



EVOLUZIONE DELLA PRESSIONE FISCALE SUGLI IMMOBILI

SETTORE DI IMPOSIZIONE	Gettito in miliardi (valori correnti)			
	1980	1985	1990	1994
TRIBUTI SUI REDDITI IMMOBILIARI (IRPEF, IRPEG, ILOR)	1.256	3.820	6.536	10.257
TRIBUTI SUI TRASFERIMENTI E SUI SERVIZI (IVA, INVIM, ICIAP, Imposte di registro, ipotecaria, catastale, di successione, tassa smaltimento rifiuti, tributo provinciale protezione ambiente)	3.885	7.151	17.005	20.300
TRIBUTI SUL PATRIMONIO (ICI, Rivalutazione obbligatoria e volontaria degli immobili)	—	—	—	18.040
TOTALE	5.141	10.971	23.541	48.597

SETTORE DI IMPOSIZIONE	Variazione percentuale del gettito			
	1980-1985	1985-1990	1990-1994	1980-1994
TRIBUTI SUI REDDITI IMMOBILIARI (IRPEF, IRPEG, ILOR)	204%	71%	57%	716%
TRIBUTI SUI TRASFERIMENTI E SUI SERVIZI (IVA, INVIM, ICIAP, Imposte di registro, ipotecaria, catastale, di successione, tassa smaltimento rifiuti, tributo provinciale protezione ambiente)	84%	137%	20%	422%
TRIBUTI SUL PATRIMONIO (ICI, Rivalutazione obbligatoria e volontaria degli immobili)	—	—	—	—
TOTALE	113%	114%	106%	845%

Fonte: Ufficio Studi Confedilizia

All'interno

- Come vanno applicate la tassa occupazione spazi pubblici e la tassa rifiuti
- Contributi bonifica, tassa sull'aria
- Il Consiglio di Stato sull'ICI
- Centri storici, indietro tutta
- Nuove regole impianti centralizzati
- Paniere ISTAT rivisitato
- Confedilizia e SUNIA-SICET-UNIAT contro doppia aliquota ICI
- Edifici centri storici, nuovi pericoli
- Corte Costituzionale sull'eccezione ISI
- Legge comunitaria, clausola vessatoria
- Ricevute affitti, marca da bollo più alta

Il Presidente in visita alla Consulta

Il Presidente confederale ha reso visita, alla Consulta, al nuovo giudice costituzionale prof. Valerio Onida. Ha anche ricevuto il nuovo Presidente della Fiaip Passuti (che era accompagnato dall'arch. Ferrario, membro di Giunta esecutiva) e incontrato il Presidente dell'Unione Provincie Italiane, Panettoni. Sui problemi della finanza locale (delle aliquote ICI, in particolare) e del condono edilizio, Sforza Fogliani ha incontrato i relatori dei rispettivi decreti legge sen. Fardin e on. Bonomi. In ordine ai decreti legislativi (di prossima emanazione) in materia catastale, il Presidente ha incontrato il capo dell'Ufficio legislativo del Ministero delle Finanze cons. Fortunato (che era assistito dal cons. Pinto). A Bologna, il Presidente Sforza Fogliani ha chiuso il Corso amministratori condominiali con una lezione sul tema "Istituzioni di diritto condominiale. Nozioni di diritto amministrativo" mentre, ad Ancona, ha presieduto una riunione di tutte le Associazioni marchigiane della Confedilizia. A Crema, Sforza Fogliani ha poi tenuto la prolusione alla "Giornata di studio" sul tema "Il piano regolatore e la civiltà urbana. Norme di attuazione". A Roma, ha rappresentato la Confedilizia alla riunione Abi di presentazione del "Codice di comportamento del settore bancario e finanziario".

Numerose le presenze del Presidente a trasmissioni tv e radio. In diretta da Bologna ha preso parte a "Uno mattina" (Rai uno) mentre, su Rai due, ha partecipato alla trasmissione "Dossier" - dedicata alle vendite degli enti previdenziali - insieme al ministro Treu, ai Presidenti dell'Inps Billia, dell'Inail Magno e dell'Inpdap Seppia nonché al Segretario Generale del Sunia, Pallotta. Sforza Fogliani, sempre alla Tv, è stato intervistato anche dal TG 2. Alla Radio, il Presidente è stato più volte ospite della rubrica in diretta "Spazio aperto" (sui Consorzi di Bonifica, sugli enti previdenziali, sugli sfratti) e della rubrica - pure in diretta - "Istruzioni per l'uso". Sempre in diretta, ha partecipato più volte (quale esperto in materia condominiale e locatizia) alla trasmissione di Radio uno "Casella postale". Più volte è stato intervistato dal GR1 e dal GR2 nonché dal radio giornale di Radio international.

Il Segretario Generale Tortora ha partecipato, a Teleroma, ad un dibattito sulle dimissioni degli enti con il Segretario generale del Sunia, Pallotta.

Il dott. Bertoncini, della Segreteria di Presidenza, ha rappresentato la Confedilizia ad un Convegno dell'Associazione beni culturali "Bianchi Bandinelli".

L'Assistente del Presidente dott. Bianco ha rappresentato la Confedilizia all'assemblea annuale dell'Acer (Associazione costruttori edili di Roma e provincia) ed alla conferenza stampa dell'Unione consumatori "Chi ci difende dal fuoco?".

Oneri accessori: è inefficace l'offerta del conduttore in mora da due mesi

Il conduttore già in mora nel pagamento degli oneri accessori, non può eccepire la mancata risoluzione del contratto di locazione adducendo di non aver ricevuto dal locatore, previa richiesta, l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione.

Corte di cassazione - Sezione III civile - 15 novembre 1995 n. 11838
(Presidente Bile; Relatore Sommella)

Case enti: Confedilizia su decreto legislativo

Sulle dichiarazioni del Ministro Treu e sul decreto legislativo relativo alla vendita delle case degli enti previdenziali, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

«La cancellazione della circolare Cristofori disposta dal decreto legislativo (e cioè dello strumento che, contrastato fin dall'inizio dalla Confedilizia ma accettato da piccole associazioni, aveva consentito gli affitti di favore denunciati dallo scandalo di Affittopoli) costituisce un passo avanti di riguardo verso una riconduzione a redditività del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, che non devono essere chiamati a svolgere funzioni improprie, a carico dei pensionati e dei loro assistiti in genere. Così pure, positivo è che - su nostra diretta segnalazione - in sede di stesura definitiva si sia tenuta presente anche l'esigenza di trasparenza, nell'assegnazione e nell'affitto, che si poneva per gli immobili ad uso diverso dall'abitativo non essendo vi ragioni alcuna perché essi soli fossero sottratti alle anzidette esigenze ed all'applicazione dei patti in deroga.

Sulle dimissioni non possiamo che essere critici, per il termine (troppo breve) fissato - però - dalla legge e per il riferimento a prezzi catastali, che potrebbe tradursi in una larga "beneficiata" di Stato, oltretutto a vantaggio di inquilini non proprio modello».

Sondaggio, un plebiscito

I lettori hanno sommerso gli uffici smistamento corrispondenza e fax della Confedilizia centrale con i tagliandi di risposta al sondaggio sul notiziario da noi pubblicati (e tuttora inoltrabili alla sede centrale) con Confedilizia notizie di gennaio.

Grazie. Grazie di cuore a tutti perché, anche questa, è una conferma - per certi versi, ed in queste proporzioni, di certo inaspettata - dell'attaccamento dei soci delle Associazioni territoriali della Confedilizia al loro giornale.

Grazie dei (molti) elogi ed anche delle (ben poche) critiche. Grazie, soprattutto, dei suggerimenti - numerosissimi - perché ci servivano a migliorare ancora Cn.

I miglioramenti proposti sono allo studio. Alcuni, sono già stati applicati con questo stesso numero. Altri, pur condivisi ed apprezzati, inciderebbero sui costi, e siamo quindi costretti (perlomeno) a rinviarli. Di altri, vedremo la fattibilità.

Gli amici che ci hanno risposto, comunque, sappiamo che la loro risposta ci è stata di grande conforto e, comunque, di grande utilità. Stiano certi che le loro osservazioni saranno, ancora, vagliate e soppesate. Se non le vedessero realizzate, sarebbe solo per insormontabili difficoltà. Non certo per trascuratezza.

Legge comunitaria, clausole vessatorie

Con l'entrata in vigore della legge comunitaria 1994 (l. 6.2.96, n. 52, in S.O. n. 24 alla G.U. n. 34 del 10.2.96) sono pure entrati in vigore alcuni nuovi articoli del codice civile (che trovano posto dopo l'art. 1469) relativamente al divieto di clausole vessatorie nel contratto fra professionista e consumatore. Tali disposizioni, facendo riferimento alla figura di un professionista, si applicano anche nelle compravendite immobiliari allorquando vi sia un agente immobiliare come intermediario.

Il libro dei fatti 1996

Puntuale all'appuntamento annuale, completamente rinnovato, **Il Libro dei Fatti** è tornato con l'edizione 1996 in edicola ed in libreria, ma anche nei maggiori supermercati e negli autogrill.

Con una vendita di 100.000 copie ed una lunga presenza nelle classifiche settimanali, **Il Libro dei Fatti** si è affermato nel mercato editoriale italiano come un autentico bestseller, collocandosi tra i primi 50 libri più venduti in assoluto in Italia nel 1995: ormai un'abitudine, una buona abitudine annuale per milioni di Italiani.

Un numero sempre maggiore di persone, studenti, professionisti o semplicemente gente desiderosa di trovare risposte alle domande più disparate, lo ha consultato come una miniera inesauribile di informazioni, dati, curiosità, dimostrando di cogliere in pieno l'intenzione dell'editore: quella cioè di fornire ai lettori la più ricca ed aggiornata enciclopedia annuale dell'informazione, uno strumento indispensabile per il lavoro, lo studio, il gioco.

Anche quest'anno **Il Libro dei Fatti** si conferma un libro completo ed affidabile, di facile consultazione ed a un prezzo davvero popolare, solo 14.000 lire.

Come per le edizioni precedenti **Il Libro dei Fatti** (ed. Adnkronos Libri) 1996 fotografa la situazione italiana, europea e mondiale dell'ultimo anno in una cronologia che raccoglie i principali avvenimenti del 1995. E poi informazioni, dati, statistiche, sugli argomenti più vari, suddivisi in 33 sezioni, tra cui Lavoro, Industria e Commercio, Scienza e tecnologia, Statistiche economiche, Giustizia ed ordine pubblico, Elezioni e referendum, Parlamento, Governo, Curiosità geografiche, Cultura, Informazione, Spettacolo, Religione, Sport.

Lo speciale capitolo introduttivo è dedicato quest'anno all'evoluzione dei mezzi di comunicazione nel XX secolo, dalla radio ad internet. Un secolo di rapporti tra gli italiani ed il cinema, la radio, la televisione fino alla società dei computer, dei satelliti e delle reti telematiche, attraverso una ricostruzione cronologica e storico-statistica.

IMPOSTA DI REGISTRO

Le Direttive comunitarie e i conferimenti immobiliari

Registro - Società di capitali - Costituzione - Conferimenti di immobili - Direttive Cee n. 335 del 17 luglio 1969 e n. 73/80/CEE del 9 aprile 1973 - Applicabilità - Esclusione - Applicabilità delle norme interne sull'imposta di registro - Art. 4 della Tariffa, parte I, allegato A al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131

Con istanza del 19 febbraio 1992 il notaio R.R. di G. ha chiesto se ad un atto costitutivo di società, con contestuale conferimento nella stessa di immobili non commerciali, siano applicabili le Direttive Cee n. 335 del 17 luglio 1969 e n. 73/80/CEE del 9 aprile 1973.

Analoga richiesta veniva fatta alla soppressa Intendenza di finanza di P. dal notaio G.B.T. in relazione ad un atto contenente un verbale di assemblea di una società a responsabilità limitata nella quale era stato deliberato un aumento di capitale sociale da attuarsi mediante conferimento di immobili.

Entrambe le fattispecie citate sono, nella legislazione vigente, regolate dall'art. 4 della Tariffa, Parte I, allegato "A" al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che prevede per esse le stesse aliquote dell'art. 1 della Tariffa citata per i trasferimenti immobiliari.

Tale norma, ad avviso dei Notai R.R. e G.B.T., dovrebbe essere disapplicata perché non conforme alla Direttiva Cee del 9 aprile 1973 n. 73/80/CEE che fissa nell'1% l'unica imposta sui conferimenti in società, associazioni o persone giuridiche che perseguono scopi di lucro, per i quali la Direttiva Cee n. 335/69 vieta qualsiasi altra imposizione, sotto qualsiasi forma.

Il problema si pone perché l'art. 189 del Trattato Cee, mentre prevede espressamente la diretta applicabilità, negli Stati membri, dei Regolamenti, nulla dice a proposito delle Direttive e delle Decisioni.

L'interpretazione letterale del predetto art. 189 ha portato a ritenere che le Direttive comunitarie esercitano, nei confronti degli Stati membri, un'efficacia soltanto "mediata" nel senso che esse, per poter essere applicate, devono comunque essere recepite nei provvedimenti di attuazione che ciascuno Stato ritenga di adottare.

La giurisprudenza più recente, tuttavia, ha indotto a riconsiderare l'efficacia delle Direttive comunitarie.

La Corte Costituzionale, infatti, da ultimo, con la sentenza n. 168 del 18 aprile 1991 (in "il fisco" n. 17/1991, pag. 2882, n.d.r.), ha stabilito che le disposizioni contenute in una Direttiva comunitaria sono direttamente applicabili nell'ordinamento interno quando appaiono, dal punto di vista sostanziale, incondizionate e sufficientemente precise.

La stessa Corte ha inoltre chiarito che la prescrizione è "incondizionata" quando non lascia margine di discrezionalità agli Stati membri nella sua attuazione e "sufficientemente precisa" quando la fattispecie in essa prevista e il contenuto del precetto ad essa applicabile sono determinati con completezza in tutti i loro elementi.

