

Anno 6 - luglio 1996 - n. 7

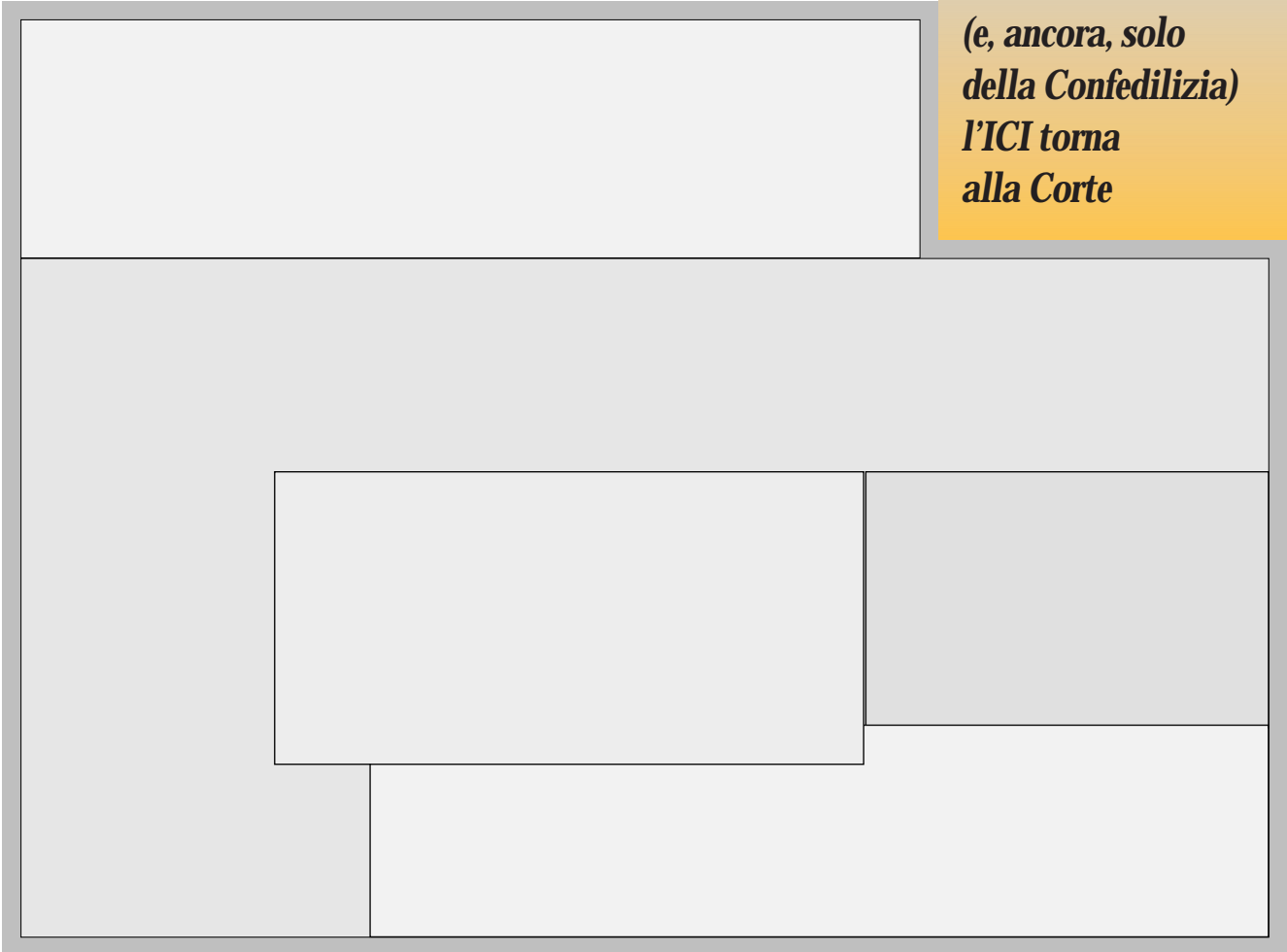
Spediz. in abb. postale art. 2, c. 27, Legge 549/95 - Roma

CONFEDILIZIA

notizie

SARÀ LA VOLTA BUONA?

Per iniziativa della Confedilizia (e, ancora, solo della Confedilizia) l'ICI torna alla Corte



All'interno

- “Manovrina” Prodi, interessa (ancora) la casa
- Commissioni prefettizie, uno scandalo legalizzato
- Mediatori immobiliari nel mirino Antitrust
- Ancora sui mutui in agenzia
- Chi controlla i Consorzi di bonifica?
- I risultati del Catasto elettrico
- Le esatte parole di Di Pietro
- Confedilizia-Assoutenti, protocollo d'intesa
- Per le caldaie termine al 30/9
- Immobili sfitti e abitazioni a disposizione
- Come difendersi dai soliti ignoti

“Manovrina” Prodi, interessa (ancora) la casa

Il decreto legge 20.6.96, n. 323, contiene la cosiddetta “manovrina” del Governo Prodi. Segnaliamo le disposizioni che toccano direttamente la casa, non senza ricordare che il decreto è in corso di conversione da parte del Parlamento e potrebbe quindi subire aggiustamenti. Tali disposizioni sono contenute tutte nell’art. 10.

Sono rese esenti da Iva (co. 4, lettera d) le cessioni di fabbricati, interi o porzioni, effettuate da soggetti diversi dalle imprese che li abbiano costruiti o vi abbiano svolto interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione. L’IVA, quindi, verrà applicata al momento dell’immissione sul mercato del fabbricato, sia esso costruito oppure ristrutturato.

Conseguentemente, viene sancita l’indetraibilità dell’Iva (co. 4, lettera d) relativa all’acquisto di fabbricati, interi o porzioni destinati all’abitazione, e all’Iva relativa alla locazione dei medesimi, con l’eccezione delle imprese che esercitano come attività la rivendita di tali fabbricati.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale salgono, nella misura fissa, da 150 a 250 mila lire (co. 6). Si ricorda che la legge 549/95 aveva elevato le imposte ipotecaria e catastale con eccezione appunto di quelle stabilite in misura fissa (si veda Cn 1/96).

L’aumento suddetto di imposta del registro non si applica alle locazioni e affitti di beni immobili (co. 9, lettera a). A tale riguardo la Confedilizia ha espresso soddisfazione per il fatto che non sia stata toccata la locazione, con ciò incamminandosi lungo la strada - propria di tutti i Paesi europei - di favorire attraverso sgravi fiscali chi loca.

