

HA VINTO L'ULIVO

PRODI:

“Non abbiamo vinto noi, ha vinto il nostro programma”

(dichiarazione a Rai uno, 22.4.96, ore 0,26)

IL PROGRAMMA

TESI 41

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

.....

Per le case date in affitto, proponiamo:

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

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

.....

TESI 57

.....

La recente crisi congiunturale è stata aggravata, nel settore, dal forte aumento del carico fiscale sugli immobili.

In questo quadro occorre:

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

All'interno

- **Cartelli di passo carrabile, è urgente attrezzarsi**
- Istruzioni per i datori di lavoro domestico
- Memorandum Ici
- Contenzioso passi carrabili a raso
- Portatori di handicap, esenzione Tosap
- Lombardia in testa per la tassa rifiuti
- Quanto costa ereditare
- Protocollo d'intesa Confedilizia-ascensoristi
- Le imposte per chi compra e chi vende
- Irpef, dichiarazione e pagamento
- Impugnazione atti operazioni catastali

Il Presidente a riunioni elettorali (e non)

Il Presidente confederale ha partecipato alle riunioni di carattere elettorale alle quali la Confedilizia è stata formalmente invitata, in rappresentanza della proprietà edilizia. Al Centro congressi Cavour di Roma, Sforza Fogliani ha esposto il punto di vista dell'organizzazione a Romano Prodi, che era affiancato dal suo responsabile-casa Tamburini, di Nomisma. Sempre a Roma, in una sala convegni della Camera dei deputati, il Presidente confederale ha partecipato ad una riunione sul problema della casa promossa dal Polo, presenti gli onn. Gasparri (An) e Baccini (Ccd-Cdu) e l'economista prof. Marzano (Fl). Sforza Fogliani ha pure partecipato - insieme al Segretario nazionale Sunia, Pallotta - a manifestazioni sulla casa a Ferrara (col responsabile casa del Pds, Zagatti) e a Cassino (col Sottosegretario Testa-Lista Dini). A Milano, il presidente del Centro studi confederale D'Amico ha rappresentato la Confedilizia ad una manifestazione sulla casa promossa da An, presenti l'on. La Russa e l'economista prof. Armani, responsabile economico di An.

Sforza Fogliani ha poi presieduto a Roma la riunione dei Presidenti di Federazione e incontrato - sui problemi della riforma del Catasto - il Direttore generale dei Servizi Catastali, Vaccari, ed il Direttore generale del Catasto urbano, De Sanctis. Sui problemi del momento, ha partecipato a riunioni delle Associazioni territoriali di Bologna e di Torino (a quest'ultima, ha tenuto una relazione anche l'economista Ricossa). A Roma, il Presidente ha pure partecipato ai lavori della prima riunione del Coordinamento tributario.

Sforza Fogliani (che è stato più volte intervistato - in questo periodo - dal TG1 e dal TG5 oltre che dal GR1 e che ha partecipato, come esperto, a diverse puntate della trasmissione radiofonica "Casella postale") ha anche portato il saluto della Confedilizia al Congresso nazionale dell'Anaci svoltosi a Silvi Marina (Teramo) e svolto l'intervento conclusivo al Convegno - tenutosi a Pisa - su mobilità, sosta e parcheggi.

Ultimamente, il Presidente confederale ha preso parte - al Centro studi Cisl di Fiesole - al Seminario nazionale sul tema "La contrattazione" organizzato dal Siset nazionale, nel ventennale della fondazione. In particolare, il Presidente ha partecipato ad una tavola rotonda (moderata da Antonella Fantò, dell'Agenzia di stampa AGL) che è stata introdotta dal Segretario generale Siset Libero ed al quale - con Sforza Fogliani - hanno preso parte Bertolo (Aniacap), Pallotta (Sunia), Tamburini (responsabile scientifico osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma) e Turchetti (Uniat). Le conclusioni della tavola rotonda sono state tirate dal Segretario Generale Aggiunto della Cisl, Moresse.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione del volume "Il malessere fiscale. Governare il fisco nel duemila" scritto (a quattro mani) dal ministro delle finanze Fantozzi e dal suo portavoce, Narduzzi. Bianco ha pure rappresentato la Confedilizia all'inaugurazione della mostra organizzata al Giardino degli Aranci di Roma dalla Commissione nazionale per l'Archeologia industriale, alla presentazione del volume "Mai più carta. Progetti urbani a Cesena" (Censis), a quella del libro "Un anno con Dini" scritto dal Sottosegretario Negri, al Convegno "Banche dati Inail: uno strumento per la prevenzione" ed all'incontro di studio "Federalismo fiscale e problema dei comuni".

Elezioni e nuovo Governo

Durante la campagna elettorale, la Confedilizia è riuscita a porre il problema della fiscalità immobiliare - per la prima volta in Italia - all'attenzione delle forze politiche, che hanno sul punto assunto posizioni precise (per un suo ridimensionamento). Posizioni altrettanto precise sono state assunte per la regolamentazione delle locazioni urbane (anche qui - per la prima volta - nel senso di un'ulteriore liberalizzazione oltre che di sgravi fiscali).

Alla coalizione che ha vinto il confronto elettorale, chiediamo solo di mantenere fede al suo programma (scritto, e diffuso ovunque).

La Confedilizia vigilerà, compiendo fino in ultimo il proprio ruolo.

Variatione popolazione residente in Italia

(dati calcolati ai fini dell'art. 26, comma 2, legge 27.7.78 n. 392)

1973-1977 + 2.73%
1978-1982 + 1.21%
1983-1987 + 1.16%
1988-1992 - 0.76%

(fonte: Confedilizia su dati Istat)

Memorandum ICI

Scade il 30.6.96 il termine per versare la prima rata dell'Ici '96. L'importo è pari al 45% dell'imposta dovuta per tutto l'anno.

Occorre fare attenzione alle variazioni che possono aver avuto luogo l'anno scorso. Infatti, qualora durante il '95 si siano verificati acquisti, vendite, successioni oppure si sia trasferita l'abitazione principale, bisogna compilare l'apposita dichiarazione Ici. La dichiarazione va presentata anche nel caso sia stata introdotta dal Comune - sempre per l'anno di riferimento - una doppia aliquota dell'Ici, differenziata per la prima casa. Tale dichiarazione dev'essere - sempre entro il 30.6.96 - spedita con raccomandata (senza avviso di ricevimento) o anche consegnata direttamente all'Ufficio tributi competente per il Comune in cui si trova l'immobile interessato dalle variazioni avvenute nel corso del '95.

Se le variazioni si verificano invece durante il corrente anno, esse saranno denunciate con la dichiarazione Ici che andrà presentata entro il 30 giugno 1997, quando si provvederà al pagamento della prima rata dell'Ici '97. Occorre però tenere conto di tali variazioni già adesso, al momento di provvedere ai versamenti della prima (30.6.96) e della seconda rata (20.12.96).

Ici, è una patrimoniale

Ormai, è ufficiale. L'ha detto la Corte costituzionale, nella sentenza (n. 113) 28 marzo-12 aprile '96. "L'Ici è conformata quale imposta patrimoniale".

Ma allora, di grazia, perché mai ha da esservi una patrimoniale solo per chi s'è fatta la casa, o ha investito in immobili? E le altre forme di ricchezza? Forme di "furbizia"? E tutto, solo perché fa comodo allo Stato, ai Bot, alla Prima e alla Seconda Repubblica?

E poi, l'Ici non doveva essere correlata ai servizi comunali? Non la si è giustificata - al suo nascere - in questo modo (federalismo, moda aiutante)? Ebbene, poiché le altre tasse sono rimaste e l'Ici si è solo aggiunta, i proprietari di casa utilizzano forse i servizi comunali più di chi (furbesamente) è rimasto in affitto ed ha investito in Bot?

Andiamo ... Anche al ridicolo c'è un limite. E all'iniquità, pure.

Andrea Merello nuovo Presidente Anaci

Andrea Merello è il nuovo presidente dell'Anaci, l'Associazione nazionale amministratori condominiali immobiliari. La sigla Anaci è sorta nel 1995, dopo la confluenza in un'unica organizzazione dell'Aiaci e dell'Anai, le due precedenti associazioni di riferimento per la categoria.

La nomina del vertice Anaci è avvenuta nel corso del primo congresso nazionale del nuovo organismo, che è arrivato a una definitiva composizione del proprio direttivo dopo un anno di co-gestione tra i due vertici delle associazioni preesistenti: Merello stesso (che è anche vicepresidente nazionale vicario della Fiabs, Federazione italiana amministratori beni stabili) e Giacomo Ferrari, divenuto ora presidente onorario. Nella stessa occasione del congresso nazionale Rodolfo Di Gianni è stato nominato segretario e Paola Pasi Pasqua tesoriere.

«Durante il primo periodo di fusione - informa il neopresidente Merello - è stata aperta la sede nazionale a Roma e sono state costituite cento sezioni tra provinciali e intracomunali, mentre hanno aderito alla nuova sigla quasi 5mila soci». Gli edifici globalmente amministrati dagli associati sono circa 350 mila, pari a 7 milioni di unità immobiliari in tutta Italia. Le spese di amministrazione ordinaria gestite ammontano, secondo stime diffuse dall'Anaci stessa, a circa 25 mila miliardi all'anno.

Tra i programmi prioritari per il triennio 1996-1999, l'Anaci conferma la presenza attiva della categoria - come peraltro è richiesto dalle normative - in settori quali la lotta all'inquinamento atmosferico, la sicurezza e il contenimento dei consumi energetici. Ma gli amministratori di condominio mettono a disposizione la loro esperienza anche per ambiti come la protezione civile e l'ambiente.

Sul piano associativo, invece, l'Anaci mantiene al primo posto l'impegno per il riconoscimento giuridico (dall'Albo alla certificazione Ue della professionalità), cui si aggiungono gli sforzi della categoria per contrastare abusivismo ed evasione fiscale: «Se gli abusivi versassero come noi l'Iva al 19% - afferma Merello - lo Stato recupererebbe circa 600 miliardi all'anno, senza parlare dell'Irpef».

Col nuovo presidente si è subito congratulato il Presidente confederale, che ha formulato a Merello i migliori auguri per una proficua attività.

LOCAZIONI

Quando l'inquilino è moroso?

Quando l'inquilino è moroso? La morosità nasce con il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori nel termine previsto dal contratto e non, come abitualmente si ritiene, soltanto trascorsi 20 giorni dal termine previsto. Perciò sin dal primo giorno successivo a quello indicato nel contratto come data di pagamento, il proprietario (se il contratto prevede la costituzione in mora di diritto oppure se questa è avvenuta con raccomandata ex art. 1282 C.C.) ha diritto a ottenere gli interessi di mora nella misura del 10% all'anno (se non pattuito diversamente nel contratto) e può richiedere al Giudice decreto ingiuntivo per ottenere il pagamento. Trascorsi anche i 20 giorni dalla data prevista per il pagamento, il locatore può promuovere un'azione di sfratto, a norma dell'art. 5 Legge 392/78 (sull'equo canone). È da ritenere che il termine dei 20 giorni valga anche per i contratti con patti in deroga.

La prima iniziativa da intraprendere (opportuna, ma non necessaria agli effetti della causa di sfratto) è quella di inviare all'inquilino, subito dopo la scadenza del termine di pagamento, una raccomandata con ricevuta di ritorno chiedendo il pagamento di quanto dovuto e i relativi interessi.

Se anche dopo una raccomandata di diffida permane la morosità, il locatore (oltre ad avere così acquisito l'immediato diritto agli interessi) può iniziare un'azione legale al fine di ottenere la risoluzione (scioglimento) del contratto e la disponibilità dei locali o il pagamento del dovuto o entrambi.

Pertanto di fronte al mancato pagamento, il locatore per chiedere al giudice di sciogliere il contratto può procedere in due modi: utilizzando la procedura ordinaria o quella speciale di convalida di sfratto.

La prima è più lunga ma permette di far valere eventuali clausole, inserite nei contratti, di risoluzione automatica in caso di mancato puntuale pagamento del canone.

La seconda è invece più breve (spesso si risolve in una sola udienza) ma permette al conduttore di chiedere un "termine di grazia" (fino a 90 giorni) entro il quale saldare tutti i suoi debiti, comprese le spese legali liquidate dal Pretore (in genere in misura inferiore alla effettiva notula del legale) e gli interessi. In questo caso, il contratto non viene risolto e la locazione continua.

Scegliendo la procedura speciale si può ritenere che il conduttore possa essere indotto a saldare il debito per evitare lo sfratto e quindi il

locatore può ottenere quanto gli spetta in un tempo relativamente breve e con una procedura relativamente semplice. Occorre comunque tenere presente che in questo caso la risoluzione del contratto non può essere chiesta se non dopo i famosi 20 giorni e, se la morosità riguarda le spese, l'importo non pagato deve essere almeno pari a due mesi d'affitto. Nell'ambito di questa procedura, l'art. 55 della legge 392/78 prevede che il conduttore possa, nel corso di un quadriennio, sanare per tre volte l'eventuale morosità.

È facile prevedere che il conduttore in pendenza del termine per sanare la morosità, continuerà ovviamente a non pagare né canone né spese. Tutto ciò porta a concludere che, in caso di morosità, è meglio procedere in fretta.

Spesso si è tentati di evitare spese legali concedendo tempo al conduttore sperando che paghi: così facendo è facile trovarsi a dover ugualmente ricorrere alla causa. Ma con un credito ed un danno molto più alto.

Si può in fine osservare, riguardo al termine di grazia, che sebbene non sarebbe da ritenersi applicabile ai contratti ad uso diverso dall'abitativo (in questo senso si è espressa anche la Corte di Cassazione) alcuni pretori, viceversa, lo concedono anche in questi tipi di contratto.

Il pagamento del dovuto.

Nel caso di morosità del conduttore si può optare per il solo recupero delle somme di cui si è creditori ricorrendo al decreto ingiuntivo.