Del resto la Corte, fin dal 1984, con la sentenza n. 170 aveva riconosciuto il primato, nei confronti delle norme nazionali, delle fonti comunitarie in generale e non dei soli regolamenti "... solo se e fino a quando il potere trasferito alla Comunità si estrinseca con una normazione compiuta e immediatamente applicabile dal giudice interno".

Premesso quanto sopra, va ricordato che la Direttiva n. 335 del 17 luglio 1969 prevedeva che "... l'aliquota dell'imposta sui conferimenti non può superare il 2% né essere inferiore all'1%; tale aliquota è ridotta del 50% almeno quando una o più società di capitali conferiscono la totalità dei loro patrimoni, o uno o più rami della loro attività, ad una o più società di capitali in via di creazione o già esistenti (...)"

La successiva Direttiva n. 73/80/CEE, pur fissando nell'1% l'aliquota dell'imposta sui conferimenti, prevede altresì che le aliquote ridotte sono fissate nella misura che va dallo 0 allo 0,50% e che l'aliquota dell'imposta sui conferimenti deve essere fissata a livello più basso possibile tenendo tuttavia conto "delle esigenze di bilancio degli Stati membri".

È evidente che formulazioni di tal genere non possono considerarsi alla stregua di una normazione compiuta esigendo una normativa interna che, preso atto dell'aliquota base e dei limiti posti dalla Direttiva, fissi le aliquote ridotte tenendo conto delle esigenze di bilancio degli Stati membri.

Stante quanto sopra, non si ritiene che le Direttive comunitarie in esame, almeno per quanto concerne i conferimenti immobiliari, presentino le caratteristiche, in precedenza richiamate, per una loro diretta applicabilità nell'ordinamento dello Stato italiano.

Ad ulteriore conferma di ciò occorre inoltre ricordare che la stessa Direttiva n. 335 del 1969 all'art. 12 lettera b), stabiliva che gli Stati membri possono applicare, in deroga alle disposizioni degli artt. 10 e 11, imposte di trasferimento sui conferimenti di beni immobili ad una società, associazione o persona giuridica che persegue scopi di lucro.

Tramite questa disposizione viene quindi lasciata ai Paesi membri la facoltà di applicare, ai conferimenti di immobili, aliquote diverse dall'aliquota base.

Il legislatore italiano, considerato che i conferimenti in società di beni immobili sono equiparati ai trasferimenti in immobili dal socio alla società, ha coerentemente stabilito che, per tali conferimenti, l'aliquota dovesse essere conforme a quella prevista per tutti gli atti traslativi immobiliari.

Anche perché in questo modo si è evitato di creare una palese disparità di trattamento fiscale fra i suddetti atti di conferimento e i corrispondenti atti traslativi posti in essere da persone fisiche, che avrebbe comportato una violazione del principio contenuto nell'art. 53 della Costituzione.

Laddove la stessa Corte Costituzionale, con sentenza n. 232 del 1989, ha precisato che, in ogni caso, vige il limite del rispetto dei principi fondamentali del nostro ordinamento costituzionale.

In conclusione e per i motivi sopra esposti, la scrivente ritiene che le disposizioni contenute nelle Direttive comunitarie più volte citate non risultino direttamente applicabili e che, nella materia, debbano invece trovare piena applicazione le norme interne che disciplinano l'imposta di registro e le altre imposte indirette sui conferimenti immobiliari.

(Risoluzione Dipartimento delle Entrate - Direzione centrale per gli Affari giuridici e per il Contenzioso tributario,

CASA

Nel condominio, il divieto non sempre è esplicito

Alle volte, i regolamenti condominiali sono chiari: dicono con esattezza le attività vietate nel condominio (ad es., pizzeria, studio medico, agenzia immobiliare e così via). Altre volte, le cose sono ben meno chiare: i regolamenti dicono solo le caratteristiche che alla vita di relazione condominiale, e all'immagine in sé del condominio, si vogliono assicurare (parlano - così - di decoro, di "non recare disturbo alla quiete" e così via). In quest'ultimo caso, i problemi nascono, e si tratta di vedere se queste dizioni sono sufficienti per vietare un'attività o un'altra. La Cassazione - in una recentissima sentenza (n. 11126/94) - ha detto di sì, aggiungendo - peraltro - che si tratterà di interpretare con esattezza che cosa, col regolamento condominiale, si è voluto vietare ed ottenere.

"I divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale - ha detto la Corte - possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare". Nella prima ipotesi - come già s'è visto - è sufficiente, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, verificare se la destinazione sia inclusa nell'elenco, "dovendosi ritenere - hanno detto i giudici - che già in sede di redazione del regolamento ne siano stati valutati gli effetti come necessariamente dannosi". Nella seconda ipotesi - ha poi precisato la Corte, sempre nella stessa decisione - "essendo mancata la valutazione in astratto degli effetti dell'attività, è necessario accertarne l'effettiva capacità a produrre gli inconvenienti che si vogliono evitare". Accertamento - per il vero - non sempre facile. Per cui, nella redazione dei regolamenti, è sempre bene ricorrere alla prima possibilità.

AD ANCONA

Delegazione croata incontra Confedilizia

Una delegazione della Croazia guidata dal Sindaco di Vrljka e vicepresidente della locale Camera di commercio Vicencije Buik, dall'assessore alla ricostruzione della Regione di Spalato Niko Rebic e dal parroco di Vrljka fra Ante Madunic ha incontrato ad Ancona una delegazione della Confedilizia anconetana guidata dalla presidente della locale Associazione territoriale Sara Li-viabella. Proficuo lo scambio di idee, con la prospettiva di futuri rapporti.

Novità in libreria

Tutte le tasse su case e terreni

Profili fiscali e contabili nel condominio degli edifici

Confedilizia su relazione Corte dei conti

Sulla relazione di apertura dell'anno giudiziario del procuratore generale della Corte dei conti il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha detto:

“La relazione del Procuratore generale della Corte dei conti rappresenta un'efficace denuncia dello sport nazionale di far beneficenza coi soldi degli altri ed 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 proprio patrimonio e le proprie risorse, così come la Confedilizia ha invano proposto anche in sede di ultima Finanziaria perché è sempre più comodo, e più facile, alzare puramente e semplicemente la pressione tributaria”.

ICI, il Consiglio di Stato ha confermato l'annullamento della delibera di Perugia

Il Consiglio di Stato ha confermato la sentenza del Tar dell'Umbria che, su ricorso della locale Confedilizia, aveva annullato la delibera del Comune di Perugia che aveva fissato l'ICI al sei per mille. Ne ha dato notizia la Confedilizia centrale, rilevando che la decisione del Consiglio di Stato stabilisce che le delibere che fissano le aliquote ICI debbono essere rigorosamente motivate così da essere giustificate in relazione alle concrete spese deliberate dalle Amministrazioni comunali.

Al proposito il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - nel ringraziare la Confedilizia di Perugia per l'impegno profuso - ha dichiarato: “La decisione del Consiglio di Stato costituisce un punto fermo nell'intricata vicenda dell'imposizione fiscale sulla casa e, in particolare, a proposito di un'imposta assurda e contraddittoria, che discrimina chi si è fatto la casa rispetto a chi ha investito i propri risparmi in modo differente. È di conforto, se non altro, che la Confedilizia sia riuscita a far stabilire un principio d'ora in poi imprescindibile e che costituirà se non altro una remora al continuo incremento delle aliquote da parte dei Comuni, come finora avvenuto dall'istituzione dell'ICI ad oggi, e cioè che la motivazione sulle aliquote stabilite dev'essere rigorosa così da bloccare una discrezionalità che in difetto sarebbe diventata puro arbitrio”.

Il Presidente confederale ha poi dichiarato: “Abbiamo notificato la sentenza al Comune (anche per ottenere il pagamento delle spese processuali al quale esso è stato condannato,

Decisione pilota

È una decisione-pilota molto importante, quella del Consiglio di Stato, destinata a costituire, d'ora in poi, un punto fermo imprescindibile in materia di delibere comunali, non solo delle aliquote ICI ma su tutti i tributi per la cui fissazione la legge concede margini di "discrezionalità" all'ente locale: le delibere devono essere congruentemente motivate, e gli eventuali aumenti di aliquote possono essere stabiliti in relazione a spese già concretamente individuate e stabilite.

Il ministro delle Finanze sottolinea che le delibere comunali che determinano successivamente l'aliquota ICI, integrando la legge dello Stato, rientrano tra gli atti "generali e astratti" che hanno i caratteri costituzionali dell'atto normativo, in quanto tali, esentati dall'inciso della motivazione, con l'unica limitazione del rispetto della aliquote minima e massima fissata dalla legge. E il Comune di Perugia ha adottato anche che l'irraggiungibilità del bilancio è una scelta riservata all'autonomia dell'ente.

Ma il Consiglio di Stato ha stabilito che il non obbligo di motivazione non esclude il controllo di legittimità nello altri profili, e in particolare negli presupposti di fatto adottati nel provvedimento generale. Nel caso specifico l'aliquota del 6 per mille era giustificata in base a un bilancio finanziario attuale basata su un fabbisogno destinato in futuro, in stretta contropartita con la possibilità tipica del tributo, di finanziare con questa propria spesa quote previste nel bilancio approvato.

Da segnalare infine il riconoscimento della legittimità dell'atto della Confedilizia ad impugnare davanti al giudice amministrativo atti amministrativi generali, anche a soggetti non unitari, quando siano chiamati in causa dagli interessi degli associati.

Corrado Sforza Fogliani

Da: 24 Ore 10.2.96

assieme al Ministero delle Finanze) e staremo a vedere quali decisioni il Comune assumerà. Ma se, nel tentativo di bloccare i rimborsi, il Comune imbroccherà la (preannunciata) strada di un (palesamente) ingiusto ricorso alle Sezioni unite della Cassazione per difetto assoluto (!) di giuri-

sdizione del Consiglio di Stato, non otterrà altro risultato che quello di dimostrare ulteriormente iattanza, e spregio di quel riguardo che una pubblica amministrazione dovrebbe avere verso una categoria che ha solo fatto ricorso ai metodi (ancora) consentiti dall'ordinamento”.



S.U.N.I.A.



S.I.C.E.T.



U.N.I.A.T.

La doppia aliquota ICI penalizza la locazione

La Confedilizia ed i sindacati inquilini Sunia-Sicet-Uniat hanno invitato le Amministrazioni Comunali a non avvalersi, per quanto riguarda gli immobili dati in locazione, del disposto di cui all'art. 2 del d.l. 542/95, che rende possibile praticare in un medesimo Comune aliquote differenziate per l'ICI.

In effetti - rilevano le Organizzazioni - l'applicazione al di fuori delle località turistiche (per le quali l'aliquota differenziata è stata prevista) del sistema della doppia aliquota per la casa principale dei residenti e per le altre abitazioni, si risolve solo nell'applicazione di un'aliquota più alta per le case che vengono date in affitto, determinando una tensione sul mercato dei canoni.

In particolare, Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat hanno evidenziato che il meccanismo della doppia aliquota è in ogni caso penalizzante anche per i cittadini residenti, considerato che con recente Risoluzione ministeriale è stato stabilito che l'aliquota agevolata per le abitazioni principali si rende applicabile con certezza solo all'unità immobiliare abitativa vera e propria e non anche a cantine, soffitte e garages ove queste ultime unità non siano dotate di autonoma rendita catastale, così come avviene nella pressoché generalità dei casi. In tale modo, il meccanismo della doppia aliquota impone comunque un farraginoso sistema di calcoli e versamenti, pesante anche per i residenti.

Le Organizzazioni Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat hanno concluso auspicando che, nell'ottica del federalismo fiscale e quindi di una pronta adesione alle aspirazioni delle comunità locali, le Amministrazioni Comunali italiane, lungi dal penalizzare la locazione adottando per l'ICI il sistema dell'aliquota differenziata si pongano invece, anche per battere lo sfitto volontario che eventualmente permanga, sulla via di anticipare la normativa statale nella direzione - che si rende indispensabile - di agevolare la locazione, così come avviene in tutta Europa, con incentivi fiscali già previsti nel disegno di legge all'esame della Commissione Ambiente della Camera, disincentivando l'uso improprio ed il non utilizzo.




Le nuove regole per la manutenzione degli impianti di riscaldamento centralizzati

La legge 10 del 1991 ed i suoi decreti applicativi hanno sostanzialmente modificato tutta la normativa sulla progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti di riscaldamento, con l'obiettivo di contenere i consumi di energia.

Sul numero di gennaio di Confedilizia notizie abbiamo parlato di impianti autonomi, ed in questa puntata tratteremo le principali novità che riguardano quelli centralizzati.

Ricordiamo innanzi tutto che la responsabilità dell'esercizio e della manutenzione di un impianto centralizzato è dell'Amministratore del condominio o del proprietario unico dell'edificio: egli deve conoscere quali sono gli adempimenti di carattere amministrativo e tecnico che regolano gli aspetti della sicurezza e del risparmio di energia e deve disporre affinché vengano rispettati. La legge prevede la possibilità (e non l'obbligo, come più volte segnalato su Confedilizia notizie) di delegare tale responsabilità ad un altro soggetto, il terzo responsabile, purché sia dotato di sufficienti competenze tecniche ed organizzative: per gli impianti di potenza fino a 600 KW, è sufficiente che il terzo responsabile sia una ditta iscritta alla Camera di Commercio o all'Albo delle Imprese Artigiane, ai sensi della legge 46 del 1990; per gli impianti più grandi - oltre i 600 KW - dall'1/10/95 è obbligatorio rivolgersi a Ditte che possiedano requisiti tecnici più severi, come la certificazione della garanzia di qualità, l'iscrizione all'ANC o ad analoghi elenchi dell'Unione Europea. Quest'ultimo obbligo sarà esteso, dall'1/6/96, a tutti gli impianti dai 350 KW in su.