Cambiamenti anche per quanto concerne l’imposta di successione e donazione: si prevede che il termine per la notifica dell’accertamento sia, a pena di decadenza, di due anni dal pagamento dell’imposta principale (co. 10, lettera a), mentre il termine per pagare l’imposta stessa, l’imposta complementare con gli interessi e l’imposta suppletiva scende da 90 a 60 giorni (co. 10, lettera b). Cambia anche l’imposta fissa sulle donazioni, che passa (co. 10, lettera d) da 100 mila lire alla “misura fissa prevista per l’imposta di registro”, ossia - come prima detto - lire 250 mila. Quindi ogni successivo inasprimento della misura fissa dell’imposta di registro porterà con sé automaticamente un incremento della misura fissa dell’imposta sulle donazioni.

Diversi - e percentualmente elevatissimi - inasprimenti sono com-

piuti attraverso la sostituzione della tabella delle tasse ipotecarie (co. 12): per esempio, l’esecuzione di formalità passa, per ogni nota di trascrizione, iscrizione o annotazione, sia per gli uffici automatizzati sia per quelli non automatizzati, da 30 a 50 mila lire, mentre un certificato ipotecario sale da 10 a 30 mila lire e una formalità stampata sale da 1.000 a 5.000 lire.

L’applicazione di tali inasprimenti decorre dal 30° giorno successivo alla data di entrata in vigore del decreto-legge 323 (co. 17).

Modifiche anche per il Catasto. Si prevede (co. 18) la possibilità di inviare alle Conservatorie le note d’iscrizione o trascrizione e le domande di annotazione nei registri immobiliari anche attraverso supporti informatici o la trasmissione via modem. Chi chiede una trascrizione, iscrizione o annotazione nelle

Conservatorie può produrre il titolo (atto di compravendita, mutuo ipotecario) anche su supporto informatico; ma deve in ogni caso produrlo anche nella forma tradizionale (co. 19).

Quando vi sia una nuova costruzione e quindi si debba attribuire la rendita catastale oppure si verifichi una variazione della rendita catastale, sarà sufficiente presentare una dichiarazione da parte del contribuente (co. 20), sulla quale l’Ufficio tecnico erariale dovrà esprimersi entro dieci mesi. Se viene effettuata una vendita soggetta a Iva di immobile privo di rendita catastale ma con la dichiarazione prima ricordata, il venditore potrà emettere fattura integrativa nel termine di 10 giorni dalla notifica, da parte dell’Ufficio tecnico erariale, della rendita eccedente rispetto a quella presunta (co. 22).

Il 26 settembre a Milano Convegno sul Catasto

Il 26 settembre, a Milano, Convegno su “La riforma del Catasto: adempimenti urbanistici e fiscali” (durata prevista: dalle 9 alle 17,15). Relazioni di Antonio De Santis, Piero Panunzi, Franco Guazzone, Mario Ferri, Pierluigi Mantini e Primo Ceppellini. Moderatore: Marino Massaro. Al termine del Convegno, Tavola Rotonda su “Le esperienze in atto: proposte di collaborazione tra i diversi soggetti” alla quale parteciperanno - col Presidente confederale Sforza Fogliani - il Direttore centrale del Dipartimento territorio del Ministero delle Finanze, il Presidente dell’Anci ed il Presidente del Consiglio nazionale geometri. Per informazioni: *Il Sole-24 Ore Convegni*, tf. 02/3923022585, fax 02/392874370.

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

DALLE RIVISTE...

Quotazioni primavera 1996, compravendite e locazioni

L’*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 2/96) pubblica - fra gli altri - studi di Giuseppe Accordino (Installazione di canna fumaria in edificio condominiale e distanze legali), Vittorio Colombani (Rinuncia preventiva ai diritti di prelazione, riscatto, indennità di avviamento commerciale), Giovanni Guarnieri (Nuovi poteri per l’amministrazione del condominio) e Stefano Maglia (Maggioranze necessarie per l’istituzione, modificazione o soppressione del servizio di portierato).

Su *Capital* (n. 6/96) articolo di Francesco Guglione (Quando sbattono le imposte) con l’osservazione - anche prima della “manovrina” Prodi... - che “restano alti gli oneri per chi compra casa”.

Consulenza casa (n. 5/96) pubblica un completo studio di Rosa Serrano in tema di maggioranze assembleari (Le regole per varare decisioni inattaccabili).

Francesco Calarco e Carlo Pennarola scrivono su *Edilizia residenziale pubblica* (n. 52/96) pregevoli articoli in materia, rispettivamente, di “giurisdizione degli atti di revoca o di annullamento dell’assegnazione degli alloggi” e di “iscrizione a sorpresa di immobili in catasto con attribuzione di rendita e conseguenze ai fini dell’imposta di registro”.

“Enti locali e processo tributario” è il titolo dello studio di Enzo Maria Pisapia che compare sull’*Informatore Pirola* (n. 22/96).

Importanti studi sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 4/96) di Adriana Comella (I trasferimenti immobiliari fra coniugi in seguito a separazione e divorzio) e di Franco Randazzo (Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili nella disciplina dei redditi di lavoro autonomo). Sulla stessa rivista, anche l’articolo di Gaspare Falsitta (“L’Ici, l’Isi e la capacità contributiva”) già riportato per stralci su queste colonne (cfr. Cn n. 4/96).

Come (n. 3/96) pubblica un’esauriente guida (Bilocale con vista) per comprare casa, davanti a storici monumenti e ad un prezzo ragionevole, in dieci centri.

Italia Casa (n. 2/96) spiega con chiarezza “come convocare l’assemblea dei condomini” mentre su *i Contratti* (n. 3/96) Gianfranco Bonetti commenta la sentenza della Cassazione n. 11806/95 (“Transazione, locazione e rinuncia ai diritti derivanti dalla legge dell’equo canone”).

“Brevi note in merito alla c.d. accessione invertita” vengono ospitate da *Comuni d’Italia* (n. 5/96). L’articolo è di Maurizio Lucca.