Se l'inquilino si oppone, inizia una causa ordinaria per accertarne la fondatezza. Se l'inquilino non si oppone, il decreto diviene esecutivo.

Occorre precisare che anche in caso di opposizione, il decreto può diventare esecutivo se, alla prima udienza della causa, il giudice ritiene che sussistano motivi sufficienti per concedere l'esecuzione provvisoria.

Tale decreto può essere richiesto ugualmente, anche se è stata intrapresa in precedenza la via della causa o procedimento per sfratto.

D.L. REITERATI

Centri urbani e alloggi da locare

Con D.L. 2.4.96 n. 184 è stato reiterato il provvedimento (cfr. *Cn* marzo '96) che dà notevoli - e preoccupanti - poteri ai Sindaci per il recupero edilizio nei centri urbani.

Con D.L. 25.3.96 n. 155 è stata pure reiterata la normativa "per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica". È confermata la disposizione che, per gli alloggi da destinare in locazione nelle zone ad alta tensione abitativa, il prezzo di acquisto "può essere stabilito con riferimento al valore catastale degli stessi, vigente nell'anno di acquisizione, oppure può essere determinato in misura pari al valore locativo dell'immobile calcolato sulla base dei parametri di cui alla legge 27.7.1978 n. 392, con possibilità di aumentare il prezzo così ottenuto fino al 20 per cento".

HANNO DETTO...

Le tasse "non si aumenteranno", ma Bianco vuole abbattere l'aliquota Ici

"Le tasse, insomma, non si aumenteranno, ma non si potranno nemmeno diminuire". (Lanfranco Turci, già capogruppo Pds Commissione finanze Camera, *Italia Oggi* 24.4.96)

"Nel nostro ordinamento c'è già l'imposta sul patrimonio immobiliare e quella sui fondi. Altre patrimoniali avrebbero effetti distorsivi e provocherebbero l'ascesa dei tassi". (Vincenzo Visco, coordinatore economico Pds, *24 ore* 25.4.96)

"L'Anci è al lavoro con il Dipartimento del territorio del Ministero delle Finanze perché si realizzi al più presto un Catasto efficiente ed aggiornato. In tal modo si consentirà l'ampliamento della base imponibile ed il conseguente recupero dell'evasione. A questo punto i Sindaci saranno in grado, entro breve periodo, di intervenire per abbassare la inaccettabile pressione fiscale che grava sulla casa, a cominciare dall'abbattimento dell'aliquota Ici, imposta per la cui gestione già da tempo i Comuni chiedono maggiore flessibilità". (Enzo Bianco, Presidente Anci, lancio *Ansa* 14.3.96, h. 13,51)

GIURISPRUDENZA CASA

Immobile locato di proprietà di più condomini

A volte, nei condomini, il problema è molto discusso. E, nei fatti, variamente risolto. Ma, ora, la Cassazione ha fatto chiarezza, con un'esauritiva sentenza (n. 8085/95), tuttora inedita. Il problema, e i relativi principii fissati, risultano evidenti dalla stessa massima, che riportiamo testualmente.

"Il potere di ogni condomino - hanno detto i supremi giudici - di agire per la gestione ordinaria della cosa comune, traendo origine dal diritto di concorrere all'amministrazione di tale bene (art. 1105 cod. civ.), incontra il suo limite nell'obbligo di rispettare la volontà della maggioranza. Peraltro, allorché un immobile locato appartenga ad una molteplicità di condomini e dagli stessi sia congiuntamente stipulato il relativo contratto, è la maggioranza dei condomini a stabilire circa l'amministrazione ed il godimento della cosa comune e, quindi, della possibilità e volontà di disdire e far cessare, alla scadenza contrattuale, il contratto di locazione, anche in contrasto con la minoranza dissenziente".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: detassare i contributi dal 740

Detassare i contributi previdenziali a carico del datore di lavoro domestico. Lo propone l'Assindatcolf ricordando come tale operazione avrebbe il sicuro merito di portare alla luce del sole molti rapporti di lavoro domestico oggi non regolarizzati e determinando così un saldo attivo fra entrate contributive e sgravi fiscali.

Prendendo a riferimento l'attuale normativa fiscale che prevede una detrazione del 22% dalla dichiarazione dei redditi delle spese sostenute per alcuni oneri (come le polizze assicurative e le spese sanitarie), l'Assindatcolf ha quantificato il risparmio che potrebbe avere un datore di lavoro domestico se potesse detrarre dal 740 i contributi colf.

Per un lavoratore che presta l'attività per 40 ore settimanali per 52 settimane l'anno, il monte ore lavorate è di 2.080 l'anno. Tale monte ore, moltiplicato per 2.385 lire, pari al contributo dovuto per ogni ora, porta ad una cifra di 4.960.800 lire. Se fosse possibile detrarre il 22% di tale cifra, il risparmio per il datore di lavoro sarebbe di 1.091.376 lire.

Se invece si considera un collaboratore che presta attività 25 ore alla settimana, per un anno di attività, il contributo nei 12 mesi è di 3.100.500 lire. Il risparmio in caso di detraibilità del 22% è di 682.110 lire.

Colf: anche i collaboratori familiari devono presentare il 740

È tempo di dichiarazione dei redditi anche per i collaboratori familiari. Lo ricorda l'Assindatcolf, l'Associazione nazionale dei datori di lavoro Colf, aderente alla Confedilizia, spiegando che il datore di lavoro domestico, non essendo sostituito d'imposta, non è comunque tenuto a consegnare al proprio dipendente il modello 101.

Fermo restando che la responsabilità della presentazione del 740 è esclusivamente del lavoratore, l'Assindatcolf consiglia però di rilasciare una dichiarazione che attesti il rapporto di lavoro e la retribuzione percepita dal dipendente.

Il datore di lavoro potrà dunque rilasciare al proprio collaboratore una dichiarazione che riporti i dati anagrafici del dipendente, codice fiscale compreso, e l'importo di quanto pagato nell'anno 1995. Ovviamente il datore di lavoro si farà firmare una ricevuta per l'avvenuto rilascio di tale dichiarazione.

La retribuzione complessiva da indicare nella dichiarazione, ricorda l'Assindatcolf, è composta dalla retribuzione mensile, dalla tredicesima e dall'importo corrispondente ai valori convenzionali di vitto e alloggio (se il lavoratore colf convive).

Per esempio, uno stipendio mensile di 1.000.000 di lire, per un lavoratore colf convivente, con vitto e alloggio corrisponde a 1.171.000 lire. Tale cifra, moltiplicata per 13 mesi, porta ad un reddito annuo complessivo da dichiarare di 15.223.000 lire. Da questo importo - se il datore di lavoro ha provveduto a trattenere la parte di competenza a carico del lavoratore colf - bisogna sottrarre 1.035.840, pari alla quota sostenuta dal lavoratore (si tratta di 415 lire di contributo orario, moltiplicato per 8 ore giornaliere, moltiplicato poi per 26 giorni lavorati al mese e infine per 12 mesi).

Colf: contributi anticipati solo per gli assunti dopo il 19 novembre 1995

Niente contributi anticipati per chi dimostra di avere assunto un lavoratore extracomunitario prima del 19 novembre 1995.

L'Assindatcolf sottolinea come al comma 3.2 della apposita circolare ministeriale (Rapporti di lavoro in corso a carattere continuativo alla data della dichiarazione resa dal lavoratore) sia chiaramente indicato che: "... non si applicano, altresì, le disposizioni relative agli anticipi di sei o quattro mesi, in quanto tale regime di anticipi è previsto soltanto per i rapporti di lavoro che si costituiscono dopo il 19.11.1995".

Pertanto il datore di lavoro che si trova in questa situazione non deve versare le mensilità contributive anticipate, ma semplicemente sanare il periodo contributivo pregresso. Per questa operazione l'Associazione dei Datori di Lavoro Colf ricorda che il termine ultimo è il 17 maggio per il versamento dei contributi dovuti.

Tali contributi, versati all'ente previdenziale prendendo in considerazione la data della costituzione del rapporto di lavoro irregolare, vanno migliorati del 5 per cento annuo.

L'Assindatcolf conferma che i datori di lavoro che regolarizzeranno entro il 17 maggio la posizione del proprio dipendente extracomunitario non andranno incontro a sanzioni.

Maggiori informazioni presso le sedi territoriali della Confedilizia.

Modalità per il contenzioso in materia di tassazione dei passi carrabili a raso

I punti fermi da tenere presenti al fine di gestire la fase contenziosa nei confronti dei Comuni (o delle Provincie) che stanno procedendo all'applicazione generalizzata (cioè, anche per i proprietari che non abbiano espressamente chiesto e ottenuto l'istituzione del divieto di sosta avanti al passo) della Tosap ai passi carrabili a raso sono i seguenti:

- una volta effettuato il pagamento, il contribuente può richiedere, con apposita istanza al Comune (o alla Provincia) il rimborso della somma versata entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento (art. 51, comma 6, D.Lgs. n. 507/1993);
- sull'istanza di rimborso il Comune (o la Provincia) provvede entro novanta giorni dalla data di presentazione della stessa (art. 51, comma 6, D.Lgs. n. 507/1993);
- avverso il rifiuto *tacito* alla restituzione del tributo, il contribuente può opporsi, dopo il novantesimo giorno dalla presentazione dell'istanza e fino a quando il diritto alla restituzione non è prescritto, proponendo ricorso alla Commissione tributaria provinciale competente (art. 21, comma 2, D.Lgs. n. 546/1992);
- avverso il rifiuto *espresso* alla restituzione del tributo, il contribuente può opporsi proponendo ricorso alla Commissione tributaria provinciale competente entro sessanta giorni dalla data di notificazione dell'atto (art. 21, comma 1, D.Lgs. n. 546/1992).

L'amministratore del condominio è legittimato anche per le liti che riguardano le servitù

L'articolo 1131, secondo comma, del codice prevede la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine a ogni lite avente a oggetto interessi comuni dei condomini, ivi compresa la domanda avente per oggetto la eliminazione di opere che impediscono o consentono l'esercizio della servitù.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 1° dicembre 1995-26 febbraio 1996 n. 1485 (Presidente Verde; Relatore Triola; Pm - difforme - Maccarone)

Esenzione dalla Tosap per i soggetti portatori di handicap

L'art. 49, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507, stabilisce che dalla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche sono esenti "gli accessi carrabili destinati a soggetti portatori di handicap". L'uso dell'espressione "accesso carrabile", anziché di quella più tecnica "passo carrabile" (utilizzata in tutte le norme in materia contenute nel D.Lgs. n. 507/1993 e nelle circolari ministeriali) sembra essere dovuta alla necessità di ricomprendere nella fattispecie regolata sia i casi in cui si sia in presenza di un passo carrabile "ordinario", sia i casi in cui sia stato costruito un accesso riservato a soggetti portatori di handicap.

Se infatti la disposizione non sembra far sorgere problemi interpretativi con riferimento alle fattispecie in cui vi sia corrispondenza fra titolare dell'atto di concessione o di autorizzazione e soggetto portatore di handicap, qualche dubbio può sollevarsi in ordine ai casi in cui il cittadino minorato sia uno dei condomini di un fabbricato fornito di accesso carrabile. In tali situazioni la norma in questione sembra trovare applicazione secondo le modalità di seguito esemplificate.

- A) Nel caso in cui il condominio - costituito da 10 appartamenti, di cui uno occupato da un soggetto minorato - sia dotato di accesso carrabile "ordinario", utilizzabile da tutti i condòmini, in virtù del quale l'importo dovuto fosse pari a 100, l'agevolazione consisterebbe nella decurtazione dalla tassa dovuta (100) della quota relativa al condòmino portatore di handicap (100-10), il quale non contribuirebbe al pagamento dell'importo così determinato (90), che andrebbe invece suddiviso fra i restanti 9 condòmini.
- B) Nel caso in cui lo stesso condominio sia dotato anche di un accesso carrabile riservato a soggetti portatori di handicap, quest'ultimo accesso non è assoggettato a tassazione, mentre relativamente a quello "ordinario" resta ovviamente interamente dovuto l'importo di 100.

Fabbricati sfitti, imposizione ingiusta

Sia l'ICI che l'IRPEF colpiscono gli immobili sfitti: cioè, quelli che non solo non danno alcun reddito, ma che di per sé assicurano al proprietario una perdita secca per le spese di manutenzione e, in molti casi, per gli oneri condominiali, ambedue non detraibili.

Un tempo (non molto lontano) sugli immobili sfitti il reddito da portare in denuncia era pari al 20% del reddito catastale.

Poi, allo scopo di incoraggiare - si fa per dire - la locazione ad equo canone e soprattutto punire i presunti "colpevoli" dello sfitto, il legislatore - cioè il Parlamento - ha avuto una illuminazione (!) ed ha portato l'aliquota del reddito catastale, da portare in denuncia dei redditi per gli immobili non locati, all'80%, senza considerare né la causa dello sfitto (degrado, obsolescenza e via dicendo), né il fatto che un ente adibito ad uso privato, per il quale non vale certo il pretestuoso motivo di scoraggiare lo sfitto di alloggi, non ha nulla a che fare con la tensione abitativa vera o presunta.

Addirittura, e per alcuni anni, è bene ricordare, per gli alloggi sfitti il canone era maggiorato fino al 300%, e ciò contro il principio sancito dall'art. 53 della Costituzione, per il quale l'imposizione fiscale è in relazione "alla capacità contributiva".

Ora, non vi è chi non veda come un cittadino, che possieda lo stesso numero di appartamenti di un altro, ma che li avesse, malauguratamente, sfitti, ha una capacità contributiva ben diversa da quello i cui enti sono locati! Chi non vede, in questo caso, è il Fisco.

Il problema è ancor più evidente per enti adibiti ad uso diverso. Si pensi, infatti, al proprietario di un capannone industriale o di un negozio per i quali lo sfitto, in periodi di crisi, non è certo un fatto né eccezionale né transitorio.

