determinato con le aliquote stabilite per il settore di inquadramento del datore di lavoro, tenendo conto della natura del contratto, che può riguardare anche rapporti di apprendistato e di formazione e lavoro. L'anticipo versato sarà recuperato mensilmente - per quote pari a un sesto - per le assunzioni a tempo indeterminato - o ad un quarto - per le assunzioni a termine -, tramite conguaglio, che potrà iniziare a partire dalla prima denuncia contributiva con la quale si debba provvedere al versamento dei contributi dovuti per il lavoratore interessato.

L'importo da recuperare deve essere indicato nel quadro D del modello Dm 10/2 preceduto dalla dicitura «REC.D.L. n. 22/96» e dal codice L 800.

### È nulla la delibera adottata a maggioranza che accorpa più edifici in un solo condominio

È nulla la delibera adottata da una assemblea di supercondominio, a maggioranza dei suoi componenti, istitutiva di un unico condominio tra i vari edifici interessati, in quanto lesiva del diritto di ciascun condomino di far parte del condominio costituito dal solo edificio in cui era proprietario di unità immobiliari; sono altresì nulle, di conseguenza, le delibere assunte successivamente da assemblee convocate come se esistesse un unico condominio, per deliberare su materie attinenti ai singoli fabbricati.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 11 luglio-28 ottobre 1995 n. 11276

(Presidente Verde; Relatore Triola; Pm - conforme - Cinque; Ricorrente Cierzo; Resistente e Controricorrente Condominio via dei Missaglia)

### Percentuali di mediazione, indagine di 24 ORE del lunedì

Il 2% sul valore dell'immobile all'acquirente e il 2% al venditore: queste le percentuali di mediazione delle agenzie sulla base di usi e consuetudini, secondo un'elaborazione di *24 Ore del lunedì*. Tali medie valgono in città quali Ancona, Bolzano, Firenze, Genova, L'Aquila, Roma, Trento e Venezia.

Le percentuali minime (1 e 1) si registrano a Campobasso e Potenza; inferiori anche le medie di Aosta e Napoli (1 e 2). Ben più elevate (3 e 3) le percentuali riscontrate sulle mediazioni immobiliari a Cagliari, Palermo, Perugia e Trieste; a Bologna si applica invece il 2% a carico dell'acquirente e il 3% a carico del venditore.

Situazioni estremamente variegiate vengono infine registrate in città come Bari (dall'1 al 3% a carico di ciascuna delle parti), Milano (dall'1 al 2% per l'acquirente, dal 3 fino al 6% per il venditore) e Torino, che appare la città più cara, con una forcilla del 2-4% per l'acquirente e del 2-8% per il venditore.

### CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

### Consulta in breve

Reclamabile anche il rigetto di provvedimento possessorio.

Gli effetti della sentenza 253/1994 della Corte costituzionale non si limitano ai provvedimenti cautelari ma si estendono anche a quelli possessori. Con la conseguenza che è pienamente reclamabile, proprio sulla base di quella pronuncia, anche il rigetto di provvedimento possessorio. Lo hanno chiarito i giudici della Consulta con la sentenza numero 501/95 affermando che nel momento in cui il reclamo avverso i provvedimenti possessori interdittali è proponibile nei casi e nei modi in cui lo è nel procedimento cautelare, non ha ragion d'essere il sospetto di illegittimità (ordinanza di rinvio del tribunale di Lanusei) nei confronti dell'articolo 669-terdecies del codice di procedura civile.

### Sicurezza

Inserito sulla sicurezza pubblica dalla rivista *S.r.l* di Italia Oggi

### Ai Comuni i dati del Catasto elettrico

Per Comuni e Ministero delle Finanze torna alla ribalta il Catasto elettrico, ovvero quella monumentale raccolta di dati sugli immobili e sui loro proprietari avviata alla fine del 1992 e completata, dopo diversi solleciti e correzioni, nel 1994.