Per concludere, *Consulente Immobiliare* (n. 540/96). Segnaliamo un’esauritiva panoramica sulle caratteristiche del mercato immobiliare di primavera (con le quotazioni - città per città e zona per zona - delle compravendite e delle locazioni) nonché l’articolo di Paola G. Lunghini - Marco Liera sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali.

a cura dell’UFFICIO STUDI della Confedilizia

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea nazionale a Napoli

La XIX Assemblea nazionale dell'Associazione si è svolta a Palazzo Serra di Cassano a Napoli, il 15 giugno. Nel corso della sua relazione, il presidente Gaetano Barbiano di Belgiojoso ha tra l'altro riferito che - a seguito della diminuzione delle agevolazioni fiscali - i lavori di restauro (a quanto risulta all'Adsi da un'indagine condotta tra i soci) sono calati della metà, dal '92 ad oggi. L'assemblea dell'anno prossimo (che celebrerà anche i 20 anni di costituzione dell'Associazione) si terrà in Toscana. A ottobre-novembre di quest'anno, invece, si terrà in Puglia il "raduno giovani".

All'assemblea dell'Adsi ha preso parte anche il presidente confederale Sforza Fogliani.

Immobili storici

Con due differenti decisioni, di diverse sezioni, la Commissione tributaria di 1° grado di Bergamo ha confermato il principio - di cui a numerosi, precedenti riferimenti su *Cn* - che gli immobili storici vincolati devono essere accatastati nella categoria A9. In particolare, la decisione n. 385/95 (Pres. Ferraro, sez. II) rileva che "La Cassazione ha confermato l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale gli immobili vincolati vanno tutti, e comunque, accatastati in A9" e ciò, a prescindere dal fatto che tale categoria figuri o meno nel quadro di classificazione a suo tempo formato dal Catasto per il classamento degli immobili. Negli stessi termini anche l'altra decisione della stessa Commissione (n. 437/96, Pres. d'Andrea, sez. I X).

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Angelo Provera, presidente comitato imprese generali

Il comitato imprese generali dell'Ance ha eletto presidente Angelo Provera e vice presidente Pierluigi Perri. Provera ha assunto anche la carica di vice presidente dell'Associazione nazionale. Il comitato, nella sua prima riunione, ha chiesto al Governo una immediata iniziativa perché venga concessa dall'Ue una deroga alla attuale normativa degli appalti che impone il meccanismo del massimo ribasso. Tale meccanismo rischia, in mancanza di una pubblica amministrazione ben organizzata, di lasciare il mercato nelle mani di imprese poco qualificate, spinte a ribassi insensati da situazioni aziendali difficili sul piano della liquidità e dell'indebitamento. Oltre a porre fuori mercato l'imprenditoria sana, la cosa può portare grave pregiudizio al completamento delle opere necessarie al Paese.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi colf detraibili

La sen. Belga Thaler Ausserhofer, Segretario del Consiglio di Presidenza e Vice Presidente della Commissione Finanze, ha presentato al Senato due interrogazioni a risposta scritta a proposito della detraibilità dei contributi colf (cfr. *Cn* maggio '96). Nella prima - rivolta al Presidente del Consiglio ed al Ministro delle finanze - si evidenzia che, nei casi di famiglie costituite da soggetti monoreddito con figli minori a carico, "la necessità di sostenere il nucleo familiare non ha altre alternative che quella del lavoro e che la presenza di minori impone il ricorso alla collaborazione domestica con l'onere finanziario che questo comporta"; si chiede quindi se non si ritenga opportuno "adottare un provvedimento che, tenendo conto dei singoli casi, preveda uno sgravio fiscale per le spese di collaborazione domestica debitamente documentate". Nella seconda - rivolta anche al Ministro del lavoro e con la medesima richiesta - la sen. Thaler Ausserhofer ricorda che "con il recente provvedimento riguardante i lavoratori extracomunitari sono stati introdotti pesanti oneri contributivi a carico dei datori di lavoro e che a partire dall'1 gennaio 1996 sono aumentati i contributi da versare all'Inps per i lavori domestici", evidenziando che "molte famiglie si vedono costrette a licenziare i propri collaboratori, con la conseguenza di aumentare la disoccupazione o alimentare il mercato del lavoro nero".

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Annulamenti e revoche, competenza

Rientrano nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo tutte le controversie, anche involgenti diritti soggettivi, derivanti da rapporti di concessione di beni e servizi pubblici (con le sole eccezioni, espressamente previste dall'art. 5 lg. 1034/1971, in materia di indennità, canoni ed altri corrispettivi). Rientrano, pertanto, nella giurisdizione esclusiva amministrativa i ricorsi proposti avverso i provvedimenti di annullamento e revoca dell'assegnazione di un alloggio di e.r.p., ad eccezione di quelli proposti avverso i provvedimenti di decadenza, ex art. 11 DPR 30.12.1972, n. 1035, per mancata, tempestiva e stabile occupazione dell'alloggio stesso, per il quale è espressamente prevista la giurisdizione dell'A.G.O.

Cons. Stato Adunanza Plenaria, 5.9.1995, n. 28, Bertelli A. e Nicoli E. c. IACP Ferrara

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contestata l'applicazione di tariffari minimi

I mediatori immobiliari finiscono nel mirino dell'Antitrust

Le singole associazioni degli intermediari di immobili fissano, di solito con variabili da zona a zona e per scaglioni di importo, percentuali minime e massime da chiedere ai clienti al buon fine dell'attività di mediazione. La misura della percentuale si riallaccia, di norma, agli usi e consuetudini registrati presso le Camere di commercio. Ma l'esistenza di questi tariffari minimi impedisce di fatto, sostiene l'Antitrust, la determinazione autonoma tra le parti dei corrispettivi per il servizio dell'intermediazione; da qui, il danno per i consumatori (venditori o compratori che siano) evidenziato dall'Autorità.

La notizia di essere finiti sul banco degli imputati è stata data durante un convegno organizzato dalla Fiaip, dal segretario nazionale della stessa Federazione italiana agenti immobiliari professionali Armando Barsotti.

L'incontro (al quale era presente il presidente del Centro studi Confedilizia, avv. D'Amico) era comunque stato organizzato per parlare di tutt'altro: il varo della nuova modulistica contrattuale, aggiornata in base alla normativa che vieta le clausole vessatorie.

Dal febbraio scorso è infatti entrata in vigore - come già riferito su queste colonne - la legge 52/96 che recepisce la direttiva 93/137/Ce. Da allora sono vietate «le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto».

La novità riguarda tutti i settori e non solo l'immobiliare, ma le problematiche sollevate dal trapianto della normativa europea non sono indolori, tanto più che manca una disciplina di raccordo tra vecchie e nuove regole.

«La versione definitiva dei nuovi moduli sarà pronta a settembre - afferma Luciano Passuti, presidente della Fiaip - . Ci stiamo lavorando da mesi, in stretto contatto con sette delle dodici più rappresentative associazioni dei consumatori e siamo arrivati alla terza stesura dei moduli, ma non tutti i punti sono stati ancora sufficientemente chiariti».