La previsione dell'art. 38 del T.U. delle Imposte sui Redditi ha pedestremente riportato la previsione di precedenti leggi o leggine così dette di emergenza, cui sopra si è fatto richiamo, e ha stabilito, appunto, ma in via definitiva, che le unità immobiliari non locate debbano essere assoggettate all'imposta sull'80% del reddito (catastale).

Tale principio potrebbe, in ipotesi astratta, essere giustificabile, ove il reddito catastale, che è o dovrebbe rappresentare il "reddito medio ordinario", fosse l'unico parametro per la determinazione dell'imposta; dato che un reddito medio ordinario dovrebbe tener conto anche della eventualità dello sfitto.

Il che invece non è affatto, giacché, mentre il reddito ordinario

medio viene preso a base in caso di sfitto e per l'ICI, nei casi di immobili locati il Fisco pretende invece, il reddito effettivo (ridotto per la manutenzione dell'immobile di una quota, che continua a variare a seconda dei mutevoli umori del legislatore). Continuare quindi a definire reddito medio ordinario il reddito catastale è, nel nostro Paese, una pura finzione.

Comunque chiaramente costituzionale, e in ogni caso ingiusta (tale aggiunta è opportuna visto l'altalenante pensiero a tutela dell'iniziativa e dell'attività economica privata espresso dalla Corte Costituzionale), è sia la previsione dell'art. 38 sulla tassazione degli immobili sfitti, agli effetti dell'imposta sul reddito, nella misura dell'80% del reddito catastale, sia la legge istitutiva dell'ICI, dove riduce e non annulla il reddito catastale a base del calcolo d'imposta sugli immobili non suscettivi di reddito, e dove non annulla, né riduce sensibilmente, l'imposta comunale sugli immobili sfitti.

Leonardo Gemma Brenzoni

740 (non l'Ici) su Internet

La dichiarazione dei redditi si può compilare via Internet. Il ministero delle Finanze ha allestito infatti alcune pagine di aiuto ai contribuenti sulla grande rete telematica internazionale.

Vi si possono trovare tutte le principali guide al contribuente, ma anche i modelli per le dichiarazioni dei redditi nei formati dei più diffusi programmi di elaborazione di testi e di immagini pronti per essere riempiti, stampati e inviati ai vari centri di servizio.

Assoluta novità: nelle stesse pagine (il cui indirizzo di Internet è <http://www.finanze.interbusiness.it>) c'è un programma interattivo per il calcolo dell'imposta dovuta.

Purtroppo, però, mancano alcune delle cose che più affliggono i contribuenti. Del modello 740 sono disponibili solo i quadri standard, non quelli aggiuntivi che spesso sono introvabili presso i rivenditori. Non c'è, inoltre, alcun aiuto per il calcolo dell'Ici, la cui scadenza per il pagamento d'acconto è soltanto di qualche giorno successivo a quella dell'Irpef e che obbliga il contribuente a un'affannosa ricerca di aliquote e sistemi di calcolo che sono differenti per ognuno degli 8 mila comuni italiani.

CONVEGNI CONFEDILIZIA



Il Presidente confederale apre l'incontro di studio promosso dalla Confedilizia sul nuovo processo tributario e particolarmente dedicato agli aderenti al Coordinamento tributario confederale. A sinistra, nella foto, il prof. Mario Miscali - docente alla Libera Università di Castellanza - che ha tenuto la relazione introduttiva, sugli aspetti pratici del contenzioso tributario, come riformato. A destra, l'avv. Sergio Scarpioni, presidente dell'Ordine avvocati di Piacenza e Presidente di sezione di Commissione tributaria, che ha svolto, sul tema, un intervento programmato



Il Presidente della Confedilizia di Pisa avv. Giuseppe Gambini apre il Convegno sui parcheggi condominiali tenutosi nella città toscana. Al tavolo con lui, i relatori dell'importante Convegno, chiuso dall'intervento del Presidente confederale, che ha tratto le conclusioni della giornata di studio

Interventi di recupero come incentivarli

L'incentivazione degli interventi di recupero e di adeguamento funzionale dell'edilizia comporta incentivi e forti riduzioni degli oneri fiscali, sia per quanto riguarda l'Iva relativa agli interventi, sia per quanto riguarda le imposte sul reddito da immobili (per un periodo determinato) e l'Ici (sempre per un periodo determinato).

(Per la riqualificazione urbana) è necessario anzitutto ridurre il divario di rendimento all'investitore tra interventi di espansione e interventi di riqualificazione e determinare condizioni di effettiva remunerazione. A tal fine è auspicabile:

- assicurare alle amministrazioni locali da un lato la possibilità di ridurre, o sospendere pro tempore, le imposte sui valori immobiliari (Ici) e dall'altro la possibilità di concorrere in modo significativo agli oneri dell'iniziativa attraverso l'erogazione di incentivi e l'assunzione dell'onere di quote di realizzazioni;
- prevedere significative riduzioni dell'Iva sulle opere da realizzare e delle imposte sul reddito da immobili (per un periodo predefinito).

da *La politica abitativa in Italia*, Documenti Cnel

Ecco tutti i dati della tassa rifiuti

I capoluoghi della Lombardia col più alto rapporto costo - abitanti

La geografia della tassa sui rifiuti solidi urbani (Tarsu) nel 1994 vede Milano al primo posto. Ogni abitante del capoluogo della Lombardia paga circa 178.089 lire l'anno. La provincia più economica è Oristano con 44.328 lire. Le altre provincie "care" sono Bologna, Forlì, Imperia, Genova, tutte intorno alle 140-150.000 lire. È questo l'importo medio per abitante della tassa sui rifiuti solidi urbani come emerge da una ricerca sulla fiscalità locale, per il triennio 1992-94 sul gettito della tassa e dei costi del servizio. I capoluoghi di provincia della Lombardia risultano col più alto rapporto costo/abitanti, con un valore medio pari a 179 mila lire, quelli del Molise sono i più economici con un costo medio per abitante di circa 64.700. Tra i capoluoghi di provincia analizzati il costo per abitante è superiore alle 200 mila per il 7%, tra le 200 e le 150 mila per il 38%, tra le 150 e le 100 mila per il 35%, inferiore alle 100 mila per il restante 20%. Il gettito Tarsu, al netto delle addizionali, è passato dai circa 4.780 miliardi del 1992 ai circa 5.200 del '93, assestandosi a 5.300 nell'anno successivo: la crescita 1992-1994 è stata dell'11,6%.

Nel periodo 1992-1994 ogni italiano ha visto aumentare la spesa per la Tarsu del 14,5%. La media nazionale dimostra che se nel 1992 bastavano circa 85 mila lire, nel 1994 ne occorrevano 97 mila. La provincia di Messina, con una crescita del 56,6% ha fatto segnare il più alto incremento su base nazionale. Quanto alle tariffe per le abitazioni civili i capoluoghi con la più alta tariffa per metro quadrato sono in Campania, con una media superiore alle 2.700 lire, i meno costosi in Trentino Alto Adige con circa 1.455 lire. Con 4 mila lire al metro quadrato, Napoli risulta il comune "più caro" d'Italia, Roma è a 3 mila lire, a Frosinone se ne pagano 880. Il valore più alto per il tasso di copertura del costo del servizio risulta per i capoluoghi dell'Emilia-Romagna e del Friuli Venezia Giulia (rispettivamente 98 e 97%), il più basso per la Puglia (60%). Per quanto riguarda i comuni solo Brindisi è sotto al 50% di copertura mentre, si legge nella ricerca Anci (Associazione nazionale comuni italiani), ben otto comuni (Cuneo, Parma, Ravenna, Reggio Emilia, Rimini, Benevento, Napoli e Chieti) hanno raggiunto un tasso di copertura del 100%.

(dati pubblicati dal mensile *Finmeccanica Ambiente*, febbraio 1996)

Quanto costa ereditare

Aliquote sui valori dell'asse ereditario netto. Linea retta e tra coniugi

Valore imponibile in milioni	Aliquota %	Detrazione
• Oltre L. 10 fino a L. 100	-	-
• Oltre L. 100 fino a L. 250	-	-
• Oltre L. 250 fino a L. 350	3	7.500.000
• Oltre L. 350 fino a L. 500	7	21.500.000
• Oltre L. 500 fino a L. 800	10	36.500.000
• Oltre L. 800 fino a L. 1.500	15	76.500.000
• Oltre L. 1.500 fino a L. 3.000	22	181.500.000
• Oltre L. 3.000	27	331.500.000

Aliquote sulle quote di eredità tra fratelli e affini in linea retta

Valore imponibile in milioni	Aliquota %	Detrazione
• Oltre L. 10 fino a L. 100	-	-
• Oltre L. 100 fino a L. 250	3	3.000.000
• Oltre L. 250 fino a L. 350	6	10.500.000
• Oltre L. 350 fino a L. 500	10	24.500.000
• Oltre L. 500 fino a L. 800	15	49.500.000
• Oltre L. 800 fino a L. 1.500	20	89.500.000
• Oltre L. 1.500 fino a L. 3.000	24	149.500.000
• Oltre L. 3.000	25	179.500.000

Aliquote sulle quote di eredità tra altri parenti fino al quarto grado e affini fino al terzo. Tra Zii e nipoti

Valore imponibile in milioni	Aliquota %	Detrazione
• Oltre L. 10 fino a L. 100	3	300.000
• Oltre L. 100 fino a L. 250	5	2.300.000
• Oltre L. 250 fino a L. 350	9	12.300.000
• Oltre L. 350 fino a L. 500	13	26.300.000
• Oltre L. 500 fino a L. 800	19	56.300.000
• Oltre L. 800 fino a L. 1.500	24	96.300.000
• Oltre L. 1.500 fino a L. 3.000	26	126.300.000
• Oltre L. 3.000	27	156.300.000

Negli acquisti, partire dagli impianti

L'acquisto di un alloggio, specie se già abitato, impone al nuovo proprietario la verifica, oltre che dello stato di manutenzione delle parti edilizie (muri, pavimenti, serramenti, ecc.), dell'efficienza e della idoneità degli impianti tecnologici (elettrici, termici, gas domestico, idrosanitario, scarichi, ecc.), siano essi centralizzati o autonomi. Molto spesso agli impianti, generalmente nascosti alla vista, viene data un'importanza relativa ritenendo che sia sufficiente vederli funzionanti, senza preoccuparsi che rispondano a precise regole di sicurezza e siano oggetto di una periodica manutenzione. È necessario che il nuovo proprietario si premunisca nell'ottenere alcune informazioni che gli permettano di verificare la qualità degli impianti dell'alloggio ricorrendo successivamente, per gli ulteriori accertamenti, all'analisi più accurata di un tecnico specializzato. È opportuno però che sia anche informato sulle disposizioni fondamentali che la legge e le regole di buona tecnica prevedono in materia di realizzazione, esercizio e manutenzione degli impianti.

Con l'entrata in vigore della legge 46/90 e dei successivi decreti, chi installa, trasforma o amplia impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, radiotelevisivi, idrosanitari, trasporto gas e di sollevamento è responsabile della conformità degli impianti stessi ai requisiti di legge di cui deve fornire dichiarazione formale alle autorità. Per questo motivo oggi si sente spesso parlare di dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore al termine dei lavori. È, questo, un documento importante per la tutela della sicurezza degli utenti con il quale l'installatore garantisce che il lavoro è stato effettuato secondo le disposizioni di sicurezza vigenti. Se il fabbricato è stato realizzato dopo l'entrata in vigore della legge 46/90 (13/3/1990) è opportuno prendere visione della dichiarazione di conformità mentre per quelli realizzati precedentemente occorre informarsi se hanno o meno subito modifiche.

In ogni caso per gli impianti elettrici in edifici di vecchia data è opportuno verificare che esista almeno un interruttore differenziale da 30 mA (salvavita) e che i cavi e le prese a spina siano protetti contro i contatti diretti.

Per gli impianti termici, se di tipo unifamiliare, è necessario controllare il libretto di impianto (se la potenzialità è inferiore a 35 kW) o il libretto di centrale (per

quelli di potenza superiore). Su questo libretto, obbligatorio per legge (10/91), si troverà tutta una serie di utili informazioni quali le caratteristiche tecniche, le date e i risultati delle verifiche e delle manutenzioni, l'esito dei controlli. Un controllo spesso sottovalutato è quello dell'impianto di gas domestico; in particolare, va accertata l'esistenza della necessaria ventilazione dei locali, l'idoneità dei raccordi flessibili di collegamento degli apparecchi a gas e delle relative fascette stringitubo, verificandone il buono stato e procedendo eventualmente alla loro sostituzione in caso di necessità. Un'altra informazione spesso ignorata è l'idoneità della canna fumaria. Col tempo può essersi intasata o deteriorata o essere utilizzata con collegamenti impropri di altre utenze che, oltre a comprometterne la funzionalità, possono creare fonti di pericolo per difficoltà nel tiraggio. Indubbiamente si tratta di verificare i controlli che richiedono, da parte di chi li esegue, competenza e professionalità. Nel dubbio è quindi opportuno affidarsi ad un tecnico qualificato (perito industriale o ingegnere), che saprà valutare se l'impianto è idoneo o se è necessario intervenire. Nel qual caso, fornirà le indicazioni più opportune.

Michele Vigne
UFFICIO STUDI Confedilizia

Proposte Italia all'HABITAT di Istanbul

La valorizzazione dei patrimoni culturali e artistici e la rivitalizzazione dei centri storici urbani. Saranno queste le due proposte principali che l'Italia avanza ad Habitat II, la conferenza Onu che si terrà a Istanbul dal 3 al 14 giugno (cfr. *Cn* marzo '96). Da questo summit mondiale, a cui parteciperanno 25 mila persone, emergeranno le linee guida per le politiche urbanistiche del terzo millennio.

