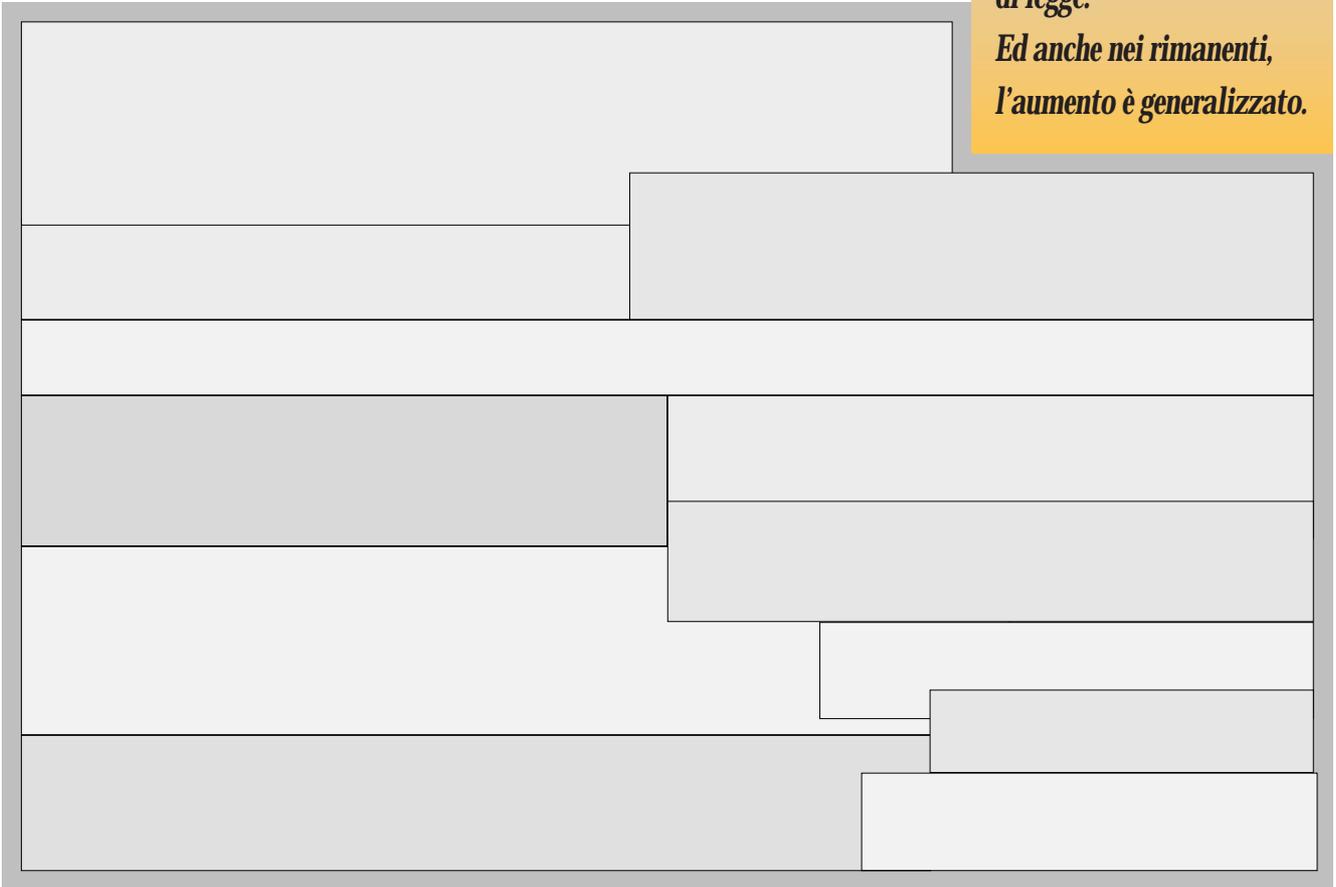


FEDERALISMO FISCALE? SOLO ALL'INSÙ!

Un terzo dei Comuni capoluogo ha adottato l'aliquota massima di legge.

Ed anche nei rimanenti, l'aumento è generalizzato.



All'interno

- Sovrattassa rifiuti, al massimo una Provincia su due
- Al 31 dicembre i nuovi cartelli passi carrabili
- Revirement Cassazione sui contratti ex art. 42
- Rubrica Enea: controlli impianti riscaldamento
- Centrali termiche a gas, nuova normativa antincendio
- I temi del Convegno Coordinamento legali Confedilizia
- Niente più mutui in agenzia?
- Consorzi di bonifica, qualcosa si muove
- Opifici non censiti, fissato l'adeguamento
- Patti in deroga, si deroga a tutto
- Iva immobiliari, il Fisco insiste

Il Presidente confederale a Bolzano e Verona

Il Presidente confederale ha ricevuto a Roma l'avv. Giuseppe Mannino, Presidente dell'Istituto per le locazioni del Comune della capitale. Pure a Roma, il Presidente ha presieduto riunioni del Consiglio direttivo e della Giunta confederale nonché l'Assemblea dei delegati (alle quali hanno svolto relazioni organizzative Gardella, Vigne e Del Chicca nonché Tortora e Bertoncini). Sforza Fogliani ha anche preso parte all'Assemblea dei partecipanti della Banca d'Italia, parlato alle assemblee delle Associazioni territoriali di Bolzano e Verona e tenuto una conversazione sui problemi della casa ad un Intermeeting del Lions Club Saronno Host.

A Retequattro il Presidente confederale ha partecipato alla trasmissione "Re Mida - Il racconto dell'economia" (a cura di Carlo Maria Lomartire) insieme al politologo on. Urbani, al presidente Enichem Colitti, al presidente Unioncamere Bassetti e all'amministratore delegato di Mediaset Livolsi. Sforza Fogliani - che è stato pure intervistato dal Tg 3 - ha poi partecipato più volte, in qualità di esperto, alla trasmissione radio "Casella postale".

Il presidente della Confedilizia veneta Vigne ha rappresentato l'organizzazione al Convegno sulla casa (in vista di Habitat, ad Istanbul) organizzato dall'Anci, a Padova. Il presidente della Confedilizia romana Pietrolucci è intervenuto ad una riunione dell'associazione Bianchi-Bandinelli.

All'assemblea generale della Confindustria svoltasi ultimamente a Roma la Confedilizia è stata rappresentata dall'assistente del Presidente, Bianco.

Istat, tabacchi e Gazzetta

La "Gazzetta ufficiale" non pubblica più il dato Istat sulla variazione dell'indice dei prezzi al consumo. Ciò, nonostante la perdurante vigenza della legge dell'equo canone (essendo - com'è noto - quello dei patti in deroga solo un sistema derogatorio) e, in particolare, dell'art. 81 della stessa legge ("Le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'Istat sono pubblicate nella *Gazzetta ufficiale* della Repubblica italiana"). Ciò - ancora - nonostante il dato medesimo occorra sempre, comunque, anche per l'aggiornamento dei contratti in deroga (l'art. 24, anzi, è ritenuto dalla migliore dottrina inderogabile anche in sede di patti in deroga in quanto richiamato nell'art. 11 l. 359/92).

In questa situazione (e fin quando essa dovesse durare) si pone, comunque, un particolare problema. Per effetto della l. 5.2.92 n. 81 (che prevede che i tabacchi siano esclusi dal calcolo dell'indice di cui trattasi), l'Istat risulta infatti - salvo modifiche eventualmente solo da ultimo intervenute - calcolare due indici dei prezzi al consumo: uno, che include i tabacchi e l'altro, che li esclude. Ma, allora, quale è l'indice da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione, in deroga o meno? Finora, si utilizzava - quale che esso fosse, ed in virtù della sua "ufficializzazione" con la pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale* prevista dalla legge dell'equo canone - il dato che veniva, appunto, pubblicato. Ma ora che il dato non viene più pubblicato? È un altro problema che pone l'"innovazione" della non pubblicazione del dato. E neppure da poco, perché la differenza fra un dato e l'altro risulta essere stata financo del 2%: quindi, appunto, non da poco.

REVIREMENT sui contratti ex art. 42

"La rinnovazione obbligatoria alla prima scadenza dei contratti di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, prevista dall'art. 28 della l. 27 luglio 1978 n. 392, non trova applicazione per i contratti di immobili destinati a particolari attività, disciplinati dall'art. 42 della stessa legge, in quanto, dallo specifico e limitato rinvio al preavviso di rilascio che costituisce solo la prima specifica previsione delle due contenute nella norma, deve dedursi che, per tali locazioni, si sia voluto escludere il meccanismo del rinnovo obbligatorio".

Così la Cassazione (Pres. Taddeucci, est. Meriggiola, P.M. - concl. conf. - Tondi), con sentenza 19.12.95 n. 12947.

Si tratta di un importante (ed atteso) *revirement* della Cassazione rispetto alle sentenze nn. 11756/91, 12167/91 e 7246/94. In dottrina, fin dall'inizio e sempre nel senso dell'orientamento attuale della Suprema Corte, cfr. Sforza Fogliani-Baglioni, *Il Codice delle locazioni*. Pure in senso conforme all'attuale orientamento si era pronunciata la giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato 4.3.92 n. 197).

D.L. reiterati e proroghe deleghe Finanziaria

Con DD.LL. 3.5.96 n. 246 e 16.5.96 n. 259 sono state reiterate le già vigenti disposizioni in materia, rispettivamente, di tassa di smaltimento rifiuti urbani e di nuovo contenzioso tributario. Niente di modificato, rispetto a quanto già segnalato, per le materie di interesse.

Il Governo Dini - nella sua centesima ed ultima seduta, svoltasi il 17 maggio - ha approvato un disegno di legge che proroga al 30.11.96 i termini per l'emanazione dei decreti legislativi (tra cui, quello in materia di Catasto urbano) previsti dalla Finanziaria.

APPUNTAMENTI

Lisbona, Fiera internazionale, 29-31 maggio 1996. *Convention* opportunità immobiliari in Portogallo. Informazioni presso la sede confederale o tel. 3152814/2. 3529293. Fax 3152813

Aliquote Ici presso le Confedilizie locali

La Confedilizia centrale ha trasmesso a tutte le Associazioni territoriali l'elenco delle aliquote Ici vigenti in ogni Comune d'Italia, con indicazione - anche - dei Comuni che hanno deliberato la doppia aliquota (per prime case e non) o detrazioni di imposta superiori alle 180mila lire ordinarie.

I soci possono consultare l'elenco presso le Associazioni di appartenenza.

Nuovo provvedimento sulla sicurezza

Il Supplemento ordinario (n. 75) alla Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6.5.96 - Serie generale ha pubblicato il Decreto Legislativo 19.3.96 n. 242 in materia di "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626, recante attuazione di direttive comunitarie riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro".

Per quanto attiene a portieri, pulitori e colf, rinviamo a quanto già pubblicato su *Cn* di aprile.

Slitta al 31 dicembre l'obbligo dei nuovi cartelli passi carrabili

L'obbligo dell'esposizione del cartello di passo carrabile secondo il nuovo modello stabilito dal codice della strada è slittato al prossimo 31 dicembre.

La "Gazzetta Ufficiale" n. 115 ha pubblicato il decreto legge 17 maggio 1996, n. 270, contenente "Modifiche al nuovo codice della strada", una cui disposizione ha provveduto appunto a rinviare a fine anno l'affissione obbligatoria dei nuovi cartelli di passo carrabile.

Il nuovo cartello (come già segnalato su *Cn*) reca in alto l'indicazione dell'ente proprietario della strada (di solito il Comune) e in basso, sotto il segnale di sosta vietata, gli estremi dell'autorizzazione di passo carrabile. Le dimensioni normali del cartello sono di 40 x 60 cm; dimensioni più ridotte (25 x 45 cm) sono utilizzabili solo dietro richiesta dell'ente proprietario della strada al Ministero dei Lavori pubblici. La mancata affissione del nuovo cartello comporterà l'inefficacia del divieto di sosta davanti al passo carrabile, mentre l'affissione di un segnale non regolamentare è punita con una sanzione amministrativa da 50 a 200 mila lire.

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: "Prendiamo atto con soddisfazione del rinvio, già da noi per tempo richiesto in sede ministeriale. Ci auguriamo che la proroga serva ai Comuni e agli altri enti proprietari a predisporre tutti gli strumenti, fino ad oggi carenti, necessari per consentire l'installazione dei nuovi cartelli, e a svolgere opportuna informazione ai cittadini, anch'essa quasi ovunque mancata. Auspichiamo infine che gli enti proprietari delle strade richiedano sollecitamente al Ministero dei Lavori pubblici l'autorizzazione a far uso il più esteso possibile dei cartelli di minori dimensioni, più confacenti all'arredo urbano".

Fisco in linea

Dati al telefono per calcolare l'Ici

Il servizio telefonico "Fisco in linea", gestito dalle Finanze, fornisce da giugno anche le informazioni necessarie al calcolo dell'Ici sulla base delle nuove aliquote dei Comuni.

Lo ha comunicato il bollettino "Fisco Notizie" dell'Ufficio centrale per l'informazione del contribuente, ricordando che al numero di telefono 164.74 è pure possibile attingere informazioni per la compilazione del modulo 740. La telefonata costa due scatti per qualunque provenienza e durata. Nessun addebito è effettuato se la comunicazione è interrotta.

ALIQUOTE ICI

Un terzo dei Comuni capoluogo, al massimo

Continua a calare il numero dei Comuni che applicano aliquote minori dell'Ici, mentre cresce costantemente - con un'impennata quest'anno rispetto al '95 - quello dei Comuni che scelgono aliquote elevate. È quanto emerge da una ricerca svolta dall'Ufficio studi della Confedilizia, che pone a raffronto l'Ici nei capoluoghi di provincia dall'anno della sua istituzione (1993) ad oggi, e quindi nei Comuni significativi, essendo fuorviante fare riferimento alla miriade dei piccoli Comuni esistenti, e al loro comportamento impositivo, poiché non sono rilevanti sul totale dei contribuenti.