Il dubbio riguarda cinque aspetti. L'irrevocabilità del mandato, l'esclusività dello stesso, l'obbligo di alienare a determinate condizioni, le penali previste e l'arbitraggio affidato ai privati sono le clausole tuttora previste che sono, per la Fiaip stessa, in odore di vessatorietà.

Ostacoli non insormontabili, ma costituiti da due grossi macigni. Da un lato, l'assurdità di alcune parti della legge 52: all'articolo 25 dichiara un certo tipo di clausola, prima a rischio di vessatorietà e poi del tutto inefficace. Dall'altro, la necessità di conciliare gli interessi di chi della mediazione ha fatto il proprio lavoro e dei consumatori.

Ancora sui mutui in agenzia

Per i mutui in agenzia, contrordine: niente cambia, fino a nuove disposizioni. Lo ha precisato il Ministero dell'Industria con circolare 24.5.1996 n. 411674, con la quale ha totalmente rettificato il contenuto della propria precedente Circolare 22.3.96 (cfr. *Cn* giugno '96).

"A seguito dell'interpretazione fornita dal Ministero del Tesoro e in aderenza ad essa, si comunica - dice la Circolare - che devono continuare a ritenersi operanti le disposizioni della legge n. 39/89 fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 16, comma 2, della legge 7.3.1996 n. 108 che dovrà, tra l'altro, definire il contenuto dell'attività di mediazione creditizia riservata agli iscritti nell'apposito albo".

Il Papa bussa, la Turco risponde

Sarà soddisfatto Giovanni Paolo II. Durante un *Angelus* domenicale aveva detto: «È triste che tanti giovani, per la difficoltà a trovare casa, debbano rimandare a lungo il loro matrimonio o persino rinunciare a formare una propria famiglia». Ed ecco che, appena quattro giorni dopo, ci ha pensato ad accontentarlo Livia Turco, neoministro della Solidarietà sociale. Con una vera e propria «manna» per i novelli sposi *made in Italy*: mutui mai visti, praticamente a tasso zero, per diventare proprietari delle mitiche quattro mura. Non sarà proprio la casa dei sogni, perché con cento milioni circa si potrà fissare domicilio solo in periferia. Però meglio che niente.

Per ora, è bene precisarlo, si tratta solo di una proposta. Ma è già al vaglio dei ministeri del Tesoro e delle Finanze. E ha un obiettivo decisamente ambizioso: punta a coprire l'intero fabbisogno abitativo delle nuove coppie (tra le 25 e le 30 mila l'anno).

Livia Turco ha annunciato l'idea davanti alla commissione Affari sociali della Camera come uno dei punti forti del suo programma. Si chiamerà «prestito responsabile» e funzionerà più o meno così. I giovani (dopo aver celebrato il matrimonio) potranno fare domanda allo Stato per ricevere il prestito. Tutti.

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

Quindi senza l'obbligo di certificare il reddito per ottenere lo speciale contributo. Ma dato che, «fisiologicamente», la proposta non sarà colta proprio da tutti, si prevede una prima emissione di 15 mila prestiti (circa la metà dei matrimoni annuali). Per ora nessuno si sbilancia sulla somma che potrebbe essere elargita ma gli esperti parlano di un tetto massimo tra i 100 e i 150 milioni di lire. Il rimborso richiesto sarà «a crescere» con il passare degli anni (per far fronte alle comprensibili difficoltà di chi mette su casa); ma con un tasso di interesse che alla fine potrebbe risultare inferiore all'uno per cento. E dopo sette-otto anni, quando cioè il nucleo familiare si sarà «stabilizzato», si potrà anche vendere.

Certo, non mancano le incognite, soprattutto sul sistema che dovrebbe garantire lo sganciamento di

circa 1.500 miliardi l'anno dal bilancio dello Stato. Ma gli esperti degli Affari sociali sono ottimisti. Anche perché, si sottolinea, «non si tratta di soldi persi ma solo prestati». Con un vantaggio non secondario per l'economia: la misura potrebbe aiutare il mercato immobiliare a rimettersi in moto.

Contenzioso tributario al Coordinamento federale

Il prof. Francesco d'Ayala Valva, insegnante di Diritto tributario nella Facoltà di Economia dell'Università dell'Aquila, ha illustrato il nuovo contenzioso tributario (per il quale ha preparato anche un apposito «Formulario del nuovo processo tributario») ai partecipanti all'ultima riunione del Coordinamento tributario della Confedilizia.

Prossima riunione del Coordinamento (dedicata alle società immobiliari) il 4/10.

Caos Ici, telefono caldo alla Confedilizia

Il servizio di aggiornamento sulle aliquote Ici organizzato dalla Confedilizia ha intasato le linee telefoniche della sede centrale. Ci scusiamo con gli interessati che non avessero eventualmente potuto raggiungerci.

«Avere consentito ai Comuni di variare le aliquote Ici sino al 31 maggio, e cioè sino alla vigilia dei necessari adempimenti per il pagamento dell'imposta, è indegno - ha dichiarato alle agenzie di stampa il Presidente confederale - non solo di uno Stato di diritto, ma anche solo di un Paese civile: di un Paese, quantomeno, che consideri i propri cittadini come tali e non come semplici sudditi». Nell'occasione, il Presidente ha ricordato (cfr. *Cn* giugno '96) che, in origine, le aliquote Ici 1996 dovevano essere deliberate entro il 31 ottobre '95, data fatta slittare al 31 dicembre, poi al 31 gennaio '96 e di nuovo al 29 febbraio finché, inopinatamente, grazie ad un decreto-legge del 25 maggio scorso, si è consentita una nuova proroga sino al 31 maggio. «È una telenovela - ha dichiarato ancora il Presidente confederale - che dimostra tutto il suo vero significato di sanatoria di provvedimenti abnormi o ingiustificati, ed è strano che sulla vicenda si sia verificata la tacita connivenza di chi pretende di difendere il prestigio, e la ragionevolezza, dei Comuni».

Che l'Ici sia nel caos è del resto dimostrato da come i concessionari hanno (o, meglio, non hanno) inoltrato ai contribuenti i moduli di versamento - invio al quale sono tenuti per legge - nonché da come in un primo momento il Ministro ha preteso (con un comunicato-stampa!) di superare le istruzioni Ici (approvate con D.M.) che imponevano di effettuare la dichiarazione relativa all'imposta in questione a tutti i contribuenti che si erano avvalsi nel '95 dell'aliquota agevolata per la prima casa.