L'Italia avrà un ruolo importante perché, trovandosi nel semestre di presidenza, è anche chiamata a rappresentare i Quindici che in Turchia si presentano con un unico programma di azione. «Il principio ispiratore», ha spiegato Pietro Garau, direttore dell'ufficio europeo del Centro Onu per gli insediamenti umani (Unchs) che ha sede a Nairobi, «sarà lo sviluppo urbano sostenibile, un termine che richiama quello dello sviluppo sostenibile proclamato a Rio de Janeiro».

L'Uipi sarà rappresentata all'Habitat - come già comunicato - dal vicepresidente Viziano (Italia).

L'on. Lembo, come parlava nel '94 ...

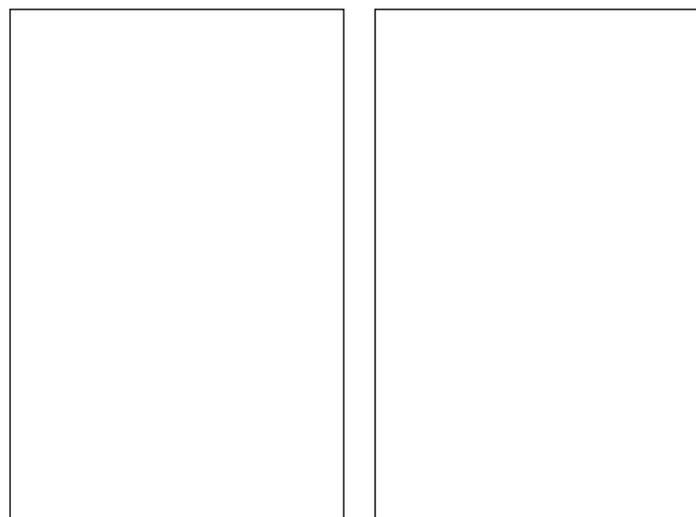
"Ci sono alcune regioni i cui Consorzi non sono assolutamente dotati di piani di classifica e di riparto della contribuzione per cui la contribuzione viene assegnata sulla base di valutazioni molto grossolane e senza dei parametri oggettivi di riferimento. C'è da ridere ma è una realtà che esiste effettivamente in alcune regioni italiane".

Sono considerazioni verissime, che vennero espresse dall'on. Alberto Paolo Lembo - all'epoca presidente della Commissione Agricoltura della Camera - nel corso di una tavola rotonda sui Consorzi di bonifica svoltasi a S. Donà di Piave il 19 novembre '94. Peccato che a queste giuste osservazioni non abbia fatto seguito un conseguente comportamento della Commissione Agricoltura nel corso dell'indagine conoscitiva sui Consorzi di bonifica: così poco conoscitiva che ancora non conosciamo quanti e quali Consorzi siano dotati dei necessari strumenti di riparto della contribuzione e quanti e quali - invece - preferiscano continuare ad operare sulla base di riparti "provvisori" che durano anche da oltre mezzo secolo.

Anche altre giuste riflessioni dell'on. Lembo svolte a S. Donà non hanno trovato spazio nella relazione finale della Commissione Agricoltura: *"Si è constatata l'esistenza di Consorzi di bonifica dotati di strutture e di capacità operative molto diverse tra loro e che, in alcuni casi, mostrano i segni di una profonda inefficienza. Si pone il problema della sorte di quei Consorzi che non appaiono in condizioni di assolvere ai loro compiti; così come, nei casi di manifeste disfunzioni, si afferma la necessità che le strutture siano liberate dalle inadeguatezze e dagli eccessi di burocratizzazione e che alla gestione vengano restituiti corretti principi di qualificazione e specializzazione, ma anche di trasparenza e di partecipazione. Occorre uscire dalla tradizionale logica dell'assistenzialismo - in alcune regioni italiane si può veramente parlare di questo anche nel campo dei Consorzi - per entrare definitivamente in quella più propria della efficienza e della corretta operatività".*

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



La tessera di consulenza (facciata e una pagina interna) che viene rilasciata dagli agenti Fiaip di Piacenza in base alla convenzione stipulata con la locale Associazione Proprietari Casa-Confedilizia. Maggiori ragguagli alla sede Fiaip di competenza (nonché presso tutte le singole Associazioni territoriali della Confedilizia, già informate della cosa dalla sede centrale).

Doppia aliquota e dichiarazione Ici immobili storici

"L'applicazione agli immobili di interesse storico-artistico del particolare regime ai fini della determinazione del valore imponibile ICI, previsto nel comma 5 dell'art. 2 del D.L. 23.1.93, n. 16 (legge di conversione n. 75, del 24.3.93), non esclude per essi l'obbligo di presentazione nel 1996 della denuncia di variazione Ici, limitatamente (come chiarito nelle istruzioni ministeriali) alle unità immobiliari (abitazioni principali dei soggetti residenti) che hanno fruito nell'anno 1995 dell'aliquota ridotta deliberata dal comune". Lo ha chiarito alla Confedilizia (che aveva formulato, in proposito, specifico quesito) la Direzione centrale per la fiscalità locale del Dipartimento entrate del Ministero delle Finanze, che ha anche aggiunto che "restano ferme, ovviamente, anche tutte le altre cause di variazione che comportano l'obbligo di presentazione della denuncia".

ENTI LOCALI

Commissioni edilizie, niente pubblico

Alle sedute della commissione edilizia non può partecipare il pubblico. È quanto emerge da una risposta fornita, a un comune che ne aveva richiesto il parere, dal ministero dell'interno, direzione generale dell'amministrazione civile, l'8 marzo 1996.

Il problema che si è posto riguarda la partecipazione del pubblico alle sedute della commissione edilizia ossia

di quell'organo che ha la funzione di esprimere un parere tecnico sul rilascio della concessione.

La questione, così come è stata valutata dal ministero, investe da un lato, la legge 142/90 sulla riforma delle autonomie locali e, dall'altro, la legge 241/90 che ha dettato nuove norme in materia di procedimento amministrativo; due leggi queste, quasi contempora-

nee, con più punti di contatto tra loro.

Sulla base di quanto prevedono le nuove normative in questione, saranno i comuni, secondo l'avviso del ministero, che in sede di regolamento dei lavori delle commissioni edilizie potranno, se lo vorranno, ritagliare uno spazio per consentire la partecipazione del pubblico ai lavori delle commissioni edilizie.

Confedilizia-ascensoristi: sottoscritto protocollo d'intesa

I proprietari di casa e le imprese che operano negli ascensori stringono un accordo. Tra la Confedilizia e l'Anacam, Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori, è stato stipulato un protocollo d'intesa per intensificare i rapporti di collaborazione fra le due associazioni, per promuovere e sostenere atti normativi di comune interesse. Fra questi un particolare rilievo è dato all'applicazione di aliquote agevolate dell'Iva sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie e sulle opere di recupero degli immobili, al fine di ottenere un riutilizzo pieno degli edifici, soprattutto nei centri storici.

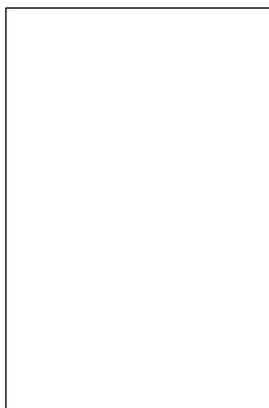
La Confedilizia e l'Anacam si sono altresì impegnate ad una collaborazione sul territorio, anche attraverso la stipula di convenzioni fra imprese di installazione e manutenzione di ascensori ed associazioni dei proprietari di casa.

Le due organizzazioni hanno poi concordato comuni azioni per ricondurre ad equità l'imposizione fiscale sugli immobili, salvaguardando sempre il principio dell'imposizione sul reddito effettivo.

La politica fiscale, a giudizio della Confedilizia e dell'Anacam, dev'essere operata nel quadro della difesa di valori quali il diritto alla proprietà, il libero mercato e la libertà d'impresa.

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: "La collaborazione fra proprietari di casa ed ascensoristi è essenziale per un'efficiente conduzione degli edifici, in particolare di quelli in condominio: l'intesa raggiunta va in direzione di fornire sempre migliori servizi ai proprietari, e in tal senso operano concretamente le nostre Associazioni territoriali". Da parte sua il presidente dell'Anacam, Giovanni Cavallaro, ha detto: "Possiamo finalmente dire che oggi si aprono nuove e valide strade di collaborazione che sicuramente saranno di significativo apporto ad un comparto che rappresenta valori tra i più importanti della nostra società".

DICHIARAZIONE REDDITI



L'Unione Fiduciaria ha pubblicato anche quest'anno il prezioso "Vademecum del contribuente", con tutte le notizie pratiche utili pure per la compilazione delle dichiarazioni dei redditi degli immobili. La pubblicazione può essere richiesta alle Banche popolari. Informazioni sulle istruzioni del Vademecum relative alle case, presso la sede centrale Confedilizia.

Novità in libreria



Nuova edizione - aggiornata - del pratico (e completo) volume di Saverio Fossati edito nel 1993 (e già segnalato)



Esaustiva rassegna giurisprudenziale sulla materia di cui al titolo

RASSEGNA STAMPA

Complimenti allo "stupidario" della Confedilizia Il perché del "niet" Confcommercio ai patti in deroga

Carmine Greco scrive a *Il Messaggero* del 26/3: «Con la riforma Vanoni che modificò tutto il Sistema Tributario Italiano, venne promesso che tra lo Stato ed i contribuenti doveva esserci "lealtà, fiducia e comprensione". Purtroppo, le cose sono andate man mano peggiorando e lo Stato si è dimostrato sempre più rapace calpestando tutti i diritti. In particolare, dopo la rettifica apportata agli estimi catastali, nel 1992 venne istituita prima l'Isi e poi l'Ici in "contropartita" alla soppressione di altri tributi come l'Ilor e l'Invim gravanti sulle case. Ebbene era vigente, per le case di nuova costruzione, l'esenzione dall'Ilor per 25 anni, la logica avrebbe voluto che per l'Ici l'esenzione avrebbe dovuto durare fino al compimento del 25° anno. Purtroppo non è stato così, il beneficio dall'esenzione è cessato mentre l'Ici ha avuto effetto immediato. La casa è un bene che riguarda tutti, perciò tassarla significa gravare l'Italia intera di un balzello inutile. Anche per l'Invim non è vero che è stata soppressa, hanno fermato il valore degli immobili al 31.12.1992 ma l'imposta si dovrà pagare, nei passaggi di proprietà previsti dalla legge, fino al 31.12.2002. Nessun vantaggio quindi ne è scaturito per la soppressione della citata imposta ma, in definitiva, ne è derivata una maggiore pressione fiscale».

Da Firenze, Maria Russo scrive a *Italia Oggi* (2/4): «Sono vicina a commercianti e artigiani che manifestano contro il peso fiscale. Concorro con la loro protesta. Vorrei però che fossero coerenti e combattessero l'evasione che si annida anche al loro interno. Quindi sarei più solidale con queste categorie se accettassero di stipulare patti in deroga nelle locazioni, unico sistema per denunciare i canoni reali e non quelli di comodo e fare quindi uscire allo scoperto una forte evasione fiscale».

Detassazione dell'affitto, è la ricetta di Roberto La Ferla (*la Repubblica*, 5/4): «In questi giorni di campagna elettorale - scrive - si sente parlare di detassazioni di ogni tipo e per diverse categorie. Mi limito a considerare due casi attuali: la detraibilità dell'imponibile di premi assicurativi e di parte delle rate di mutui per prima casa. Questi meccanismi sono indubbiamente un grosso sollievo per molte famiglie, ma servono anche a favorire un costante drenaggio di denaro fresco dai risparmi familiari alle compagnie assicurative e alle banche. Siamo sicuri che un tale meccanismo - al di là del risparmio per il contribuente - sia fattore di qualche importanza nel circolo virtuoso dello sviluppo, dell'occupazione, ecc.? È invece evidente un'asimmetria nella gestione del diritto all'abitazione rispetto al diritto alla salute: da una parte sono detraibili sia le spese mediche di chi eventualmente non abbia alcuna assicurazione, che le assicurazioni per infortuni; dall'altra parte è detraibile (parzialmente) solo la spesa per ultimare l'acquisto di una casa, ma per nulla la spesa mensile per viverci (l'affitto). Invece di una detassazione Irpef sull'acquisto di prima casa, propongo la detassazione di una quota dei canoni di affitto: chissà che oltre al guadagno in termini di giustizia non si guadagni qualcosa anche in termini di gettito».

L.B. scrive a *Il Messaggero* (5/4): «Si susseguono gli scioperi e le proteste ma c'è un'altra voce dove il fisco italiano dimostra più che mai tutta la sua iniquità: la tassa Ici almeno sotto certi suoi aspetti. Il pensionato Inps, ex piccolo commerciante o artigiano che percepisce meno di seicentomila mensili di pensione possiede, unico frutto di una vita di lavoro e risparmi, una casa usata per propria abitazione. Un caso tutt'altro che limite. L'Italia è piena di pensionati al minimo che si trovano in queste condizioni. Ci dicano i nostri politici, quelli di destra o di sinistra com'è possibile che una persona con 600 mila al mese possa, oltre tutte le bollette fisse, pagare anche l'Ici? Si è parlato infatti della illegittimità dell'Ici ma poi naturalmente tutto è finito nel nulla. La mia vicina di casa, divisa dal marito, disoccupata, due figli minori a carico, un milione al mese di alimenti e una casa lasciata dai genitori. Per pagare l'ultima rata dell'Ici ha dovuto acconsentire a qualche appuntamento galante. Io sono anziana, non posso ricorrere a queste soluzioni e l'Ici non l'ho pagata. Non avevo da dove. Ho tentato di vendere la casa ma chi le compra le case oggi con tutte le tasse infami che ci gravano sopra?».

Tassa Ici: vane promesse. È il titolo che *il Giornale* (13/4) pone a questa lettera di Roberto Ciampi: «Ritengo opportuno ricordare quanto accadde circa la tassa Ici. Al momento della discussione in Parlamento l'Ici doveva gravare per metà sulla proprietà e per metà su chi la utilizza. Un emendamento della Camera spostò tutto sul proprietario e l'allora ministro del Tesoro dichiarò che al Senato sarebbe stato rimediato, o altrimenti, sarebbe stata dimezzata. Poi, invece, tutto restò invariato».