Un decreto del Ministro delle Finanze che porta la data del 13 novembre 1995 (ma che è apparso sulla Gazzetta Ufficiale solo il 31 gennaio 1996) dispone, in tre articoli, una serie di adempimenti non indifferenti per il centro informativo del dipartimento delle Entrate e per il consorzio Anci-Cnc (il consorzio costituito tra l'associazione nazionale dei Comuni italiani e i concessionari della riscossione): secondo l'articolo 1, il centro informativo ministeriale provvede entro quindici giorni dalla pubblicazione del decreto a inviare al consorzio Anci-Cnc l'intero archivio. «ordinato per provincia, per comune e per numero di utenza».

Effettuata questa trasmissione, i Comuni potranno poi richiedere al Consorzio Anci-Cnc la distribuzione gratuita della parte di archivio che li interessa: il consorzio dovrà soddisfare le richieste degli enti locali (come disposto dall'articolo 2) entro un mese. Da lì in poi, i Comuni potranno «fare luce» sulla fiscalità immobiliare: i versamenti dell'Ici, della tassa rifiuti e di quant'altro si collega alle situazioni immobiliari potranno essere passati al setaccio confrontando quel che si è dichiarato al Comune e quello che invece 29 milioni di bollettini hanno rivelato alle Finanze. Il decreto del 13 novembre 1995 annuncia che le posizioni fiscali «corrispondenti a utenze di energia per le quali non è stato possibile acquisire i dati» saranno incrociate con gli archivi dell'anagrafe tributaria. Questo incrocio servirà a formare «liste selettive di utenti che presentano sintomi di particolare pericolosità fiscale».

# ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Reddito effettivo e locazione

L'art. 11, comma 2, della L. n. 413/91 stabilisce che il reddito degli immobili di interesse storico o artistico è determinato catastalmente sulla base della minore tra le tariffe d'estimo previste per la zona censuaria di appartenenza "in ogni caso"; tale ultima espressione non sta a significare "quale che sia la rendita attribuita all'immobile", bensì "quale che sia il reddito effettivamente prodotto dall'immobile stesso". Ne deriva che non si rende applicabile ai fabbricati in questione il comma 4 bis dell'art. 34 del Tuir, che prevede la tassazione sulla base del reddito effettivo quando questo, ridotto del 15%, è superiore al reddito catastale.

Lo ha stabilito - con un'elaborata motivazione - la Commissione tributaria di 1° grado di Firenze, in una decisione che viene pubblicata dall'accreditata rivista *il fisco* (n. 48/95) con annotazione che "si rafforza in giurisprudenza" (dopo le analoghe decisioni delle Commissioni di Pisa e Venezia) l'opinione *de qua*.

## Catalogo Istituto castelli

L'Istituto italiano dei castelli (espressione nazionale di un organismo europeo patrocinato dall'Unesco, l'International burgen Institut, ora Europa nostra - International burben Institut) ha, fino ad oggi, censito il 60 per cento del territorio italiano. L'Istituto (che opera in Italia da più di 30 anni) prevede nei suoi programmi la creazione di una sorta di "Atlante delle architetture fortificate d'Italia" con tavole in scala 1:100.000 e, in seconda battuta, l'elaborazione statistica dei dati, incrociando i parametri essenziali per il restauro, come lo stato attuale di manutenzione.

## Beni storici di enti pubblici

In tema di tutela delle cose d'interesse storico o artistico, la formulazione dell'art. 4 della legge 1° giugno 1939 n. 1089 non giustifica l'interpretazione restrittiva secondo cui resterebbero esclusi dall'ambito di applicazione della disposizione gli Enti pubblici di carattere economico. Al contrario, l'uso dell'espressione «Enti e Istituti legalmente riconosciuti» contenuta nel primo comma del citato art. 4, indica la volontà normativa di ricomprendere fra i destinatari delle norme tutte le categorie di Enti pubblici (ivi compresi, dunque, quelli economici) indipendentemente dagli strumenti e dalle modalità con cui l'interesse pubblico è perseguito. Pertanto, i beni appartenenti all'Ente pubblico sono sottoposti ad un regime affatto diverso da quello dei beni in proprietà dei privati e sono automaticamente assoggettati alle limitazioni imposte dalla legge indipendentemente dall'apposizione di vincoli nei modi e nelle forme previste dalla stessa legge.