Vediamo, quindi, quali sono i principali obblighi del responsabile di un impianto centralizzato che il D.P.R. 412/93, Regolamento di esecuzione della L. 10 per la parte che qui interessa, ha stabilito a partire dal 1° agosto 1994:

- predisporre il Libretto di centrale nel quale siano riportati i consumi di combustibile, gli interventi di manutenzione, i risultati delle verifiche tecniche periodiche, nonché le principali caratteristiche dell'impianto: per gli impianti nuovi il libretto deve essere preparato dall'installatore; per quelli già esistenti è il responsabile dell'impianto a doverlo predisporre; in tutti i casi il libretto dovrà essere conforme a quello pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (n. 242 del 14/10/93); sempre su questo libretto dovranno essere riportati i risultati dei controlli effettuati dai tecnici del Comune (o della Provincia);
- esporre, presso il locale caldaia, una tabella che indichi il periodo annuale e l'orario di accensione programmato, le generalità ed il recapito del responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto;
- far effettuare almeno un intervento di manutenzione programmata all'anno; tale intervento dovrà rispettare sia le norme UNI e CEI sia le indicazioni fornite dal costruttore delle apparecchiature; per le operazioni di manutenzione, è obbligatorio avvalersi di soggetti in possesso, almeno, dell'abilitazione ai sensi della legge 46;
- far eseguire, almeno una volta all'anno, una verifica periodica del rendimento di combustione, mediante un'analisi dei fumi della caldaia (temperatura e contenuto di ossigeno, anidride carbonica, monossido di carbonio, particelle combustibili). Meglio far effettuare questa verifica all'inizio della stagione di riscaldamento in modo che la caldaia renda il massimo, e quindi consumi meno, per tutto l'inverno. Per gli impianti di potenza superiore ai 350 KW la verifica dovrà essere ripetuta una seconda volta nell'arco della stagione.

La legge impone anche di sostituire le caldaie installate prima del 29/10/93 che hanno un rendimento inferiore a determinati valori e fissa, in questi casi, delle scadenze precise: le caldaie più grandi (oltre i 350 KW) e quelle nelle zone più fredde (zone climatiche E ed F) avrebbero già dovuto essere sostituite; per le più piccole (sotto i 350 KW) c'è tempo sino al 30/9/96. Per gli impianti installati dopo il 29/10/93 il termine per la sostituzione è fissato in 300 giorni dalla verifica del rendimento con esito negativo sempre che, naturalmente, con opportuni interventi manutentivi non sia possibile ripristinare buone condizioni di funzionamento.

Una interessante novità introdotta dal D.P.R. 412 riguarda la possibilità di mantenere gli impianti accesi 24 ore su 24 effettuando una attenuazione notturna della temperatura ambiente. Ciò è consentito solo in alcuni casi. Per esempio, quando la caldaia abbia un rendimento superiore ai valori limite previsti dalla legge e sia dotata di un gruppo termoregolatore con sonda di temperatura esterna e programmatore (tarato e sigillato) che regoli la temperatura ambiente sui 20°C di giorno e 16°C di notte (dalle 23 alle 5). Questa possibilità è data anche a quei condomini nei quali sia in funzione un sistema di contabilizzazione del calore, e in ogni appartamento sia installato un termostato programmabile su due livelli di temperatura.

Sottolineiamo infine che l'applicazione della nuova normativa consentirà non solo di ridurre le spese per il combustibile, ma di migliorare la sicurezza degli impianti e diminuire le emissioni inquinanti. Il riscaldamento è infatti, dopo il traffico, la causa maggiore dell'inquinamento delle nostre città. È opportuno riflettere in tal senso, in particolare quando, per essere in regola, si deve affrontare qualche nuovo onere.

Prima casa e fisco

Più di tre italiani su quattro abitano in una casa di proprietà. Nonostante la forte pressione delle tasse sugli immobili, l'acquisto della casa di abitazione è da tempo riconosciuto come uno dei diritti del cittadino, e varie agevolazioni facilitano chi intende acquistare la "prima casa".

A partire dall'ultimo dopoguerra, la prima legge che ha previsto agevolazioni al riguardo è stata la cosiddetta "legge Tupini" del 1949. In seguito, soprattutto negli ultimi anni, l'agevolazione per l'acquisto di abitazioni è stata oggetto di numerosissimi interventi legislativi e governativi. Le ultime modifiche vengono dalla legge Finanziaria 1996, che ha esteso il numero di coloro che possono beneficiare dello sconto fiscale.

Ma in questo rincorrersi di norme poco chiare, il cittadino alla fine è disorientato. Persino gli addetti ai lavori a volte si trovano in difficoltà, alle prese con prescrizioni e concetti di difficile interpretazione.

Il manuale "Prima casa e fisco" di Gianluca Groppi (ed. Pirolo), aggiornato con le ultime novità della Finanziaria 1996, si propone di chiarire i dubbi dell'operatore del settore e del semplice cittadino, offrendo una rassegna delle principali imposte e delle relative agevolazioni connesse all'acquisto ed al possesso della "prima casa".

Il volume è integrato da cenni sulle eventuali agevolazioni creditizie e da un'ampia casistica con riferimenti a prassi e legislazione. In appendice, un pratico dizionario con la spiegazione delle "parole chiave" in tema di abitazioni, i principali riferimenti normativi e le circolari e risoluzioni ministeriali sull'argomento.

Costo vita, andamento fitti

I fitti sono cresciuti dell'8,1 per cento nel '93, dell'8,3 nel '94 e del 7,7 nel terzo trimestre del '95. Nei precedenti trimestri di quest'ultimo anno avevano fatto registrare crescita del 7,1 e del 7,5. Significativi i dati dei 4 trimestri del '94: 9,6; 8,8; 7,9; 6,9.

Lo ha reso noto la Banca d'Italia, che ha pubblicato questi (ed altri dati) sul suo Bollettino economico del

Appello a 22 istituzioni per il recupero del centro e delle aree dismesse

Da Assoedilizia e Politecnico, S.O.S. per il rilancio di Milano

Occorre un grande progetto che rilanci Milano, una città che dopo l'era Tangentopoli non ha saputo ancora recuperare la propria immagine di metropoli. In assenza di grandi eventi, come il Giubileo o le Olimpiadi, lo sviluppo urbanistico della ex "Milano da bere" rischia la paralisi totale. L'allarme arriva dal Politecnico, da Assoedilizia (associazione milanese della Confedilizia) e dall'Irer (Istituto regionale di ricerca) che hanno unito le loro forze per promuovere una vasta campagna di sensibilizzazione sul rilancio di Milano.

La prima iniziativa prevede l'organizzazione di un forum che si terrà il 14 marzo al Politecnico e che coinvolgerà 22 istituzioni milanesi, rappresentanti le università, gli ordini professionali, le categorie del commercio e dell'industria, le associazioni volontaristiche e gli ambientalisti. Il risultato del dibattito,

CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

che si svolgerà a porte chiuse, sarà pubblicato sotto forma di dossier su Urbanistica informazioni, rivista dell'Inu (Istituto nazionale di urbanistica).

"Con questo forum", ha spiegato Valeria Erba, prorettore del Politecnico, "intendiamo riattivare un dibattito sulle possibili linee di rilancio del progetto Milano, cercando di vedere, anche in assenza di Mondiali, Olimpiadi o Giubileo, se esistono le capacità culturali e le forze imprenditoriali per proporre qualcosa di concreto, organico, realizzabile".

Saranno presi in analisi tutti i problemi di Milano, il degrado e lo svuotamento del centro storico, le aree dismesse, la politica dei trasporti urbani, l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, la manutenzione del verde e le nuove domande di abitazioni da parte degli immigrati extracomunitari. Attualmente a Milano sono in cantiere grandi progetti di area, come la Fiera-Portello, la Bicocca o la Bovisa. "Bisogna valutare questi progetti", ha spiegato Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia, "anche in funzione della loro integrazione con l'ambiente e la mobilità urbana. Per questo occorre un programma globale di recupero per Milano".

Decreti legge Forza pubblica e ICI differenziata

Con D.L. 26.2.1996 n. 81 è stato prorogato al 30.6.1996 il meccanismo prefettizio per la concessione della Forza pubblica per gli sfratti. Si tratta di un meccanismo che non funziona a tal punto che il provvedimento è stato automaticamente confuso per una proroga secca degli sfratti. I sindacati inquilini avevano chiesto che la proroga fosse almeno sino al 31.12.96.

Con D.L., in pari data, n. 75 è stata reiterata la disposizione che prevede che i Comuni possano deliberare un'aliquota ICI ridotta per le abitazioni principali. Si tratta di una disposizione che è stata pensata per le località di villeggiatura (ove gli estimi a valore - tuttora vigenti - sono altissimi, com'è noto). Ma, purtroppo, la cosa non è stata esplicitata. Ne è derivato - da parte dei Comuni - un uso abnorme, anche in località non turistiche (ove le seconde case sono rappresentate dalle case destinate alla locazione, che viene - così - penalizzata).

Sempre con la data del 26 febbraio (n. 78) è stato reiterato il D.L. recante differimento di termini previsti da disposizioni legislative in materia di interventi in campo economico e sociale. Non contiene il differimento del termine per l'adeguamento degli impianti, essendo questo nel frattempo già stato fissato al 31.12.96 con separato provvedimento di legge (cfr. Cn gennaio '96).

Alienazione di terreno edificabile ed omessa dichiarazione della plusvalenza

Reati tributari - Infedele dichiarazione dei redditi - Alienazione di terreni - Plusvalenza - Sussistenza del reato

Sussiste il reato di cui all'art. 1, comma 2, n. 3), della L. 7 agosto 1982, n. 516 (ante riforma) nell'ipotesi di omessa dichiarazione della plusvalenza derivante dalla vendita speculativa di terreno edificabile. Gli elementi risultanti dall'avviso di accertamento possono avere valore probatorio in sede penale ex art. 192 del codice di procedura penale, ove dotati di intima coerenza e concordanza.

(Tribunale di Rovigo, Pres. Campanato, Est. Eramo, imp. R. - Sent. n. 404 dell'8 luglio

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Per i privati, niente certificazione

I datori di lavoro "privati" che, in quanto tali, hanno alle loro dipendenze colf, accompagnatrici, autisti, ecc. non hanno l'obbligo di consegnare ai dipendenti la certificazione degli emolumenti corrisposti. Per tali rapporti, infatti, il datore di lavoro non assume la veste di sostituto d'imposta (non calcola l'Irpef, non applica detrazioni, non versa alcunché al concessionario), e i lavoratori devono provvedere totalmente in proprio ad assolvere gli obblighi fiscali. Il datore è obbligato ai soli versamenti contributivi all'Inps, da effettuare trimestralmente, con gli appositi bollettini.

Il contratto collettivo prevede l'obbligo di redigere mensilmente un prospetto-paga contenente i dati di presenza, la retribuzione, i contributi a carico del dipendente, e questo dovrebbe già permettere al lavoratore di avere a disposizione i dati che gli occorrono per la dichiarazione dei redditi.

Tuttavia, poiché non sempre questi prospetti vengono compilati, oppure perché capita di smarrirli, può essere opportuno e utile rilasciare a colf e simili un'attestazione dei compensi corrisposti e dei contributi ritenuti, che riepiloghi l'operato dell'intero 1995.

Anche per i lavoratori domestici si tratta di reddito di lavoro dipendente, da dichiarare al netto dei contributi a carico degli stessi (non di tutto il versato, dunque, ma della sola parte per la quale il datore si rivale nei confronti del lavoratore).

Il termine per il condono contributivo slitta al 17 maggio

C'è tempo fino al 17 maggio per sanare i periodi di lavoro domestico non regolarizzati nel '95. Infatti, il decreto legge n.° 22/96 ha prorogato al 31 marzo soltanto il termine ultimo per regolarizzare la posizione dei lavoratori extracomunitari.

Molto più tempo a disposizione, invece, per quanto riguarda il condono contributivo per gli extracomunitari lavoratori e non regolarizzati presenti in Italia il 19 novembre '95. L'Assindatcolf chiarisce infatti che la pratica di sanatoria può essere espletata entro il 17 maggio.

I datori di lavoro che vogliono dunque condonare periodi contributivi per l'attività lavorativa prestata loro da personale domestico straniero, devono recarsi presso la sede territoriale Inps a ritirare l'apposito modello. Nello schema predisposto dall'Inps vanno indicati con precisione sia il periodo che si intende sanare sia gli importi da pagare (comprensivi di interessi annui del 5%). La somma andrà versata mediante un conto corrente postale Inps.

L'Assindatcolf raccomanda di fare attenzione al numero di conto corrente in quanto non ne esiste uno nazionale su cui fare il versamento: ogni sede territoriale Inps ha infatti un suo numero.

Un altro consiglio è quello di indicare nel bollettino di conto corrente postale anche la data da cui si intende far decorrere i mesi di contributi anticipati: sei per il contratto a tempo indeterminato e quattro per il contratto a tempo determinato.

Maggiori informazioni presso le sedi territoriali della Confedilizia.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Interventi per il DL 30/96

Un'intensa azione ha svolto l'Associazione, in collegamento con la Confedilizia, in relazione alle norme restrittive per l'attività edilizia minore inserite nella reiterazione del D.L. 30/96 (e di cui Cn riferisce in altro articolo). Ripetuti interventi sono stati svolti presso i parlamentari - a cominciare dal relatore - della competente Commissione.

Agevolazioni assicurazioni

In una lettera a tutti i soci, la Presidente dell'Adsi-Emilia Romagna Maria Teresa Ferniani Paolucci delle Roncole ha - fra l'altro - opportunamente ricordato un'agevolazione fiscale spesso dimenticata: i premi relativi ai contratti di assicurazione per i beni mobili ed immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 sono esenti dall'imposta sulle assicurazioni. Per usufruirne, occorre comunicare all'assicuratore gli estremi del provvedimento di vincolo.

Diritto di superficie e passaggi di proprietà

Il collegato alla legge finanziaria per l'anno 1996 prevede che i Comuni possano individuare, nel termine di sei mesi dall'entrata in vigore della predetta legge finanziaria, le aree comprese in piani di zona e concesse in diritto di superficie a privati ai quali verrà offerta la possibilità di acquisirle in proprietà piena.

Il contenuto del provvedimento è decisamente innovativo e si pone in totale controtendenza rispetto alla concezione che da oltre un trentennio ha presieduto all'elaborazione della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica.