TUTTOCONDominio

Sul compenso dell'amministratore

Con riguardo ai rapporti fra amministratore e condominio, che sono regolati dalle norme del mandato, la presunzione di onerosità del mandato stesso prevista dall'art. 1709 c.c. va considerata in correlazione con il disposto dell'art. 1135 c.c. n. 1 che prevede come «eventuale» la retribuzione dell'amministratore, inteso nel senso che l'assemblea può espressamente determinarsi per la gratuità dell'incarico (Cass. 16 aprile 1987, n. 3774. Nella specie la Corte confermò la decisione del giudice del merito che aveva interpretato la disposizione del regolamento di condominio che prevedeva la retribuzione per il solo amministratore professionista, nel senso dell'esclusione di ogni compenso per il condominio cui fosse stato affidato l'incarico di amministratore).

Però vi è da precisare che anche nell'ipotesi in cui il regolamento preveda la gratuità dell'incarico dell'amministratore da scegliersi a turno tra i condomini, ove l'amministratore stesso sia stato nominato dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1129 c.c., gli oneri relativi alla sua retribuzione sono a carico di tutti i partecipanti al condominio, tenuti per legge a contribuire alle spese necessarie per il godimento della cosa comune e per i servizi relativi (Cass. 12 febbraio 1988, n. 1513); la liquidazione del compenso dell'amministratore della cosa comune, nominato dall'autorità giudiziaria, va effettuata, con decreto del giudice che ha provveduto alla nomina, in sede di volontaria giurisdizione (Trib. Vicenza, 28 gennaio 1971, in *Riv. giur. edil.* 1973, I, 53).

Qualora, invece, il regolamento condominiale stabilisca la corresponsione di un compenso all'amministratore la determinazione di questo costituisce un argomento strettamente connesso alla nomina dell'amministratore medesimo, con la conseguenza che non è necessaria una sua espressa indicazione nell'avviso di convocazione in cui sia stata fatta menzione di detta nomina (Cass. 9 gennaio 1967, n. 89).

Riguardo alla locazione recentemente la Cassazione (3 giugno 1991, n. 6216) ha puntualizzato che le spese relative al compenso corrisposto all'amministratore del condominio e le spese sostenute dallo stesso nell'esercizio della sua attività non rientrano tra gli oneri accessori che (ex art. 9 L. 392/78) sono posti a carico del conduttore dell'immobile, sicché del relativo importo non può essere tenuto conto ai fini di accertare la sussistenza o meno della morosità del conduttore medesimo.

In caso di revoca, l'amministratore del condominio che, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c., continui ad esercitare i suoi poteri *ad interim*, sino a che venga sostituito da altro amministratore nominato dall'assemblea, ha diritto, per il periodo di interinato, ad essere compensato secondo i criteri stabiliti per il periodo precedente (Cass. 14 giugno 1976, n. 2214).

Ovviamente, però, l'amministratore condominiale, anticipatamente revocato dall'assemblea, non ha diritto al pagamento dell'intero compenso stabilito per la normale durata dell'incarico, ma alla minor somma liquidata in proporzione al tempo di effettiva esecuzione del mandato, salvo il diritto al risarcimento del danno a norma dell'art. 1725 c.c. (Trib. Monza 27 giugno 1985, in *Arch. loc. e cond.* 1985, 729).

Da ultimo si segnala una precisazione del Trib. Roma (21 febbraio 1987, n. 2240, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 120) per cui l'aumento del compenso dovuto all'amministratore condominiale nonché le regalie d'uso dallo stesso amministratore effettuate, devono essere deliberate o successivamente ratificate dall'assemblea, non essendo all'uopo sufficiente un'autorizzazione meramente verbale dei condomini.

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

Sfrattato con diritto d'inquinare. È il caso che viene segnalato da Paolo Negri sul *Corriere della sera* del 9/6: «Sono migliaia gli sfrattati a Milano, ma forse nessuno si sarebbe mai immaginato che fra questi ci fosse anche chi riesce a vivere in locali privi di servizi igienici (solo un wc a fianco del comodino in camera da letto) e senza che le istituzioni, inspiegabilmente, considerino questo caso una emergenza abitativa. Premessa: 1) il 27-6-1991 il Pretore su mia richiesta convalidava lo sfratto per finita locazione. Nella richiesta, si specificava che i locali erano sprovvisti di servizi igienici; 2) il 10-8-1992 veniva notificato alla inquilina la dichiarazione di urgente necessità; 3) il 18-7-1995 l'Ussl 37 notificava, a proprietario e inquilina, una ordinanza sanitaria al fine di dotare l'appartamento, entro 90 giorni, di servizi igienici; 4) il 26-7-1995 si comunicava alla Commissione per l'Assegnazione della Forza Pubblica Ufficio Alloggi di via Dogana 2 l'urgente necessità di occupare i locali anche in relazione alla esigenza di dovere ottemperare alla ordinanza sanitaria che perdurando l'occupazione della inquilina non poteva essere osservata; 5) il 18-4-1996 si sollecita alla Commissione sfratti la grave situazione; 6) il 13-5-1996 per la diciassettesima volta si presenta l'Ufficiale giudiziario senza Forza pubblica e rinvia lo sfratto di altri settanta giorni. È trascorso quasi un anno dall'ordinanza sanitaria e non resta da fare che una considerazione: in deroga alle leggi sanitarie nazionali, si ricorda che il wc abusivo scarica in un pluviale, la Commissione sfratti concede di fatto alla mia inquilina il diritto di inquinare. Non è una assurdità affermare che la mia proprietà è stata posta sotto sequestro dalla Prefettura per motivi di ordine pubblico. Poi se per ipotesi il sottoscritto decidesse di autodenunciarsi alla Ussl, comunicando l'inottemperanza, secondo le leggi sarei passibile di denuncia penale».

Ancora dal *Corriere della sera* (11/6) prendiamo questa lettera di Arturo Reina, di Milano S. Felice: «Il Capo dello Stato ha detto che bisogna studiare un indulto per gli ex terroristi. Altre degne persone dibattono se deve essere indulto o grazia. Chissà se nello studiare qualche provvedimento di questo tipo, qualcuno si ricorderà di inserire un codicillo che esoneri finalmente i proprietari di casa, quando affittano una proprietà, dal compilare il modulo antiterrorismo. Ancora non più tardi d'ieri, la signora-vigile addetta alla ricezione di tali moduli, mi ha detto che dovevo specificare il numero degli ingressi dell'edificio con la massima precisione, perché, come è noto, i terroristi sono di un'astuzia diabolica e avrebbero potuto scappare dall'unico ingresso che io non avessi dichiarato».