Anselmo Bianchi (*la Repubblica*, 14/4) risponde a un articolo di un illustre cattedratico pubblicato dallo stesso quotidiano qualche giorno prima: «Il prof. Figà Talamanca ricorda che l'abrogazione della legge sull'equo canone "ha consentito di rivalutare le imposte sugli immobili". In verità l'equo canone, fra il '78 e il '92, non ha certo impedito che le imposte lievitassero. E i patti in deroga, dal '92, sono soltanto un primo passo verso la liberalizzazione: ma l'imposizione immobiliare è nel frattempo diventata espropriativa».

Soprusi gabellati per tasse. Franco Vatterari di Verona scrive a *il Giornale* (14/4): «Giorni fa ho ricevuto un ordine di pagamento per *Passo carraio* (duecentodiecimila), oggi ricevo un altro ordine di pagamento di L. 52.000 (cinquantaduemila) per occupazione suolo. Io non occupo assolutamente nessun suolo: ho reclamato al Comune e mi è stato risposto che devo pagare in quanto entro dentro al cancello con la macchina. Ho 90 anni ma soprusi simili non li ho mai visti».

Da Matera, il geom. Giorgio Leoni così scrive a *Il Messaggero* (17/4): «Ho molto apprezzato lo "stupidario fiscale" diffuso dalla Confedilizia perché illustra come meglio non si potrebbe la situazione davvero abnorme del peso del fisco sulla casa. Sarebbe bene insistere molto sul concetto che noi piccoli proprietari di casa non è che non vogliamo pagare le tasse, ma chiediamo di pagarle sui redditi che veramente percepiamo, non su quelli virtuali, ipotetici, sognati, teorici, inesistenti. E allora, qual è il reddito che deriva da canoni non versati da un inquilino moroso? Qual è il reddito che proviene dalla casa che si abita? Qual è il reddito prodotto da un alloggio inagibile (che pure deve pagare l'Ici)?».

Pago l'affitto per stare in casa mia: è il titolo de *il Giornale* (18/4) a questa lettera di Luisa Prandi: «Mi sono stufata di essere presa in giro. Promesse e promesse mai mantenute. Tanti come me hanno lavorato per pa-

Complimenti allo “stupidario” della Confedilizia e del “niet” Confcommercio ai patti in deroga

gare il mutuo sulla casa: oggi con Ici e Irpef ci si trova a dover pagare, allo Stato, l'affitto in casa propria...».

Antonio Losi scrive a *Il Messaggero* (19/4) a proposito del decreto Treu: «Sono molto lieto del decreto del ministro Treu per la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Il motivo è molto semplice: in esso si sancisce inequivocabilmente che i patti in deroga sono applicabili anche alle locazioni commerciali. È l'unico modo per far pagare il dovuto ai commercianti sui canoni da loro effettivamente pagati per i negozi, facendo uscire allo scoperto tutto il nero che c'è».

Anche i Consorzi di bonifica sono sempre alla ribalta. Silvano Bornacin scrive a *La stampa* (24/4): «Non riesco a capire come mai continuano a lievitare le contribuzioni per i Consorzi di bonifica, sempre a danno dei proprietari di immobili urbani. È possibile che nel 1996 si debbano pagare per lavori di bonificazione condotti negli anni Trenta? Non sarebbe ora di sopprimere questi enti sconosciuti ma costosi, minori ma tassatori?».

Per finire, Giorgio Bassani che - in una lunga lettera “promemoria per il futuro ministro delle finanze” pubblicata da *Italia Oggi* (27/4) - scrive, a proposito dell'Ici: «Abolire quest'imposta che è iniqua perché il cittadino proprietario della sua abitazione non riceve dal suo comune nulla in più rispetto a un cittadino non proprietario».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Abitazione principale: dal 1/1/96 è più facile l'acquisto Le imposte per chi compra e chi vende

TIPO DI COMPRAVENDITA	A carico dell'acquirente			A carico del venditore
	registro	imposte ipotecarie e catastali	IVA	INVIM
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da privato	4%	300.000	-	Ai 50%
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da un'impresa (anche non costruttrice o assegnazione da cooperativa)	150.000	300.000	4%	Ai 50%
Acquisto di abitazione (non principale ma non di lusso) dal costruttore	150.000	300.000	10%	INTERA
Acquisto di abitazione di lusso (anche se abitazione principale) da un'impresa, anche se costruttrice	150.000	300.000	19%	INTERA
Acquisto di abitazione non principale da un'impresa non costruttrice	150.000	300.000	10%	INTERA
Acquisto di abitazione di lusso o di abitazione non principale da un privato	8%	3%	-	INTERA
Assegnazione a socio di abitazione non principale, non di lusso, da parte di cooperativa edilizia di abitazione	150.000	300.000	10%	INTERA
Acquisto di abitazione vincolata (legge 1089/1939) di lusso da un'impresa	150.000	300.000	16%	INTERA
Acquisto di abitazione vincolata (legge 1089/1939), anche di lusso, da un privato	4%	3%	-	INTERA
Acquisto di abitazione non principale (anche di lusso) dall'impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione o di restauro (lettere C e D dell'art. 31, legge 457/78)	150.000	300.000	10%	INTERA
Acquisto di abitazione rurale da impresa costruttrice (purché permanga l'originaria destinazione)	150.000	300.000	4%	INTERA
Acquisto di ogni altro genere di abitazione da un privato	8%	3%	-	INTERA

SFORZA FOGLIANI CORRADO, FERRARI GIACOMO, MAGLIA STEFANO - *TuttoCondominio*, CD-ROM, La Tribuna Multimedia, Casa Editrice La Tribuna, ver. 1.0, Piacenza 1996, L. 290.000 (Iva inclusa).

L'evoluzione della specie.

Fino a pochi anni fa sarebbe apparso un sogno fantascientifico poter disporre su di un unico piccolo disco metallico di tutta la normativa condominiale, tutta la più importante giurisprudenza per esteso, tutte le nozioni necessarie e tutte le formule indispensabili all'amministratore, il tutto annotato, curato e coordinato da tre fra i massimi esperti nazionali del settore.

Non solo.

Poter stampare, annotare e stralciare da tutto questo prezioso materiale tutto ciò che serve per il lavoro quotidiano di magistrati, avvocati, amministratori, studiosi.

Non solo.

Poter “navigare” da un articolo di legge alla corrispondente interpretazione dottrinale; da qui ripartire verso un altro tema collegato per poi riprendere la ricerca “tuffandosi” nella giurisprudenza relativa e da qui ritornare nel dizionario, e da qui in una formula da compilare e spedire ai condomini, e da qui...

Non solo.

Poter ricercare una norma, una sentenza, una definizione o una pratica per estremi, per indici (cronologici e alfabetici) ed anche attraverso una semplice combinazione di parole collegate.

Non solo.

Fare tutto ciò senza toccare un foglio, senza ingombrare scaffali e librerie, senza alzarsi dalla sedia, muovendo solo il «mouse» sulla scrivania.

Ebbene, questo sogno da oggi è realtà.

Infatti tutto questo - e molto di più - c'è nel CD-ROM *TuttoCondominio*, prima e splendida creatura del *La Tribuna Multimedia*, la nuova collana di editoria elettronica che affianca la tradizionale produzione «su carta» della Casa Editrice La Tribuna. Ogni altro commento è superfluo. Si segnala solo che un floppy-dimostrativo (gratuito) dell'Opera (che “gira sotto Windows”) può essere richiesto presso la Casa Editrice.

Sconti ai soci Confedilizia. Informazioni presso le Associazioni territoriali o presso la sede centrale.

L'attuale normativa per le opere minori

Siamo arrivati alla decima reiterazione del decreto-legge sul condono edilizio, con alcune importanti novità rispetto al testo precedente. Infatti la nuova stesura (il decreto-legge 154 - cfr. *Cn aprile* - è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 26 marzo) elimina alcuni rilevanti limiti che erano stati inattesamente introdotti dal decreto-legge 30 e che avevano sollevato pesantissime critiche da tutti gli operatori del settore (ordini professionali, costruttori, Confedilizia, Associazione dimore storiche ecc.) e dagli stessi, preoccupati Comuni.

È dunque importante sapere che sono tornati a necessitare solo della denuncia di inizio dell'attività (*d.i.a.*) non pochi interventi edilizi considerati minori, ma in compenso molto diffusi. Infatti, *ove non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici sia adottati sia approvati e con i regolamenti edilizi*, potranno essere attuati con la semplice *d.i.a.*:

- * opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- * demolizioni, reinterri e scavi, purché non riguardino cave e torbiere;
- * occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- * opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- * recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- * aree destinate ad attività sportive, purché non vi sia aumento di volumetria;
- * impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a se-

guito della revisione o installazione d'impianti tecnologici;

- * parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Inoltre non necessita né di autorizzazione né di concessione edilizia, ma di normale *d.i.a.*, anche il mutamento di destinazione d'uso senza opere, in talune circostanze particolari. Sempre con *d.i.a.* si possono svolgere varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino prescrizioni che siano contenute nella concessione stessa.

Questa liberalizzazione, molto attesa in quanto evita il tormento del passaggio attraverso le forche caudine degli uffici municipali preposti all'edilizia, implica una marcata responsabilizzazione dei tecnici. Infatti la *d.i.a.* consiste in una denuncia, sottoscritta dal proprietario, indirizzata al Comune, da presentarsi almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori con una relazione del progettista che assevera la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche, di sicurezza e igieniche.

È venuto così meno il contestatissimo obbligo di ricorrere alla richiesta di autorizzazione o concessione nel caso di immobili soggetti a vincolo conservativo oppure compresi delle zone di tipo A (essenzialmente, i centri storici). Era stata questa disposizione, contenuta nel ricordato decreto-legge 30 ora decaduto, a paralizzare, di fatto, l'avvio di molti lavori all'interno delle città. La ritrovata liberalizzazione permette adesso di recuperare i due mesi perduti. Per gli immobili storici, è ovviamente sempre richiesta l'autorizzazione delle competenti Soprintendenze.

Eccezioni di costituzionalità tributarie ed edilizie

La Commissione tributaria di 2° grado di Torino ha sollevato eccezione di costituzionalità (ordinanza 15.3.95, ora pubblicata) della normativa sull'imposta di successione nella parte in cui non è prevista la deduzione dell'imposta globale per la parte incidente sull'erede o di ciascuno degli eredi assoggettati anche all'imposta sulla quota di eredità ad essi spettante.

La disposizione che assoggetta all'imposta sostitutiva dell'Irpeg e dell'Ilor anche le cooperative, a fronte della rivalutazione degli immobili, è stata spedita alla Corte costituzionale dalla Commissione tributaria di 1° grado di Firenze (ordinanza 1.3.95, ora pubblicata).

Su richiesta della Commissione tributaria di 2° grado di Padova (ordinanza 24.11.95, ora pubblicata),

la Corte costituzionale si occuperà della mancata previsione che i conferimenti immobiliari a società di capitali siano assoggettati (quanto alle imposte di registro, Invim, ipotecaria e catastale) ad aliquota unica non superiore all'1 per cento, così come stabilito dalla direttiva comunitaria n. 335/1969 e successive integrazioni nonché dalla legge di delega n. 825/1971.

Il Pretore di Udine (ordinanza 10.1.96) ha ritenuto non infondata la questione di costituzionalità relativa all'art. 38, secondo comma, della legge n. 47/85 nella parte in cui non prevede l'effetto estintivo del reato di costruzione abusiva a favore di tutti i legali rappresentanti della società costruttrice, qualora uno solo di essi abbia versato l'oblazione.

Come usare il giudice di pace? Alcune informazioni essenziali

Chi

È un magistrato onorario che appartiene all'ordine giudiziario. Dura in carica quattro anni.

È competente in materia civile e ha funzioni conciliative.

Per diventare giudici di pace bisogna avere una età compresa tra i 30 e i 70 anni, una laurea in giurisprudenza, la residenza nella circoscrizione del Tribunale e non avere alcun rapporto di lavoro continuativo nel settore pubblico o privato.

Cosa

Si può ricorrere al giudice di pace

- per le cause relative a beni immobili di valore non superiore a 5 milioni di lire
- per le cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e natanti il cui valore del risarcimento non superi i 30 milioni di lire
- per le cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi condominiali delle case
- per le cause relative a rapporti tra i proprietari e i detentori di immobili adibiti ad abitazione, in materia di immissione di fumo o calore, esalazione, rumori, scuotimenti, ecc., che superano la normale tollerabilità
- per le cause relative al recupero di crediti o di beni dati in prestito, a contenziosi con le banche, al risarcimento di danni, a prodotti difettosi, a prestazioni di servizi entro il limite dei 5 milioni di lire.

Come

Davanti al giudice di pace le parti possono stare in giudizio personalmente, senza la tutela di un avvocato, nelle cause il cui valore non superi il milione di lire. Il giudice può autorizzare, su richiesta verbale, la parte a stare in giudizio direttamente anche per valori superiori.

Alla prima udienza il giudice interroga liberamente le parti e tenta la conciliazione. Se questo tentativo riesce, viene redatto un verbale di conciliazione che mette fine alla lite.

Altrimenti, il giudice invita le parti a precisare definitivamente - entro l'udienza successiva - i fatti posti a fondamento della propria domanda o delle prove. Lo stesso giudice può disporre di propria iniziativa l'emissione di testimoni.

Terminata l'istruttoria, il giudice invita le parti a precisare le rispettive richieste ed emette la propria sentenza.

Contro le sentenze del giudice di pace si può presentare appello innanzi al Tribunale e poi, eventualmente, in Cassazione. Per le cause fino a due milioni di lire, invece, si può solamente proporre ricorso in Cassazione.

Dove

Chiamare il 12 e chiedere il recapito dell'ufficio del giudice di pace oppure chiedere al centralino del Tribunale civile della propria città.