(Cons. Stato, sez. VI, dec. 5.10.95 n. 1061)

## Sfratti, calo generale

	1° Semestre 1995	1° Semestre 1994	Variazione %
<b>Provvedimenti di sfratto emessi</b>	27.675	37.611	- 26,42
<b>Richieste di esecuzione (*)</b>	62.046	69.952	- 11,30
<b>Sfratti eseguiti (**)</b>	9.414	9.942	- 5,31

(\*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario  
 (\*\*) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Fonte: Osservatorio sfratti ministero Interno

## Dove si concentrano gli sfratti

PROVINCE	Provvedimenti emessi	Richieste esecuzione (*)	Sfratti eseguiti (**)
<b>Torino</b>	2.449	8.458	742
<b>Milano</b>	3.002	9.523	940
<b>Venezia</b>	380	1.439	279
<b>Genova</b>	837	3.661	283
<b>Bologna</b>	860	3.382	314
<b>Firenze</b>	668	839	247
<b>Roma</b>	3.852	18.676	1.375
<b>Napoli</b>	1.419	858	253
<b>Bari</b>	905	420	110
<b>Palermo</b>	1.282	889	327
<b>Catania</b>	587	207	158
<b>TOTALE</b>	16.241	48.352	5.028

(\*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario  
 (\*\*) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Fonte: dati dell'Osservatorio sfratti ministero Interno (1° semestre 1995)

Le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario - pari, nelle aree indicate, a 48.352 - e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario - pari a 5.028 - costituiscono, rispettivamente, il 77,93% ed il 53,41% del totale nazionale.

### L'investimento immobiliare è svantaggioso per la pressione fiscale

**Caro direttore,**  
 spesso si legge che investire in un immobile è particolarmente vantaggioso, ma, dato che quelli che usano sono i non professionisti, è da prevedere che gli enti pubblici, prendo l'esempio di un Tizio che abbia un reddito lordo annuo di 60 milioni (quasi a parità di 3 milioni mensili al netto dell'Irpef, tassazione previdenziale, sindacale ecc.) e un appetito di spesa in locazione a 12 milioni annui.  
 In questo caso gli affitti che potrebbe versare (tassati Irpef al 41% per cui il totale delle tasse che gravano è solo quello di Irpef L. 12.000.000 x 41% = L. 4.920.000) in locazione L. 12.000.000 - L. 4.920.000 = L. 7.080.000. Con l'Ima, invece L. 12.000.000 - L. 800.000 = L. 11.200.000 - L. 300.000 = L. 10.900.000 x 6,07% (L. 660.000).  
 Spese registratorie contrattuali L. 12.000.000 x 1% (L. 120.000). Totale L. 800.000.  
 Restano poi da calcolare le spese che il Fisco valuta il 10% annuo (-L. 1.200.000), ma che mediamente sono molto di più, perché, oltre alle spese condizionali e onerose della proprietà, questa ha costi di gestione per riparametri vari, riscaldamento, portico del tetto, balconi, ascensore ecc., adempimenti degli impianti elettrici, del gas e vari alle norme C.d.P. ecc.  
 Poi qui ho considerato che l'Irpef non è pagato regolarmente gli affitti, ma, se non lo fa, il proprietario, oltre a non percepire nulla, deve pagare anche tutte le spese condizionali e onerose di questo e, dopo gli oneri del nostro governo, l'Imposta sul Reddito anche se il reddito non lo ha percepito, perché il proprietario del caso...