Invero, gran parte della politica della casa dal dopoguerra è stata fondata sul presupposto dell'acquisto da parte di privati di aree in diritto di superficie ovvero della proprietà superficaria dell'alloggio ed è costata notevole dispendio di energia l'attività di convincimento della bontà di una soluzione che, privilegiando la proprietà superficaria, poneva in disuso quella piena.

La modifica è quindi di particolare rilievo e significato.

Essa prevede che i Consigli Comunali, dopo aver individuato l'area, inviteranno l'assemblea condominiale

Cn è indispensabile Essere informati, è meglio

le a deliberare sul punto. La decisione del condominio, purché adottata dall'assemblea costituita con la presenza della maggioranza dei componenti e votata da almeno due terzi dei presenti, vincolerà tutti i membri del condominio a procedere all'acquisizione del diritto di proprietà, assumendone i relativi oneri ripartiti in proporzione millesimale.

Ove mai il diritto di superficie fosse stato attribuito a società cooperative, saranno i soci chiamati a deliberare.

Il corrispettivo da pagare al Comune sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale e le somme così introitate dovranno essere utilizzate dai Comuni per realizzare alloggi da destinare a soggetti sottoposti a sfratto esecutivo.

La stipula del contratto di cessione del diritto di proprietà ai singoli condomini attribuirà agli stessi la proprietà in proporzione dei millesimi posseduti o della situazione superficaria.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia (ove possono essere ottenute maggiori delucidazioni) sono state maggiormente informate dell'esistenza della nuova normativa.

CIRCOLARE MINISTERO FINANZE 20.2.96 N. 43/E

Ecco come deve essere applicata dai Comuni

Il nuovo criterio di misurazione - Perché i "passi a raso" non possono essere tassati

Le disposizioni contenute nell'articolo 3, commi da 59 a 67, della legge n. 549 del 28 dicembre 1995 collegata alla legge finanziaria 1996, pubblicata sul Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 1995, introducono, in materia di tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, alcune importanti novità nell'impianto normativo costruito dal decreto legislativo 15 novembre 1993 n. 507 e successive modificazioni. Tali novità si concretizzano sostanzialmente in una serie di interventi intesi, da un lato, a migliorare i criteri di determinazione della tassa, con l'introduzione di automatismi applicativi e forme agevolate di prelievo, dall'altro, ad ampliare, in misura ancora più significativa rispetto a quanto contenuto nel sopracitato decreto legislativo n. 507/93, il grado di autonomia impositiva degli enti locali, con la previsione, a favore degli stessi, di facoltà esercitabili in relazione alla tassabilità o meno di talune fattispecie impositive e alla quantificazione delle tariffe.

In particolare, il comma 59 dell'articolo in esame, in sostituzione del comma 4 dell'articolo 42 del decreto legislativo n. 507/93, dispone, nel primo periodo, confermando, peraltro, il contenuto della previgente formulazione, che il criterio di determinazione della tassa si fonda sulla effettiva occupazione del suolo o dello spazio pubblico espressa in metri quadrati o in metri lineari, con arrotondamento della cifra contenente i decimali all'unità superiore (a esempio: 1,37 mq = 2 mq). Aggiunge, tuttavia, nel secondo periodo, e ciò rappresenta, in concreto, l'elemento di novità rispetto alla disciplina precedente, che non si fa comunemente luogo alla tassazione delle occupazioni che, in relazione alla medesima area di riferimento, siano complessivamente inferiori a mezzo metro quadrato o lineare.

Al riguardo, premesso che per «medesima area di riferimento» deve intendersi il tratto di strada (o la porzione di area pubblica) sul quale insiste la specifica occupazione, va precisato che, ai fini dell'individuazione dell'ambito agevolativo previsto dalla disposizione in parola, occorre tener conto dell'entità complessiva del suolo o spazio sottratti all'uso pubblico, determinabile sulla base del titolo (concessione, autorizzazione) dal quale l'occupazione trae fondamento.

Va, altresì, tenuto presente che, ove più occupazioni gravino sulla medesima area per effetto di uno o più atti concessori, al calcolo della predetta entità complessiva, occorre proce-

dere comparando logicamente le stesse in modo omogeneo e, cioè, le occupazioni temporanee tra loro, separatamente da quelle permanenti. Non è superfluo aggiungere, sempre nell'ipotesi di una pluralità di occupazioni omogenee sulla medesima area di riferimento, che non assume alcuna rilevanza il fatto che al calcolo concorrano o meno tra loro occupazioni del suolo e occupazioni soprastanti o sottostanti al suolo.

È, infine, appena il caso di precisare che, ove le più occupazioni di entità uguale o superiore a mezzo metro quadrato o lineare, anche della stessa natura, insistano ciascuna su area pubblica distinta, la tassa per dette singole occupazioni va determinata autonomamente, con arrotondamento dell'unità di misura superiore. Ciò, ovviamente, anche nell'ipotesi di occupazioni effettuate ai fini dell'articolo 46 del D.Lgs. n. 507/93 e successive modificazioni.

A titolo esemplificativo, si rappresentano le seguenti ipotesi:

- autorizzazione per occupazione temporanea di suolo pubblico con un banchetto pari a mq 0,50: si fa luogo alla tassazione con arrotondamento a mq 1;
- concessione per occupazione permanente di suolo pubblico pari a mq 20 e del relativo spazio sovrastante con n. 2 faretto per complessivi mq 0,40: si fa luogo anche

alla tassazione dell'occupazione sovrastante in misura arrotondata a mq 1;

- concessione per occupazione permanente di spazio pubblico con una insegna di mq 0,40 x 9: non si fa luogo alla tassazione;
- concessione per occupazione permanente dello spazio pubblico con una vetrinetta di 0,30 mq + un faretto di 0,15 mq: non si fa luogo alla tassazione.

Va in ogni caso sottolineato che, ai fini del calcolo in questione, deve essere presa in considerazione l'esatta consistenza dell'occupazione descritta dal relativo titolo amministrativo. In sostanza, con riferimento, a esempio, a un'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico con sedie e tavolineti, non assumono rilevanza i singoli elementi che danno luogo all'occupazione, ma la superficie complessiva risultante dall'autorizzazione medesima.

Il principio della intassabilità delle occupazioni inferiori a mezzo metro quadrato si ritiene applicabile anche agli abusivi, fermo restando, s'intende, l'irrogazione della sanzione per la violazione amministrativa nei loro confronti.

Di notevole importanza per la disciplina del tributo in esame è la disposizione di cui al successivo comma 60 che, a modifica dell'articolo 44, comma 5, del citato D.Lgs. n. 507/93,

ha introdotto un criterio di misurazione «convenzionale» della superficie dei passi carrabili ed ha altresì abrogato il comma 7 del medesimo decreto legislativo.

In particolare, per quanto concerne il nuovo criterio di misurazione delle occupazioni in questione, occorre precisare che la disposizione, così come si ricava dalla sua formulazione, intende unicamente uniformare, sempreché, ovviamente, sussista il presupposto impositivo, il sistema di determinazione della superficie tassabile, indipendentemente dalla consistenza del manufatto insistente sul suolo pubblico. Stabilisce, infatti, il menzionato comma 60, lett. a), che la superficie tassabile dei passi carrabili si determina moltiplicando la larghezza del passo, misurata sul fronte dell'edificio o del terreno al quale si dà accesso, per la profondità di un metro lineare «convenzionale».

Ciò significa, ad esempio, che, sia in presenza di un taglio nel marciapiede o di altro manufatto per una profondità di 10 m lineari, sia in presenza di un semplice smusso di cm 10, la misura da prendere in considerazione, ai fini del computo della superficie del passo carrabile, è sempre quella unitaria di un metro lineare.

A titolo esemplificativo:

- larghezza dell'accesso: m 3; profondità del taglio o altro manufatto m 7,20; superficie tassabile: mq 3 (m 3 x m 1);
- larghezza dell'accesso: m 3,25; profondità del taglio o altro manufatto: m 0,27; superficie tassabile: mq 4 (3,25 m x 1 m = mq 3,25; arrotondamento all'unità superiore = 4 mq).

Nell'ipotesi, puramente teorica, che, per i passi costruiti direttamente dal Comune o dalla Provincia (art. 44, comma 6, del D.Lgs. n. 507/93), la larghezza dell'accesso fosse superiore a 10 m, si intende che la superficie eccedente i 9 mq, risultante, come si è innanzi detto, dal prodotto tra la larghezza dell'accesso convenzionale del manufatto pari a 1 m, va ridotto al 10 per cento, con arrotondamento all'unità di misura superiore. Ad esempio: m 12 x 1 = mq 12; superficie tassabile: mq 10 (mq 9 + 10% di mq 3, cioè mq 9 + mq 0,30 = mq 9,30 - arrotondato a mq 10).

Per quanto attiene all'altra disposizione contenuta nella lett. b) del ripetuto comma 60, concernente l'abrogazione del comma 7 dell'articolo 44 del D.Lgs. n. 507/93, va innanzitutto sottolineato che essa non produce l'effetto di estendere la tassazione anche

RICORDIAMOCENE ...

Intervista a Bertinotti (Rif. Com.)

Lei considera la proprietà un furto?

«Se penso a quel bene fondamentale che è la proprietà della prima casa, la sento come un valore sociale profondo. È la rendita che mi infastidisce».

Tasserebbe i Bot?

«Una volta dicevo: sopra i 200 milioni sì. Ora seguo Uckmar: a partire dal prossimo lancio, tassare diversamente chi dichiara il possesso dei Bot e chi sceglie l'anonimato. Stessa trattenuta fiscale di adesso per chi si autodenuncia. Tre volte di più per chi si nasconde».

Tassa patrimoniale?

«Sì, annua. Esclusi i beni necessari alla sopravvivenza, come la prima casa».

Intervista a Martino (Forza Italia)

Quali sono i punti principali della sua riforma?

«Cambiare subito l'Irpef. Massimo due aliquote, assoluta trasparenza della spesa pubblica, semplificazione degli adempimenti fiscali, tutela delle famiglie numerose e monoreddito, eliminazione del fiscal drag, riduzione della progressività del prelievo. L'esperienza americana ha dimostrato che se si riducono le imposte si ridà fiato alla produzione e il gettito cresce».

Comuni la tassa occupazione spazi pubblici

Passi carrabili - Il caso delle impalcature per attività edilizie - Le agevolazioni concedibili

ai passi cc.dd. «a raso», cioè semplici accessi, carrabili o pedonali, sprovvisti di qualsiasi manufatto, ma persegue l'obiettivo di eliminare dal contesto normativo vigente in materia inutili riferimenti ai principi fondamentali chiari e indiscutibili.

Tale interpretazione, a parte la presenza del successivo comma 8, che ancora reca disposizioni in ordine a tali accessi, si ricava soprattutto dal fatto che non risulta modificata la fattispecie impositiva descritta dall'articolo 44, comma 4, del D.Lgs. n. 507/93 né è stata introdotta, a integrazione della stessa, una specifica norma che renda possibile l'azione di prelievo con riferimento agli accessi medesimi. Per altro verso, non potrebbe considerarsi sintomatica, a tal fine, la circostanza della sostituzione del vecchio criterio di misurazione dei passi carrabili con quello «convenzionale», atteso che detto intervento si espone solo in logica e stretta correlazione con l'ipotesi di occupazione delineata dal citato articolo 44, comma 4.

D'altra parte parrebbe insostenibile, in ogni caso, il principio della tassabilità dei passi «a raso», non solo per un motivo strettamente tecnico, individuabile nella lettera della disposizione recante l'ipotesi impositiva, ma anche e soprattutto per la «ratio» di tutto l'impianto normativo fondato, come è noto, sulla utilizzazione particolare del suolo pubblico per effetto di un atto amministrativo (concessione). Infatti, dal punto di vista tecnico, la menzionata disposizione di cui all'articolo 44, comma 4, del D.Lgs. n. 507/93, nel delineare il concetto di «passo carrabile», fa specifico riferimento ad un manufatto inteso a facilitare l'accesso alla proprietà privata e la necessaria sussistenza di un'opera visibile è confermata dal termine «costruiti» presente nella formulazione del successivo comma 6 dello stesso articolo. Sotto l'aspetto razionale poi, non appare in ogni caso possibile la tassazione dei semplici accessi che si aprono direttamente sulla via pubblica senza alcun manufatto, in quanto, mancando il presupposto impositivo dell'occupazione del suolo pubblico, si andrebbe a sottoporre all'onere tributario il diritto di accesso alla proprietà privata, prioritario ed assoluto e, in quanto tale, non suscettibile di alcuna autorizzazione o concessione.

Peraltro non appare sostenibile, a dimostrazione dell'assunto contrario, l'osservazione secondo la quale, al pari del passo carrabile, nell'accesso «a raso» il soggetto farebbe un uso particolare del suolo pubblico rendendolo, in

qualche modo, indisponibile alla collettività, anche per effetto del divieto di sosta imposto dal codice della strada a difesa dello stesso. Non sussiste, infatti, nel caso specifico, un uso del suolo pubblico diverso rispetto a quello che normalmente ha la collettività generalizzata né a tale conclusione potrebbe condurre, anche teoricamente, il riferimento alla manovra di accesso del veicolo alla proprietà privata. Parimenti irrilevante appare, in proposito, l'osservazione relativa al divieto di sosta imposto a fronte di quell'accesso, atteso che il diritto del cittadino di transitare da e verso la sua proprietà privata va comunque garantito dall'ordinamento contro eventuali violazioni da parte di qualsiasi altro soggetto.

Sempre in ordine alla disposizione abrogativa del comma 7, è appena il caso di aggiungere che per gli accessi pedonali «a raso» valgono le medesime considerazioni avanti espresse per quelli carrabili «a raso». Naturalmente i passi pedonali costituiti da manufatti insistenti su suolo pubblico sono soggetti a tassazione con i criteri generali previsti per i passi carrabili dal richiamato articolo 44, comma 5, del D.Lgs. n. 507/93, come sostituito dal comma 60, lett. a), dall'articolo 3 in esame.