Per perfezionare la cessione di cubatura basta la concessione rilasciata dal Comune

Il cosiddetto trasferimento di cubatura presuppone il perfezionamento di un accordo con il quale una delle parti trasferisce parzialmente o per intero la facoltà di edificare dal proprio terreno ad altro compreso nella medesima zona urbanistica, per consentire al proprietario di esso di ottenere una concessione per la costruzione di un immobile di volumetria maggiore di quella altrimenti consentita.

Tale accordo ha però efficacia solo obbligatoria tra le parti giacché, sul piano pubblicistico, a rilevare è solo la rinuncia all'utilizzazione della volumetria manifestata dal cedente presso il comune, in adesione al progetto edilizio presentato dal cessionario. Il trasferimento di cubatura, pertanto, si verifica in virtù della sola rinuncia di cui sopra, accompagnata dal rilascio di una concessione per una maggiore volumetria, e del tutto irrilevante è quindi la mancanza di un preesistente accordo di cessione *inter partes*.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 4 luglio 1995-22 febbraio 1996 n. 1352 (Presidente Mastrapieri; relatore Vella; Pm - difforme - Maccarone)

Elenco aderenti Coordinamento tributario Confedilizia

Rag. Valentino Babini, Via D'Azeglio 9, 48026 Russi; rag. Sergio Bacci, Via S. Ciampi 23, 51100 Pistoia; rag. Luigi Biasi, Via Magenta 40, 70043 Monopoli; dott. Piera Braja, C.so Re Umberto I 1, 10121 Torino; dott. Christof Brandt, Via Lancia 2, 39100 Bolzano; rag. Sergio Brembati, Via Giotto 26, 20145 Milano; rag. Vinicio Broccanello, Via L. da Vinci 8, 45100 Rovigo; dott. Maurizio Capperucci, Via dei Montanini 28, 53100 Siena; dott. Cinzia Carpi, C.so Martinetti 4, 16151 Genova; dott. Roberto Conchatre, c/o A.P.E. Aosta, Via E. Chanoux 91, 11027 Saint Vincent; dott. Gianluigi Corsi, Via XX Settembre 18, 20075 Lodi; dott. Paolo Corsi, Via Mazzini 45, 20079 S. Angelo Lodigiano; dott. Dario Dal Verme, Viale Gramsci 12, 80122 Napoli; prof. Lorenzo De Angelis, Via Palestro 8, 16122 Genova; dott. Stefano Del Mastro, Via Leopardi 33, 73100 Lecce; rag. Tiziana Di Ciano, Via Torre Marino 159, 66034 Lanciano; dott. Raffaele Di Toma, Via Manzoni 12, 20064 Gorgonzola; rag. Giorgio Felotti, Viale dei Mille 28, 20051 Limbiate (MI); dott. Achille Frattini, Via Panfilo Castaldi 8, 20124 Milano; dott. Renzo Gardella, Via A. Maria Maragliano 2/3, 16121 Genova; dott.ssa Antonietta Giordano c/o A.P.E. Cosenza, Via P. Rossi 115, 87100 Cosenza; dott. Cesare Grazioli, Viale Agnelli 33, 20075 Lodi; dott. Gianluca Groppi, Via Garibaldi 36, 29100 Piacenza; dott. Luciano Lagordi, P.zza Garibaldi 9 56126 Pisa; rag. Andrea Landi, P.zza Dante 89, 57124 Livorno; dott. Francesco Luini, Corso Mazzini 39, 20075 Lodi; dott. Tommaso Maglione, Via Carlo Poerio 15, 80121 Napoli; dott. Cesare Magnano, Piazza Sisto IV 1/1 s.d., 17100 Savona; dott. Luigi Arborio Mella, Via Sant'Orsola 8, 20123 Milano; dott. Giulio Minardi, Via Roma 20, 48026 Russi; rag. Vincenzo Oscuro, Via Foscolo 8, 70043 Monopoli; dott. Giovanni Pedrinoni, Corso Umberto 27, 20075 Lodi; dott. Frabrizio Pinotti, Via Carducci 12, 43100 Parma; dott. Fabrizio Paganini, Via Altinate 120, 35121 Padova; dott. Vittorio Quadrio, P.le Merizzi 17, 23100 Sondrio; rag. Giambattista Recchiuto, Via P. Lorenzetti 27, 70043 Monopoli; rag. Giuseppe Salustri, Via Picerli 61/D, 02100 Rieti; rag. Rita Saracino, Via Cesare Braico, 81, 72100 Brindisi; dott. Paolo Simone, Via S. Andrea 47, 70052 Biseglie (BA); dott. Marco Soracco, Via Marsala 14, 16043 Chiavari; dott. Stefano Tosato, Via IV Novembre 31, 35031 Abano Terme; dott. Maria Trivilino, Via Martiri 6 Ottobre 73/b, 66034 Lanciano; dott. Marco Zandonà, A.N.C.E., Via Guattani 16/18, 00161 Roma; dott. Renato Zani, Via Treppo 18, 33100 Udine.

APPUNTAMENTI

Lisbona

A Lisbona, dal 29 al 31 maggio, *Fiera internazionale*. Opportunità immobiliari. Tf. 315 28 14/2 - 352 92 93. Fax. 315 28 13.

Tokyo

A Tokyo, dal 27 al 31 maggio, *Congresso internazionale* FIABCI. Tf. 33(1)45 50 45 49 - Fax. 33(1)45 50 42 00.

1994: composizione in percentuale del costo del lavoro operaio - confronti internazionali

	Italia	Francia	Germania	Regno U.	Spagna	Giappone	Stati Un.
COSTO DEL LAVORO	100	100	100	100	100	100	100
ON. SOCIALI A CARICO DELL'IMP.	30,6	29,2	24,2	15,5	25,4	13,6	28,1
ON. SOCIALI A CARICO DEL LAV.	10,8	18,6	19,4	8,4	6,6	7,0	7,7
TOTALE ONERI SOCIALI	40,6	47,8	43,6	28,9	32,0	20,6	30,8
IMPOSTA SUL REDDITO	13,0	1,8	8,3	15,7	6,1	3,0	11,3
RETRIBUZIONE NETTA	46,4	50,4	48,1	60,4	61,9	76,4	57,9
RAPPORTO COSTO LAV. / RET. NETTA	2,2	2,0	2,1	1,7	1,6	1,3	1,7

FONTE: elaborazione CSE Bureau of labor statistics e Ocse.

DALLE RIVISTE...

Il Regolamento della Confedilizia per il servizio di portierato

Sull' *Archivio delle locazioni e del condominio* (1/96) da segnalare - tra l'altro - lo studio di Massimo Nunziata sul fenomeno della "spoliazione del condominio" nonché quello di Gino Terzaggo (Eliminazione delle barriere architettoniche e disciplina urbanistica).

Mario Trimeloni pubblica sul *Corriere tributario* (n. 14/96) una (assai discutibile) nota critica alla decisione del Consiglio di Stato a proposito delle delibere Ici. Sul n. 17 della stessa rivista, approfonditi articoli - invece - di Antonio Montesano e Barbara Ianniello (Agevolazioni prima casa e comunione con il coniuge) nonché di Lino Rovatti (Disciplina delle aree scoperte ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti).

Numerosi - come sempre - gli studi da segnalare su *il fisco*. Sul n. 14/96 Fabio Petroni svolge "Alcune riflessioni in tema di base imponibile Ici". Sul n. 12, studio di Franco Gandolfi su "Esclusione dall'Ilor per gli immobili in leasing". Sul n. 13, "Alcune considerazioni sui termini di decadenza per l'accertamento dell'Ici 1994 da parte dei comuni" (Lorenzo Giorgio Mottura) e "Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa" (Giuseppe Mandarino e Mario Mattioni).

Rivalutazione degli immobili e falso in bilancio: questo il tema trattato dalla sentenza Cass. 12.5.1994 che viene adeguatamente commentata sulla *Rivista Penale dell'Economia* (nn. 2-3/95).

Come (*vivere bene*), la nuova rivista della Mondadori diretta da Enzo Cisnetto, dedica un servizio del suo primo numero a "Andarsene in campagna", segnalando opportunità in varie parti d'Italia. Altro apprezzato servizio dal titolo: "Vieni, c'è una casa nel bosco. In vendita".

Su *Gente Money* (aprile) Manuela Scarpellini spiega "Come aggiungere valore alla casa". Nelle pagine di consulenza, interessante l'articolo "Per l'inquilino sono guai se fa lavori di testa sua".

La rivista *informarsi* (3/96) pubblica un servizio dal titolo "Le macchie negli immobili: le cause che provocano tale fenomeno". Sul numero successivo: "Fabbricati ex rurali: l'ultima possibilità per mettersi in regola con l'erario".

"La nuova disciplina delle aree di parcheggio" è il tema dello studio che Alberto Giovanniello pubblica sulla *Rivista della Guardia di Finanza* (2/96).

Su *Il Corriere giuridico* (3/96) Vincenzo Carbone commenta in modo esaustivo la legge comunitaria sulle clausole abusive. Sul n. 3 della stessa rivista, commenti di Roberto Ambrosini e di Guido Vidiri alle sentenze della Cassazione sui problemi della "quota di società cooperativa e comunione legale" e dei "contratti negoziati fuori dai locali commerciali in relazione al foro territorialmente competente".

Patrizia Marzaro Gamba tratta sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (2-3/95) delle recenti modifiche alla disciplina del certificato di abitabilità mentre Dante De Paolis tratta su *La finanza locale* (3/95) dell'istruttoria (e della motivazione "adeguata") delle delibere Ici. Ancora dell'Ici tratta Sebastiano Barusco sulla *Rivista di diritto tributario* (11/95) relativamente ai problemi che pone il rimborso dell'imposta pagata per il '93.

Sulla *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (1/96) Annamaria Galoppini sviluppa il tema "Catasto e pubblicità immobiliare: un problema irrisolto". Su *Jus* (3/95), da segnalare lo studio di Maurizio Logozzo su "Il regime tributario degli edifici di culto". Lino Salis, invece, tratta delle "comunioni parziali in Cassazione" sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (6/95). Esaustiva anche la nota di Igino Grendene (Locazione di immobile e affitto di fondi rustici) che compare sulla *Rivista di diritto agrario* (4/95).

La bella rivista dell'Anaci *Amministrare immobili* pubblica diversi articoli interessanti fra i quali - in particolare - segnaliamo quello di Ernesto Vecchioni (Ici superficieri? No grazie). Completa anche la rassegna di giurisprudenza curata da Ettore Ditta. Alle società immobiliari (caratteristiche e piano dei conti) dedica un preciso articolo di Alessandro Tentoni l'*Informatore Pirola* (14/96).

Da *Consulente Immobiliare* - sempre puntuale e completa - segnaliamo l'articolo di Francesco Schiavon sul n. 532 (Tosap: che cosa scambia), quello di Gianluca Groppi (Tosap: le novità) sul n. 535 e quello di Maurizio De Tilla (Proprietà esclusiva o comune della canna fumaria) sul n. 536.

La *Proprietà Edilizia* (2/96) pubblica uno studio di Marilisa D'Amico e Luca Stendardi (È incostituzionale la prescrizione biennale degli oneri accessori?), un altro di Bruna Vanoli Gaboardi sul mutamento di destinazione d'uso ed un altro ancora di Cesare Rosselli sull'identità di avviamento ed il risarcimento dei danni ex 1591.

Chiudiamo con *Consulenza casa* (3/96) - che commenta esaustivamente il Regolamento del servizio di portierato predisposto dalla Confedilizia - e con *Immobili e proprietà* (3/96), che pure dedica ampio spazio allo stesso Regolamento.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Reddito effettivo e locazione

Nuova decisione favorevole alla proprietà nella controversa questione del reddito degli immobili storici locati, che si aggiunge alle diverse altre già segnalate (Cn febbraio '96).

La Commissione tributaria di Reggio Emilia (dec. 29.2.1996-5.3.1996 n. 20) ha così stabilito: "Nell'art. 11, comma 2, della L. 30 dicembre 1991 n. 413 - in base al quale "In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico... è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato" - la locuzione "in ogni caso" va interpretata nel senso che l'immobile va assoggettato ad imposizione sulla base della minore delle tariffe d'estimo indipendentemente dall'uso e dal classamento dell'immobile".

Biblioteche ed archivi, sicurezza

Il D.P.R. 30.6.1995 n. 418 - che definisce le misure di sicurezza antincendio obbligatorie per gli edifici storico-artistici destinati a biblioteche od archivi - si applica "ai soli edifici o unità immobiliari che sono adibiti esclusivamente a biblioteche o ad archivi" (e non riguarda, quindi, i palazzi storici che ospitano archivi o biblioteche di famiglia).

Lo ha precisato il Ministero dei Beni Culturali all'ADSI, che ne ha data notizia su "Le dimore storiche" (n. 1/96).

Sgarbi ai "Conservatori naturali"

"Cari Conservatori naturali di dimore... Una chiesa, un palazzo, una villa, un edificio storico abitato da chi vi ha sempre abitato, da chi lo ha comprato perché lo amava, oltre ai muri c'è anche lo spirito, e quello spirito è quell'indecifrabile plus-valore che è difficile da capire, ma che è quello per il quale meritate non soltanto lode ma anche scuse da parte dello Stato che io rappresento in maniera marginale e tardiva, che non ha mai capito quello che doveva capire. E cioè che se esiste qualche cosa in Italia che merita di essere sostenuta e che merita di essere guardata, è quello che avete sostenuto e vissuto perché avete creduto di salvare la vostra anima oltre che le vostre mura".

(on. Vittorio Sgarbi, riunione ADSI Firenze)

UIPI

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

Viziano a Ginevra sul Catasto

Si è recentemente svolta a Ginevra una riunione del gruppo di esperti del catasto e della registrazione dei beni fondiari, nell'ambito del Comitato degli insediamenti urbani Ue-Onu.