Sergio Interlenghi, di Roma, così scrive a *24 ore* (14/6): «Sul Sole-24 Ore del 4 giugno ho letto che la Lega delle autonomie si è detta a favore dell'Ici a carico anche degli inquilini. Sarebbe interessante chiedere anche se questo vorrebbe dire ripartire l'attuale Ici (fino al 6 per mille) anche sugli inquilini, o se questo sarebbe il solito espediente dei Comuni italiani (che pare non essere finito con la Prima Repubblica) di tassare sempre di più, per sperperare sempre di più. In sostanza: all'attuale aliquota fino al 6 per mille, se ne vorrebbe aggiungere un'altra a carico degli inquilini? In Italia, infatti, il Fisco pare avere un motto: aggiungere sempre, abolire mai. E i Comuni sono maestri».

Ancora sul "pizzo" dei Consorzi di bonifica. Valerio Zara di Ferriere (Piacenza) così scrive a *il Giornale* (15/6): «Fra tante tasse, qui nel Piacentino paghiamo anche quella della bonifica sui terreni abbandonati e senza alcun valore e reddito, e sulle case, in nome di una fantomatica "difesa del suolo". Praticamente in Emilia Romagna i Consorzi controllano il 100% del territorio. Più che controllo, essi impongono un "pizzo" legalizzato a loro piacimento, secondo bisogno e necessità, per il mantenimento dei loro privilegi, anche quello della settimana lavorativa di quattro giorni... Da considerare che in tutti i comprensori del Consorzio piacentino di Levante, con sede a Fiorenzuola, su 35mila consorziati hanno votato in 121, mentre in montagna, su 7mila hanno votato in nove (Val Nure). Il direttore, poi, del Consorzio copre anche la carica di assessore (tecnico) all'Ambiente della Provincia di Piacenza: alla faccia del controllo! Come pure vivacchiano sull'Appennino piacentino ben quattro enti, con facenti funzioni identiche: due Comunità montane e due Consorzi di bonifica. Questa è la politica della Regione modello di cui "Spezzaferro" va fiero! Spero che il nostro caro giornalista Falletta abbia a riprendere l'inchiesta su "bonificopoli"».

Lucio Mauro, di Napoli, mette in guardia dalle semplificazioni fiscali su *il Giornale* (16/6): «C'è qualcosa di demagogico nelle dichiarazioni di Visco che non mi convince. Da una parte si parla di "semplificazioni fiscali" e di pressione fiscale inalterata per i prossimi due anni. Dall'altra si prevede un'addizionale Irpef per la Regione (1%: è una cifra enorme!) e la liberalizzazione dell'Ici a discrezione dei Comuni. Non vorrei che fosse la solita presa per i fondelli, anche perché ridurre a tre soli scaglioni l'Irpef potrebbe significare, per esempio, 10% fino a 10 milioni, 20% fino a 30 milioni, 40% oltre. Chi, come me, guadagna 100 milioni lordi si vedrebbe all'improvviso aumentare l'imposta da 30 a 33 milioni. Senza tener conto del corollario (Inps, sanità, imposte locali d'ogni genere) e delle suddette addizionali. Mi creda, sono annichilito da tanta faccia di bronzo».

La prof. Gianna Solari, di Roma, così scrive a *La stampa* (22/6): «I commercianti raccolgono firme per nuove disposizioni fiscali. Perché, invece di perder tempo a cercare sottoscrizioni, non si dichiarano disposti a stipulare contratti in deroga per gli affitti nei negozi? Così facendo, sarebbero costretti a denunciare almeno in parte i loro reali introiti (non potrebbero continuare a fingere di incassare 20 milioni, se il fitto denunciato fosse di 50!), e ne verrebbe un concreto colpo all'evasione fiscale. Meno firme, più fatti!».

Franco Gennerosi, di Roma, polemizza su *24 ore* (22/6) col direttore della Confindustria: «Sul Sole-24 Ore del 14 giugno, il direttore di Confindustria Innocenzo Cipolletta lamenta la gravosità delle imposte a carico delle imprese. Ha ragione, ma cosa dovrebbe dire - allora - la proprietà edilizia? La verità è che l'Ipar proposta da Visco (o l'Irap, come la chiama Tremonti, per avvicinarsi di più al concetto di rapina) è una patrimoniale bella e buona, a carico - appunto - delle imprese. Ma il punto è questo: che gli industriali non hanno protestato quando la patrimoniale è stata introdotta (con l'Ici) per la proprietà edilizia. E ora - rotto il principio reddituale - viene la volta loro. I guai, non sono sempre per gli altri... Quanto ai servizi, Cipolletta mi lasci dire una cosa: trova giusto che le imprese utilizzino quelli comunali, e che li paghino - ancora una volta - solo i proprietari di casa?».

Chiudiamo con questa lettera di Gianni Chiari su *La Stampa* del 22/6: «Alla lettrice che invita a "calmierare gli affitti delle locazioni commerciali" mi limito a osservare due cose. La prima è che qualcuno potrebbe invitare la giovane lettrice a "calmierare" i prezzi dei beni che lei pone in vendita: non si capisce infatti perché si dovrebbero calmierare gli affitti commerciali a spese dei proprietari di immobili e non anche i beni di consumo a spese dei commercianti. Ovviamente è sempre comodo chiedere beneficenza - e farne - a spese degli altri. La seconda osservazione riguarda i patti in deroga, che di solito i commercianti rifiutano; accetti la giovane commerciante i patti in deroga per il suo negozio, e forse ne avrà un sensibile decremento di canone».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

D.L. reiterato

Sfratti, ancora prefetti

Il meccanismo prefettizio per la concessione dell'assistenza della Forza pubblica nei procedimenti di escomio è stato prorogato al 31.12.96 dall'art. 2, c. 4, del decreto-legge 25.6.96, n. 335. Il c. 5 dello stesso articolo reitera i poteri attribuiti al prefetto in ordine ai criteri generali, ai tempi e alle modalità dell'impiego della Forza pubblica, così come da ultimo riferito su *Cn*.

Confedilizia sulle dichiarazioni di Visco...