Di notevole rilevanza, ai fini dell'applicazione della tassa per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, sono le disposizioni di cui al successivo comma 61 del provvedimento in esame, introdotte in sostituzione dei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 45 del Dlgs n. 507/93, come modificato dal D.Lgs. n. 566/93.

Con riferimento al comma 1 del citato articolo 45, va precisato che esso sostanzialmente riproduce la medesima formulazione precedentemente in vigore, con l'unica differenza che la frase «e indicati nel regolamento» è stata sostituita dalla frase «in riferimento alle singole fattispecie di occupazione». Detta sostituzione da un lato non esclude, comunque, che i tempi di occupazione, deliberati dall'Ente locale, debbano essere indicati nel regolamento per ovvi motivi di trasparenza dell'azione amministrativa di prelievo, dall'altro pone a carico dell'Ente medesimo l'obbligo di determinare detti tempi in modo analitico per ogni singola occupazione.

A titolo esemplificativo, si rappresenta qui di seguito una ipotesi di determinazione analitica dei tempi di occupazione temporanea per fattispecie impositive più ricorrenti nei Comuni:

a) occupazioni temporanee di suolo pubblico realizzate in aree di par-

Consorzi di bonifica inutili e oneri controlli termici

L'on. Raffaele Costa (Federalisti Liberali) ha presentato un'interrogazione a riposta scritta al Ministro dell'industria in relazione all'art. 18, comma 18, del D.P.R. 412/93 sul risparmio energetico, che prevede che Comuni e Province svolgano controlli sugli impianti termici «con onere a carico degli utenti». Rilevato che «tale disposizione appare vessatoria, paragonabile solo ad altre norme che dovessero obbligare chi subisca ispezioni da parte della Guardia di Finanza a pagare le spese dell'ispezione», il parlamentare chiede «se non si ritenga opportuno rivedere la citata norma affinché l'onere dei controlli sia a carico dell'ente controllante e non del cittadino controllato, il quale da parte sua ha già dovuto effettuare spese per adeguarsi alle norme sul risparmio energetico».

In un'altra (altrettanto tempestiva ed esauriente) interrogazione, l'on. Costa ha interrogato - con invito a risposta scritta - il Ministro delle Risorse agricole, alimentari e forestali per sapere « quanti e quali Consorzi di bonifica siano sottoposti a gestione commissariale (con le cause di tale gestione); versino in stato d'indebitamento; rispettino l'obbligo di riportare l'entità dei ruoli di contribuzione a quello della spesa prevista in bilancio; attuino regolarmente la manutenzione delle opere di bonifica; abbiano adottato il «Piano generale di bonifica»; abbiano adottato il «Piano di classifica»; abbiano adottato il «Piano di riparto annuale delle spese»; abbiano conseguito il decreto (statale o regionale) di approvazione del «perimetro di contribuzione» ».

L'abolizione dei Consorzi di Bonifica quali «enti inutili» figura anche nel programma dei Federalisti liberali (di cui è capogruppo lo stesso on. Costa).

cheggio direttamente gestite dal Comune: tariffa al mq per ora (1/24 della misura di tariffa giornaliera) o, nell'ipotesi di fasce orarie: dalle ore 0,7 alle ore 16,00, tariffa giornaliera al mq. ridotta del 50 per cento; oltre le 16,00 e fino alle 20,00, tariffa giornaliera al mq. ridotta del 20 per cento; oltre, tariffa giornaliera intera al mq;

- b) occupazioni temporanee effettuate da operatori commerciali in mercati settimanali: fascia oraria dalle 0,8 alle 14,00, tariffa giornaliera al mq. ridotta del 30 per cento; oltre le 14,00 e fino alle 17,00, tariffa ridotta del 20 per cento; oltre, tariffa intera;
- c) occupazioni temporanee per attività edilizia con impalcature fisse: tariffa giornaliera intera al mq;
- d) altre occupazioni temporanee non occasionali: dalle 0,7 alle 13,00, tariffa giornaliera, ridotta del 50 per cento; oltre le 13,00 e fino alle 18,00, tariffa giornaliera ridotta del 30 per cento; oltre, tariffa giornaliera intera.

I commi 62 e 63 dell'articolo 3 in esame recano disposizioni sostanzialmente agevolative per i contribuenti, per l'applicazione delle quali, fatta eccezione per il comma 62, si rende necessario un previo atto deliberativo dell'Ente locale.

In particolare, è opportuno far presente che, mentre il comma 62 stabilisce definitivamente (ovviamente con decorrenza dall'anno 1996) l'eliminazione dall'area impositiva delle occupazioni di suolo pubblico realizzate con innesti o allacci a impianti di erogazione di pubblici servizi, previste dall'articolo 47, comma 2-bis, del Dlgs n. 507/93, come modificato dal Dlgs n. 566/93, il successivo comma 63, alle lettere a), b) e c), attribuisce alle singole Amministrazioni locali una serie di facoltà intese, ove ritenuto opportuno, all'esonero dal tributo delle:

- a) occupazioni permanenti con passi carrabili;
- b) occupazioni permanenti con autovetture adibite al trasporto pubblico o privato su aree a ciò destinate;
- c) occupazioni permanenti e temporanee del sottosuolo con condutture idriche necessarie per l'attività agricola nei Comuni classificati montani.

L'esercizio delle predette facoltà è subordinato alla sola condizione che l'Ente adotti apposita deliberazione nel termine del 29 febbraio 1996, di cui si è già fatto cenno. Il mancato esercizio delle predette facoltà significa, dunque, mantenimento della situazione di tassabilità per le fattispecie in questione.

RASSEGNA STAMPA

Patti in deroga commerciali, contro l'evasione

Su il Resto del Carlino del 4/1, Vittorio Nencini scrive da Basilea: "Rilevo che Parlamento e governo continuano a percorrere la solita strada della tassazione facile: bollo patente, benzina, nettezza urbana, immobili e simili. Un suggerimento, da parte mia, per scoprire un po' di elusione 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 eluse o evase". Nello stesso senso, anche una lettera su il Giornale del 9/1 e un'altra sul Corriere della sera del 19/1.

"Punizioni severe per chi imbratta i muri con lo spray" è il titolo che il Corriere della sera del 18/1 pone a questa lettera di Renato Solari: "Era ora che un giornale affrontasse un problema così scottante, irritante e vergognoso quale quello delle scritte sui muri e su ogni cosa capiti a tiro di «spray» da parte di bande di ignoranti, squallidi individui. A nulla vale ripulire con notevoli sacrifici economici le nostre case (come il Comune auspica): è come presentare loro una lavagna pulita. Più attenzione al problema dovrebbero porsi le scuole, la tv, il Comune. E i vigili? Possibile non si riesca mai a pescare sul fatto i «vandali» e fare loro multe salate? Credo, tra le altre cose, che ai «vandali» nostrani si siano purtroppo aggiunti gli arabi. Sigle ripetute in vari quartieri quali: Tuff, Joe, Washr, Nsb, Wisir, eccetera, me lo fanno credere".

Pietro Chiosso di Voghera su La stampa dell'8/2 così scrive: "Secondo i dati recentemente pubblicati dall'Istituto di Statistica, gli italiani proprietari di appartamenti sono ben 8 su 10. Pare così che il sogno di molti si sia avverato. A ben guardare, però, sorge un dubbio. Come tutte le statistiche, non sarà invece che, come per il classico pollo mangiato in due, Tizio possiede due appartamenti e Caio vive in affitto? Entrambi, così, sembrano proprietari, ma la realtà è ben diversa".

Il dramma dei piccoli proprietari di casa. Il Giorno dell'8/2 pubblica quattro lettere di Elide Ceretti di Verbania: "L'equo canone punisce gli onesti, il condono premia i disonesti. Per due appartamenti di 92 mq. l'uno, finalmente sono arrivata a riscuotere 130 mila lire mensili l'uno. Dedotte Ilor, Irpef, Ici, tassa salute, commercialista e spese riparazione alla casa, cosa mi resta? Quando lo sfratto era proibito avevo affittato i due appartamenti a due famiglie di lavoratori, che in dieci anni mi pagarono solo la 1ª mensilità. Il Comune mi ripose di riaprire immediatamente il fermo dell'acqua (che avevo bloccato) che restò a mio carico. Fui anche costretta a fornire il sacco della spazzatura per non vedermela sparsa in cortile. Da quei sacchi traboccarono golf e golfini appena passati di moda, un paltò col marchio della sartoria da uomo, due abiti femminili firmati e sempre tanta pasta condita e fumetti e riviste... Con lo sfratto libero la famiglia educata si trasferì subito nelle case del Comune; l'altra, con varie scuse, lo rimandò due volte, poi mi lasciò i locali in uno stato pietoso. L'avvocato mi avvertì di tacere perché al suo paese quell'inquilino aveva già accoltellato una persona. Due anni dopo lo sfratto, venivano ancora i creditori a cercarlo. L'ufficio imposte non volle sentire ragioni e dovetti pagare le tasse in base al contratto. Poi lessi su «il Giorno» che quel tale si sfracellò col suo fuoristrada". Il quotidiano di Milano ha così risposto alla lettera: "I giornali e la tivù ci hanno fatto conoscere innumerevoli storie di povere famiglie sfrattate. Giusto, ma nessuno o quasi ha mai parlato o parla dei sacrifici fatti (e spesso delle angherie subite) da tanti piccoli borghesi che avevano creduto di assicurarsi la vecchiaia investendo i loro risparmi in uno o due appartamenti da affittare. In pratica sono stati espropriati se non altro del reddito, spesso a beneficio di inquilini assai più ricchi di loro, i cosiddetti «padroni». Si accusano i partiti della prima Repubblica anche di malefatte che non hanno commesso e ci si dimentica della più grave responsabilità che li accomuna tutti: non aver valutato o saputo risolvere il problema della casa e aver preferito «ingessare» il mercato con un equo canone durato quasi mezzo secolo, in omaggio alla demagogia. E non si dica che ora il 60 per cento degli italiani vive in casa propria: è merito della gente, non dei partiti".

Sul Messaggero del 18/2 questa lettera a firma rag. Giarratana di Nettuno: "Si è parlato e si torna a parlare della nuova revisione degli estimi catastali con l'intervento valutativo dei sindaci. Quando alla fine degli anni 80 ed inizio 90 furono stabilite le attuali rendite catastali il mercato immobiliare era fiorente sebbene, specie nella provincia, si era ecceduto nella valutazione degli edifici. Con l'istituzione dell'Isi, dell'Ici e con il sensibile aggravio fiscale il mercato immobiliare si è paralizzato e la domanda è letteralmente scomparsa. Non si costruisce più nulla e non si vende più nulla. Si è creata conseguentemente una grave disoccupazione dei lavoratori, maestranze e degli operatori del settore edilizio. Ora, in occasione della nuova revisione degli estimi catastali, i tecnici funzionari preposti a tale compito dovranno assolutamente ridimensionare i valori degli immobili, oggi attribuiti non più rispondenti al loro valore intrinseco. Sarebbe piuttosto il caso di riportare il nuovo valore catastale con il parametro dei metri quadrati al posto dei vani catastali".

Sulla tassa rifiuti interviene Edoardo Tolume su La stampa del 21/2: "La tassa comunale sulla raccolta della spazzatura con la nuova legge è opprimente e un vero orrore fiscale: che c'entra la superficie del cortile, del giardino, del garage, dei balconi con la commisurazione della tassa stessa? E per chi ha la seconda casa, occupata solo nelle ferie e qualche fine settimana, come può il Comune pretendere di far pagare la tassa raccolta rifiuti come se i proprietari, residenti in altri Comuni, fossero presenti tutto l'anno? Occorre parlare di detta tassa, specie perché molti Comuni si sono gettati sul business con rapacità famelica, negando alle seconde case, spesso malandate e vecchiotte, ogni ragionevole riduzione: taci e paga. Il problema interessa molte persone: credo sia necessario modificare la norma e calmarsi con la pressione fiscale, che ha raggiunto limiti sempre più insopportabili".

Per concludere, una lettera di Vincenzo Ferri di Mantova su Il Giorno del 22/2: "La parola d'ordine dev'essere: comma 86! Il comma 86 dell'articolo 1 della legge finanziaria di quest'anno consente infatti ai Comuni di ridurre i loro tributi. Non ci sono, dunque, più scuse. La responsabilità sarà solo dei Comuni: se tasseranno il verde; se tasseranno i passi carrai; se non faranno scendere le aliquote dell'Ici a percentuali accettabili, cioè al massimo il due per mille. Se i Comuni hanno voluto l'autonomia fiscale, che sappiano gestirla. Il comma 86 è il cuore del federalismo fiscale e del rinnovamento dell'imposizione tributaria".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Paniere ISTAT
rivisitato

*Il comparto abitazione
subisce una variazione
in meno*

L'ISTAT ha provveduto a rivedere il "paniere" dei prodotti che costituiscono la base per elaborare l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il "paniere" comprende ora 290 voci e 554 specifici beni e servizi. Sono state operate inclusioni, cancellazioni e nuove aggregazioni. Sono cambiate anche le ponderazioni, ossia l'importanza relativa, il peso che le singole voci hanno nel paniere.

Per quanto riguarda le voci del comparto "abitazione, acqua, energia elettrica, combustibili" - che nell'insieme subisce una variazione in meno dello 0,5512% (dal 9,2514 all'8,7002%) - si notano le seguenti modificazioni. La voce "abitazione" scende dal 3,9294 al 3,3095%. La voce "riparazione, manutenzione abitazione" passa dall'1,0858 allo 0,9910%. La voce "altri servizi per l'abitazione, acqua" scende dallo 0,3498 allo 0,3072%. Sale invece la voce "elettricità e combustibili", dal 3,8864 al 4,0925%.

Un'altra novità è costituita dalla presenza di due indici globali diversi. Poiché infatti la legge 81/92 prevede di calcolare l'indice dei prezzi al consumo al netto dei tabacchi, mentre il regolamento Cee 2494/95 stabilisce l'inclusione di tutti i beni e servizi acquistati dalle famiglie sul mercato, l'ISTAT provvederà a pubblicare due indici, con e senza i tabacchi.