## Importante decisione del Pretore di Perugia

Da Perugia, un'importante decisione del Pretore dott. Salvi. Risulta dalla stessa che, ove il giudicante ritenga che la durata dei patti in deroga non possa essere inferiore a 8 anni (4 più 4) e il contratto stipulato contenga la clausola (di cui al modello Confedilizia) dalla quale risulti che le parti hanno subordinato l'efficacia dello stesso alla durata del rapporto come stabilita, il contratto in deroga deve cadere tutto intero (non è, cioè, eterointegrabile con le norme dell'equo canone) e l'inquilino deve lasciare la casa. Il Pretore ha, così, emesso ordinanza di rilascio, fissando la data dell'escomio. La decisione è già stata trasmessa alle Associazioni territoriali della Confedilizia nel suo testo integrale (in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*).

Naturalmente - rileva l'Ufficio legale confederale - lo stesso principio di diritto vale anche per i contratti ad uso diverso stipulati in deroga, ove contengano la clausola (di cui al modello concordato dalla Confedilizia con i sindacati inquilini) che l'intero contratto non sarebbe stato stipulato se non si fosse ritenuta applicabile anche all'uso diverso la disciplina dei patti in deroga.

## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NAZIONALE (i dati sono ovviamente arrotondati)

### Censimento 1991

**Abitazioni totali:** 24.800.000 (crescita tra il 1981 ed il 1991 del 21,9 per cento)

**Abitazioni usufruite dal proprietario:** 18.500.000 ca. (cioè il 74,6 per cento), comprese le abitazioni non occupate: 5.300.000 (di cui "secondo case" 2.400.000)

**Abitazioni in locazione:** 6.300.000 (cioè il 25,4 per cento)

*I dati Istat del dicembre 1995 indicano nel 77,2 per cento le abitazioni usufruite dal proprietario e nel 22,8 per cento le abitazioni in locazione*

## Confindustria e Confedilizia insieme nel progetto "Dentro l'occupazione"

La Confindustria Emilia Romagna, per fare fronte alle esigenze di mano d'opera qualificata da parte delle aziende associate, ha predisposto il progetto "Dentro l'occupazione".

Per favorire la mobilità del personale qualificato proveniente dalle regioni meridionali è stato raggiunto un accordo con le Ferrovie Spa per condizioni di particolare favore (75% di sconto sul costo del biglietto ferroviario andata e ritorno tra la località di lavoro in Emilia Romagna e quello di residenza nel Mezzogiorno) nel trasporto delle persone.

Per agevolare la sistemazione dei lavoratori nei luoghi di lavoro la Confedilizia Emilia Romagna ha dato la sua disponibilità a costituire presso ogni capoluogo di provincia interessato al progetto un "servizio informazione casa" dove le imprese e i lavoratori potranno avere informazioni dettagliate sugli alloggi disponibili. Si prevede poi la possibilità di stipulare contratti tipo della durata di 12 o 24 mesi al massimo, per rispondere alle particolari caratteristiche ed esigenze di questa utenza che sarà impiegata presso le aziende con contratti di formazione e lavoro.

Alla presentazione ufficiale del progetto, ha portato il saluto del Presidente confederale avv. Corrado Sforza Fogliani e del Presidente della Federazione Emilia Romagna avv. Gualtiero Fiorini, l'ing. Mario Del Chicca, presidente dell'APE di Parma.

L'ing. Del Chicca ha assicurato la piena disponibilità e collaborazione di tutte le APE-Confedilizia della Regione al fine di conseguire il pieno successo per una iniziativa che vuole essere un contributo reale, sia pure limitato, per uno sviluppo equilibrato del Paese.

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

## Indagini fiscali: non c'è obbligo di riservatezza

I contribuenti assoggettati ad una verifica tributaria possono invocare soltanto fino ad un certo punto il diritto alla tutela della propria riservatezza previsto dalla legge, in quanto in questo caso l'interesse pubblico generale alla corretta ripartizione degli oneri fiscali prevale sulla posizione giuridica del privato. È quanto ha affermato una sentenza del Consiglio di Stato (quarta sezione) accogliendo un ricorso presentato dal ministero delle Finanze, che chiedeva l'annullamento di una precedente decisione del Tar del Lazio. Il Tar aveva infatti accolto in primo grado le tesi di un cittadino sottoposto a verifica fiscale, che si era visto rifiutare dalla Guardia di finanza l'accesso ai documenti sulla base dei quali era stata condotta l'ispezione nei suoi confronti, attingendo informazioni fra l'altro in alcuni istituti di credito. Secondo il Tar, la legge sulla trasparenza amministrativa (la n. 241 del '90) non prevede che l'accesso alla documentazione possa essere differito nel caso di atti preparatori di provvedimenti tributari, anche perché i dati raccolti nel corso della verifica potrebbero essere utilizzati in altri procedimenti non tributari, di carattere penale. Per il