I capoluoghi che nel '93 scelsero l'aliquota minore per legge, cioè il 4 per mille, erano 18 su 103; sono scesi a 9 nel '94, 8 nel '95 e sono rimasti soltanto in 3 (Aosta, Bolzano e Ragusa) quest'anno. Nettissimo anche il decremento dei Comuni che hanno deliberato aliquote variabili fra il 4,1 e il 4,9 per mille: rimasti stabili per tre anni (20, 21 e 20 fra il '93 e il '95), si sono più che dimezzati quest'anno, scendendo a 9. Cosicché gli enti locali che hanno stabilito aliquote che potremmo definire meno sfavorevoli per il contribuente, ossia sotto il 5 per mille, sono passati da 38 ad appena 12: erano oltre un terzo dei capoluoghi, oggi sono a stento uno su dieci.

Sono invece aumentati i Comuni che hanno applicato aliquote alte, fra il 5 e il 5,9 per mille: da 45 nel '93 a 55 nel '94, dato rimasto poi stabile negli anni successivi (54 e 55). All'interno di questa classe, aumentano però i Comuni che applicano la fascia più alta, tra il 5,1 e il 5,9 per mille: erano 12 nel '93, sono 35 oggi; mentre diminuiscono, da 33 a 20, i Comuni che si erano attestati sul 5 per mille.

Se stabile è rimasto - a quota 3 - il numero dei centri che hanno sfondato il 6 per mille, cioè il limite normale di legge, per arrivare nella fascia fra il 6,1 e il 7 per mille (un tetto concesso solo per eccezionali esigenze di bilancio), i Comuni che hanno stabilito l'aliquota massima del 6 sono raddoppiati, e tutti quest'anno: erano 17 nel '93, scesi a 15 l'anno dopo e risaliti a 16 l'anno scorso, mentre oggi sono ben 33, cioè un terzo. **Un Comune su tre è quindi al massimo di legge.**

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha così commentato:

"L'incremento dell'Ici verso l'alto dimostra che il cosiddetto federalismo fiscale funziona a senso unico e cioè sempre verso il massimo, dato che la forcella delle aliquote stabilite

Aliquote Ici	numero Comuni capoluogo per anno			
	1993	1994	1995	1996
4 per mille	18	9	8	3
4,1 - 4,9 per mille	20	21	20	9
5 per mille	33	34	28	20
5,1 - 5,9 per mille	12	21	26	35
6 per mille	17	15	16	33
6,1 - 7 per mille	3	3	5	3

dalla legge nazionale è puramente teorica nel senso che viene ben presto a stabilizzarsi sull'imposizione più alta. In particolare, preoccupa poi la diffusione generalizzata dell'adozione dell'aliquota differenziata, rispettivamente per le prime e le seconde case. Nei Comuni capoluogo di provincia l'adozione di questo sistema colpisce infatti le abitazioni offerte in affitto, trattandosi appunto di Comuni capoluogo di provincia e non di centri turistici, ove una parte delle seconde case può ritenersi a disposizione per villeggiatura dei non residenti.

I Comuni hanno quindi disatteso l'appello che era stato agli enti locali rivolto unitariamente dalla

Confedilizia e dai sindacati inquilini prima dell'adozione delle aliquote Ici di quest'anno. Scegliendo un'aliquota elevata per le seconde case hanno contribuito a rendere ancor più anchilosato il mercato delle locazioni, che richiede invece - come negli altri Paesi d'Europa avviene - agevolazioni e non penalizzazioni fiscali.

Se la flessibilità delle aliquote dell'Ici viene intesa dai Comuni (come i dati sopra riportati dimostrano) esclusivamente, da un lato, come inasprimento nei confronti di chi loca e, dall'altro, come scelta di imposizioni sempre più elevate, c'è allora davvero da riflettere, e riflettere seriamente, sul federalismo fiscale".

Una medaglia per Primo

Primo Rufini, per tanti anni primo autista della Confedilizia, è andato in pensione. È tornato, così, alla sua campagna ed ha lasciato l'organizzazione.

All'inizio dell'ultima assemblea, il Presidente confederale ha ricordato l'impegno di Primo a favore della Confedilizia, il suo scrupoloso attaccamento al servizio. E gli ha consegnato una medaglia-ricordo, fra gli applausi generali.

Reddito dei fabbricati Illegittimo il recupero a tassazione di un affitto presunto calcolato dall'UTE

È illegittimo l'accertamento con il quale l'Ufficio rettifiche il reddito derivante dalla locazione di un immobile sulla base di una stima UTE concernente l'ipotetico canone ritraibile dalla locazione medesima.

Commissione tributaria I grado Reggio Emilia, Sez. VII - Dec. 5 marzo 1996 (29 febbraio 1996), n. 20 - Pres. e rel. Crotti

DALLE RIVISTE...

Ancora sullo "stupidario fiscale" della Confedilizia Guida all'acquisto di case d'epoca in 9 città

Nuovo (rispetto a quello segnalato su *Cn* del mese scorso) articolo di Mario Trimeloni sul *Corriere tributario* (n. 19/96) a proposito della sentenza sull'Ici (del Comune di Perugia) emessa dal Consiglio di Stato su ricorso della Confedilizia. Vi si evidenzia che la vigente normativa conferma, relativamente all'imposta in questione, «il collegamento fra le entrate tributarie (proprie e non) dell'ente locale ed il finanziamento dei servizi pubblici "... ritenuti necessari per lo sviluppo della comunità locale e per integrare i mezzi finanziari della contribuzione erariale" (rappresentata dai trasferimenti erariali all'ente locale), ossia le esigenze di spesa risultanti dal bilancio annuale dell'ente; e, inoltre, il collegamento dei trasferimenti erariali ai servizi pubblici indispensabili e cioè, al finanziamento ("... devono garantire") di questi servizi pubblici».

Su *Immobili & Proprietà* (n. 5/96) Giorgio Sforza tratta l'argomento "Vendita nel condominio: la posizione del nuovo condomino".

La completa rivista *Italia Casa* (n. 1/96) pubblica con risalto lo "stupidario fiscale" della Confedilizia nonché - tra gli altri - un esaustivo articolo di Maurizio Voi sulla nascita del condominio.

L'*Informatore Pirola* (21/96) tratta della dichiarazione Ici-casi particolari (articolo di Franco Roscini-Vitali) nonché dell'applicazione della stessa imposta alle cooperative edilizie a proprietà indivisa (articolo di Luigi Ferrajoli). Su *Come* (n. 2/96) "Mattoni d'annata", una esaustiva guida all'acquisto di case d'epoca in nove città (Torino, Milano, Venezia, Bologna, Genova, Firenze, Roma, Napoli e Palermo) curata da Giovanni Tucci.

Di *Consulente Immobiliare* (n. 537/96) segnaliamo lo studio - completo come sempre - di Gianluca Groppi sulle agevolazioni prima casa e acquisto di quote, di nuda proprietà, di usufrutto. Sul numero successivo della stessa pubblicazione, lo stesso autore tratta della dichiarazione Ici 1995.

"I principali obblighi dell'amministratore" è il titolo di un interessante articolo (senza firma) che compare su *le leggi illustrate* (n. 5/96).

Patrizia Pallara pubblica su *Il salvagente* (n. 20/96) un articolo dal titolo "Pulizia delle scale: se uno rifiuta di rispettare il turno".

SoloCase (n. 18/96) pubblica un'intervista col Presidente confederale nella quale si sottolinea ancora una volta che la locazione troverà rinnovato sviluppo solo con incentivi fiscali.

Per finire, *Metroquadro* (n. 4/96), che titola la copertina "L'Ulivo ridurrà le tasse sulla casa". All'interno, l'editoriale - in argomento - di Enrico Morelli ed un articolo - con intervista, anche, al Presidente confederale - di Aldo Mazzolani dal titolo "Prodi cambierà l'Ici e liberalizzerà i fitti". Staremo a vedere, commentiamo noi.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



I controlli sugli impianti di riscaldamento

Molti Enti Locali hanno recentemente iniziato a dare attuazione a quanto disposto dalla Legge 10/91 in materia di controlli sull'effettivo stato di manutenzione e di esercizio degli impianti di riscaldamento.

È bene ricordare che tali controlli riguardano gli impianti sia centralizzati che autonomi e che devono essere effettuati dal Comune, se la popolazione supera i 40.000 abitanti, e dalle Province per la restante parte del territorio. L'Ente Locale, almeno ogni due anni deve controllare a tappeto tutti gli impianti di sua competenza e può avvalersi sia di personale tecnico interno all'Amministrazione che di Ditte esterne convenzionate. Tuttavia, in una fase iniziale transitoria l'Ente Locale può decidere di richiedere a tutti i responsabili di impianto un'autocertificazione, con firma autenticata, che attesti la rispondenza dell'impianto alle leggi e norme tecniche vigenti: in tal caso l'Ente Locale controllerà tutti gli impianti per i quali non è stata presentata l'autocertificazione e un campione di quelli "autocertificati".

È quindi probabile che, in un prossimo futuro, molti proprietari saranno contattati per un appuntamento dall'Ente Locale incaricato di verificare la caldaia. È quindi utile analizzare alcuni aspetti dei rapporti che dovranno intercorrere tra l'utilizzatore dell'impianto e il "verificatore" sulla base di quanto precisamente stabilito dalle norme (UNI 10389) e dalla legge (D.P.R. 412/93).

Il responsabile dell'impianto (l'amministratore di condominio per gli impianti centralizzati e l'utilizzatore dell'impianto per quelli autonomi oppure il terzo responsabile delegato) deve rendere disponibile per il verificatore tutta la documentazione tecnica in suo possesso e cioè, tra l'altro, il libretto di centrale o di impianto e il libretto di uso e manutenzione del generatore di calore.

Il verificatore dovrà effettuare le misurazioni solo in presenza del responsabile dell'impianto o di persona da lui delegata.

Per stabilire l'effettivo rendimento dell'impianto, il verificatore procederà, tra l'altro, ad analizzare i fumi che fuoriescono dalla caldaia con un'apposita apparecchiatura. In generale si tratta di una sonda che deve essere introdotta nel condotto di evacuazione dei fumi poco al di sopra dell'uscita dal corpo della caldaia.

Se, per motivi tecnici, il verificatore non può procedere alla misurazione (ciò accade, ad esempio, se nel tubo di scarico non è presente il foro per questa ispezione) egli dovrà segnalare il motivo sul Rapporto di prova.

Le grandezze che il verificatore dovrà misurare sono: la portata del combustibile, la temperatura dei fumi, il loro contenuto di ossigeno o di anidride carbonica (CO₂), di monossido di carbonio (CO) e di particelle incombuste. Dovranno essere eseguite diverse misurazioni, tra le quali il verificatore ne sceglierà tre significative. Il risultato definitivo della prova sarà la media dei risultati di queste ultime.

L'apparecchiatura che il verificatore utilizzerà deve essere in grado di stampare la data e l'ora della misurazione e le grandezze misurate. L'apparecchio dovrà inoltre stampare anche il proprio codice identificativo ed il numero di matricola.

Il verificatore non dovrà mai alterare il funzionamento della caldaia, neanche mediante la semplice regolazione. Anche in caso di malfunzionamenti egli dovrà astenersi da qualunque intervento di manutenzione.

Qualunque sia l'esito delle misurazioni effettuate, il verificatore dovrà riportarle tutte in un apposito Rapporto di prova, redatto in tre copie: una per il suo archivio, una per il responsabile di impianto che la alleggerà al libretto e una che provvederà ad inoltrare all'Ente Locale.

In conformità alle norme vigenti, il rapporto di prova conterrà:

- i dati identificativi dell'operatore
- i dati identificativi dell'impianto
- il riferimento alle norme tecniche applicate
- i dati identificativi della strumentazione utilizzata per la prova
- i risultati della prova (media di tre misurazioni significative)
- tutte le informazioni tecniche che l'operatore riterrà utili
- la data di esecuzione del controllo
- la firma (leggibile) sia dell'operatore sia del responsabile dell'impianto presente durante la verifica.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Patti in deroga e uso diverso

L'introduzione dei cosiddetti "patti in deroga" per i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione (articolo 11 della legge n. 359 del 1992), consentendo di superare l'equo canone, ha sostanzialmente rivitalizzato il mercato delle locazioni. Si tratta di una norma probabilmente mirata, nelle intenzioni di alcuni parlamentari, al settore abitativo, ma la formulazione approvata dal Parlamento è tutt'altro che chiara ed oggi, a distanza di circa quattro anni, vi sono ancora notevoli incertezze.

Ci si riferisce, in particolare, ai contratti di locazione per gli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione per i quali il ricorso ai "patti in deroga" è stato ed è oggetto di contestazione soprattutto da parte delle organizzazioni dei commercianti. La formulazione utilizzata, infatti, non esclude espressamente le locazioni di immobili adibiti ad uso diversi, nè tantomeno le include tra quelle cui si possono applicare i patti in deroga. La giurisprudenza di merito ha sino ad oggi tenuto un comportamento in un certo senso equidistante da entrambe le posizioni, ora ammettendo il ricorso, ora escludendolo. Di recente però è intervenuto un importante orientamento a favore della possibilità di inserire anche i contratti relativi ad immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione tra quelli ai quali si possono applicare i patti in deroga.

Infatti, nel decreto legislativo con il quale è stata data attuazione alla norma della legge di riforma del sistema pensionistico che obbliga la vendita del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, è stata inserita una disposizione che prevede, appunto, l'applicazione della normativa sui patti in deroga per quegli immobili adibiti ad uso diverso dalla abitazione che, ove non fossero alienati a terzi, permanessero nel patrimonio immobiliare degli enti medesimi. Tale inclusione ha ovviamente suscitato le proteste delle organizzazioni di categoria dei commercianti ed è quindi presumibile che le stesse, mano a mano che si presentino le occasioni, ne rifiutino l'applicazione, forti anche dell'attuale ed incerto orientamento giurisprudenziale. La disposizione odierna costituisce comunque un indubbio rafforzamento di quella corrente interpretativa, senz'altro corretta, che prevede la possibilità di applicare i patti in deroga anche agli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

(Marcello Cruciani, *Il Nuovo Corriere dei Costruttori*, maggio 1996)

FIMPE

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

Estensione agli agenti Fiaip

La possibilità di aderire al Fimpe è stata estesa anche agli agenti immobiliari iscritti alla Fiaip.