Il condono edilizio
non vale tra i privati

I provvedimenti di condono di cui all'articolo 31 della legge 47/1985 essendo emanati sempre con salvezza dei diritti dei terzi ed essendo diretti soltanto alla regolamentazione dei rapporti tra il privato costruttore e la pubblica amministrazione, non possono comprimere i diritti soggettivi dei terzi e non privato, pertanto, il proprietario del fondo contiguo lesa dalla violazione delle norme sulle distanze legali del diritto di chiedere e ottenere l'abbattimento delle opere illegittime.

Cass., sezione II, sentenza 2 dicembre 1995 n. 12459 - Pres. Girone; Rel. Spadone.

Centri storici, indietro tutta

La nuova versione del D.L. sul condono blocca l'attività edilizia minore

Il D.L. 24.1.1996 n. 30 (della cui parte relativa alle norme in materia di condono edilizio abbiamo già riferito - cfr. Cn febbraio) continua a sollevare rilevanti preoccupazioni per quanto attiene alle norme innovative - anche a riguardo delle precedenti versioni del medesimo provvedimento di legge - di disciplina dell'attività edilizia.

In particolare, è da criticarsi che il procedimento semplificato di denuncia di inizio lavori sia stato escluso per qualsiasi intervento su immobili ricadenti nelle "zone A" (come delimitate dai piani regolatori) o soggetti a "vincolo conservativo" in base alle norme urbanistiche vigenti (tanto più che - mancando una definizione normativa al proposito - è difficile individuare in concreto quali prescrizioni debbano intendersi vincoli conservativi).

La Confedilizia ha già operato per rimediare all'accaduto (derivante dal recepimento - da parte del Governo - del testo varato dal Senato, in sede di esame ai fini della conversione in legge del precedente decreto-legge). Ma le difficoltà di rimediare sono ancora maggiori del solito, stante la ridotta attività del Parlamento, a comizi convocati.

Cartografia catastale: intesa tra Enea e ministero delle Finanze

Il dipartimento del territorio del ministero delle Finanze, organo cartografico dello Stato, ha affidato all'Enea il compito di svolgere le attività di ricerca e sperimentazione necessarie per l'aggiornamento e la revisione della cartografia catastale (dpr 650 del 26/10/1972) in modo da renderne possibile l'utilizzazione anche da parte degli organi cartografici dello Stato e degli Enti territoriali.

A tale scopo è stato siglato un accordo, che ha una durata di otto mesi e che impegnerà gli esperti dell'ente nei settori del telerilevamento e dell'elaborazione digitale delle immagini per la conduzione di studi territoriali. Si tratta di attività di ricerca e sperimentazione che comportano lo sviluppo di metodologie di elaborazione di aerofoto con cui procedere all'integrazione della maglia dei punti di riferimento territoriali utilizzati dal catasto e all'aggiornamento delle informazioni catastali per rispondere alle esigenze censuarie e moderne e della nuova cartografia catastale.

DECRETO LEGGE SFRATTI

Ma quella parolina è scomparsa...

Il Decreto legge 23.12.95 n. 546 conteneva (cfr. Cn gennaio e febbraio '96) una norma (art. 1, comma 5) così formulata: "Le disposizioni degli articoli 3 e 5 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, devono intendersi nel senso che al prefetto è attribuita la potestà, oltre che di fissare criteri generali per l'impiego della Forza pubblica nella esecuzione di tutti i provvedimenti di rilascio degli immobili urbani ad uso abitazione, con esclusione soltanto di quelli non aventi origine da rapporti di locazione, anche di determinare puntualmente i tempi, le condizioni e le modalità della concessione della medesima, in correlazione con le situazioni di volta in volta emergenti, anche in deroga all'ordine di presentazione delle richieste dell'ufficiale giudiziario".

Al ministero degli Interni (che ha voluto, fortemente voluto, tenacemente voluto questa disposizione) devono però essersi accorti di averla fatta grossa. Va bene tutto... Basta, però, non esagerare. Va bene che i Prefetti (se questa norma diventasse legge definitiva) godano di una discrezionalità assoluta, che facciano (lo fanno già...) il bello e cattivo tempo. Ma che, addirittura, si stabilisca formalmente (che di fatto così sia, lo sappiamo bene) che i Prefetti determinano "le condizioni" della concessione della Forza pubblica, è davvero troppo. Tanto valeva, allora, dire che i giudici sono loro, anche ufficialmente. È così che il ministero degli Interni - come si diceva - s'è accorto di averla fatta grossa, e nella nuova versione del Decreto Legge sugli sfratti (n. 81, del 26.2.96) quella parolina è scomparsa. Ora - nel nuovo testo - i Prefetti determinano "puntualmente i tempi e le modalità della concessione" della Forza pubblica. Tutto a posto, dunque. Niente più da dire. Alla faccia (ancora una volta) degli sfratti che non si eseguono, magari da 10 anni.

La ragione della norma (pretesamente interpretativa, come già chiarito su Cn di febbraio) è del resto fatta palese dalla stessa relazione ministeriale al Decreto legge. "Alcune iniziative della Magistratura - culminate nell'invio di avvisi di garanzia per il reato di cui all'art. 340 cod. pen. - hanno contestato l'uso fatto dai Prefetti della potestà discrezionale (di stabilire i criteri di concessione dell'uso della Forza pubblica), ritenuta competente solo in via generale ed astratta". È proprio quello che la Confedilizia ha sempre sostenuto, mai formento avalli di sorta (come, invece, hanno fatto alcune piccole associazioni, paghe del solo fatto di sedere in Commissione...) allo stravolgimento della legge.

DALLE RIVISTE ...

Modello preliminare di vendita e Tabella oneri accessori della Confedilizia

Il Corriere giuridico (n. 2/96) pubblica studi di Vincenzo Carbone (Espropri illeciti, risarcimenti dimezzati), Guido Vannicelli (La non abitabilità legale dell'immobile come causa di risoluzione della vendita immobiliare), Salvatore Salvago (Espropriazione, occupazione illegittima) e Salvatore Salvago (Espropriazione, occupazione illegittima e legittimazione passiva al risarcimento).

Pietro Morabito pubblica sulla Rivista amministrativa della Repubblica italiana (n. 9/95) "La concessione in sanatoria assentita per silentium nelle leggi 28.2.1985 n. 47 e 23.12.1994 n. 724. Esigenze di coordinamento. Alcuni problemi interpretativi". Sulla Rivista giuridica dell'edilizia (nn. 4-5/95) articoli di Maurizio De Tilla (sulla legittimazione del condominio apparente e sui requisiti della disdetta) e Massimo Occhiena (su silenzio-assenso e condono edilizio).

Consulenza casa (n. 2/96) pubblica un commento di Rosa Serrano al testo integrale del modello Confedilizia di preliminare di compravendita ed uno di Claudio Polis alla Tabella ripartizione oneri accessori pure predisposta dalla nostra organizzazione.

Su Edilizia residenziale pubblica (n. 50/95) Liborio Graziuso scrive "Prime note sui riflessi delle nuove norme sulla competenza del giudice di pace e del pretore in tema di locazione e condominio nelle controversie relative agli immobili gestiti dagli Istituti Autonomi Case Popolari".

La Proprietà Edilizia (n. 1/96) ospita un articolo di Mauro Marchiani sulle modifiche alle parti comuni e la realizzazione di nuove aperture, balconi o bovindi.

I vostri diritti (n. 1/96) pubblica un esaustivo articolo sulle agenzie immobiliari ("Attenzione a chi si mette di mezzo") ed un altro completo articolo su "Riscaldamento: autonomo o centralizzato?".

Su Amministrazione immobili (n. 2/95) chiaro articolo di Ettore Ditta sul giudice di pace e le liti condominiali. Altrettanto perspicace ed interessante (come sempre) l'articolo di Gianni Marongiu su Il secolo XIX del 4/1 dal titolo "Ici, un premio ai Comuni che combattono l'evasione".

Informatore Pirola pubblica - nel n. 4/96 - precisi articoli di Gianluca Groppi sulle nuove regole per l'agevolazione prima-casa nonché di Francesco Schiavon sulla nuova Tosap e - sul n. 7 - uno studio di Marina Bentivoglio su "Portierato e pulizie: i singoli condomini rispondono pro quota".

Di Consulente Immobiliare segnaliamo - per il n. 530 - l'articolo di Antonio Montesano "Ristrutturazione di fabbricati preesistenti e spazi per parcheggi" e - per il n. 531 - quello di Maurizio De Tilla sui limiti d'uso dei muri comuni nel condominio.

Interessante studio di Andrea Quercioli su Immobili & Proprietà (n. 2/96) dal titolo "Spese condominiali: i condomini non sono più obbligati in solido?". Su Studio legale (n. 6/95) segnaliamo invece "Contro la lentezza degli sfratti, bussare a Strasburgo" di Maurizio De Stefano, con fac-simile di ricorso.

Sempre interessantissimi gli inserti tuttosoldi (ogni lunedì, nella Stampa). "Appartamento batte ufficio" è il titolo di un documentato articolo di Gino Pagliuca che compare sul numero del 29 gennaio. Sempre di Pagliuca l'inchiesta "Comprare casa all'estero. Ecco dove è un affare" che viene pubblicato sul numero del 5 febbraio. "Mutui per la casa. Come scegliere senza fare errori" è l'inchiesta dello stesso autore che viene pubblicata sul numero del 12/2.

UIPI

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

Congresso ad Istanbul

Dal 3 al 4 giugno si terrà ad Istanbul (Turchia) la Conferenza dell'Onu sui problemi delle case e degli insediamenti urbani (Habitat II).

Per l'Uiipi, prenderà parte alla Conferenza il Vicepresidente Viziano. Ai delegati, è già stata inviata appropriata documentazione illustrativa.

FIMPE

FONDO INTEGRAZIONE MALATTIA PER I PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Fimpe per i propri soci

In base alle nuove convenzioni assicurative stipulate, il FIMPE assicura ai propri soci le seguenti prestazioni:

- rimborsa il 70%, con uno scoperto minimo di 50 mila lire, di tutte le spese conseguenti ad infortunio, malattia e gravidanza sostenute per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, fino ad un massimo di L. 1.800.000 per anno solare e per persona;
- rimborsa il 75%, con uno scoperto minimo di L. 500.000 e per un massimo di L. 30.000.000, per persona e per anno solare, di tutte le spese sostenute per ricoveri con o senza interventi chirurgici conseguenti ad infortunio, malattia o parto;
- rimborsa il 100% senza alcuna franchigia e fino ad un massimo di L. 150.000.000 annui per nucleo familiare, in caso di "grandi interventi" (il cui elenco è riportato in appendice al Regolamento);
- L. 100.000 di diaria al giorno per un massimo di 25 giorni, per persona ed anno solare, in caso di ricovero in Istituto di cura a totale carico del Servizio Sanitario Nazionale (escluso day hospital, check-up, analisi ed accertamenti non seguiti da intervento chirurgico);
- L. 500.000, per anno solare e per persona, per l'acquisto di protesi (escluse quelle odontoiatriche e le lenti);
- L. 300.000 per anno e per persona per cure termali.

I premi annui finiti sono i seguenti:

premio di ingresso una tantum nucleo familiare di:	L.	80.000
1 persona	L.	950.000
2 persone	L.	1.400.000
3 persone	L.	1.750.000
4 persone	L.	2.050.000
per ogni persona in più (sempre facente parte del nucleo familiare)	L.	400.000

Gli uffici FIMPE sono a disposizione per fornire qualunque informazione al riguardo:

- a Roma, Via Frattina 35, tel. 06/69942495;
- a Milano, Via Meravigli 3, tel. 02/8056643/4/5 il mercoledì, dalle ore 15 alle ore 17 (Dott.ssa M.T. Bergomi) previo appuntamento;
- a Torino, Via A. Nota 3, tel. 011/5214450.

Possono aderire al FIMPE tutti i proprietari iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia, sia direttamente sia tramite condominio (fino al 72° anno di età).

Numero degli sfratti, numero dei contratti in scadenza e gioco del lotto...

Il Sunia, spara grosso: gli sfratti pendenti sono 1.200.000. Il Sicot, è preciso - figurarsi... - all'unità: sono 786.745. La differenza, non è davvero di poco conto. Un elemento in comune, comunque, c'è: che nessuno dei due sindacati inquilini spiega come ha ricavato il dato.

Stessa cosa per i contratti di locazione in scadenza: un milione o 800.000, fanno dire quei sindacati persino al *Corriere* (3.3.96). Anche qui, nessuno spiega il calcolo. Solo tra i denti, si viene a sapere che tanti sarebbero i contratti (scaduti, allora, il 31.12.95) stipulati prima del 1978, con inquilini con reddito inferiore agli 8 milioni e - udite, udite - mai disdettati da allora ad oggi. Tant'è che oggi, per la prima volta, cadrebbero sotto le forche caudine dei famigerati patti in deroga.

Insomma. O si gioca al lotto, o si danno i numeri degli sfratti e dei contratti in scadenza.

Per gli edifici dei centri storici, ancora pericoli in un nuovo decreto-legge

Il Governo ha varato (con il n. 45, in data 6.2.1996) un decreto legge - recante, tra le altre, "Disposizioni per le attività di recupero edilizio nei centri urbani" - dalle eccezionali implicazioni, anche di rilevante gravità in caso di uso abnorme o generalizzato.

Come ha scritto Guglielmo Saporito (24 ore, 8.2.96) si consente ai sindacati di intervenire nei centri storici con urgenza su interi edifici, superando sia le lentezze delle precedenti ordinanze «contingibili ed urgenti» che le incertezze dei proprietari.

Ora, basta una ordinanza sindacale per costringere i proprietari ad intervenire, sotto minaccia non solo dell'esecuzione in danno (cioè con spese solo anticipate dal sindaco), ma anche dell'occupazione di urgenza ed anche dell'espropriazione.