Erano rappresentati 29 Governi: assente l'Italia.

È stato però un italiano a dar lettura del documento di maggior rilievo, relativo all'emananda direttiva dell'Onu in materia. Infatti l'ing. Attilio Viziano, vicepresidente dell'Uipi e membro del gruppo di esperti come esponente di organizzazione non governativa, ha dato l'avvio alla discussione, cui hanno partecipato rappresentanti di quasi tutte le delegazioni. L'orientamento quasi generale emerso è che la costituzione di un catasto "europeo" sia necessario, pur se occorreranno anche trent'anni prima di giungervi. Tale catasto dovrà essere probatorio, unificato con i registri immobiliari.

Dai dibattiti svolti in sede europea è emerso che la concezione del catasto quale strumento esclusivamente fiscale resta propria, oltre che dell'Italia, della sola Spagna.

Delegazione a Strasburgo

Una Delegazione dell'Uipi, guidata dal Presidente Toncic, è stata ricevuta a Strasburgo nel nuovo Palazzo dei Diritti dell'Uomo dal prof. Luigi Edmondo Petiti, magistrato della Corte dei Diritti dell'Uomo. Ampie assicurazioni sono state date per un'efficace (ed effettiva) difesa del diritto di proprietà, quale diritto fondamentale dell'Uomo. Alla luce del principio affermato, sono state esaminate varie situazioni di singoli Paesi.

Nuovo contenzioso e tributi locali

Le controversie già di competenza in primo grado delle commissioni comunali per i tributi locali che, all'1 aprile scorso, non pendevano avanti l'autorità giudiziaria e non erano già state definite, devono (qualunque fosse il grado in cui si trovavano al momento della sentenza della Corte costituzionale 27.7.1989 n. 451) essere riattivate da parte degli enti impositori interessati mediante trasmissione dei relativi atti e documenti alla Commissione tributaria provinciale competente per territorio e ciò entro il 30 settembre.

L'Ufficio legale della Confedilizia ha precisato che - in mancanza di quanto sopra, e per effetto del disposto di cui all'art. 78 D.L.vo 31.12.92 n. 546 - "ogni pretesa dell'ente impositore s'intende definitivamente abbandonata".

Forza pubblica e doppia Ici

Con D.L. 26.4.1996 n. 217 è stato reiterato - senza modifiche, per quanto di interesse - il provvedimento che mantiene in vita il sistema di concessione della Forza pubblica ad opera dei Prefetti, sino al 30 giugno prossimo. Confermata anche la disposizione - già segnalata - relativa all'ampia discrezionalità concessa in materia ai Prefetti stessi.

Con D.L. in pari data, n. 211, è stata reiterata la disposizione che consente ai Comuni di istituire una doppia aliquota Ici, rispettivamente per le abitazioni principali e non.

Confedilizia comunica dato ISTAT

La "Gazzetta Ufficiale" non pubblica più il dato ISTAT sulla variazione dell'indice dei prezzi al consumo. Poiché lo stesso dato serve - oltre che per l'aggiornamento dei contratti che fossero ancora a regime di equo canone - anche per l'aggiornamento dei contratti in deroga, la Confedilizia ha comunicato che il dato da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti, comunque calcolato dall'ISTAT, può essere richiesto - oltre che all'ISTAT medesimo - al numero 06/679.3489 della Confedilizia centrale dalle Associazioni territoriali aderenti, e dagli iscritti direttamente alle Associazioni.

Circolare ministeriale sul contenzioso tributario Espressamente impugnabili in via autonoma gli atti relativi alle operazioni catastali

Il Ministero delle finanze ha diramato la Circolare 23.4.96 n. 98/E sulla "Nuova disciplina del processo tributario". La stessa può essere richiesta dalle Associazioni territoriali alla sede centrale.

Fra l'altro, nella Circolare in questione viene anche richiamata l'attenzione sul fatto che il nuovo contenzioso prevede espressamente (art. 19 lettera f) che i ricorsi possono essere proposti anche contro "gli atti relativi alle operazioni catastali indicate nell'articolo 2, comma 3" ("quelli - precisa la stessa Circolare, sulla base della norma da ultimo citata - riguardanti la intestazione, la delimitazione, la figura, l'estensione, il classamento dei terreni e la ripartizione dell'estimo nonché la consistenza, il classamento delle singole unità urbane e l'attribuzione della rendita catastale").

Quest'ultima enumerazione è uguale a quella di cui all'elencazione delle controversie devolute alla competenza delle Commissioni tributarie nel vecchio contenzioso (art. 1 D.P.R. 636/72), che non indicava - però - gli atti relativi alle operazioni catastali fra quelli autonomamente impugnabili (come è invece stabilito - per quanto s'è visto - nel nuovo). Viene così superato (in questo senso, anche, *Rassegna tributaria* n. 1/96, pag. 232) il problema relativo all'autonoma impugnabilità degli atti di cui trattasi (già del resto ammessa - anche col vecchio contenzioso - dalla gran parte delle Commissioni tributarie, alcune delle quali avevano poi comunque sollevato eccezione di costituzionalità nel merito o disatteso gli atti amministrativi illegittimi alla base delle rendite).

Tosap ridotta a Genova

In tema di riordino fiscale e semplificazione degli adempimenti tributari, una buona notizia arriva anche dalla Provincia di Genova (dopo quella di Belluno - cfr. Cn marzo '96) «Abbiamo deciso di non esigere la Tosap sui passi carrabili cosiddetti a raso - ha affermato il presidente Marta Vincenzi - interpretando la legge di accompagnamento alla legge Finanziaria '96. Il ministero delle Finanze, il 20 febbraio, ha confermato la nostra interpretazione».

La Provincia di Genova vuole comunque andare oltre e eliminare la Tosap su tutti i passi carrabili. «È allo studio - dichiara Giorgio Rapino, responsabile dell'area finanziaria - l'eliminazione del tributo per tutti gli utenti. Entro l'estate, al massimo entro il 31 ottobre, porteremo all'approvazione del consiglio la cessazione dell'imposta».

Impianti rete a larga banda nei condomini

La Telecom ha avviato la diffusione di una nuova rete di telecomunicazioni, la *rete a larga banda*, che consentirà di fornire nuovi servizi fra i quali: accesso a televisioni a pagamento, visione di film a richiesta, accesso a videocataloghi, videotelefonia, accesso ad operazioni bancarie.

La Telecom può eseguire direttamente e a proprio carico i lavori per inserire gli impianti (un armadietto di distribuzione per ciascun vano scala e tubi incassati). Sottoscrivendo una specifica convenzione col condominio interessato, la Telecom s'impegna agli oneri sia per le opere civili (compreso il ripristino degliintonaci e la tinteggiatura delle pareti interessate dai lavori) sia per quelle telefoniche occorrenti per la modifica e lo spostamento delle linee esistenti, garantendosi l'uso esclusivo di impianti e infrastrutture installati.

Qualora il condominio debba già eseguire altri lavori (come l'adeguamento alla legge 46/90 dell'impianto di terra dell'edificio) e deliberi di assumere a proprio carico le opere necessarie per installare la rete a larga banda, la Telecom provvede a corrispondere un contributo di 200.000 lire per ciascuna unità immobiliare, fornendo i materiali necessari per realizzare le infrastrutture della larga banda.

Per informazioni e richieste di sopralluoghi telefonare ai seguenti numeri verdi Telecom (scegliere preferibilmente quello della località più vicina alla propria): Bari 167-395395; Firenze 167-019719; Milano 167-213363; Napoli 167-278089; Roma 167-236152. Per Genova telefonare allo (010) 13579 (sarà prossimamente attivato uno specifico numero verde).

Le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia possono richiedere informazioni anche presso la Sede centrale.

Contributo bonifica troppo «salato» per 69 lire di reddito

Su un reddito di 69 lire, il tributo che deve pagare per il Consorzio di bonifica è di 20mila lire. Probabilmente si tratta di un record burocratico. È accaduto a Pieve Pelago, un Comune dell'Appennino modenese, dove una signora, proprietaria di dieci metri quadrati di terreno, si è vista recapitare a casa una cartella esattoriale appunto di 20mila lire da parte del Consorzio di bonifica «Leo-Burana-Panaro-Scoltenna».

In questi giorni sono in arrivo infatti le cartelle esattoriali dei vari Consorzi di bonifica che stanno suscitando un vero e proprio vespaio di polemiche: l'elenco del balzello sta raggiungendo persino persone che sono decedute da anni e per le quali sono chiamati a pagare i loro eredi.

GIURISPRUDENZA CASA

Quando è unico tanto il proprietario che l'inquilino

Per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, gli inquilini hanno diritto di partecipare alle assemblee che decidono in merito. Ma cosa succede quando è unico il proprietario e unico l'inquilino? La Cassazione lo ha chiarito con una recente sentenza (n. 6078/95), tuttora inedita.

“Dalla normativa sulle locazioni - ha detto la Suprema Corte - può desumersi che la gestione degli impianti e servizi concernenti gli immobili, in quanto attinenti al godimento ed alla manutenzione del bene, appartiene di regola al locatore e che il conduttore può eccezionalmente incidere sulla gestione del solo servizio di riscaldamento e di condizionamento d'aria unicamente nell'ambito di assemblee di condomini o, nel caso di unico proprietario dell'edificio, di inquilini”. Ne consegue - hanno detto ancora i supremi giudici - che “in ipotesi di unico proprietario ed unico inquilino dell'immobile, in mancanza di un'assemblea, non è possibile ipotizzare un diritto partecipativo del conduttore alla gestione del servizio di riscaldamento o condizionamento d'aria, la quale - proprio in virtù di detta mancanza - fa direttamente capo al proprietario-locatore”.

Nella specie, la Cassazione, ritenendo quelli enunciati principi regolatori della materia dei rapporti tra locatore e conduttore e che in assenza di un inadempimento imputabile non può sussistere un danno risarcibile, ha cassato la sentenza del giudice conciliatore che aveva condannato l'unico proprietario e risarcire il danno procurato all'unico conduttore dell'edificio, per avere il primo omesso di convocare il secondo ai fini delle deliberazioni relative alla gestione del servizio di riscaldamento.

Niente transitorietà, prova all'inquilino

Le cose, finora, per gli inquilini disonesti erano fin troppo facili. Si chiedeva casa per una “locazione transitoria” e ottenutala vi ci si trasferiva poi stabilmente, armi e bagagli. Di qui, il secondo e definitivo passo: la richiesta di applicazione dell'equo canone (che molti giudici a cuor leggero concedevano, adusi a praticare lo sport nazionale di fare beneficenza con la roba degli altri). Ma la Cassazione ha posto fine alla telenovela, con un orientamento del quale è chiara espressione la sentenza n. 8063/95, inedita.

“Quando un contratto di locazione abitativa - hanno detto i supremi giudici - sia stipulato con la previsione di un uso transitorio, il conduttore che assuma la nullità ex art. 79 della legge 27.7.1978 n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, deve dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base all'obiettiva situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore né situazioni di fatto occultate dal conduttore, né la riserva mentale di costui di non accettare la clausola”.

Distacco mattonelle, responsabilità del conduttore

Vedere se la responsabilità di un danno causato a terzi è del locatore o dell'inquilino, non è mai una cosa semplice. Ma in una recente sentenza (n. 7578/95, inedita), la Cassazione ha posto alcuni punti fermi, che servono da “bussola d'orientamento”.

“Il proprietario dell'immobile locato - ha detto la Suprema Corte - è responsabile in via esclusiva dei danni prodotti a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in essi conglobati; la responsabilità ricade, invece, sul conduttore se il danno è provocato da altre parti o accessori del bene locato, rispetto ai quali lo stesso conduttore acquista la disponibilità, con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizio ad altri”.

Nel caso di specie, i giudici hanno confermato la sentenza di merito che aveva affermato la responsabilità del conduttore dell'immobile locato per il danno cagionato dal distacco di alcune mattonelle di modesto costo.

Prelazione e vendita di “complesso”

Quando c'è “vendita in blocco” nel senso di vendita di un immobile da cielo a terra, il conduttore non ha alcun diritto di prelazione. La Cassazione lo ha stabilito da tempo, ed è ferma in questo orientamento (in un primo tempo discusso dai giudici di merito). Ma la prelazione non sussiste anche in un altro caso, che la Suprema Corte ha analiticamente esaminato (e risolto) in una recente decisione (n. 8094/95, inedita).

“In tema di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo - ecco la massima della sentenza - il diritto di prelazione e riscatto di cui agli artt. 38 e 39 l. 27.7.1978 n. 392 non spetta al conduttore qualora l'immobile oggetto della locazione sia venduto a terzi da parte del locatore nell'ambito di un complesso immobiliare più vasto, dietro versamento di un prezzo globale concordato con riferimento all'intero complesso, non riferibile in base al contratto di vendita al singolo immobile locato”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

La CONFEDILIZIA fa molto. Ma FAREBBE DI PIÙ

se tutti i proprietari di casa si iscrivessero alle Associazioni territoriali aderenti (presenti su tutto il territorio nazionale)

COLF

Nuova tabella a partire dal 1 aprile 1996

Minimi retributivi fissati dalla commissione nazionale
Art. 27 del c.c.n.l. domestico del 15.7.1992

Categoria	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C
	Conviventi		Non conviventi	Assistenza notturna
	a tempo pieno	a tempo parziale (24 h sett.)	paga oraria	dalle 21.00 alle 8.00
1 ^a super	1.094.850	654.520	9.220	1.309.070
1 ^a	999.640	595.020	8.310	1.190.060
2 ^a	797.330	499.820	6.730	952.060
3 ^a	595.020	404.630	5.050	

Nota: L'indennità sostitutiva di vitto e alloggio è di lire 5.940 giornaliera di cui lire 2.260 per ciascun pasto e lire 1.420 per il pernottamento.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Prorogato il Protocollo d'intesa 1993

Ania, da una parte, e Sunia-Sicet-Uniat, dall'altra, hanno convenuto di prorogare sino al 31.12.96 il Protocollo d'intesa sottoscritto il 12.7.1993 in materia di contratti di locazione in deroga ad uso abitativo, così come modificato il 25.10.93 e rinnovato e modificato in data 28.7.1994. Il Protocollo era venuto a scadenza il 31.12.95.