Il Fimpe è il Fondo integrativo malattie finora riservato ai soci delle Confedilizie locali. Esso:

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

I premi annui finiti sono i seguenti: premio di ingresso una tantum L. 80.000; nucleo familiare di: 1 persona L. 950.000; 2 persone L. 1.400.000, 3 persone L. 1.750.000, 4 persone L. 2.050.000; per ogni persona in più (sempre facente parte del nucleo familiare) L. 400.000.

Gli Uffici Fimpe sono a disposizione per fornire qualunque informazione al riguardo:

a Roma - Via Frattina, 35 - tel. 06/69942495 - Fax 06/6796051

a Milano - Via Meravigli, 3 - tel. 02/8056643

a Torino - Via A. Nota, 3 - tel. 011/5214450

a Genova - Via XX Settembre, 41 - tel. 010/565768

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Niente giornale degli affari

L'agente immobiliare che svolge, nel rispetto della legge 39/89, la sua attività di intermediazione, non ha l'obbligo - per tale sua attività, compreso l'espletamento delle pratiche necessarie alla conclusione dell'"affare" - di richiedere la licenza prevista dall'art. 115 T.U. Legge Pubblica Sicurezza. Infatti, tale licenza non abilita all'attività di mediazione (art. 5, commi 1 e 2 l. 39/89). Non rientrando l'attività dell'agente immobiliare nella disciplina delle leggi di Pubblica Sicurezza, il professionista in questione non ha quindi l'obbligo di tenere il "giornale degli affari" da essa previsto, bollato dall'autorità di P.S..

L'agente immobiliare non ha neppure l'obbligo di osservare il disposto di cui all'art. 1760, comma 3, che stabilisce che il mediatore professionale debba "annotare su apposito libro gli estremi essenziali del contratto che si stipula con il suo intervento e rilasciare alle parti copia da lui sottoscritta di ogni annotazione". La disposizione in questione si riferisce infatti unicamente al mediatore in merci o titoli.

Lo ha recentemente precisato il Segretario nazionale Fiaip Armando Barsotti ad un quotidiano economico che aveva scritto, al proposito, inesattezze.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cessioni fabbricati

Oggetto:Iva - Cessioni di fabbricati - Relazione tra valore catastale e corrispettivo.

L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Roma con nota n. 5575 del 2 agosto 1995 ha fatto presente che dovrà dare corso alla cessione di numerosi alloggi ai sensi della legge 5 marzo 1977, n. 513, della legge della Regione Lazio 29 agosto 1991 n. 42 e della legge 24 dicembre 1993, n. 560. In base alle richiamate disposizioni il prezzo di cessione è costituito dal valore venale dell'immobile, stabilito dall'UTE, diminuito di percentuali determinate in relazione al periodo di occupazione dell'alloggio da parte dell'acquirente ed alle condizioni di reddito del suo nucleo familiare.

L'Istituto Autonomo Case Popolari dovrà, inoltre, cedere agli assegnatari, per un prezzo pari al costo di costruzione, alloggi loro locati con patto di futura vendita e alloggi realizzati da cooperative edilizie finanziate ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60.

Quanto sopra premesso, l'Ente istante ha chiesto di conoscere come operano nelle cennate fattispecie, le disposizioni recate dall'art. 15 del decreto-legge 23 febbraio 1995, n. 41, convertito nella legge 22 marzo 1995, n. 85.

Il richiamato art. 15, ispirandosi ad un principio già applicato in tema di imposta di registro, individua, relativamente alle cessioni di fabbricati soggette all'IVA, nel parametro catastale determinato sulla base della rendita dell'immobile, un criterio selettivo, specifico alla natura dei beni ceduti, idonei ad indirizzare l'attività di controllo degli Uffici IVA in presenza di casi in cui il prezzo dichiarato sia inferiore al suddetto parametro.

Attraverso la disposizione recata dal citato articolo 15 non viene prevista deroga al criterio di determinazione della base imponibile riferito ai trasferimenti di fabbricati che è, comunque, costituito, secondo i principi delle direttive comunitarie recepiti dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, dall'ammontare complessivo del corrispettivo dovuto al cedente secondo le condizioni contrattuali, ma viene riconosciuta rilevanza, ai fini dell'esecuzione del controllo sulla corretta applicazione dell'IVA, al fatto che sia indicato nell'atto di vendita un prezzo inferiore al parametro determinato in base alla rendita catastale. Pertanto, in tale ipotesi, non opera in via automatica la presunzione che sia stata ridotta la base imponibile, in quanto la norma contenuta nel richiamato art. 15 è volta ad individuare, come sopra detto, situazioni che suggeriscono l'opportunità di eseguire controlli da cui possano emergere elementi concreti che gli Uffici IVA possono utilizzare per l'esercizio dei poteri di accertamento.

In relazione alle fattispecie rappresentate dall'Istituto Autonomo Case Popolari non può non rilevarsi che esse non esprimono utili indizi per attivare l'azione di controllo, atteso che i corrispettivi delle cessioni dei fabbricati, che, come detto, costituiscono la base dell'imponibile all'IVA, sono stabiliti in misura inferiore al valore desunto dai parametri catastali per effetto della applicazione di specifiche disposizioni normative.

(Min. Finanze, Dipartimento entrate - Risoluzione 29 aprile 1996 n. 62/E7)

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: non va versata la tassa della salute

Con la dichiarazione dei redditi i lavoratori colf non devono pagare la tassa della salute. Lo ha chiarito l'Assindatcolf, l'associazione nazionale dei datori di lavoro colf, aderente alla Confedilizia, spiegando che la quota dovuta viene già pagata al Servizio Sanitario Nazionale dal datore di lavoro tramite il versamento dei contributi mensili.

Il modello 740 deve dunque essere presentato per il solo pagamento dell'Irpef.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Reddito effettivo e locazione

Altra sentenza contraria alla tesi ministeriale (reddito effettivo, anziché catastale) in materia di locazioni di case vincolate: questa volta, è la Commissione tributaria di 1° grado di Perugia (Pres. Principato, rel. De Salvo) che si è pronunciata nel senso ormai nettamente prevalente in giurisprudenza (per precedenti, cfr. *Cn* maggio, con il richiamo ivi indicato).

Nell'argomentata decisione, si evidenzia che "con la modifica stabilita nel 1991 al testo dell'art. 54 del T.U. delle imposte sui redditi, il legislatore tributario ha inteso attribuire ai redditi dei beni degli immobili (vincolati) di cui trattasi, un regime tributario speciale ed in parte agevolatorio, a compenso delle oggettive limitazioni giuridiche loro derivanti dal regime del vincolo storico ed artistico". "L'inciso «in ogni caso» con cui inizia il testo del comma aggiunto non può che essere correlato - continua la decisione di Perugia - a tutte le forme di determinazione del reddito dei fabbricati stabilita nell'intero articolo" e "volerne ridurre la portata ai soli casi di abitazioni non date in locazione significa togliere ogni significato al generale contenuto della frase iniziale e dare all'intera norma soltanto il ruolo di regola valida per la determinazione delle modalità di accertamento del reddito di tali immobili". Intento - conclude la Commissione - "presente nella norma, ma non in modo esclusivo".

Accatastamento ed equo canone

Pretura di Monza
3 febbraio 1996

Est. Frasca - Perini c. Taverna

La classificabilità di un immobile di eminenti pregi artistici o storici nella categoria catastale A/9 deve essere valutata unitariamente, senza possibilità di operare nei confronti di una parte di esso una diversa classificazione (L. 1 giugno 1939, n. 1089; D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142) (1).

Gli immobili di interesse storico ed artistico non sono soggetti ad equo canone, bensì alle leggi del libero mercato (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 26, lett. d) (2).

(1, 2) Le citate sentenze Cass. 19 novembre 1993, n. 11445, e Corte dei Conti 14 febbraio 1994, n. 37 sono pubblicate rispettivamente in *Arch. loc.* 1993, 703 ed *ivi* 1994, 394. Per argomentazioni in senso contrario, cfr. Cass. 8 ottobre 1995, n. 4897, *ivi* 1985, 644 e Pret. Firenze 6 agosto 1988, *ivi* 1989, 386. In dottrina, v. C. Sforza Fogliani, *Locazione di immobili di interesse storico-artistico: questioni tributarie e non*, *ivi* 1992, 3.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Rinvio del versamento 10%

Il Consiglio dei ministri ha con decreto-legge 27.5.96 n. 295 rinviato al 20.6.96 il termine per il versamento del contributo Inps cosiddetto del 10%, che interessa gli amministratori condominiali che *non godano di assistenza* in quanto lavoratori dipendenti o liberi professionisti iscritti a una cassa o pensionati (cfr. *Cn* maggio '96).

Novità in libreria

Professione
consulente
del lavoro

Fai
Fondo per l'ambiente
italiano
Guida

Le nuove tasse
sugli immobili

L'applicazione
del nuovo
condono edilizio

GIURISPRUDENZA CASA

Affitto e locazione

La Cassazione ha di recente ben precisato (nella sentenza - tuttora inedita - n. 8388/95) la distinzione tra locazione di immobile e affitto d'azienda. "La differenza - hanno detto i giudici - tra locazione di immobile con pertinenze ed affitto di azienda consiste nel fatto che, nella prima ipotesi, l'immobile concesso in godimento viene considerato specificamente, nell'economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi i quali - siano essi legati materialmente o meno all'immobile - assumono carattere di accessorietà e rimangono collegati all'immobile funzionalmente, in posizione di subordinazione". Nell'affitto di azienda, invece, "l'immobile - ha detto ancora la Cassazione - non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni mobili ed immobili, legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e di complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, sicché l'oggetto del contratto è costituito dall'anzidetto complesso unitario". Conseguendo da tutto questo che "l'indagine per l'individuazione in concreto dell'una o dell'altra figura di contratto deve essere rivolta, da un lato, ad accertare la comune intenzione delle parti e, dall'altra, deve riguardare l'effettiva consistenza dei beni dedotti in contratto".

L'inquilino usa ancora l'immobile, e perde la buonuscita

La prima legge sull'avviamento commerciale che ha avuto l'Italia, prevedeva (art. 4, comma 2, L. 27.1.1963 n. 19) che l'inquilino potesse rinunciare alla buonuscita in cambio della prorogazione del contratto oltre la scadenza naturale. La previsione è stata recuperata nel contratto tipo stipulato dalla Confedilizia con alcuni sindacati inquilini per l'applicazione dei patti in deroga all'uso diverso. Ma, ora, un'importante novità (in un certo modo assimilabile alla previsione anzidetta) viene dalla Cassazione.

In una recente sentenza (n. 10155/95, inedita) la Suprema Corte ha stabilito che "non è viziato da nullità, ai sensi dell'art. 79 della L. 27.7.1978 n. 392, il contratto con il quale il proprietario locatore di un immobile urbano destinato a uso non abitativo e il conduttore convengono la costituzione temporanea a favore di quest'ultimo di un diritto reale d'uso sulla cosa locata con l'effetto di determinare la cessazione del rapporto locativo per la costituzione del diritto reale e la perdita da parte di chi era conduttore del diritto all'indennità di avviamento, che non gli compete più avendo continuato ad utilizzare il bene perché titolare di un diritto reale dopo la cessazione del rapporto locativo". Nel caso di specie, il conduttore era obbligato in forza di verbale di conciliazione al rilascio dell'immobile a una data, anteriore di un giorno alla stipulazione del contratto con il quale era stata convenuta per la durata di un anno la costituzione del diritto di uso.

Quando l'inquilino ha diritto alla buonuscita

La Cassazione ha messo - come si suol dire - i puntini sulle i. Ed ha precisato - in un'esauriva sentenza, tuttora inedita - i requisiti necessari perché l'inquilino di un immobile ad uso diverso dall'abitativo abbia diritto alla cosiddetta "buonuscita" quando viene escomiato (quando, cioè, il suo contratto di locazione viene interrotto per volontà del proprietario).

"Affinché sorga in favore del conduttore il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui agli artt. 34 e 35 l. 27.7.1978 n. 392 - hanno detto i supremi giudici nella sentenza n. 9617/95 - l'utilizzazione dell'immobile nello svolgimento di attività commerciali che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, oltreché conforme all'uso contrattualmente fissato, deve essere primaria e non marginale, tale cioè da caratterizzare l'immobile". Infatti - hanno detto, ancora, i giudici - "solo in questo modo essa, oltre ad essere obiettivamente palesata si da far assurgere l'immobile stesso a punto di richiamo per la generica clientela, è idonea a realizzare quel fattore di avviamento commerciale ritenuto meritevole di tutela dal legislatore, con la conseguenza che la suddetta indennità non spetta qualora l'immobile, pur locato insieme ad un altro in cui si svolga un'attività che comporti contatti diretti con il pubblico, non presenti un identico requisito in ragione della sua autonomia strutturale rispetto al secondo, a nulla rilevando il vincolo di accessorietà funzionale eventualmente attuato dal conduttore tra i due immobili".

Un "comunista" può amministrare

Il caso si presenta varie volte. E non sempre tutto è chiaro (ritenendosi, anzi, dai più esattamente il contrario). Ma la Cassazione ha recentemente chiarito la questione in modo esauritivo, con una sentenza (n. 9113/95), tuttora inedita.