Il Presidente confederale ha così commentato la relazione svolta dal Ministro delle Finanze Visco alla competente Commissione della Camera:

"Emerge dalla relazione del Ministro Visco una volontà di rinnovamento del sistema fiscale che, per quanto riguarda le tasse sulla casa, non può all'evidenza che significare ritorno all'equità e completo riordino. In particolare, attendiamo di conoscere attraverso quali iniziative legislative il Ministro intenda attuare il programma elettorale dell'Ulivo per quanto concerne i previsti sgravi fiscali per le case date in affitto e per quelle abitate dai proprietari".

... e di Di Pietro

Sulla relazione svolta dal Ministro dei Lavori pubblici Di Pietro alla Commissione Ambiente della Camera il Presidente della Confedilizia ha dichiarato:

"Il programma enunciato dal Ministro è apprezzabile ed incisivo, e non possiamo che valutarne positivamente più aspetti, fra i quali è indubbiamente da porre l'impegno per la riqualificazione urbana e la rivitalizzazione dei centri storici. Sul problema delle locazioni, poi, la riflessione annunciata dal Ministro è coerente con il programma Prodi e con l'esplicito riferimento in esso contenuto alla necessità di procedere nella liberalizzazione.

Quanto agli sfratti è importante la valutazione negativa che il Ministro ha dato dell'istituto della proroga in sé, con riferimento al necessitato mantenimento in vita delle commissioni prefettizie ancora per qualche tempo".

Per le caldaie termine al 30/9

Il DPR 26 agosto 1993, n. 412, ha regolamentato gli impianti termici al fine di contenere i consumi energetici, in applicazione della legge 10/91. Per quanto concerne i generatori di calore installati anteriormente all'entrata in vigore di tale DPR - vale a dire prima del 29.10.93 - che non possano essere ricondotti, attraverso operazioni di manutenzione, ai valori di rendimento di combustione indicati alle lettere a) e c) del co. 14 dell'art. 11, viene prescritta la loro sostituzione.

Tale sostituzione presenta termini temporali già scaduti per quanto concerne le caldaie con oltre 350 kw (30.9.94) e quelle inferiori a 350 kw site nelle zone climatiche E e F (30.9.95); mentre entro il 30.9.96 dovranno essere sostituite le caldaie inferiori a 350 kw site nelle zone climatiche A, B, C e D (nel caso - si ripete - non siano adeguate ai parametri fissati dal DPR 412/93). Si ricorda che le zone climatiche A, B, C e D sono quelle meno fredde, dal DPR 412 definite con un numero di gradi-giorno inferiore a 2.100, quali Ancona, Bari, Cagliari, Catanzaro, Firenze, Genova, Napoli, Palermo e Roma.

UN PO' DI STORIA

Catasto e Comuni

L'esecuzione del Catasto, nel 1886, non venne assegnata ai Comuni, bensì allo Stato, in quanto si temeva che non tutti i Comuni potessero garantire chiarezza di vedute, perfetta intelligenza della legge, energia sufficiente per eseguirla e fermezza tale da sottrarre il personale alle pericolose influenze locali, che avrebbero potuto ostacolare l'attuazione del concetto perequativo proprio della legge.

Gianni Marongiu, *Storia del fisco in Italia, Vol. II: La politica fiscale della Sinistra storica (1876-1896)*, Einaudi, p. 240.

Ma quel 20%, si deve o no? E quando?

La legge 61 del 1989 stabilisce (art. 1) la sospensione - per quattro mesi - degli sfratti nelle città ad alta tensione abitativa e, poi, che (art. 1 bis) "durante il periodo di sospensione dell'esecuzione il conduttore è tenuto a corrispondere, ai sensi dell'art. 1591 del Codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, cui si applicano gli aggiornamenti previsti dall'art. 24 della legge 27 luglio 1978 n. 392, maggiorato del venti per cento". Aggiunge la stessa norma che "durante il periodo predetto sono altresì dovuti gli oneri accessori di cui all'art. 9 della citata legge n. 392 del 1978".

Il problema, ora, è questo. Quella maggiorazione secca del 20%, si applica solo durante quella particolare sospensione, oppure si applica anche dopo? La Cassazione ha risposto - con due sentenze - in modo diametralmente opposto.

Con la prima sentenza (n. 3913/95) la Suprema Corte ha detto che "in tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'art. 1 bis della l. n. 61/89 considera in mora il conduttore non soltanto durante il periodo di sospensione dell'esecuzione stabilito dall'art. 1 della medesima legge, ma per tutto il periodo successivo alla condanna di rilascio, fino alla riconsegna effettiva dell'immobile" e ciò - hanno spiegato i giudici - "in virtù dell'espresso richiamo all'art. 1591 del Codice Civile".

Con un'altra sentenza (n. 5957/95) la Cassazione ha però detto che la norma in questione "va interpretata nel senso che la maggiorazione (del 20%) esclude eventuali, ulteriori pretese pecuniarie del locatore, ai sensi del menzionato art. 1591, limitatamente al periodo di sospensione dell'esecuzione, ferma restando, al di fuori di tale ambito temporale, l'applicabilità delle regole ordinarie dettate dalla citata norma del Codice civile".

Come si vede, con quest'ultima sentenza la Cassazione ha limitato (a differenza che nella prima) la corresponsione del 20% al periodo 1 gennaio-30 aprile 1989, ritenendo che non possa essere applicata per differente periodo, persino nel caso che uno sfratto abbia comunque goduto di quella sospensione in quel dato tempo. Non solo: con la stessa sentenza ha anche detto che al locatore spetta quel 20 per cento e basta, anche se il danno fosse stato (e fosse provabile) di misura maggiore. Il problema, comunque, resta aperto, in attesa dell'intervento - auspicato - delle Sezioni Unite, deputate a comporre i conflitti interpretativi tra sezioni semplici.

QUESTIONARIO

Grazie, di cuore, ai lettori

Rivolgiamo ai nostri lettori un grazie sentito, davvero di cuore, per il modo in cui hanno risposto al questionario apparso sul n. 1/96 di *Confedilizia notizie*, questionario interamente dedicato al nostro periodico. Il numero di risposte giunte è oltremodo elevato, l'attenzione con la quale i lettori hanno risposto alle numerose domande è encomiabile per precisione, i suggerimenti giunti sono preziosi e indice di lettori che non danno certo un'occhiata distratta a *Cn*, ma lo leggono pagina dopo pagina, lo conservano, ritornano sui pezzi fotocopiati o ritagliati per avere una conferma o una risposta a un dubbio.