Consiglio di Stato, invece, il Fisco ha, nella sostanza, costituzionalmente "mano libera" nell'accedere alle informazioni, anche a prescindere dalle norme generali sulla riservatezza personale.

Il supremo organo della giustizia amministrativa ha sostenuto, innanzitutto, che fra i poteri riconosciuti agli uffici fiscali dalla legge c'è quello di «accedere direttamente presso il contribuente» con determinate modalità che prevedono la possibilità di «ricercare ed ispezionare libri, registri, scritture, documenti». Questo potere - *si è precisato* - «si estende anche a taluni soggetti terzi che risultano in rapporti giuridici con il contribuente medesimo. E così gli uffici possono acquisire dati e notizie presso enti pubblici, assicurazioni, operatori per conto terzi» e di questi poteri «partecipa espressamente anche la Guardia di finanza». Pur essendo quindi "ammissibile" che l'accesso in particolare alle banche ed a soggetti terzi abbia inciso sul diritto alla riservatezza del cittadino, si è osservato che questo «dipende e discende direttamente dall'attribuzione da parte del legislatore dei poteri già ricordati».

## Casa senza «comunione» se il terreno è del coniuge

L'abitazione costruita dai coniugi in regime di comunione legale su un terreno di esclusiva proprietà di uno dei due, non entra nella "comunione" ma, in forza dell'istituto civilistico della «accessione», entra a far parte del patrimonio personale del coniuge già proprietario del terreno. A meno che, naturalmente, i coniugi non abbiano stipulato un vero e proprio contratto, nel quale le parti dichiarino la comune volontà di "devolvere" il bene al regime di comunione legale. Il coniuge che resta "nullatenente" può consolarsi con il diritto di credito che matura (automaticamente) nei confronti del "proprietario", pari alla metà delle spese necessarie per edificare l'immobile.

È stato necessario l'intervento delle Sezioni unite civili della Cassazione (sentenza 651/96, depositata il 27 gennaio; relatore Carbone) per dirimere un contrasto giurisprudenziale (ma a livello di giurisprudenza di merito e di dottrina) sui diritti reali che si costituiscono in questi casi. Casi non poco diffusi, soprattutto nelle zone agricole o di recente urbanizzazione, e che nella vicenda particolare era sorto in relazione a un giudizio di separazione con addebito al coniuge proprietario del terreno sul quale era stata edificata l'abitazione. Ma il problema si pone anche quando il matrimonio si svolge regolarmente, perché in ogni caso

l'assoluta certezza della titolarità si pone al momento del trasferimento dell'immobile per vendita o per successione. In questo senso la decisione della Cassazione è di grande e diffusa importanza.

Le motivazioni, per quanto ampie, si riducono in sostanza ad affermare l'insuperabilità di una lettura testuale dell'articolo 934 e seguenti del Codice civile, che costituiscono appunto la sezione del libro della proprietà dedicata alla «accessione». E il nuovo diritto di famiglia del 1975, per quanto successivo al codice, non costituisce di per sé una norma speciale derogatoria rispetto all'articolo 934 Cc.

## Passi carrabili

Cambiano gli importi della tassa comunale sui passi carrabili. Da quest'anno la tassa si paga sulla larghezza del passo carrabile, e non più sulla superficie in metri quadrati del passaggio.

Attenzione: la scadenza per il pagamento, prevista per il 31 gennaio, è stata (come ricordiamo anche in altro articolo) prorogata dal Governo al prossimo 31 marzo.