"Sugli immobili oggetto di comunione - dice la massima della decisione - concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari, in virtù della presunzione che ognuno di essi operi con il consenso degli altri". Ne consegue - hanno detto ancora i supremi giudici - "che il singolo comunista può stipulare il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in comunione e che un comunista diverso da quello che ha assunto la veste di locatore è legittimato ad agire per il rilascio del bene stesso (senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri comunisti), purché non risulti l'espressa ed insuperabile volontà contraria degli altri comproprietari, la quale fa venir meno il presunto consenso della maggioranza".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Un altro propose di mettere un'imposta unica sulle canzoni e sulle risate, visto che la nazione era la più allegra del mondo, e che una canzone la consolava di tutto; ma il ministro osservò che da qualche tempo non si facevano più canzoni scherzose e temette che, per sfuggire alle tasse, si diventasse troppo seri

VOLTAIRE

Centrali termiche a gas, nuova normativa antincendio

Con decreto del Ministro dell'Interno del 12.4.1996 pubblicato sul *Supplemento ordinario* alla *Gazzetta Ufficiale* n° 103 del 4.5.1996 è stata resa operativa la "Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi".

Tale normativa, che recepisce numerose proposte formulate al riguardo dalla Confedilizia tramite il proprio Servizio tecnico, viene incontro alle moderne esigenze dettate dall'inserimento degli impianti tecnologici negli edifici, fornendo al riguardo precise indicazioni sulle caratteristiche alle quali devono rispondere i locali di installazione dei generatori di calore e le modalità di esecuzione degli impianti interni di adduzione del gas.

Seguendo il metodo di semplificazione delle procedure che caratterizza l'operato della Direzione generale dei Vigili del fuoco in quest'ultimo anno, la norma si inserisce appieno nel nuovo concetto di valutazione del rischio affidato alla capacità del tecnico progettista.

La norma infatti prevede, fra l'altro, soluzioni diverse nell'installazione dei generatori di calore: con una più moderna concezione della parete attestata su spazio scoperto; con la riduzione delle altezze minime dei locali, in alcuni casi fino a m 2; con l'eliminazione di distanze minime fisse fra le pareti del locale ed il generatore di calore, sostituite da una distanza sufficiente a permettere l'accessibilità agli organi di regolazione, sicurezza e controllo, e a consentire la manutenzione ordinaria. Si elimina così una buona parte delle richieste di deroga alla precedente normativa (Circolare del Ministro dell'Interno del 25.11.1969 n° 68) che erano divenute causa di un notevole lavoro da parte dei Vigili del fuoco e di un dispendio di energie e risorse da parte degli utenti.

La norma riporta anche alcune tavole esemplificative che illustrano visivamente le situazioni particolari rendendone più semplice la consultazione.

Significativa la precisazione per gli impianti esistenti, dove viene stabilito che non è richiesto alcun adeguamento anche nel caso di aumento di portata termica, a condizione che non risulti superiore al 20% di quella già approvata e sia realizzata una sola volta per gli impianti termici con portata termica superiore a kW 116

(Kcal/h 100.000) purché approvati ed autorizzati dai competenti organi del Corpo nazionale dei vigili del fuoco oppure realizzati conformemente alla previgente normativa (se di portata termica inferiore).

Da segnalare la concretezza della norma finale che dispone l'abrogazione di "tutte le precedenti disposizioni impartite in materia dal Ministero dell'interno".

Copia della Regola tecnica può essere richiesta dalle singole Associazioni alla sede centrale.

Un'altra proroga per i tributi locali

Il termine concesso agli enti locali per deliberare le tariffe, le aliquote d'imposta e le variazioni dei limiti di reddito per i contributi locali e per i servizi locali (che interessa, fra gli altri tributi, l'Ici, la Tosap e la Tarsu) per l'anno 1996 è stato prorogato al 31.5.96 dall'art. 6, c. 1, del d.l. 25.5. n. 287 "Disposizioni urgenti in materia di finanza locale per l'anno 1996".

Il precedente termine era stato differito dal 31.10.95 al 31.12.95 dal d.l. 27.10.95, n. 444. La legge di conversione di tale decreto-legge (n. 539/905) aveva fatto slittare il termine al 31.1.96. Successivamente il d.l. 26.1.96, n. 32, aveva spostato ancora il termine al 29.2.96, data confermata dal d.l. 25.3.96, n. 156, che reiterava il precedente d.l. 32.

CONVEGNI CONFEDILIZIA

Condominio, problemi giuridici aperti

Il tavolo dei relatori, col Presidente confederale. Sta svolgendo la sua relazione l'avv. Gabriele De Paola

Un aspetto della sala

Pubblico folto al Convegno confederale "Condominio, problemi giuridici aperti". Dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale, hanno svolto relazioni l'avv. Gabriele De Paola (Revisione delle tabelle millesimali a seguito di opere), il dott. Ettore Ditta (Intervento dell'autorità giudiziaria in mancanza del regolamento), l'avv. Michele D'Amico (Derogabilità del regolamento contrattuale?), il dott. Stefano Maglia (Maggioranze necessarie per la istituzione, modificazione o soppressione del servizio di portierato), l'avv. Paolo Scalettaris (Applicabilità o meno della disciplina del condominio ai complessi di ville a schiera), l'avv. Nino Scripelliti (Maggior utilizzazione delle parti comuni e degli impianti per effetto di particolare destinazione) e l'avv. Gino Terzagio (Tabelle e autonomia contrattuale).

Al termine, interventi e quesiti dei partecipanti nonché presentazione (con dimostrazione pratica) del CD-ROM *TuttoCondominio* dell'Editrice "La Tribuna", curato dal Presidente confederale con Stefano Maglia e Gianfranco Ferrari.

Tasse sulla casa, le più odiate Tassare solo i redditi, insiste il Presidente confederale

Alla domanda "Se potesse abolire una tassa, quale tassa abolirebbe?", il 42% degli intervistati ha risposto "le tasse sulla casa" (di cui, il 23% specificando di voler abolire anzitutto l'Ici e il 19% le imposte "sulla casa/prima casa").

Lo rende noto *Gente Money*, che ha condotto - sul Fisco - un apposito sondaggio. Commenta la qualificata rivista: "Non c'è dubbio. Le imposte più odiate sono quelle sulla casa".

Mentre - nella risposta riferita - non ci sono grandi differenze tra uomini e donne (rispettivamente, 43 e 42%), netta è invece - riferisce sempre *Gente Money* - la richiesta di abolire le tasse sulla casa in chi ha fra i 35 e i 54 anni, "la fascia d'età più interessata all'investimento immobiliare": "Chiede infatti l'abolizione di queste tasse - scrive in un esaustivo articolo Alessandra Puato - il 51% di questo campione parziale, contro il 33% dei giovani sino a 34 anni (che spesso un'abitazione ancora non la possiedono) e il 45% di chi supera i 54 anni".

Nella stessa rivista, compare anche un'intervista ai rappresentanti delle maggiori organizzazioni di categoria. Alla domanda circa "la prima cosa da fare per cambiare il Fisco", il Presidente confederale ha risposto che "è indispensabile applicare anche agli immobili il principio della redditività, cioè di tassare il reddito prodotto e non il semplice possesso dell'immobile". Abete, per la Confindustria, ha ribadito che occorre tassare meno i redditi di impresa e Billè, per la Concommercio, che "occorre cambiare il sistema e cancellare la vergogna delle tasse sulle tasse"; dal canto suo, per la Confartigianato, Spallanzani ha chiesto "liberateci dalla schiavitù delle scartoffie".

Pubblicazioni (nuove edizioni) Presidente confederale

Il Codice
delle locazioni
coi patti in deroga

Il Codice
del codominio
negli edifici

Novità in libreria

Nuova disciplina del
processo tributario

Guida all'acquisto
della casa e alla
scelta del mutuo

Sovrattassa rifiuti, al livello massimo più di una Provincia su due

Una ricerca condotta dall'Ufficio studi Confedilizia permette di rilevare che è ulteriormente salita la sovrattassa sui rifiuti che i contribuenti pagano a favore delle Amministrazioni provinciali. Si tratta di un tributo che viene introitato dai Comuni con la tassa rifiuti e che poi i Comuni versano a favore delle Province per funzioni in materia ecologica che le stesse Province dovrebbero svolgere. Spetta alle Giunte provinciali deliberare l'aliquota della sovrattassa, che può variare dall'1 al 5% della tassa rifiuti.

Dalla ricerca della Confedilizia si ricava che - esattamente come per l'Ici - l'aliquota media è *costantemente cresciuta* dall'anno in cui il tributo è stato istituito. È infatti passata dal 3,08% del 1993 al 3,42 del '94, per salire al 3,68 del '95 e crescere ancora al 4,12 quest'anno. Le Province del Sud e delle Isole sono salite lentamente nei primi tre anni (dal 3,03 al 3,19%) per subire un'impennata nel '96 (3,46%). Molto netto l'aumento delle Province settentrionali, che erano partite dalla media più bassa (2,93%), per salire al 3,46 ('94), al 3,77 ('95) e a ben il 4,42 quest'anno. Quanto al Centro, partito da una media del 3,48% nel '93, arrivato all'elevata quota del 4,34 lo scorso anno, nel '96 ha compiuto un ulteriore incremento giungendo a 4,60%.

La tendenza all'aumento è attestata anche dal numero delle Province che hanno scelto l'aliquota massima. Erano 16 il primo anno; sono salite progressivamente a 23 (1994) e a 34 (1995), per giungere a 56 quest'anno: vale a dire che *oltre una Provincia su due* (il totale è di 102 Amministrazioni, essendo esclusa la Val d'Aosta) *le applica al massimo consentito dalla legge*. Contemporaneamente, sono calate costantemente le già scarse Province che avevano scelto di deliberare l'aliquota minima, cioè l'1%: da 15 del '93 a 10 del '94, a 9 del '95 e ad appena 5 quest'anno.

La regione più sensibile verso il contribuente è il Trentino-Alto Adige, costantemente ferma sull'1% di media dal '93 ad oggi. Sono invece ben 3 le Regioni in cui tutte le Province applicano il 5%: Liguria, Marche e Lazio; e vicine al massimo sono anche Piemonte (4,75%), Emilia (4,94%) e Campania (4,80%). Nel '93 era una sola la regione (Marche) in cui la media era superiore al 4%, oggi sono 11. Nel '93 erano invece 8 le regioni sotto il 3% mediamente, oggi è rimasta la sola Sicilia ad applicare aliquote medie inferiori al 3%.

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha così commentato: "Come nel caso di un tributo palese quale l'Ici, anche un tributo occulto e invisibile ai cittadini quale la sovrattassa sui rifiuti, quando viene affidato dalla legge alle decisioni dell'ente locale, fra un livello minimo ed un massimo ten-

de, in breve volgere di tempo e con regolarità incontrovertibile, a venire applicato al massimo. Non è certo un valido precedente per l'introduzione del federalismo fiscale, perché attesta la tendenza degli enti impositori a non attuare l'imposizione secondo necessità reali, bensì a concepire i tributi disponibili in mera funzione di cassa da dilatare sempre e comunque (per avere sempre più risorse da spendere o da sperperare) indipendentemente dalle esigenze; anzi, le esigenze vengono create dalla consapevolezza che esiste un tributo dall'aliquota elevabile.

Il comportamento degli enti locali trova riscontro in due specifiche circostanze dell'applicazione della sovrattassa rifiuti. Solo 3 Province hanno deliberato, dopo il primo anno di applicazione del tributo, una diminuzione della sovrattassa: Pisa quest'anno, Catanzaro e Ragusa nel '94 rispetto al '93. Ciò significa che le Province non hanno adattato l'adozione dell'aliquota (che viene deliberata dalle Giunte, quindi senza alcun dibattito pubblico) in relazione alle esigenze concrete della specifica materia, che possono variare di anno in anno, bensì come pura occasione strumentale per incrementare il gettito complessivo disponibile.

L'altra circostanza che deve far riflettere è il comportamento delle nuove Province. Quest'anno per la prima volta hanno deliberato l'aliquota della sovrattassa rifiuti le 8 Province i cui organi si sono insediati per la prima volta pochi mesi fa: Biella, Verbania, Lecco, Lodi, Rimini, Prato, Crotone e Vibo Valentia. Ebbene, la media dell'aliquota nelle nuove Province è addirittura superiore a quella nazionale: 4,37% contro il 4,12%. Non solo: è superiore anche rispetto alle Province dalle quali le nuove Amministrazioni sono state distaccate (nel '95 la media delle allora Province di appartenenza era del 3,75%, mentre, come si diceva, quest'anno le nuove Province hanno deliberato mediamente il 4,37%).

Va infine ricordato che questo tributo sconosciuto viene sì deliberato dalle Province ma è commisurato alla tassa rifiuti dei Comuni. Il che significa che peggio viene svolto il servizio in un Comune e dunque più elevato è il costo e quindi più alta la tassazione, più a sua volta la Provincia incassa per il tributo ambientale e più paga - senza nemmeno accorgersene - il contribuente. Il quale, sempre in materia ambientale, è pure in molte regioni soggetto a pagare il contributo ai Consorzi di bonifica".