Basta quindi che il sindaco (senza delibere consiliari o di giun-

pericolo e tendono a recuperare - appunto - il manufatto. Ad esempio, dinanzi ad un dissesto della facciata di un palazzo, il sindaco potrà imporre anche interventi strutturali e non accontentarsi della mera chiusura, con muratura, di finestre (come spesso preferiscono i proprietari, in attesa di prospettive di riutilizzo dell'immobile).

Il Governo ha previsto che i sindacati usino con ampiezza il potere di ordinanza, tanto che l'articolo 1 comma 3 del decreto legge in questione sottolinea la necessità del varo di procedure di assegnazione degli alloggi sottoposti a recupero. Le abitazioni andranno agli inquilini precedenti ed agli iscritti nelle graduatorie di edilizia pubblica (Iacp), come già previsto dalla legge 457/1978. Il decreto legge ha quindi un contenuto delicato, in quanto parte da situazioni di indubbia urgenza ma proietta l'intervento - ha scritto sempre Saporito - del sindaco ben oltre l'eliminazione dei problemi contingenti: quindi, anche un grave problema di igiene, rimediabile in precedenza con un divieto di uso, può ora essere il presupposto per un oneroso piano di recupero edilizio.

L'unica salvezza - diciamo noi di Cn - è che, i Comuni, qualcosa dovranno pur pagare, per espropriare. E allora, tutto finirà qua ma solo perchè non hanno soldi. Non per altro. Se no, un provvedimento nato per Napoli ed (improvvidamente) esteso a tutta Italia, consentirebbe ben gravi danni, se reso definitivo.

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

ta) prenda atto dell'esistenza di una situazione di pericolo per l'igiene, la sicurezza o l'incolumità derivante dal degrado di edifici: dopo una diffida ad intervenire di urgenza (in genere, in 30 giorni), si innesca la procedura prevista dall'articolo 28 della legge 457/1978. Ciò significa che da un dissesto statico o da un crollo parziale, potrà derivare un piano di recupero e quindi l'intervento sostitutivo, l'occupazione temporanea dei luoghi e probabilmente anche l'esproprio (poiché i piani di recupero sono equiparati ai piani particolareggiati e comportano la dichiarazione di pubblica utilità).

Il procedimento quindi rimane immutato per ciò che riguarda la fase di accertamento della situazione di pericolo: basta sempre un accertamento tecnico, svolto dagli uffici tecnici comunali. Solo dopo l'ordinanza, secondo il decreto legge 45/1996, la diffida del sindaco acquisterà un contenuto più delicato. In precedenza, il proprietario rischiava solo l'esecuzione in danno delle opere provvisorie, cioè di quelle indispensabili ad evitare il pericolo (muri, sostegni, ripristino di fogne eccetera). Oggi, l'ordinanza sindacale può attirare l'intervento edilizio in un piano di recupero a norma della legge 457/78, cioè in un complesso organico di opere che prendono spunto dalla situazione di

Valide le locazioni a uso foresteria anche se stipulate in regime di equo canone

Nel regime delle locazioni urbane è valido, in linea di principio, il contratto di locazione a uso foresteria, giacché la legge 27 luglio 1978 n. 392 non ha abrogato la disciplina generale degli articoli 1571 e seguenti del codice civile sicché è da ritenere infondata la domanda del conduttore fatta valere in giudizio e avente per oggetto la richiesta di restituzione di tutte le somme pagate in più rispetto al canone legale (equo canone) di cui agli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Corte di Cassazione - Sezione III civile - 17 ottobre 1995 n. 10816
(Presidente Giustiniani; Relatore Finocchiaro)

In Italia, il federalismo è possibile

A Belluno Provincia l'hanno già fatto

La Provincia di Belluno ha eliminato la tassa sui passi carrai. Lo ha reso noto in un comunicato la sezione veneta della Confedilizia. Il consiglio provinciale ha dato attuazione ad alcune disposizioni contenute nel collegato alla Finanziaria (legge 549/95) che stabiliscono la possibilità per i comuni e le province di stabile con apposita deliberazione la non applicabilità della tassa per i passi carrai.

Secondo la Federazione regionale della proprietà edilizia del Veneto, nel testo della delibera si trovano le motivazioni, individuate, senza mezzi termini, nella difficoltà organizzativa per la riscossione del tributo e nell'affermazione che «si tratta di una tassa non solo onerosa nell'applicazione e nella gestione, ma anche difficile da far comprendere ed accettare e, alla fine, di scarsa redditività».

Per la Confedilizia veneta, quella offerta ai sindaci dal collegato di variare i tributi secondo modalità proprie (cfr Cn febbraio) è «una sfida forte che offre una grande opportunità agli amministratori pubblici e consente ai cittadini di vedere se il proprio sindaco, che chiedeva a gran voce il federalismo fiscale, dà attuazione alle promesse fatte o se il lamento verso il potere centrale era solo una scusante alla propria incapacità di decidere». Nella nota la Confedilizia sottolinea anche che «la Provincia di Belluno ha dimostrato di accettare prontamente la sfida e di assumersi le proprie responsabilità».

«Anche in materia di ICI (come in materia di Iciap, di tassa rifiuti, persino in materia di canoni afferenti a gestioni municipali)», sottolinea ancora la nota, «i comuni possono oggi contare su una flessibilità dell'imposta che era un sogno fino a qualche giorno fa e possono così agevolare, oltre alle abitazioni principali, anche l'affitto (se davvero hanno a cuore gli sfrattati in ogni situazione e non solo quando si tratta di costruire o di comperare immobili) così come possono direttamente o indirettamente contrarlo».

«Al pari agendo sull'Ici», conclude la nota della Confedilizia del Veneto, «possono agevolare o contrastare l'utilizzo di immobili vincolati, il recupero dei centri storici, la costruzione di parcheggi e così via». Secondo la Confedilizia veneta ci si trova di fronte a un inizio di federalismo fiscale e «senza che per introdurlo ci sia stato bisogno di modifiche costituzionali o di fasi costituenti».

CIRCOLARE MINISTERO FINANZE 17.2.96 N. 40/E

Le nuove regole della tassa rifiuti

1. Nuova disciplina delle aree scoperte e condominiali.

L'articolo 3, comma 68, lettera c) della legge 28 dicembre 1995 n. 549, nel confermare la tassabilità dell'occupazione o detenzione delle aree scoperte a qualsiasi uso adibite comprese le aree a verde, esclude definitivamente dall'imposizione le aree scoperte pertinenti o accessorie di civili abitazioni (terrazze, balconi eccetera), la cui disciplina non aveva mai trovato attuazione per effetto dei rinvii operati al 1° gennaio 1996 dall'articolo 20 del Dl 7 settembre 1994, n. 530 e ulteriormente al 1° gennaio 1997 dall'articolo 17 del Dl 8 novembre 1995, n. 463, al fine di evitare adempimenti dei contribuenti e delle amministrazioni comunali non giustificati da rilevanti effetti redistributivi e finanziari.

Inoltre con la successiva lettera d) del citato comma 68 è stata stabilita, confermando con legge l'orientamento amministrativo in materia già manifestato con la circolare n. 26 del 7 settembre 1942, la non tassabilità delle aree comuni del condominio di cui all'articolo 1117 del Codice civile. Il rinvio all'intero ambito della disciplina del condominio induce a ritenere che nel novero delle aree comuni (esonerate dalla tassa) devono essere incluse anche le aree coperte e le aree a verde.

Rispetto alla precedente disciplina, la tassabilità di queste ultime (n. 1 della lettera f) è stata resa facoltativa e limitata alla parte eccedente i 200 metri quadrati delle aree scoperte destinate a verde, accessorie a qualsiasi locale o area tassabile (civili abitazioni, aree consorziali, collettività e convivenze, locali o aree delle attività produttive, commerciali o di servizi), fermo restando l'esonero dei locali e aree condominiali.

L'elemento di maggiore novità introdotto al punto 1 della lettera f) è costituito dalla indicata "facoltà" riconosciuta all'ente impositore di prevedere con norma regolamentare la tassabilità delle aree destinate a verde, vincolando l'ente in caso di tassazione a esonerare 200 metri quadrati e ad assoggettare comunque a imposizione la superficie eccedente nel limite del 25 per cento.

Nel successivo punto 2 della lettera f) viene disposto che le aree «a qualsiasi uso adibite», cioè le aree scoperte operative nonché quelle accessorie e pertinenti delle aree operative stesse e dei locali diversi dalle civili abitazioni, siano tassabili nel limite del cinquanta per cento, ferma restando ovviamente la speciale disciplina delle aree a verde.

In ordine alla decorrenza della predetta nuova disciplina concernente le aree scoperte e quelle condominiali si evidenzia che la stessa, già dichiarata applicabile dal 1° gennaio 1996 ai sen-

si dell'articolo 3, comma 244, della legge 549/95 citata, è operante dal 1997 per effetto del rinvio, disposto dall'articolo 17 del Dl 8 gennaio 1996, n. 8, della disciplina degli articoli 63, comma 2 e 66, commi 1 e 2, come modificata dalla legge 549/95 predetta, atteso che le disposizioni del citato Dl n. 8/96 sono applicabili da data successiva rispetto alle norme della cennata legge n. 549.

2. Omissis

3. Criteri di commisurazione della tassa.

L'articolo 3, comma 68, lettera e) della legge 549/95, sostituendo il comma 1 dell'articolo 65 del Dlgs n. 507/93, introduce, limitatamente ai comuni con popolazione inferiore a 35mila abitanti, il criterio di commisurazione della tassa in base a tariffe rapportate alla produzione effettiva dei rifiuti e al loro costo di smaltimento in alternativa al tradizionale criterio presuntivo di tariffazione in base alla produzione media ordinaria di rifiuti in relazione alla tipologia dell'attività o uso per unità di superficie tassabile: criterio questo ultimo che trova tuttora giustificazione non soltanto nell'obiettivo difficoltà, specialmente nei più vasti agglomerati, di misurazione della produzione individuale effettiva ma anche nell'esigenza, da una parte, di evitare sviamenti dal corretto e integrale conferimento dei rifiuti al servizio pubblico al fine di sottrarsi al carico fiscale strettamente commisurato ai rifiuti realmente prodotti, dall'altra, di attenuare, anche per il contestuale interesse collettivo al servizio di N.U., il carico per i nuclei familiari più numerosi (la tariffa è infatti rapportata alla famiglia media), o in relazione ad alcune specifiche e tassative condizioni di uso meno intenso o discontinuo (articolo 66 del Dlgs n. 507/93), e di collaborazione dell'utente allo svolgimento del servizio (successivo articolo 67, comma 2).

Pertanto il nuovo criterio dell'effettività della produzione di rifiuti si configura come derogatorio di quello presuntivo tradizionale e va applicato con l'osservanza di talune condizioni espressamente previste dalla legge o desumibili dalla nozione di produzione effettiva posta in alternativa a quella media ordinaria.

È da ritenere quindi che, anche al fine di evitare un prevedibile contenzioso, l'applicazione di tale nuovo criterio debba essere condizionata, non soltanto al limite di dimensione dell'ente (35.000 abitanti), ma anche alla predisposizione di modalità certe

di rilevazione obiettiva delle quantità di rifiuti, di strumenti idonei, di un sistema di controlli anche non continuativo presso l'utente e di un'articolazione tariffaria che commisuri all'effettiva produzione di rifiuti tutti gli oneri del servizio, compresi i costi generali e fissi, gli ammortamenti tecnici e finanziari, nonché i maggiori oneri peculiari del servizio pubblico da svolgere obbligatoriamente nei confronti di tutti gli utenti anche in periodi di massima domanda. Nel silenzio della legge, che fa riferimento alla sola produzione effettiva, non sembra infatti possa essere adottata una tariffa binomia (quota fissa e quota variabile) in sostituzione della tariffa unitaria rapportata alla «qualità, quantità effettivamente prodotta», che in taluni casi può risultare molto limitata (a esempio, nel caso di abitazioni secondarie a disposizione).

Ai fini del controllo da effettuare ai sensi degli articoli 68 e 69 del Dlgs n. 507/93 la sussistenza e l'osservanza delle predette condizioni, modalità e strumenti, deve risultare dalle delibere regolamentari e tariffarie di attuazione del criterio di commisurazione alla effettiva produzione di rifiuti, la cui adozione e regolamentazione rientrano sicuramente fra le attribuzioni dell'organo consiliare ai sensi dell'articolo 32, lettere a) e g) della legge n. 142 del 1990.

Trattandosi di sistema pienamente alternativo rispetto a quello di cui all'articolo 65, comma 1, prima parte, e comma 2 del Dlgs 507/93, il carico tributario va determinato nei confronti del singolo utente in base ai rifiuti effettivamente prodotti e conferiti e al loro costo di smaltimento, per cui non possono trovare più applicazione disposizioni quali quelle sulle riduzioni per l'unico occupante, per le abitazioni secondarie a disposizione, per l'uso stagionale o limitato o discontinuo, per l'utente agricoltore (articolo 66), per la collaborazione attiva alla raccolta differenziata o al pretrattamento dei rifiuti conferiti (articolo 67, comma 2). Infatti tali peculiari disposizioni presuppongono tariffe determinate in relazione alla produzione media ordinaria annuale e costituiscono appositi correttivi della commisurazione presuntiva in modo da ottenere una migliore approssimazione alla reale produzione, ora direttamente rilevata in base al criterio della effettività.

D'altra parte l'adozione di tale criterio comporta anche l'impossibilità di ricorrere a determinazioni indirette della produzione "effettiva", tenuto conto appunto della presenza di uno specifico ed esclusivo criterio presuntivo (e relativo metodo) regolato dalla legge (articolo 65, comma 1, prima parte e comma 2), che esclude ogni al-

SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Le nuove regole della tassa rifiuti

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE
tra modalità di determinazione indiretta (a esempio la produzione effettiva non potrebbe essere indirettamente ricavata da dati globali relativi alla produzione di rifiuti domestici ripartiti pro capite).