Per calcolare il nuovo importo bisogna misurare la larghezza del passo (arrotondando al metro superiore) e moltiplicare i metri per la tariffa fissata dal Comune.



## Accertamento e accatastamento degli immobili - Estimi

### I

**Catasto edilizio - Effettiva determinabilità dell'immobile - Rinvio da parte dell'UTE del relativo classamento - Assenza di motivazione - Nullità dell'atto - Sussiste**

In presenza di unità immobiliari strutturalmente o funzionalmente bene individuate e definite, è da ritenere illegittimo e non motivato l'atto del competente ufficio finanziario che rinvia il relativo classamento ad un evento futuro non indicato e imprecisato.

(Oggetto della controversia: classamento unità immobiliare)

(COMM. di I grado di Belluno, Sez. II - Dec. n. 13 del 2 febbraio 1995, dep. il 16 febbraio 1995)

### II

**Catasto edilizio - Accatastamento - Descrizione degli elementi nell'atto di classamento - Obbligatoria - Atto di classamento privo dei criteri di valutazione applicati - Difetto di motivazione - Sussiste**

L'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento relativo all'accatastamento di un immobile si deve ritenere osservato allorché contiene oltre la categoria e la classe anche la descrizione degli elementi che hanno contribuito alla loro attribuzione. In buona sostanza, è da ritenere immotivato un atto di classamento estremamente sintetico che si limita a riportare la sigla della categoria e relativa classe, non consentendo al destinatario di detto atto la possibilità di contestazione, essendo a quest'ultimo oscuri i criteri di valutazione applicati.

(Oggetto della controversia: classamento unità immobiliare)

(COMM. di I grado di Belluno, Sez. IV - Dec. n. 110 del 5 ottobre 1994, dep. il 4 gennaio 1995)

### III

**Estimi catastali - Unità immobiliari urbane - Criteri per la determinazione delle tariffe d'estimo - Principio della redditività pura - Legittimità - DD.MM. 20.1.1990 e 27.1.1991 - Artt. 8 e 9 R.D. 13.4.1939, n. 652 - Art. 15 L. 1.12.1949, n. 1142 - D.L. 23.1.1993, n. 16 convertito nella L. 24.3.1993, n. 75 - Art. 10, comma 2, L. 26.2.1994, n. 133.**

Con l'art. 10, comma 2, della L. 26 febbraio 1994, n. 133 il legislatore, volendo rimanere ancorato al criterio di redditività pura nella determinazione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, ha abrogato la disposizione dell'art. 2 della L. 24 marzo 1993, n. 75 ritenendola, verosimilmente, in contrasto al suddetto principio di redditività pura nella ricerca della materia imponibile. Restano, pertanto, in essere i criteri dettati dagli artt. 8 e 9 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 e dall'art. 15 della L. 1° dicembre 1949, n. 1142, secondo il quale "il reddito lordo è rappresentato dal canone annuo di fitto, ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare, calcolato al termine di ciascun anno"

(Oggetto della controversia: classamento unità immobiliare)

(COMM. di I grado di Milano, Sez. XXXIV - Dec. n. 7 del 23 gennaio 1995, dep. il 21 febbraio 1995)

## Quando le occupazioni di strade statali sono esonerate dalla TOSAP

Le occupazioni di tratti stradali statali o provinciali che attraversano il centro abitato di comuni con popolazione inferiore a diecimila abitanti sono esonerate dall'applicazione della TOSAP. Ai fini della determinazione di tale limite, deve essere considerata la popolazione relativa all'intero territorio comunale e non, quindi, ai singoli insediamenti in esso ricompresi, che pure costituiscono «centri abitati» ai sensi delle disposizioni del vigente codice della strada.

Dipartimento entrate Ministero Finanze - Direzione centrale fiscalità locale, Div. IV - R.M. 31 ottobre 1995, n. 260/E/4/Q/5942.