Medie regionali

Regioni	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %
Piemonte	2,83	3,58	4,33	4,75
Valle d'Aosta				
Lombardia	2,72	3,39	3,44	4,23
Trentino Alto Adige	1,00	1,00	1,00	1,00
Veneto	2,86	2,97	2,97	4,43
Friuli-Venezia Giulia	3,38	3,38	3,38	4,25
Liguria	3,88	4,25	4,75	5,00
Emilia-Romagna	3,09	4,16	4,81	4,94
Toscana	3,61	4,00	4,33	4,25
Umbria	3,00	3,00	4,00	4,50
Marche	4,25	4,50	4,75	5,00
Lazio	2,80	3,60	4,15	5,00
Abruzzi	3,00	3,38	3,38	3,75
Molise	2,50	2,50	2,50	3,75
Campania	3,80	4,20	4,80	4,80
Puglia	2,80	2,80	3,00	3,20
Basilicata	3,00	3,00	3,00	3,50
Calabria	3,50	3,17	3,17	3,50
Sicilia	2,67	2,56	2,56	2,78
Sardegna	3,13	3,13	3,13	3,13
Italia (medie)	3,08	3,42	3,68	4,12

Medie per area geografica

Area geografica	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %
Nord	2,93	3,46	3,77	4,42
Centro	3,48	3,90	4,34	4,60
Sud e Isole	3,03	3,07	3,19	3,46
Italia (medie)	3,08	3,42	3,68	4,12

ALIQUOTE TRIBUTO AMBIENTALE

(art. 19 D.lgs 30/12/92 n. 504/addizionale R.S.U.)

applicate dalle Amministrazioni provinciali negli anni 1993, 1994, 1995 e 1996

Città capoluogo di provincia	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	annotazioni
Torino	2,00	3,00	3,00	5,00	
Vercelli	1,00	3,00	5,00	5,00	
Novara	1,00	2,50	5,00	5,00	
Cuneo	5,00	5,00	5,00	5,00	
Asti	4,00	4,00	4,00	4,00	
Alessandria	4,00	4,00	4,00	4,00	
Biella				5,00	(1)
Verbania				5,00	(1)
Piemonte (medie)	2,83	3,58	4,33	4,75	
Aosta					non esiste l'ente Provincia
Valle d'Aosta (medie)					
Varese	3,00	4,50	4,50	4,50	
Como	3,00	4,50	4,50	5,00	
Sondrio	1,00	4,00	4,00	4,00	
Milano	2,00	2,00	2,00	4,00	
Bergamo	4,00	4,00	4,00	4,00	
Brescia	4,00	4,00	4,00	5,00	
Pavia	3,00	3,00	3,00	3,00	
Cremona	3,50	3,50	4,00	5,00	
Mantova	1,00	1,00	1,00	3,00	
Lecco				5,00	(1)
Lodi				4,00	(1)
Lombardia (medie)	2,72	3,39	3,44	4,23	
Bolzano	1,00	1,00	1,00	1,00	
Trento	1,00	1,00	1,00	1,00	
Trentino-Alto Adige (medie)	1,00	1,00	1,00	1,00	
Verona	4,00	4,00	4,00	4,00	
Vicenza	1,00	1,80	1,80	4,00	
Belluno	3,00	3,00	3,00	5,00	
Treviso	1,00	1,00	1,00	3,00	
Venezia	1,00	1,00	1,00	5,00	
Padova	5,00	5,00	5,00	5,00	
Rovigo	5,00	5,00	5,00	5,00	
Veneto (medie)	2,86	2,97	2,97	4,43	
Udine	3,50	3,50	3,50	3,50	
Gorizia	3,00	3,00	3,00	5,00	
Trieste	3,50	3,50	3,50	5,00	
Pordenone	3,50	3,50	3,50	3,50	
Friuli-Venezia Giulia (medie)	3,38	3,38	3,38	4,25	
Imperia	5,00	5,00	5,00	5,00	
Savona	4,00	4,00	4,00	5,00	
Genova	3,50	5,00	5,00	5,00	
La Spezia	3,00	3,00	5,00	5,00	
Liguria (medie)	3,88	4,25	4,75	5,00	
Piacenza	3,00	4,00	5,00	5,00	
Parma	3,75	3,75	4,50	5,00	
Reggio Emilia	2,50	5,00	5,00	5,00	
Modena	3,50	4,50	4,50	4,50	
Bologna	1,00	3,50	5,00	5,00	
Ferrara	4,00	4,00	5,00	5,00	
Ravenna	3,50	5,00	5,00	5,00	
Forlì	3,50	3,50	4,50	5,00	
Rimini				5,00	(1)
Emilia-Romagna (medie)	3,09	4,16	4,81	4,94	
Massa - Carrara	5,00	5,00	5,00	5,00	
Lucca	3,50	3,50	4,00	4,00	
Pistoia	5,00	5,00	5,00	5,00	
Firenze	1,00	1,00	1,00	3,00	
Livorno	5,00	5,00	5,00	5,00	
Pisa	2,50	2,50	5,00	2,50	
Arezzo	5,00	5,00	5,00	5,00	
Siena	1,50	5,00	5,00	5,00	
Grosseto	4,00	4,00	4,00	5,00	
Prato				3,00	(1)
Toscana (medie)	3,61	4,00	4,33	4,25	

Città capoluogo di provincia	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	annotazioni
Perugia	3,00	3,00	5,00	5,00	
Terni	3,00	3,00	3,00	4,00	
Umbria (medie)	3,00	3,00	4,00	4,50	
Pesaro	4,00	5,00	5,00	5,00	
Ancona	4,00	4,00	4,00	5,00	
Macerata	5,00	5,00	5,00	5,00	
Ascoli Piceno	4,00	4,00	5,00	5,00	
Marche (medie)	4,25	4,50	4,75	5,00	
Viterbo	3,00	5,00	5,00	5,00	
Rieti	1,00	1,00	3,00	5,00	
Roma	3,00	3,00	3,75	5,00	
Latina	4,00	4,00	4,00	5,00	
Frosinone	3,00	5,00	5,00	5,00	
Lazio (medie)	2,80	3,60	4,15	5,00	
L'Aquila	2,00	3,50	3,50	5,00	
Teramo	5,00	5,00	5,00	5,00	
Pescara	4,00	4,00	4,00	4,00	
Chieti	1,01	1,01	1,01	1,01	
Abruzzi (medie)	3,00	3,38	3,38	3,75	
Campobasso	2,50	2,50	2,50	5,00	
Isernia	2,50	2,50	2,50	2,50	
Molise (medie)	2,50	2,50	2,50	3,75	
Caserta	3,00	3,00	5,00	5,00	
Benevento	5,00	5,00	5,00	5,00	
Napoli	3,00	5,00	5,00	5,00	
Avellino	4,00	4,00	4,00	4,00	
Salerno	4,00	4,00	5,00	5,00	
Campania (medie)	3,80	4,20	4,80	4,80	
Foggia	2,00	2,00	3,00	3,00	
Bari	4,00	4,00	4,00	4,00	
Taranto	2,00	2,00	2,00	2,00	
Brindisi	4,00	4,00	4,00	5,00	
Lecce	2,00	2,00	2,00	2,00	
Puglia (medie)	2,80	2,80	3,00	3,20	
Potenza	5,00	5,00	5,00	5,00	
Matera	1,00	1,00	1,00	2,00	
Basilicata (medie)	3,00	3,00	3,00	3,50	
Cosenza	2,50	2,50	2,50	2,50	
Catanzaro	5,00	4,00	4,00	4,00	
Reggio Calabria	3,00	3,00	3,00	3,00	
Crotone				4,00	(1)
Vibo Valentia				4,00	(1)
Calabria (medie)	3,50	3,17	3,17	3,50	
Trapani	3,00	3,00	3,00	3,00	
Palermo	5,00	5,00	5,00	5,00	
Messina	3,00	3,00	3,00	3,00	
Agrigento	2,00	2,00	2,00	4,00	
Caltanissetta	3,00	3,00	3,00	3,00	
Enna	2,00	2,00	2,00	2,00	
Catania	2,00	2,00	2,00	2,00	
Ragusa	3,00	2,00	2,00	2,00	
Siracusa	1,00	1,00	1,00	1,00	
Sicilia (medie)	2,67	2,56	2,56	2,78	
Sassari	5,00	5,00	5,00	5,00	
Nuoro	1,50	1,50	1,50	1,50	
Cagliari	5,00	5,00	5,00	5,00	
Oristano	1,00	1,00	1,00	1,00	
Sardegna (medie)	3,13	3,13	3,13	3,13	

n. aliquote 94 94 94 102
 media 3,08 3,42 3,68 4,12

(1) Province di nuova istituzione

DL REITERATI

Condono (con novità) e acquisto immobili

Con D.L. 25.5.96 n. 285 sono state reiterate (con novità) le disposizioni relative al condono edilizio e alle procedure edilizie. In particolare, i richiedenti il condono debbono ora presentare un'autocertificazione sull'assenza di pendenze penali.

Reiterato senza novità, invece, il decreto legge (ora, n. 286 del 25.5.96) concernente - fra l'altro - l'acquisto di immobili da destinare alla locazione nelle zone ad alta tensione abitativa.

In Gazzetta la circolare Ici

È stata pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 125 del 30 maggio la circolare del ministero delle Finanze del 25 maggio n. 138/E con le istruzioni per il versamento dell'Ici dovuta per il '96. Il testo può essere consultato presso le Associazioni territoriali.

Presidente Confedilizia su relazione Governatore

All'uscita dell'Assemblea della Banca d'Italia il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

“I riferimenti del Governatore alla crisi del settore delle costruzioni sono stati ricorrenti, ed addirittura insistenti. Non si può non rilevare, allora, che essa è la diretta conseguenza di una pressione fiscale, senza eguali né precedenti, che si è scaricata sugli immobili in modo inopinato, realizzandone l'esproprio surrettizio anno dopo anno. La redistribuzione del reddito a vantaggio dei profitti (con margini vicini ai massimi storici toccati negli anni cinquanta, come pure ha rilevato il Governatore) esige a questo punto un'urgente correzione, che torni a premiare anche il risparmio nell'edilizia, come motore insostituibile dello sviluppo”.

RASSEGNA STAMPA...

Ecco perché i commercianti non vogliono i patti in deroga Paghiamo per lavori (di bonifica) del 1930...

Vincenzo Ratti scrive su *Il Messaggero* del 26/4: “Vorrei ricordare che per anni e anni la proprietà edilizia è stata paralizzata a causa del sedicente equo canone e che solo i patti in deroga hanno potuto concederle un minimo di fiato (poi sono venute Isi e Ici, a dare un'altra botta a chi ha la “colpa” di aver comprato casa). Non mi risulta, poi, che la chiusura dei negozi dipenda dai patti in deroga: anzi, di solito i commercianti non vogliono stipulare patti in deroga, perché in tal caso verrebbe allo scoperto un fatto molto semplice: che i redditi da loro dichiarati sono troppo bassi rispetto all'affitto che pagherebbero con i patti in deroga”.

Silvano Bornacin ha scritto a *La nazione* (27/4) e al *Corriere della sera* (1/5) questa lettera: “Non riesco a capire come mai continuo 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?”.

Marco Venturini replica su *Il Messaggero* (8/5) ad un precedente intervento di un altro lettore: “Il signor Paolo Tedeschi scrive che la legge sui patti in deroga degli affitti “è quanto di più iniquo si possa immaginare”. Il signor Tedeschi probabilmente tutte le mattine compra il giornale - 1.500 lire, venti anni fa lo pagava 300 lire e considera questo normale, per la colazione al bar paga 2.500 lire - 20 anni fa 600 ed è normale - se fuma paga un pacchetto di sigarette 5.000 lire - 1.000 nel '75 - e non si lamenta. Invece pretende di pagare la casa esattamente allo stesso costo di 20 anni fa. Al massimo è disposto ad un aumento magari del 50-60 per cento e già lo considera un furto. Una pretesa ben strana! La verità, se c'è stato qualcosa di iniquo, è stata proprio la legge sull'equo canone, che ha scaricato su privati cittadini, per loro sfortuna proprietari di casa, le inefficienze dello Stato, e ha dato vita ad abusi incredibili, vedi Affittopoli”.

“Tariffe Enel, un salasso” è il titolo che *Il Messaggero* (8/5) pone a questa lettera dell'ing. Luigi Galassi: “L'arroganza e disonestà del fisco le abbiamo viste in questi giorni: il Consiglio di Stato ha stabilito che un sovrapprezzo sulle tariffe Enel, già appesantite da un facile onere erariale, è illegittimo e va rimborsato. Ebbene, con tanti saluti alla custodia suprema della legalità, alla già disastrosa valutazione che i cittadini fanno sul modo di agire dell'amministrazione finanziaria e più in generale sul comportamento degli organi di Stato verso di loro, quella decisione è carta straccia da tenere in nessun conto. E si fanno meraviglie per l'evasione? Ma in queste condizioni di arbitrio pari alle *corvées à merci* dell'assolutismo regale, è naturale che chiunque sia legittimato all'autodifesa”.

Da Savona, Roberto Freccero scrive a *La stampa* (18/5): “Dopo le elezioni del 21 aprile e dopo la formazione del nuovo governo credo che i cittadini italiani si aspettino una politica atta a favorire l'acquisto della prima casa ma mi sembra invece che l'intendimento sia quello opposto: difatti si parla di un aumento delle tasse ipotecarie e catastali. Da un governo di sinistra ci si aspetterebbe invece il ripristino della deducibilità completa degli interessi sui mutui accesi per l'acquisto della prima casa (dalla deducibilità completa si è passati alla deducibilità prima al 27% e poi solo al 22%), una diminuzione dell'imposta di registro (attualmente gravante al 4% sull'acquisto della prima casa), un aumento della franchigia ai fini Irpef (attualmente di solo un milione, insufficiente quando saranno aumentate le rendite catastali) e ai fini Ici (attualmente di solo lire 180.000)”.

Luigi Riccio di Novi Ligure così ha scritto sempre al quotidiano torinese (21/5): “L'ultima bolletta del gas che ho ricevuto dall'Azienda A.M.G.A. di Novi Ligure relativa al bimestre gennaio-febbraio 1996 ammonta, per il consumo a 362.700 lire; alla somma sono state aggiunte 10 mila lire, quota fissa; 336 mila lire, imposta di consumo; 134 mila lire per IVA. Totale di 481 mila lire, che aggiunte al reale consumo raggiunge la cifra ragguardevole di 844 mila lire. Cioè dovrò pagare più di tasse che di consumo effettivo. Questo è vero e proprio strozzinaggio, non un modo equo e onesto di pagare le tasse!! Mi auguro che qualcuno al più presto prenda in esame la questione”.