Circa la decorrenza delle nuove tariffe si evidenzia che l'obbligo di applicazione (alternativa) degli indicati criteri di commisurazione risulta differito a decorrere dall'annualità 1997 ed è stato rinviato al 31 ottobre 1996, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del decreto legge 26 gennaio 1996 n. 32, il termine di adozione della relativa delibera previsto nell'articolo 79 del Dlgs n. 507/93 con richiamo all'articolo 65 sopra esaminato. Ovviamente tale differimento non influisce sulla normale operatività delle delibere, eventualmente già adottate in base all'articolo 65 prima dell'entrata in vigore della legge n. 549/95 né impedisce l'anticipata applicazione per il 1996 entro il nuovo termine del 29 febbraio prossimo (vedi successivo punto 6) dei criteri di determinazione delle tariffe previsti dalla nuova formulazione del vigente articolo 65. Le deliberazioni recanti le nuove tariffe per il 1996 potrebbero anzi essere revocate o modificate, soltanto sulla base di un'adeguata e analitica motivazione (a esempio errori di elaborazione, manifesta iniquità eccetera) e non semplicemente in conseguenza del differimento in questione.

* * * * *

4. Omissis

* * * * *

5. Omissis

* * * * *

6. **Tariffe e regolamenti**

L'articolo 4, comma 1, secondo periodo, del Dl n. 32 del 1996 prevede il differimento al 29 febbraio 1996 del termine ordinario di deliberazione delle tariffe per il 1996 (in coincidenza con l'approvazione del bilancio), già prorogato al 31 gennaio con l'articolo del Dl 27 ottobre 1995, n. 444 convertito dalla legge 20 dicembre 1995 n. 539.

Stante la menzionata proroga al 1997 dell'obbligo della nuova determinazione delle tariffe secondo gli indicati criteri alternativi, anche per il 1996 possono essere applicati i criteri di commisurazione vigenti anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo n. 507/93 (articolo 79, comma 4, e successive modificazioni), per cui può legittimamente verificarsi, in caso di mancata deliberazione, la proroga automatica delle tariffe del 1995 ai sensi dell'articolo 69, comma 1, del citato decreto legislativo, salva l'esigenza, anche ai fini dell'osservanza dei limiti minimi di copertura secondo la condizione finanziaria

dell'ente, di modifiche tariffarie, a esempio, in relazione alla indicata introduzione del limite massimo del 15% di deduzione, o all'aumento previsionale dei costi, o alla ristrutturazione volontaria delle tariffe ai sensi dell'articolo 65 (vedi punto n. 3), ovvero in relazione alla previsione di eccedenza di gettito rispetto al costo del servizio.

Al riguardo si rammenta che ogni modifica, non meramente tecnico-estimativa o di mero riequilibrio delle tariffe ma implicante una più ampia valutazione di politica fiscale (a esempio determinazione delle percentuali di riduzione tariffaria ai sensi degli articoli 59, comma 2, 62, comma 3, secondo periodo, 66, commi 3 e 4, 67 o di aumento tariffario ai sensi dell'articolo 77 in relazione alla nuova disciplina della tassa giornaliera) deve trovare un supporto di validità nelle disposizioni specifiche o nei criteri direttivi del regolamento, la cui deliberazione, come è noto, non è soggetta di per sé a termine (salvo il caso del termine straordinario del 30 giugno 1994 differito al 30 settembre 1995 per il primo adeguamento e per la sanatoria delle inadempienze alla nuova normativa di revisione del tributo: articolo 1, comma 14, del Dl 28 giugno 1995, n. 250 convertito dalla legge 8 agosto 1995 n. 349, ma è strettamente condizionata alle scadenze previste per le deliberazioni tariffarie di cui costituisce presupposto di validità.

Sotto tale profilo si richiama l'attenzione sulla tempestiva adozione della delibera regolamentare per:

- l'esercizio della facoltà di tassazione delle aree scoperte a verde introdotta dall'articolo 3, comma 68, lettera f) che, sebbene operativa dal 1997, comporta per gli utenti l'obbligo, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera d) del Dl 8 gennaio 1996, n. 8, di presentazione delle denunce integrative entro il termine del 30 settembre 1996 con effetto appunto dal 1997;
- l'adozione del sistema di commisurazione (articolo 65/507) della tassa e delle nuove tariffe da deliberare obbligatoriamente entro il 31 ottobre 1996 a decorrere dal 1997;
- la disciplina, eventualmente non ancora adottata, delle varie riduzioni tariffarie o abbattimenti previsti dagli articoli 59, comma 2, 62, comma 3, secondo periodo, 66, commi 3 e 4, 67, comma 2 del D. Leg. vo n. 507/93, ovviamente qualora non sia stato introdotto il criterio della commisurazione della tassa in base alla produzione effettiva di rifiuti.

* * * * *

7. Omissis

CONVEGNI

Condominio: problemi giuridici aperti

4 Maggio 1996

Piacenza, Sala convegni Banca di Piacenza, via I Maggio, 39

PROGRAMMA

- ore 9 Registrazione partecipanti
- ore 9,30 Relazioni
- ore 11,30 Coffee break
- ore 11,45 Presentazione del CD.ROM Tuttocondominio della Casa Editrice La Tribuna, a cura di CORRADO SFORZA FOGLIANI, GIACOMO FERRARI e STEFANO MAGLIA.

RELAZIONI

- Avv. GABRIELE DE PAOLA:
"Revisione delle tabelle millesimali a seguito di opere"
- Avv. ETTORE DITTA:
"L'intervento dell'autorità giudiziaria in mancanza del regolamento"
- Avv. MICHELE D'AMICO:
"Derogabilità del regolamento contrattuale?"
- Prof. STEFANO MAGLIA:
"Maggioranze necessarie per la istituzione, modificazione o soppressione del servizio di portierato"
- Avv. PAOLO SCALETTARIS:
"Applicabilità o meno della disciplina del condominio ai complessi di ville a schiera"
- Avv. NINO SCRIPPELLITI:
"Maggior utilizzazione delle parti comuni e degli impianti per effetto di particolare destinazione"
- Avv. GINO TERZAGO:
"Tabelle e autonomia contrattuale"

Il problema della mobilità e della sosta nella città di Pisa

Confronto tra la società civile e la Pubblica Amministrazione su "esigenze, esperienze, proposte e programmi", tenendo conto anche dei mezzi tecnici oggi a disposizione.

12 aprile 1996

Pisa, Centro studi Cassa di Risparmio di Pisa (ex convento delle Benedettine) - Piazza San Paolo a Ripa D'Arno, 16

PROGRAMMA

- ore 8,30 Registrazione partecipanti
- ore 9 Presentazione convegno
Avv. GIUSEPPE GAMBINI - APE Pisa
- ore 9,30 - 12,30 Interventi
- ore 13 Buffet
- ore 14,30 - 17,30 Interventi
- ore 17,30 Conclusione lavori
Avv. CORRADO SFORZA FOGLIANI

Imposta di registro - Agevolazioni

I fabbricati a uso abitativo ancora da ristrutturare godono dei benefici «prima casa»

I benefici fiscali, previsti dalla legge n. 168/1982 per l'acquisto della prima casa, si applicano anche all'acquisto di un immobile destinato a divenire di uso abitativo attraverso una ristrutturazione. La predetta legge chiede, infatti, che oggetto del trasferimento sia un fabbricato «destinato ad abitazione», cioè idoneo, strutturalmente, ad essere utilizzato come alloggio; tale idoneità può essere anche potenziale.

Cassazione, Sez. I - Sent. 28 giugno 1995 (7 marzo 1995), n. 7259 - Pres. Senofonte - Rel. Berruti

Sentenza della Consulta sull'eccezione per l'ISI

Ma non se l'è però cavata definitivamente nè per l'ISI nè per l'ICI

La Corte costituzionale (Pres. Ferri, rel. Vari) ha emesso un'altra decisione, piuttosto sbrigativa (come già in precedenza, per questa materia), a proposito dell'ISI. La relativa eccezione era stata sollevata dalla Commissione tributaria di 1° grado di Piacenza. La Consulta ha dichiarato inammissibili le eccezioni sollevate nei confronti della normativa dell'ISI sotto il profilo della pretesa reintroduzione del solve et repete e della mancata previsione degli interessi su quanto eventualmente pagato in eccedenza per l'ISI dal contribuente, in riferimento agli artt. 3, 53 e 24 Cost.; ha dichiarato non fondate le altre questioni sollevate in riferimento agli artt. 3, 53 e 42 Cost.

Ma con questa (sbrigativa) decisione, la Consulta non se l'è però cavata. La questione della costituzionalità dell'ISI è già stata rinviata alla Corte - con una serie di ordinanze - dalla Commissione tributaria di 1° grado di Rovigo. La Commissione tributaria di 1° grado di Livorno, dal canto suo, ha risposto alla Corte (pur dopo la - altrettanto sbrigativa - decisione della stessa in materia) la questione di costituzionalità dell'ICI.

Il testo della decisione e delle ordinanze - in corso di pubblicazione integrale sull'Archivio delle locazioni e del condominio - può essere richiesto dalle Associazioni territoriali della Confedilizia alla sede centrale.

CHI LEGGE
QUESTE PAGINE
È CERTO DI ESSERE
AGGIORNATO
SU TUTTE LE ULTIME
NOVITÀ

Mei Presidente della Federazione Marche

Giovanni Mei è stato eletto all'unanimità Presidente della Confedilizia delle Marche dalle Ape della regione, riunite ad Ancona sotto la presidenza del Presidente federale. Nell'occasione, le Associazioni territoriali hanno rivolto un particolare ringraziamento per l'attività svolta all'avv. Spalvieri, precedente Presidente della Federazione, che aveva chiesto di essere sollevato dall'incarico, per ragioni di lavoro.

GIURISPRUDENZA CASA

Equo canone, Comuni fino a 5mila abitanti e aumento popolazione

La Cassazione ha finalmente fatto il punto su un'intricata (e discussa) questione di applicabilità dell'equo canone in determinati Comuni.

Le legge 27.7.1978 n. 392, dunque, dice che le norme sulla quantificazione obbligata del canone si applicano in certi Comuni (che identifica, coi criteri di cui si dirà in seguito) e aggiunge che il Comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni". Ma se il Comune (come sempre, pressoché ovunque, finora avvenuto) non dà notizia alcuna, cosa succede? La Cassazione ha risposto che questo non ha nessuna rilevanza. Che tanto, sono i fatti.

"La pubblicazione, da parte dei comuni, dei dati relativi alla consistenza numerica della popolazione residente ed alle sue variazioni percentuali rispetto al tasso di incremento medio nazionale, prescritta dall'art. 26 della l. 27 luglio 1978 n. 392 - ha detto la Cassazione, in una sentenza finora inedita (n. 1957/95) - non è condizione sostanziale del diritto del locatore ad un canone locativo liberamente determinato senza il limite nascente dai criteri fissati dagli artt. da 12 a 25 della legge dell'equo canone o del diritto del conduttore all'applicazione dell'equo canone, ma - come si evince dal tenore letterale della disposizione e dalla sua collocazione in un comma separato rispetto a quello del medesimo articolo che indica le condizioni sostanziali cui è collegata l'esclusione della disciplina relativa all'equo canone - ha solo la funzione di agevolare la conoscenza dei dati in questione, dei quali il giudice deve conseguentemente tener conto, anche in mancanza della predetta pubblicazione, dato che da essi dipende l'applicabilità o meno delle norme" sulla determinazione dell'equo canone locativo degli immobili per l'uso abitativo". Al proposito, ricorda la Cassazione che le stesse norme non sono vincolanti nei Comuni in cui, al censimento del 1971, risultava una popolazione residente fino a 5000 abitanti, qualora nel quinquennio precedente all'entrata in vigore della legge e per ogni successivo quinquennio la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento o l'aumento percentuale sia stato comunque inferiore a quello medio nazionale risultante dai dati Istat".

Il PRG deve proprio vietare ...

La legge dice che il locatore può far cessare la locazione, dopo i primi sei anni, se intende utilizzare l'immobile locato per l'esercizio della propria attività. Ma se per adibirlo a questo uso deve fare dei lavori edili, deve - prima - avere anche la concessione? La Cassazione ha detto di no in una recente sentenza (n. 4003/95, inedita) con la quale ha fornito anche altre spiegazioni.

"In tema di diniego di rinnovazione nell'ipotesi di cui all'art. 29, lett. b), della l. 27.7.1978 n. 392 - ha detto la Suprema Corte - il mancato previo conseguimento delle autorizzazioni o concessioni prescritte per l'esecuzione delle opere edilizie occorrenti a realizzare la progettata destinazione, non preclude il riconoscimento della necessità del locatore, quando tali provvedimenti siano in astratto consentiti, sia pure in via di eccezione od in deroga alle previsioni urbanistiche generali, atteso che solo il divieto assoluto e inderogabile di realizzare le opere o il mutamento della destinazione impressa all'immobile, non rimovibile in presenza di particolari condizioni o situazioni di fatto, comporta l'imidoneità del bene al soddisfacimento della necessità dedotta dal locatore". Nell'occasione, la Cassazione ha anche precisato che "non vale ad integrare un caso di impossibilità giuridica assoluta il vincolo ostativo alla progettata destinazione che sia impresso da una variante al piano regolatore adottata, ma non ancora approvata, malgrado le previsioni di misure di salvaguardia, considerato che in tal caso l'impossibilità di realizzazione delle opere o del mutamento di destinazione è transitoria e suscettibile di venir meno per effetto della mancata approvazione della variante".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Locazioni: consentito il recesso al conduttore se la gestione dell'immobile è troppo gravosa

I gravi motivi, in presenza dei quali gli articoli 4, secondo comma, e 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978 n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consentono il recesso del conduttore dal contratto di locazione di immobili urbani, sono quelli che, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, siano tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto stesso, come per l'ipotesi di ingente perdita economica nella gestione del bene locato.

Corte di cassazione - Sezione III civile
18 aprile 1995 n. 4332
(Presidente Scala; Relatore Giuliano)

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione dicembre 1994 - dicembre 1995	5,8%	4,35%
Variazione gennaio 1995 - gennaio 1996	5,5%	4,12%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione dicembre 1993 - dicembre 1995	10,1%	7,57%
Variazione gennaio 1994 - gennaio 1996	9,6%	7,20%



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

Anno 6
Numero 3

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 5 marzo 1996