## DATI ISTAT

**Siamo costretti a rinviare, per questo numero, la pubblicazione del dato Istat per l'aggiornamento dei contratti di locazione.**

**Per ragioni connesse al mutamento - in corso - degli elementi da rilevare, il dato Istat di gennaio sarà disponibile solo in ritardo rispetto al consueto.**

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

## Ici, lo sconto segue l'aliquota

*Risoluzione del ministero delle Finanze n. 12/E/96, concernente: «Imposta comunale sugli immobili (Ici) - Differimento dei termini per deliberare l'aliquota - Conseguenze sul termine per deliberare la maggiore detrazione per le abitazioni principali».*

In relazione al quesito posto con la nota sopradistinta, la scrivente non ritiene condivisibile il parere di codesto dicastero circa la non estensibilità al potere di deliberare la maggiore detrazione Ici per le abitazioni principali degli eventuali differimenti dei termini legislativamente concessi per deliberare l'aliquota Ici.

E invero l'articolo 15, comma 6, della legge 24/12/93, n. 537, che ha attribuito siffatto potere, recita testualmente: «Le deliberazioni del consiglio, da adottare entro il termine previsto dal comma 1 dell'articolo 6...».

Si tratta, cioè, di una norma di rinvio al termine stabilito dal comma 1 dell'articolo 6 del decreto legislativo 30/12/92, n. 504, in materia di delibera dell'aliquota Ici. Per cui se la

legge (come, ultimamente, il comma 2 dell'articolo 9 del decreto legge 27/10/95, n. 444, convertito con modificazioni nella legge 20/12/95, n. 539) concede, per un determinato anno, un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota Ici, automaticamente, per effetto della predetta norma di rinvio, il differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini dell'adozione della delibera consiliare di aumento della precitata detrazione per le abitazioni principali.

Ciò, a meno che la norma che reca il differimento non sia finalizzata espressamente a riaprire i termini limitatamente alla revisione dell'aliquota Ici. Del resto la suesposta interpretazione risponde anche all'esigenza di consentire al Comune, attraverso l'unicità del termine sia ordinario sia differito, l'armonizzazione e il coordinamento degli interventi, essendo evidente che le due manovre, l'una sull'aliquota e l'altra sulla maggiore detrazione, sono interdipendenti sotto il profilo sia finanziario sia economico-sociale.

## Confedilizia su revisione estimi

La Confedilizia ha voluto (e imposto, da sola) la revisione degli "estimi Formica" basati sul valore degli immobili. Ora, dovranno essere rifatti, con riferimento esclusivamente al reddito ritraibile. Ma - come il Presidente confederale ha tempestivamente rappresentato al Ministero - occorre che il procedimento di revisione catastale (classamento ed estimi) "sia condotto in una situazione di reale contraddittorio con i proprietari di casa". In particolare, il Presidente ha rilevato (anche in una dichiarazione all'Ansa) che è indispensabile che alle Commissioni censuarie sia assicurato "uno stato di assoluta indipendenza" (da tutti gli enti impositori).

## Ici: gettito e contribuenti in crescita

Nel 1995, il gettito dell'Ici è stato superiore a quello dell'anno precedente; in crescita anche la platea dei contribuenti. Questa, in sintesi, l'analisi dei dati relativi ai versamenti Ici per il 1995 diffusi dal Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale.

Secondo il Consorzio, nel 1995 l'importo lordo dell'imposta è ammontato a 14 mila miliardi 115 milioni, contro i 14 mila miliardi 83 milioni del 1994. Per quanto riguarda i bollettini di versamento si è passati dai 48.008.628 del 1994 ai 48.740.757 bollettini dello scorso anno.

## Rimborsi Invim attribuita ai Comuni

Con Decreto Ministero Finanze 9.1.96 (in G.U. 30.1.96) sono state dettate le modalità per l'effettuazione dei rimborsi dell'Invim attribuita ai Comuni. È regolato anche il caso dell'impossibilità dell'effettuazione del rimborso da parte del competente ufficio del registro per insufficienza di somme.



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

**Anno 6  
Numero 2**

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 6 febbraio 1996



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

**Anno 6  
Numero 2**

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  
Publitep - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 7 febbraio 1996