Sul Catasto urbano, accorato intervento di Pasquale Grillo di Aosta, ancora sul quotidiano torinese (22/5): “A quando la revisione del catasto? Da troppo tempo, ormai, gli organi competenti ci stanno prendendo in giro. E così ho perso anche il conto e non ricordo più quanti anni sono passati da quando per la prima volta si parlò dell'importante problema. Esistono in Italia migliaia di cittadini che attendono di vedere i propri alloggi declassati, ma il nuovo classamento voglio sperare che non diventi, come tanti altri problemi, una favola. Sono proprietario di un alloggio classificato, cinquant'anni fa, di A/1 per vanagloria del primo proprietario, a distanza di mezzo secolo ha subito variazioni, tant'è che nel mio caso da un unico alloggio ne sono stati ricavati due (uno di cento metri quadrati, il mio, e un altro di 120), per cui ho inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico Erariale di Aosta, per «informarlo», ammesso che non ne fosse a conoscenza, che il mio alloggio non possiede più le caratteristiche per essere classificato di A/1, abitazione di tipo signorile. I motivi che mi hanno indotto a chiedere la revisione del classamento sono le seguenti: 1) l'edificio condominiale in cui è inserita l'unità immobiliare è priva di portineria; 2) le rifiniture non rispecchiano i canoni di tipo signorile; 3) è privo di zone verdi e spazi comuni; 4) l'unità immobiliare in esame ha un superficie di 98 metri quadrati ed è priva di doppi servizi. Per questi motivi ritengo che il mio alloggio debba essere classato in A/2 C12 - Abitazione di tipo civile. Quanti anni dovranno passare ancora prima che si dia luogo alla revisione? La domanda la rivolgo anche all'Ufficio Tecnico Erariale di Aosta dove «giace» dal 19 marzo del 1993, la mia richiesta per l'assegnazione della giusta categoria alla mia unità immobiliare”.

Accorata lettera di Giovanni Rocchi su *Il Messaggero* del 22/5: “È prossima, ormai, la scadenza per il versamento dell'acconto dell'Ici, dovuta per il possesso di immobili. Sono figlio unico, disoccupato, di genitori defunti, dai quali, oltre ad un conto in banca che mi permette di sopravvivere riducendo i miei consumi all'indispensabile, ho ereditato l'appartamento nel quale risiedo e vivo: per questa casa verso, annualmente circa un milione di Ici, più l'Irpef, più le spese condominiali. L'impianto di riscaldamento non posso permettermelo. È giusto che si debba pagare per la casa in cui si vive?”.

Denunce Tosap di giugno entro l'1 luglio

L'art. 50, comma 3, 2° periodo, del D.L.vo 15.11.1993 n. 507 stabilisce - ai fini della Tosap (occupazioni suolo e sotto-suolo) - che "per le variazioni in aumento verificatesi nel corso dell'anno, la denuncia anche cumulativa e il versamento possono essere effettuati entro il 30 giugno dell'anno successivo" (data da intendersi, quest'anno, rettificata in quella dell'1/7, cadendo il 30/6 di domenica).

Com'è noto, come regola generale, le denunce Tosap vanno effettuate a gennaio.

Discorso Prodi presentazione Governo

Sul discorso del Presidente del Consiglio per la presentazione del Governo, il Presidente della Confedilizia ha dichiarato:

"Prodi ha solennemente ribadito che il Governo rimarrà fedele a «lettera e spirito» del programma dell'Ulivo. Attendiamo quindi che concreti atti dell'Esecutivo diano attuazione alle molteplici indicazioni di riduzione del carico fiscale gravante sulle case, locate e no, contenute nel programma della coalizione nonché all'impegno di ulteriore liberalizzazione del settore delle locazioni pure contenuto nel programma elettorale dell'Ulivo".

"Non si affitta a meridionali ed extracomunitari"

Il Procuratore della Repubblica di Mantova ha chiesto il rinvio a giudizio di un agente immobiliare che, in un'offerta di locazione, aveva precisato che "non si affitta a meridionali ed extracomunitari".

La richiesta di rinvio a giudizio è stata formulata sulla base di quanto stabilito dall'art. 3, lettera a), della L. 13.10.1975 n. 654 (modificata dal D.L. 26.4.1993 n. 122, convertito in legge con modificazioni dalla L. 25.6.1993 n. 205) che punisce a titolo di reato - fra l'altro - chi incita a commettere, o commette, "atti di discriminazione per motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi".

All'udienza, l'imputato ha patteggiato la pena: 16 giorni di reclusione convertiti nella multa di 1.200 mila lire.

Nella vendita Case, gli enti cercano coordinamento

I presidenti e i direttori generali di Imps, Inpdai, Inpdap e Inail hanno avviato un confronto tecnico per l'attuazione del decreto 104/96 relativo alla vendita del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Nel corso della riunione, un primo incontro preparatorio, sono stati evidenziati alcuni problemi per i quali i quattro enti hanno bisogno di una soluzione comune. Primo di tutti quello della valutazione degli immobili di pregio allo scopo di evitare che palazzi posti sulla stessa strada, appartenenti a organismi diversi, siano valutati in modo disomogeneo. Un altro nodo da sciogliere è il comportamento da tenere nel corso delle trattative con i sindacati degli inquilini per la vendita degli appartamenti a terzi. Per questo problema la linea emersa è quella di un coordinamento tra gli enti al fine di evitare comportamenti non omogenei.

CONFEDILIZIA
*i patti in deroga
in buone mani*

L'ostruzionismo di Costa

In tanti anni di attività parlamentare, ho partecipato attivamente ad una sola attività ostruzionistica: fu nel 1978, contro la legge cosiddetta dell'equo canone.

Presentai, da solo, circa 500 emendamenti. Ne sostenni in aula parecchie decine. Su di uno parlai circa due ore.

Si era al tempo della grande alleanza Dc-Pci: i due partiti maggiori (con l'approvazione di Psi-Psdi-Pri) imposero all'Italia una serie di leggi populistiche e demagogiche, fra le quali appunto l'equo canone, e anche la riforma sanitaria di cui, a distanza di quattordici anni, non ci siamo ancora completamente liberati.

Ricordo che, a Montecitorio, della legge sulle locazioni era relatore l'on. Borri (Dc), persona corretta ed equilibrata ma anche pervasa da un ingiustificato spirito riformatore, tendente a ricondurre tutto allo Stato. Non riuscii mai a spiegargli a dovere che in una società libera l'imporre una camicia di forza ai contraenti di qualsivoglia rapporto generalizzato fra privati avrebbe provocato evasioni di ogni genere, senza raggiungere lo scopo che il legislatore si era fissato.

Sono passati molti anni dal mio unico atto ostruzionistico in Parlamento: il mercato si è vendicato della camicia di forza impostagli dall'on. Borri e dai partiti del compromesso storico e mi ha dato ragione.

Magra consolazione, perché il Parlamento - e qui davvero le Camere dimostrano i loro limiti - pur sapendo benissimo che la legge sull'equo canone era ingiusta, ha cominciato timidamente a modificarla solo nel '92, quando il povero Gorla, allora ministro delle Finanze, e io, ministro delle Regioni e delle Politiche comunitarie, imponemmo ad Amato l'introduzione dei patti in deroga.

Nel frattempo in tutta Italia - e per vent'anni - i proprietari di alloggi erano ricorsi ai più diversi *escamotages* per battere l'equo canone, affittando a stranieri, non residenti, solo per foresteria, pur di non locare ad equo canone.

(da: Raffaele Costa, *La mia Prima Repubblica*, edizione *il Duemila*)

TUTTOCONDOMINIO

Il verbale dell'assemblea condominiale (*)

Delle deliberazioni dell'assemblea si deve redigere processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore (art. 1136 c.c., u.c.). Tale redazione per iscritto non è però prescritta a pena di nullità essendo richiesta solo *ad probationem*, in quanto la mancanza del processo verbale rende la deliberazione inopponibile al condomino assente, che non abbia partecipato alla sua elaborazione ed alla sua approvazione, ma non impedisce affatto la conoscenza *aliunde* e l'esecuzione della deliberazione anche da parte sua (così, Cass. 3 aprile 1970, n. 882). Ovviamente, la forma scritta è da ritenere necessaria nel caso che la delibera incida su diritti immobiliari (Cass. 16 luglio 1980, n. 4615).

Il verbale dell'assemblea condominiale si può ritenere essenziale solo nel caso in cui vi sia la necessità di registrare le deliberazioni prese e non quando deliberazioni non risultino adottate (Trib. Bologna 8 gennaio 1992, n. 22, in *Arch. loc. e cond.* 1993, n. 2).

Nel verbale devono essere indicati gli elementi indispensabili per il riscontro della validità della costituzione dell'assemblea e delle sue deliberazioni, pena la nullità delle deliberazioni adottate dall'assemblea (così, Trib. Napoli 12 maggio 1989, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 716).

Tale processo verbale possiede mera funzione di documentare la valida costituzione dell'organo, la formazione e il contenuto della volontà condominiale espressa attraverso le assunte delibere, sì che non sussiste alcun obbligo *ex lege* e, specularmente, alcun diritto dei condomini a veder riprodotti nel verbale ogni loro osservazione, richiesta o dichiarazione che esuli dai suddetti contenuti (App. Milano 18 settembre 1992, n. 1491, in *Arch. loc. e cond.* 1993, n. 3).

Esso deve essere firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea; la mancata sottoscrizione da parte della persona che abbia, in un primo tempo, presieduto l'assemblea condominiale e poi, per un sopravvenuto malore, si sia allontanata, sicché il verbale sia stato sottoscritto soltanto dal presidente subentrato al primo, concreta una irregolarità formale, che non determina la nullità della deliberazione, e che pertanto deve essere dedotta nel termine perentorio di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. 29 ottobre 1973, n. 2812).

Il verbale deve essere inoltre redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea.

La Cassazione (24 gennaio 1980, n. 590) ha tra l'altro sottolineato che una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea condominiale in prima ed in seconda convocazione, in relazione ai termini che vanno osservati, la mancata redazione del verbale, che consacrò la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione, non impedisce né invalida l'assemblea indetta in seconda convocazione.

Recentemente il S.C. (11 novembre 1992, n. 12119) ha specificato che il verbale dell'assemblea del condominio, anche nella parte in cui indica la presenza, di persona o per delega, dei condomini, offre una prova presuntiva, di modo che spetta al condomino che impugni la deliberazione, contestando la rispondenza a verità di detta indicazione, di fornire la relativa dimostrazione.

Da ultimo si segnala un intervento della Cassazione penale (sez. V, 14 gennaio 1987, Di Nanna) che ha considerato la natura di scrittura privata del verbale di un'assemblea condominiale; da ciò deriva che l'eventuale falso ideologico nel verbale non è punibile.

(*) Tratto dal CD-ROM *TuttoCondominio* (a cura di C. Sforza Fogliani, G. Ferrari, S. Maglia), Ed. La Tribuna, Piacenza 1996, ver. 1.0.

Anche l'edificio abusivo, fa distanza

Eccezioni di costituzionalità a proposito di espropriazione ed estimi

La Corte costituzionale ha dichiarato (sentenza n. 120/96) non fondata la questione di costituzionalità sollevata dal Tribunale di Spoleto nei confronti degli artt. 872, capoverso, del Codice civile e 17, lettera c), della legge 6.8.1967 n. 765 nella parte in cui consentono di ritenere a distanza illegale, e quindi soggetto all'azione di riduzione in pristino, un edificio che fronteggi altro preesistente realizzato abusivamente perché in totale difformità dalla licenza.

Numerose le eccezioni di costituzionalità sollevate in materie di interesse.

La Commissione tributaria di 1° grado di Roma ha risottoposto alla Corte il problema della costituzionalità di una norma (art. 11, comma 9, L. 30.12.91 n. 413) che prevede la tassabilità, con effetto retroattivo rispetto alla data di entrata in vigore della norma impugnata, delle indennità di esproprio. Sempre in materia di indennità di esproprio (con riferimento, però, alla L. 28.12.1995 n. 549, art. 1, comma 65) ha sollevato incidente di legittimità costituzionale il Tribunale di Palmi, ritenendo che non possano essere equiparate le espropriazioni alle occupazioni *sine titulo*. Negli stessi termini, e nei confronti della stessa norma, anche un'eccezione di costituzionalità del Tribunale di Firenze nonché altre del Tribunale di Larino e della Corte d'appello di Catania.

La Commissione tributaria di 1° grado di Firenze ha invece sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti della legge 24.3.1995 n. 75, che ha confermato la vigenza di estimi dichiarati illegittimi (su ricorso dalla Confedilizia, com'è noto) dalla giustizia amministrativa.

"Cortili aperti" a Firenze

Vivissimo successo della giornata "Cortili aperti" svoltasi il 26 maggio a Firenze, organizzata dall'Associazione Dimore storiche italiane - sezione Toscana e dalla Confedilizia del capoluogo fiorentino. Patrocinio del Ministero, della Regione, della Provincia, del Comune e della Soprintendenza.

Arriva l'Ici su Internet

Le aliquote Ici per il '96 sono disponibili anche su Internet. Per ogni ente è stata realizzata una scheda che oltre all'aliquota Ici riporta eventuali riduzioni nonché nome, codice e conto corrente del concessionario della riscossione. L'indirizzo di accesso su Internet è: <http://www.ancitel.it>.

6° Convegno Coordinamento legali Confedilizia

Piacenza, 14.9.1996

Cessione d'azienda e contratto di locazione, problemi aperti

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. GABRIELE DE PAOLA

L'ambito di applicazione dell'art. 36 L. 27.7.78 n. 392; il contenuto della norma; i suoi rapporti con le disposizioni del codice civile in tema di cessione del contratto di sublocazione e di affitto e cessione di azienda.

Aspetti e problemi specifici

1. Le ipotesi specifiche previste dalla norma: la cessione e l'affitto dell'azienda; la cessione del contratto di locazione e la sublocazione. Il caso della cessione o dell'affitto del ramo di azienda. Il caso della sublocazione o cessione parziale.
2. Relazioni funzionali e temporali tra cessione o affitto dell'azienda da un lato e cessione della locazione o sublocazione dall'altro lato.
3. Cessione della locazione o sublocazione in difetto di cessione o affitto dell'azienda.
4. La comunicazione da farsi al locatore: a) il contenuto; b) la forma; c) gli effetti; d) il soggetto obbligato; e) la conoscenza del locatore attraverso altri mezzi.
5. L'opposizione del locatore: a) il contenuto dell'opposizione con riferimento in particolare ai "gravi motivi"; b) la forma ed i termini; c) gli effetti; d) gli aspetti processuali.
6. La prova della cessione: l'onere della prova, la forma ed i mezzi.
7. I diritti e gli obblighi, dopo la cessione, del conduttore cedente; la sua liberazione da parte del locatore: forma ed effetti.
8. I diritti e gli obblighi del conduttore cessionario. La sua posizione nei confronti del locatore e del cedente. Le posizioni delle parti in ordine all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.
9. Pluralità di cessioni consecutive: effetti con riferimento in particolare alla posizione del conduttore originario e dei primi cedenti.
10. La portata e gli effetti del disposto dell'art. 6 L. 12.8.93 n. 310.