Le parti hanno anche convenuto che tutte le intese stipulate a livello locale (e, cioè, sia quelle provinciali intervenute ai sensi del punto 5, primo comma, del Protocollo, sia quelle intervenute a livello di singola Compagnia assicuratrice per immobili comunque ubicati) si intendono automaticamente prorogate alla stessa data di fine anno precisata.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Amministratori tenuti al 10%

Il decreto-legge 28.3.96 n.166 stabilisce che gli amministratori condominiali sono soggetti al contributo Inps cosiddetto 10%. Nel caso non siano già assicurati come lavoratori dipendenti o come professionisti iscritti in albi o non siano pensionati, debbono versare il primo contributo entro il 20.5.96 ed iscriversi immediatamente alla speciale gestione previdenziale loro riservata ove già non l'abbiano fatto entro il 30.4.96. Qualora invece godano già di un'assicurazione sociale, debbono iscriversi all'Inps per questo apposito contributo entro il 31.7.96, provvedendo al primo versamento entro il 20.8.96. La base reddituale cui far riferimento è quella del 1995.

Circolare Assonime su agevolazioni "prima casa"

In data 1.4.96 l'Assonime ha diramato la Circolare n. 38, avente ad oggetto: "Imposta di registro - imposta sul valore catastale - agevolazioni per l'edilizia abitativa - legge 28.12.1995 n. 549 (art. 3, comma 131) - risoluzione n. 14/E del 13.1.1996 del ministero delle finanze". Nella Circolare - che può, dalle Associazioni territoriali, essere richiesta alla sede centrale - si precisa, tra l'altro, che in caso di non contestualità tra acquisizione patrimoniale dell'immobile principale e pertinenze (perché, per esempio, l'unità immobiliare alla quale è riconducibile la

pertinenza non sia stata acquistata con le agevolazioni in quanto anteriore al 1982, o in relazione al titolo di acquisizione - successione ereditaria o donazione - diverso dal trasferimento a titolo oneroso), le pertinenze possono essere acquisite con aliquota agevolata anche nelle predette, speciali fattispecie sempreché tuttavia "rispetto a tali abitazioni sussistano le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni medesime, di modo che se l'abitazione fosse acquistata a titolo oneroso insieme alla pertinenza, il relativo acquisto sarebbe agevolato".

Cartelli di passo carrabile, è urgente attrezzarsi

Dal 1° 1.1996 è obbligatoria l'esposizione del cartello di **passo carrabile** secondo la segnaletica prevista dal nuovo codice della strada (art. 22 d. lgs. 285/92) e dal relativo regolamento di applicazione (art. 120 d. lgs. 495/92). Il cartello deve recare l'indicazione dell'ente proprietario della strada e gli estremi dell'autorizzazione di passo carrabile. La mancata affissione del cartello comporta l'inefficacia del divieto di sosta davanti al passo carrabile. Secondo altra interpretazione (a parere dell'Ufficio legale confederale inattendibile e comunque disattesa - ad esempio - dal Comando vigili urbani di Roma) l'entrata in vigore delle disposizioni sulla segnaletica dei passi carrabili avverrebbe il 1° 7.96.

Indipendentemente dalle interpretazioni sulla data, però, si rende necessario per i proprietari di passi carrabili munirsi *al più presto* del cartello, secondo le norme del codice della strada.

La Confedilizia comunica, al riguardo, la possibilità di rivolgersi a Ditte specializzate (informazioni in merito presso le Associazioni territoriali aderenti o presso la sede centrale), che prov-

vedono a indicare su ciascun segnale - ove richieste - sia il nome del Comune sia numero e anno di autorizzazione.

Si ricorda che le dimensioni previste dal regolamento (art. 120 lettera e) sono di 60 x 40 cm); *i segnali di minori dimensioni (25 x 45 cm) sono utilizzabili solo dietro richiesta dell'ente proprietario della strada* al Ministero dei Lavori pubblici (art. 77, c. 5, DPR 495/92). Occorre quindi informarsi presso il Comune se tale richiesta sia stata avanzata e soprattutto accolta, e - in caso negativo - *attivarsi*, tramite le Associazioni della Confedilizia, perché venga al più presto formulata, per evidenti ragioni pratiche ed anche di opportunità attinenti l'arredo urbano.

L'opportunità di cui trattasi viene segnalata anche in considerazione della generalizzata ignoranza delle disposizioni relative al nuovo segnale di passo carrabile e alla necessità, per i proprietari, di provvedersi del cartello regolare. Va pure ricordato che l'affissione di segnale non regolamentare è soggetta ad una sanzione amministrativa da 50 a 200 mila lire (art. 22, c. 12, d. lgs. 285/92).

IRPEF, dichiarazione e pagamento

Fra il 1° maggio ed il 30 giugno prossimi bisogna presentare la dichiarazione dei redditi relativa al 1995. Il modello per la dichiarazione del 740, approvato con D.M. 14 febbraio 1996, non riporta importanti novità in tema di immobili: rimane quindi fermo quanto già pubblicato su *Cn* dell'aprile 1994, pag. 13 e su *Cn* dell'aprile 1995, pag. 15 con le sole seguenti variazioni.

- 1) Per gli immobili inagibili per accertato degrado fisico (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti) o per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica (non superabile con interventi di manutenzione) è possibile ottenere la variazione dell'accertamento catastale, presentando all'Ute una denuncia di variazione. Detta denuncia, però, va presentata entro il 31 gennaio e vale per l'anno in cui è prodotta ed in quelli successivi: essendo ormai scaduto il termine, le denunce ora presentate avranno effetto a partire dal 1997.
- 2) La detrazione degli oneri, che fino allo scorso anno era fissata al 27%, passa al 22%.

- 3) È stato istituito un servizio telefonico di assistenza, sia per informazioni relative alla dichiarazione dei redditi che per altre informazioni di carattere fiscale, raggiungibile da tutta Italia a partire dal maggio 1996: detto servizio costa lire 254 + IVA indipendentemente dalla durata della telefonata ed il numero da comporre è il 164-74.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato presso una qualsiasi banca autorizzata, o in un qualsiasi ufficio postale o presso il concessionario della riscossione competente per territorio, entro il 31 maggio 1996. Se il contribuente versa dopo tale data, ma entro il 20 giugno 1996, l'importo dovuto è aumentato dello 0,5%.

Qualora il contribuente effettui il versamento nei tre giorni successivi al 20 giugno 1996 (quindi entro il 24 giugno, essendo il 23 giugno domenica), la soprattassa è pari al 3%; oltre questo termine, l'importo dovuto è maggiorato di una soprattassa del 40%.

CATASTO

Autorendita subito disponibile

È immediatamente utilizzabile la rendita catastale proposta dal professionista per ogni unità immobiliare denunciata.

Le finanze accelerano sull'informaticizzazione del catasto estendendo le procedure a tutto il territorio nazionale. La presentazione su supporto magnetico delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione da parte dei tecnici professionisti, sarà estesa a tutti gli uffici periferici nel corso del 1996. Un comunicato stampa del ministero delle finanze ricorda che «in attuazione del programma piano annuale le nuove procedure, già attivate dal 2/1/96 presso le province di Bologna, Imperia, La Spezia, Lecce, Milano, Pisa, Potenza e Torino, sono state rese obbligatorie, il 25/3/96, presso le province di Frosinone, Isernia, Pesaro, Ravenna, Siena, Viterbo e a partire dal 15/4/96, presso le province di Asti, Cosenza, Enna, Grosseto, Livorno, Matera e Rieti». Dalle date indicate non possono essere presenti e accettati dagli uffici atti di aggiornamento non conformi alle nuove procedure. A fronte dell'obbligo previsto per i tecnici professionisti di proporre una rendita catastale per ogni unità immobiliare denunciata, tale valore è dunque subito disponibile.

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

Calcolo cemento armato e sicurezza costruzioni

Il Supplemento ordinario (n. 19) alla *Gazzetta Ufficiale* n. 29 del 5 febbraio 1996 - Serie generale ha pubblicato il D.M. - Ministero Lavori Pubblici 9.1.1996 recante "Norme tecniche per il calcolo ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche". Sempre del Ministero dei Lavori Pubblici, lo stesso Supplemento ha pubblicato anche il D.M. 16.1.1996 (Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi") ed un altro decreto di pari data (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).

Sciolti i dubbi nel caso di fabbricati industriali

Per l'edificio sul confine, Ici al Comune prevalente

Un fabbricato industriale, ancorché sfornito di rendita catastale, situato sul territorio di due (o più) Comuni è assoggettato all'Ici e l'importo del tributo dovrà essere versato integralmente al Comune sul cui territorio insiste la maggior parte della superficie del fabbricato stesso. Se allo stesso fabbricato, in un tempo successivo, vengono attribuite due rendite catastali distinte, l'una per un Comune e l'altra per il secondo, il calcolo del tributo va effettuato per singola porzione del fabbricato e i relativi importi vanno versati alle rispettive amministrazioni. Nel caso in cui, invece, fosse attribuita una identica rendita catastale, il calcolo sarebbe unico e il versamento spetterebbe sempre al Comune sul cui territorio insiste la maggior parte del fabbricato.

Così ha risposto il Dipartimento delle entrate del ministero delle Finanze, direzione centrale per la fiscalità locale, al quesito posto dal Comune di Ferrera Erbognone (in provincia di Pavia) che confina con il Comune di Sannazaro de' Burgundi.

Case Umbria: 11,5 mld per il recupero

Undici miliardi e 500 milioni: è questo l'ammontare dello stanziamento deciso dalla giunta regionale dell'Umbria per finanziare il recupero di abitazioni di proprietà privata. Potranno partecipare al bando privati singoli o riuniti in consorzio, in condominio o in cooperativa che intendono recuperare alloggi localizzati nelle zone di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78 individuate dagli strumenti urbanistici comunali come zone omogenee A o B. Per accedere ai finanziamenti, oltre al titolo di proprietà, proprietà, usufrutto o promessa di vendita, è necessario disporre di requisiti previsti dalla legge per l'accesso all'edilizia agevolata o, nel caso del solo risanamento delle parti comuni degli edifici, quelli stabiliti dall'art. 12 della legge n. 179/92.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio	1995 - gennaio	1996	5,5%	4,12%
Variazione febbraio	1995 - febbraio	1996	5,0%	3,75%
Variazione marzo	1995 - marzo	1996	4,5%	3,37%
Variazione aprile	1995 - aprile	1996	4,5%	3,37%
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%
Variazione febbraio	1994 - febbraio	1996	9,5%	7,12%
Variazione marzo	1994 - marzo	1996	9,6%	7,20%
Variazione aprile	1994 - aprile	1996	10,0%	7,50%

AFFITTI AGRARI

Il termine di disdetta slitta all'11 novembre

La terza sezione della Corte di cassazione, con sentenza dell'11 aprile 1996, ha definitivamente risolto il tema attinente il tempo entro cui deve essere inviata la disdetta dei contratti di affitto agrario in corso e regolati dall'articolo 2 della legge n. 203 del 1982.

La Corte di cassazione, operando un corretto collegamento interpretativo tra gli articoli 2, 4 e 39 della legge 203/82, ha ritenuto che la scadenza dei contratti agrari in corso alla data di entrata in vigore della legge 203, deve identificarsi con il termine dell'annata agraria e quindi con l'11 novembre; conseguentemente, la disdetta, per impedire il rinnovo del contratto, deve essere inviata un anno innanzi e quindi entro l'11 novembre.

Per i contratti che andranno a scadere nel 1997 (sorti, quindi, dopo l'annata agraria 1959-60) vi è pertanto tempo sino all'11 novembre 1996 per l'invio della raccomandata con ricevuta di ritorno, formulativa della disdetta.

Risulta importante il pronunciamento della Suprema corte, atteso che parte della dottrina riteneva che l'invio della disdetta dovesse avvenire entro il 6 maggio, con riferimento all'entrata in vigore della legge 3 maggio 1982, così interpretando il secondo comma dell'articolo 2 il quale, circa la durata dei contratti in corso, fa coincidere la loro decorrenza «dall'entrata in vigore della presente legge» (Tribunale di Padova, 29 dicembre 1992; Appello Salerno, 26 maggio 1994 n. 206).

In senso contrario, e cioè che la disdetta doveva essere inviata un anno innanzi con riferimento al termine dell'annata agraria, e quindi all'11 novembre, sia era schierata la predominante dottrina nonché la maggioranza dei giudici di merito (Appello Bre-

scia, 15 aprile 1994 e altri).

Il conflitto interpretativo viene pertanto definitivamente risolto con il pronunciamento della Corte di cassazione la quale ha correttamente operato l'interpretazione normativa ponendo a fulcro il disposto di cui all'articolo 39 della legge 203 del 1982 che testualmente prevede: «Ai fini della presente legge l'annata agraria ha inizio l'11 novembre».

Prezzo delle case, variabili ambientali

Secondo un'indagine promossa dall'istituto di ricerche e studi Cresme e dalla Legambiente su *Qualità urbana e qualità ambientale* la qualità ambientale pesa mediamente il 10,4% del prezzo dell'abitazione, con un margine di oscillazione che va dal 25% nei Comuni turistici, al 14,2% nelle grandi aree urbane, al semplice 4% negli insediamenti di piccole dimensioni.

Le cosiddette variabili ambientali, che influenzano i valori, sono costituite da: presenza del verde; rumorosità; inquinamento visivo; inquinamento atmosferico.

Si ritiene che l'effetto economico complessivamente mosso dalla qualità ambientale sia valutabile in circa 11.500 miliardi di lire l'anno, per la metà nelle grandi aree urbane.



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

Anno 6
Numero 5

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 7 maggio 1996