Condominio: le maggioranze controverse

Introduzione e principi generali

Relazione di base: prof. STEFANO MAGLIA

Il concetto di maggioranza alla luce dell'evoluzione della disciplina condominiale. I problemi sul tappeto. La posizione della giurisprudenza.

Aspetti e problemi specifici

1. Il quorum per le deliberazioni in seconda convocazione concernenti le materie di cui al quarto comma dell'art. 1136 cc.. Triplice maggioranza?
2. Riscaldamento e risparmio energetico: ancora aperti i problemi in tema di delibere e maggioranze sulla trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti termo-singoli.
3. Interventi di recupero. L'infelice lettera dell'art. 30 della L. 5.8.1978 n. 457 come modificato dall'art. 15 L. 17.2.1992 n. 179: il punto sulla situazione.
4. Definizione (e limiti) dei lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità e applicazione della speciale maggioranza di cui all'art. 1136, c. 2, c.c..
5. Supercondominio: organi particolari, deliberazioni e problemi di applicazione della disciplina condominiale.
6. Portierato: ancora dubbi in tema di istituzione, soppressione e modificazione del servizio e dei locali?

Informazioni: tf. 06/6792532

È nata la Federcasa-Aniacap

Protocollo d'intesa Aniacap-sindacati inquilini

Gli enti associati all'Aniacap (Associazione Nazionale Istituti Autonomi e Consorzi Case Popolari) hanno - nella loro assemblea generale svoltasi a Roma il 10.5.96 - trasformato l'Aniacap medesima in Federazione Italiana per la Casa (Federcasa-Aniacap), approvando un apposito statuto. L'Assemblea generale dei soci della Federcasa-Aniacap è convocata in Roma per il 17 giugno, per l'elezione del Presidente del Consiglio Direttivo e del Collegio dei Revisori dei conti.

In precedenza, il 9.5.96, il Presidente dell'Aniacap Giuseppe Bertolo aveva siglato con Sunia-Sicet-Uniat un Protocollo d'intesa nel quale sono individuati come obiettivi primari degli enti - fra gli altri - "lo sviluppo e la riqualificazione degli immobili destinati al settore abitativo speciale" nonché "l'avvio e l'affermazione di forme di contrattazione collettiva anche nelle locazioni pubbliche". Altro Protocollo d'intesa l'Aniacap aveva siglato con gli stessi sindacati il 24.6.1992.

Niente più mutui in agenzia?

La legge 7.3.1996 n. 108 (sull'usura) stabilisce - al suo art. 16 - che "l'attività di mediazione o di consulenza nella cessione di finanziamenti da parte di banche o di intermediari finanziari è riservata ai soggetti iscritti in apposito albo istituito presso il Ministero del tesoro, che si avvale dell'Ufficio italiano cambi". In attuazione della predetta normativa, il Ministero dell'Industria (Direzione generale del commercio interno e dei consumi industriali) ha poi diramato la Circolare 22.3.1996 con la quale ha invitato Regioni e Camere di commercio a precludere l'attività finanziaria agli agenti immobiliari iscritti nei ruoli. Il Ministero ha pure invitato le Camere a procedere alla soppressione della voce relativa all'attività in questione dal ruolo dei mediatori ex legge 39/89.

Gli agenti immobiliari si sono mobilitati per ottenere che chiarezza venga fatta dal Regolamento di esecuzione della legge sull'usura e - soprattutto - che venga sancito il loro passaggio automatico all'albo previsto dalla nuova normativa, con operatività assicurata in via transitoria. Per intanto, in ogni caso, sono spese le (favorevoli) convenzioni stipulate dalla categoria con gli istituti di credito (dato anche il grosso rischio che corre l'agente che non si attenga alla disposizione precitata: reclusione da 6 mesi a 4 anni e multa da 4 a 20 milioni di lire).

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)

Consorzi di bonifica, qualcosa si muove

La campagna della Confedilizia in materia di contribuzione consortile extragricola ha ormai portato il problema all'attenzione generale. E qualcosa, comincia a muoversi.

L'assessore all'agricoltura dell'Emilia-Romagna, Guido Tampieri, ha evidenziato che "la relazione finale licenziata dalla Commissione agricoltura della Camera dei deputati nel mese di gennaio, rappresenta uno schema molto generico, che non salva l'anima a nessuno".

Tampieri ha anche sottolineato che i Consorzi di bonifica "devono diventare strumenti integrativi della programmazione e della gestione del territorio", riconoscendo che "questa impostazione comporta una nuova ridefinizione della rappresentatività dei consorziati, superando logiche spartitorie". L'assessore emiliano ha anche aggiunto che occorre "valorizzare i reali benefici che la presenza e l'operatività dei Consorzi hanno sul territorio, evitando in tal modo anche le contestazioni che alcune categorie di utenti hanno manifestato nei confronti dei sistemi di contribuzione".

Il problema - aggiungiamo noi - non è (quantomeno solo) di rappresentanza. È di contribuzione, e di "reali benefici". Reali, appunto: e non, inventati (o duplicati) a soli scopi di cassetta.

DAL PARLAMENTO

Imposta Ici, odiosa persecuzione

Fra le prime interrogazioni presentate dai nuovi parlamentari, una interessa da vicino la proprietà edilizia. È dell'on. Nicola Pasetto (An), e si esprime in termini inequivoci.

Sarebbe opportuno - scrive il parlamentare - che "questa maggioranza di Governo si impegnasse a rivedere anche la filosofia dell'Ici", imposta che viene definita "famigerata" ed a proposito della quale si aggiunge anche che essa "è risultata essere una delle più odiose forme di persecuzione del cittadino imposte dai Governi della Prima Repubblica".

L'on. Pasetto chiede "se il Governo abbia allo studio l'abolizione, o comunque la revisione dell'Ici".

FISCO

Imponibile Iva cessioni fabbricati

L'imponibile ai fini Iva delle cessioni di fabbricati è costituito dal corrispettivo stabilito dalle parti (non, dal valore catastale). Ove il prezzo risulti inferiore a quest'ultimo valore, l'ufficio Iva non è legittimato a presumere di per sé la sottofatturazione, ma può solo fare uso di tale elemento indiziaro per avviare un controllo.

Lo ha stabilito il Ministero delle finanze con la Risoluzione 29.4.96 n. 62, così chiarendo la portata della disposizione antielusiva di cui all'art. 15 D.L. 23.2.95 n. 41 (convertito, con modificazioni, nella L. 22.3.1995 n. 85) la quale stabilisce che "Ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto non si procede a rettifica del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, salvo che da atto o documento il corrispettivo risulti di maggiore ammontare, se lo stesso è indicato nell'atto in misura non inferiore al valore determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

CLAUSOLE VESSATORIE

Nuove regole clienti-mediatori

Dov'è la legge

Si tratta dell'articolo 26 delle legge 52 del 6 febbraio 1996, pubblicata sul supplemento ordinario n. 34 alla Gazzetta Ufficiale 24 del 10 febbraio 1996, che ha aggiunto nuovi articoli al Codice civile, dal 1469 bis al 1469 sexies.

Gli effetti

Le clausole vessatorie inserite nei contratti, sia prestampati che individuali, sono nulle. Il che significa che non hanno effetto, ma il contratto, nelle sue parti legittime, è pienamente valido.

Chi decide se la clausola è vessatoria

In caso di lite la questione va decisa dal giudice. Ma tenendo presente il particolare tipo di contratto (in questo caso la mediazione immobiliare). La vessatorietà può essere rilevata dal giudice anche d'ufficio (cioè senza che le parti in causa la segnalino). Anche le associazioni di categoria e dei consumatori possono convocare davanti al giudice il professionista che applica clausole vessatorie e chiedere che ne sia accertata l'abusività.

Come evitare l'inefficacia delle clausole

Esiste un solo sistema per considerare validi i patti vietati dalla nuova legge. Il professionista deve dimostrare che sono stati oggetto di trattativa individuale, uno per uno. Cosa che è un po' difficile se si tratta di un prestampato. L'unica soluzione sembra essere quella di una speciale frase (debitamente controfirmata da consumatore e professionista), dopo ogni clausola sospetta, che attesti l'avvenuta trattativa.

MINISTERO DELL'INTERNO

Aumentano i contratti, diminuiscono gli escomi

Sforza Fogliani: "Le informazioni ufficiali fanno giustizia di dati a vanvera, forniti ad arte"

I provvedimenti esecutivi di sfratto per immobili ad uso abitativo nel corso del 1995 sono stati 57.973 di cui: 33.901 per finita locazione, 23.379 per altra causa e 693 per necessità del locatore. Nei soli capoluoghi di provincia gli sfratti esecutivi sono stati 38.737 e costituiscono il 66,8% del totale nazionale. Di questi, 25.135 si concentrano nei capoluoghi delle province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania, Palermo e rappresentano il 64,9% del totale nazionale. Nel periodo preso in esame le richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario a livello nazionale sono 117.614 e 17.367 gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario.

Rispetto all'anno precedente (1994), l'andamento dei provvedimenti emessi ha fatto registrare, a livello nazionale, un rallentamento (pari al -14,4%). Anche le richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario hanno subito una flessione pari, rispettivamente, al -0,8% e al -7 circa.

L'indagine, invece, sull'andamento del mercato di immobili ad uso abitativo, desunto dalle comunicazioni dei contratti pervenuti ai commissariati di polizia, ha fatto registrare, nell'anno 1995, 878.641 contratti di locazione e 502.468 contratti di compravendita, con una incidenza nei soli comuni capoluogo pari, rispettivamente, al 45,5% ed al 34,7% del totale nazionale.

Il rapporto con i valori riferiti all'anno 1994 denota, a livello nazionale, un incremento sia dei contratti di locazione, che dei contratti di compravendita pari, rispettivamente, al +4,6% ed al +1,5%.

Nelle province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania, Palermo i contratti di locazione risultano, nel periodo in esame, 345.535, mentre quelli di compravendita ammontano a 191.909 e rappresentano, rispettivamente, il 39,3% ed il 38,2% del totale nazionale.

Il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - sui dati ufficiali come sopra - ha dichiarato: "I contratti di locazione, da noi, aumentano nonostante il fisco li penalizzi invece che incentivarli, come fa in tutta Europa. Di contro, diminuiscono le richieste di escomio, così da fare giustizia di dati a vanvera che spesso vengono forniti ad arte, con numeri da gioco del lotto, per cercare di influire sul Governo.

Il problema degli sfratti, nelle limitate aree in cui esiste, è solo il frutto del sistema perverso delle Commissioni prefettizie, che bloccano ogni escomio sia nei confronti di inquilini ricchi che nei confronti di inquilini bisognosi. Se si ritornasse all'autorità giudiziaria e ad una graduazione che avesse a riferimento il reddito degli inquilini, il problema sbollirebbe del tutto o quasi, e cesserebbe ogni speculazione".

Iva immobiliari, il Fisco insiste

Il Ministero delle finanze ha (incomprendibilmente) ribadito nella recente Circolare 15.5.96 n. 128/E la sua tesi dell'indetraibilità dell'Iva da parte delle società di gestione immobiliare. L'orientamento nettamente prevalente della giustizia tributaria è peraltro contrario alla tesi (definita *bizzarra* da Raffaele Rizzardi su *24 ore* del 21/5) sostenuta dal Ministero e secondo la quale le società immobiliari esercitano attività d'impresa quando applicano l'Iva sugli affitti degli immobili (non abitativi) e non la eserciterebbero, invece, quando sostengono i costi di acquisto e di esercizio degli stessi.

Contro il (ribadito) orientamento ministeriale ha duramente preso posizione la Confedilizia. In materia, ha presentato un'interrogazione al Ministero delle finanze l'on. Zacchera (An), chiedendo anche se risponda al vero che l'Ufficio Iva di Milano proceda ai dovuti rimborsi (in merito, cfr. altresì *Italia Oggi*, 5.5.96).

L'imposta che ogni individuo è tenuto a pagare deve essere certa e non arbitraria.

Il tempo del pagamento, il modo di pagare, la somma dovuta dovrebbero essere tutti chiari e semplici per il contribuente e per ogni altra persona

ADAM SMITH

Fabbricati locati nel limbo

Permangono forti dubbi interpretativi in materia di dichiarazione del reddito dei fabbricati locati.

L'articolo 34, comma 4 bis, del dpr 917/1986 prevede infatti che i possessori di fabbricati locati devono indicare, nella loro dichiarazione dei redditi, la maggiore somma fra il reddito medio ordinario e il canone di locazione, ridotto forfettariamente del 15%.

L'articolo 129, comma 2, del dpr suddetto, in deroga all'articolo 34, comma 4 bis, sopra indicato, stabilisce una regola diversa per i fabbricati dati in locazione in regime di determinazione del canone: per tali fabbricati, il reddito imponibile è pari al canone di locazione, ridotto del 15%. La Confedilizia ha più volte sollecitato un parere del ministero delle finanze in ordine al fatto che i contratti di locazione in deroga all'equo canone stipulati ai sensi della legge n. 359/92 rientrino nell'ambito applicativo dell'art. 34 precitato o dell'articolo 129.

A tutt'oggi, il ministero non ha fornito alcun chiarimento per cui a livello ufficiale permane il segnalato dubbio interpretativo.

Patti in deroga, si deroga a tutto L'art. 23, non si applica

Pretura di Genova, 28 marzo 1996 - Est. Sanna - Mazzola c. Strinati
I patti in deroga di cui al secondo comma dell'art. 11 della legge n. 359/92 derogano, salvo espressa menzione, a tutti gli articoli da 1 a 25 della legge n. 392/1978, ad esclusione dell'art. 24, espressamente richiamato come applicabile dal suddetto art. 11. Ne consegue - in caso di suo mancato espresso richiamo e nonostante il generico riferimento alla legislazione vigente - l'inapplicabilità dell'art. 23, L. n. 392/1978 (L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 11, L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 23, L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 24).

CITAZIONI

Senza locazione non c'è mobilità

La rinascita e il consolidamento del mercato della locazione riveste un grande interesse sociale specie per le famiglie a più basso reddito, per i giovani, per chi non riesce ad accumulare sufficiente risparmio nel corso di un'intera vita lavorativa per acquistare l'alloggio, ma è anche necessario per favorire la mobilità sul territorio.

Quante volte la difficoltà a trovare un alloggio in locazione scoraggia un trasferimento di lavoro, di studio, di mobilità dei singoli e delle famiglie tra città e città. Quanto pesanti sono gli oneri per la collettività di un sistema di trasporti che non riesce a riparare alle sfasature logistiche tra abitazione, luogo di lavoro, dei servizi, della scuola ecc., in quanto la scelta delle localizzazioni è stata obbligata dall'acquisto degli immobili piuttosto che dal loro affitto, in altra zona più idonea.

(Lucio Testa, Sottosegretario Lavori Pubblici, *24 ore* 31.5.95)

Perché molti italiani sono terrorizzati all'idea di trasferirsi da una città all'altra? Perché, in Italia, un trasferimento diventa un'odissea, e non tutti si sentono Ulisse (il quale oltretutto si spostava da solo; moglie e figlio stavano a Itaca). La grottesca legislazione sulle locazioni, le imposte sul trasferimento di immobili, il sistema sanitario e previdenziale, la lentezza degli uffici pubblici; tutto, in questo Paese, sembra fatto apposta per zavorrare gli avventurosi. Un conoscente mi ha confessato di aver rifiutato un trasferimento in una città del Sud al pensiero di dover annotare il cambiamento di residenza sulla patente. Ho risposto: «Se è vero, questo Paese è messo male».

Il guaio è che era vero. E, quindi, questo Paese è messo male. Mentre gli Stati Uniti sono una nazione basata sul trasloco, tutti vanno, fanno, smontano, si spostano e si ingegnano, l'Italia è una repubblica fondata sull'immobilità.

(Beppe Severgnini, *io donna* 27.4.96)

Compravendita e dati catastali

Vendita - Vendita di immobili - Oggetto - Identificazione - Fattispecie (Cod. civ., art. 1362).

La determinazione del confine tra la proprietà dell'acquirente di un'area e la proprietà rimasta al venditore va effettuata non già con riferimento alla situazione di fatto, ma alla luce dei titoli di acquisto e in particolare del tipo di frazionamento allegato al contratto, che, quale elemento testuale della volontà negoziale, non lascia margini di incertezza nella determinazione del confine.

Corte di Cassazione; sezione II civile; sentenza 12 aprile 1995, n. 4193; Pres. Bronzini, Est. Patierno, P.M. Di Salvo (concl. conf.); Nuvolone c. Tascione e altri.

Vendita - Vendita di immobili - Oggetto - Identificazione - Fattispecie (Cod. civ., art. 1362).

Nell'interpretazione dei contratti di compravendita immobiliare, ai fini della determinazione della comune intenzione delle parti circa l'estensione dell'immobile compravenduto, i dati catastali, emergenti dal tipo di frazionamento approvato dai contraenti ed allegato nell'atto notarile trascritto, e l'indicazione dei confini risultante dal rogito, assurgono al rango di risultanze di pari grado.

Corte di Cassazione; sezione II civile; sentenza 14 dicembre 1994, n. 10698; Pres. Di Cio, Est. Troya, P.M. Maccarone (concl. conf.); Vassallo c. Romano e altri.

Troppi Comuni e troppi i piccoli

Si parla molto di federalismo, soprattutto di federalismo fiscale, e di affidare ai Comuni nuove leve tributarie, nuove funzioni, nuove competenze. Ci si dimentica però troppo facilmente che non tutti i Comuni sono in grado - anche per dimensioni demografiche e quindi per strutture disponibili - di affrontare i nuovi compiti. Basti dire che ben 1.122 Comuni (il 13% del totale degli enti municipali) ha una popolazione inferiore ai 1.000 abitanti.

Se poi si prende una soglia demografica minima per lo svolgimento di funzioni che rispondano alle esigenze dei cittadini, cioè 10 mila abitanti, si vedrà che ben 7.051 Comuni - vale a dire l'87% - hanno una popolazione inferiore. Per converso, il campanilismo tradizionale degli Enti locali italiani impedisce di realizzare quegli accorpamenti che la legge di riforma delle autonomie locali (la 142/90) favorisce.

Si può quindi salutare come una disposizione controcorrente la recente legge regionale dell'Emilia-Romagna che incentiva unioni e fusioni dei Comuni. È in attuazione un progetto pilota di unificazione fra nove Comuni romagnoli della Val Conca.

Sta bene. Ma gli altri 8.095 municipi?

Immobili residenziali, mercato del recupero

Continua a scendere la produzione di edilizia residenziale di nuova costruzione, anche a seguito della stasi demografica del Paese. Lo rileva una ricerca del Cresme (Centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato nell'edilizia, nel cui Comitato tecnico la Confedilizia è rappresentata dall'arch. Paolo Pietrolucci), che annota, a fianco della flessione della nuova edificazione, una forte crescita della domanda di recupero.

Nel comparto residenziale, infatti, il mercato del recupero ha rappresentato, nel '95, il 57% della cifra globale d'affari. Le previsioni indicano che nel giro di 15 anni si arriverà a una percentuale pari all'80%.

Poiché la tecnologia delle costruzioni fissa in 40 anni la soglia oltre la quale i componenti edilizi richiedono interventi sostitutivi o di manutenzione straordinaria, e poiché il totale delle abitazioni che compiono tale età è quantificabile in 350 mila nei prossimi anni e in 450 mila dopo il 2000, si reputa che progressivamente la quota delle abitazioni interessate da interventi di recupero salirà. Occorre poi ricordare gli effetti causati dai nuovi obblighi di normativa tecnica in tema di sicurezza, dall'apparire di nuovi materiali, dalla crescita della domanda di qualità e anche dall'innovazione degli usi stessi della casa.

ICI

Dichiarazioni di variazione anno 1995

Con decreto del Ministro delle Finanze del 14 febbraio 1996 è stato approvato il modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), degli immobili acquistati nel corso dell'anno 1995 e di quelli per i quali, durante lo stesso anno 1995, si sono verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato.

I modelli debbono essere, come è noto, compilati dai contribuenti in tre copie, di cui due, riportanti la dicitura "originale per il Comune" e "copia per l'elaborazione meccanografica", vengono consegnate al Comune sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili dichiarati. Nel caso di spedizione, la data di questa è considerata data di presentazione.

Le novità del modello di dichiarazione approvato per l'anno 1995, recepito dal Ministero delle Finanze su segnalazione del Consorzio ANCI-CNC, sono le seguenti:

- il quadro dedicato ai contitolari, in caso di dichiarazione congiunta, è stato arricchito dai dati relativi al domicilio fiscale, ai mesi di possesso, ai mesi della fruizione di aliquota ridotta ed alle indicazioni, nella situazione al 31 dicembre 1995, del possesso, della esclusione o evasione, della riduzione e della aliquota ridotta.

- è stato introdotto il dato relativo ai mesi di fruizione dell'aliquota ridotta per l'abitazione principale del residente.

- è stato introdotto il settore, relativamente ad ogni quadro, per l'indicazione, in caso di acquisto o cessione nel corso dell'anno 1995, degli estremi del titolo di trasferimento. La suddetta indicazione è stata ritenuta sufficiente potendo il Comune richiedere, ai sensi dell'art. 11 del decreto legislativo n. 504/1992, al contribuente o agli uffici competenti copia del titolo con conseguente acquisizione delle generalità dei danti o aventi causa.

Con le modifiche suindicate il modello di dichiarazione è stato reso più aderente alle necessità di controllo e rettifica che l'articolo 11 del decreto legislativo 504/1992 assegna ai Comuni.

L'attività di controllo sarà senz'altro più agevole se il Comune avrà avviato una pur minima organizzazione informatica che consenta l'immediata visualizzazione dei dati dell'archivio degli immobili dichiarati in origine con la dichiarazione di variazione presentata.

È infatti auspicabile che in tale

sede si possa già effettuare la rettifica delle dichiarazioni in caso di infedeltà, incompletezza od inesattezza dei dati in essa contenuti.

L'aggiornamento dell'archivio degli immobili è infatti essenziale per l'incrocio con i versamenti ICI, effettuati dai contribuenti, ai fini della liquidazione della imposta.

Nelle istruzioni si fa presente l'obbligo di presentazione della dichiarazione da parte dei possessori residenti che hanno fruito, nel corso dell'anno 1995, della aliquota di favore deliberata dal Comune. Per l'anno 1995 i Comuni che hanno deliberato l'aliquota ridotta sono n. 135, di cui 8 capoluoghi di provincia, per una previsione di circa 170.000 dichiarazioni in più rispetto all'anno 1994.

Tale incremento sarà naturalmente superiore per l'anno 1996 (circa 650 Comuni, di cui 38 capoluoghi di provincia, per circa 2.000.000 di dichiarazioni) per cui sarà necessario attivare soluzioni alternative per tale obbligo.

Paolo Amori
(Dirigente Consorzio Anci-Cnc)

La buona casa

Il quotidiano *la Repubblica* ha pubblicato un inserto "Salute" dedicato a "La buona casa". Sommario di prima pagina: "Tanti piccoli segreti per vivere in un ambiente più sano. Tra le quattro mura si possono annidare mille veleni: le vernici, le colle, i gas radioattivi, l'aria dei condizionatori, i campi elettrici ... Ma creare un'abitazione ecologica è possibile: questi i consigli dei bioarchitetti".

Informazioni sull'inserto presso la sede confederale.

Opifici non censiti, fissato l'adeguamento

La nuova griglia dei coefficienti per la determinazione della base imponibile ai fini dell'Ici dei fabbricati d'impresa classificabili nel gruppo "D" e privi di rendita è stata emanata dal ministro delle Finanze con un proprio decreto, datato 2 maggio 1996 e pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 109 dell'11 maggio scorso.

Per calcolare la base anzidetta, occorre utilizzare, per ciascun anno di formazione, i costi risultanti dalle scritture contabili e i coefficienti pubblicati qui sotto.

I costi debbono essere stratificati per anno di formazione, al fine di applicare i predetti coefficienti in relazione all'anno di sostenimento. Questi valori da prendere in considerazione comprendono le seguenti voci:

- costo originario d'acquisto o di costruzione, compreso il costo del terreno;
- spese incrementative;
- rivalutazioni economiche;
- rivalutazione *ex lege* 2 dicembre 1975, n. 576;
- rivalutazione *ex lege* 19 marzo 1983, n. 72;
- rivalutazione *ex lege* 29 dicembre 1990, n. 408;
- rivalutazione *ex lege* 30 dicembre 1991, n. 413;
- rivalutazione effettuata dalle imprese di assicurazione *ex* articolo 36 della legge 10 giugno 1978, n. 295;
- disavanzi di fusione.

Anno per anno

• Anno 1996	1,03
• Anno 1995	1,06
• Anno 1994	1,09
• Anno 1993	1,11
• Anno 1992	1,12
• Anno 1991	1,15
• Anno 1990	1,20
• Anno 1989	1,25
• Anno 1988	1,31
• Anno 1987	1,42
• Anno 1986	1,53
• Anno 1985	1,64
• Anno 1984	1,75
• Anno 1983	1,85
• Anno 1982 e prec.	1,96

Ciampi e gli immobili

"Nei prossimi tre anni sarà necessario realizzare un ulteriore innalzamento della pressione tributaria". Così sosteneva il 31 maggio del '91 il neo superministro dell'economia Carlo Azeglio Ciampi, di fronte ai "signori partecipanti" dell'assemblea della Banca d'Italia: un indizio della filosofia a cui si ispira l'ex Governatore oggi tornato ad assumere un ruolo di governo. La strada già compiuta è un indizio delle scelte che si appresta a imboccare. Ciampi non ha mai avuto paura di affermazioni come queste: "Nella profonda revisione a cui il sistema tributario e contributivo dovrà essere sottoposto, maggiori entrate dovranno derivare dall'ampliamento di basi imponibili erose e evase". Così scriveva da numero uno di via nazionale. Dove trovare le risorse? "Nei redditi da immobili; nei redditi dei lavoratori autonomi e delle imprese minori ..."

(da *Il Foglio*, 22.5.96)

Per il passato, Ciampi - aggiungiamo noi - è stato accontentato. E per il futuro, se questo fosse ancora il suo programma, il superministro sarebbe in rotta di collisione con il (proclamato) programma dell'Ulivo (proprio per questo pubblicato su *Cn* di maggio, in prima pagina).

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione gennaio 1995 - gennaio 1996	5,5%	4,12%
Variatione febbraio 1995 - febbraio 1996	5,0%	3,75%
Variatione marzo 1995 - marzo 1996	4,5%	3,37%
Variatione aprile 1995 - aprile 1996	4,5%	3,37%
Variatione maggio 1995 - maggio 1996	4,3%	3,22%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione dicembre 1993 - dicembre 1995	10,1%	7,57%
Variatione gennaio 1994 - gennaio 1996	9,6%	7,20%
Variatione febbraio 1994 - febbraio 1996	9,5%	7,12%
Variatione marzo 1994 - marzo 1996	9,6%	7,20%
Variatione aprile 1994 - aprile 1996	10,0%	7,50%
Variatione maggio 1994 - maggio 1996	10,0%	7,50%



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

**Anno 6
Numero 6**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 5 giugno 1996