Possiamo garantire quindi che cercheremo di effettuare le necessarie modifiche a *Cn*, in particolare sui contenuti, sulla base delle indicazioni giunte (alcune, le più celeri). Un solo aspetto si presenta molto difficile, volendo accontentare i lettori: i caratteri. Chiediamo infatti scusa se non possiamo usare un corpo maggiore per rendere meglio leggibile *Cn*, perché significherebbe - dovendo serbare invariato il numero delle pagine - operare una forte diminuzione delle notizie offerte; e se diminuissimo le notizie, sia pure a vantaggio di una miglior leggibilità, giustamente assisteremmo alla sollevazione dei lettori, i quali anzi ci chiedono sempre più dati.

Per quanto concerne le risposte pervenute, segnaliamo che il maggior interesse di lettura rivestono le notizie che concernono imposte e tasse (segno spiacevole dei tempi) e subito dopo i patti in deroga e la giurisprudenza casa. Questi tre argomenti sono pure in testa alle richieste di approfondimento, insieme con le questioni concernenti il condominio.

Alcuni lettori lamentano una mancata puntualità nell'arrivo di *Cn*: occorre però tenere presente che il recapito postale è generalmente attuato nella seconda metà del mese cui fa riferimento la testata. In ogni caso, le proteste vanno inviate alla Direzione provinciale delle Poste della località di residenza del destinatario (con copia per conoscenza dall'ufficio stampa confederale, per gli opportuni interventi).

Un grazie ai lettori per le percentuali veramente lusinghiere di giudizi espressi su *Cn* e per il fatto che ben oltre i 4/5 di loro conservano la raccolta del periodico. Proprio per venire incontro alle esigenze dei "collezionisti" provvederemo a redigere, ad annata 1996 conclusa, un indice annuale degli argomenti trattati, con riferimento al numero e alla pagina di *Cn*.

Per quanto riguarda i suggerimenti pervenuti, ne terremo conto. Vogliamo specificare, a proposito di alcuni consigli, che l'unificazione degli articoli secondo pagine monografiche, se da un lato può avere un'utilità pratica, dall'altro cozza contro la necessaria varietà di composizione delle pagine e il desiderio, da altri lettori espresso, di disporre proprio di notizie variate di seguito, al fine di stimolare ulteriormente la lettura.

Istat e GAZZETTA

Ancora novità per il dato di aggiornamento dei contratti (cfr. *Cn* giugno). L'Istat ha ripreso a pubblicare sulla *Gazzetta Ufficiale* il dato relativo al costo della vita dando conto - in un colpo solo, e a seguito della precedente sospensione della pubblicazione a cadenza mensile - di quelli da gennaio in poi.

Ora, però, l'Istat non pubblica più il dato relativo alla variazione assoluta: pur necessario - secondo il criterio giudicato corretto anche dalla Cassazione oltre che dalle Relazioni ministeriali sull'applicazione della legge 392/78 - per l'aggiornamento sia dei contratti a equo canone che dei contratti in deroga (per questi ultimi, ai fini dell'aggiornamento infracontrattuale). Come noto, il dato sulla *variazione assoluta* è differente dalla sommatoria delle *variazioni annuali* (cosiddette variazioni relative), e più favorevole alla proprietà. La Confedilizia tornerà ad intervenire.

CONFEDILIZIA

No al federalismo fiscale se significa imposte più alte

Parlando a Bolzano ad una riunione della Confedilizia il presidente Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"I dati diffusi dalla Confedilizia, relativi alle aliquote dell'Ici ed alla tendenza dei Comuni ad usare la leva fiscale per deliberare livelli più elevati fino a giungere al massimo consentito dalle leggi dello Stato, hanno trovato conferma nei dati successivamente divulgati a proposito della sovrattassa rifiuti. Infatti le Province italiane hanno nel loro insieme scelto di salire da una media del 3,08% del '93 - l'aliquota, che fa riferimento alla tassa rifiuti, varia da un minimo dell'1 ad un massimo del 4% - al 3,42 del '94, al 3,68 del '95 e quest'anno sono balzate al 4,12%.

Le cifre indicano che oggi un Comune capoluogo su tre applica l'Ici al massimo di legge, una Provincia su due applica la sovrattassa rifiuti al massimo di legge. Cambia l'imposta, ma tanto nel caso di un tributo palese, quale l'Ici, quanto di un tributo occulto, quale la sovrattassa rifiuti, i risultati sono identici. Gli enti locali tendono a scegliere aliquote sempre più alte. È un pessimo precedente per quel federalismo fiscale di cui tanto oggi si parla.

Se Comuni e Province privilegiano l'incremento fiscale anziché i tagli di spesa e quindi ricorrono ad aliquote crescenti dei tributi di loro spettanza, corriamo il rischio di creare, anziché un corretto federalismo fiscale che consenta un uso razionale delle entrate pubbliche, un vessatorio fiscalismo federale. Con l'aggravante del fatto che le forme impositive locali tendono ad essere sempre più legate ad un settore specifico quale gli immobili, cosicché chi si è fatto la casa, per abitazione o per investimento, è particolarmente colpito".

Proposta di legge sindacati inquilini

A proposito della proposta di legge di iniziativa popolare presentata dai sindacati inquilini, il Presidente della Confedilizia ha dichiarato:

"Il sistema degli incentivi fiscali per la locazione, previsto anche nella proposta di legge degli inquilini, è stato da noi richiesto già diversi anni fa ed è la via su cui si è da sempre posta l'Europa, che ha così risolto i problemi della mobilità sul territorio, con quel che di favorevole ne consegue anche sul piano della piena occupazione. In Italia, però, sinora si è andati solo nel senso opposto e da ultimo, con la doppia aliquota Ici, si è addirittura penalizzata proprio la locazione.

Quanto alla proposta dei sindacati in particolare, non si possono prevedere incentivi fiscali e, nel contempo, proporre istituti che paralizzerebbero la locazione, peggiorando la situazione anche ove essa sta decisamente migliorando, come per gli escomi. Oltretutto, il programma della coalizione governativa prevede espressamente che si debba procedere nella 'liberalizzazione' delle locazioni".

Località turistiche, acquisti e locazioni

Ampio spazio *il Resto del Carlino* e *La Nazione* (7/6) danno alla ricerca svolta dall'Ufficio studi della Confedilizia sull'incremento della sovrattassa rifiuti a favore delle Province, metà delle quali applicano l'aliquota massima consentita dalla legge.

Il Resto del Carlino del 21/6 dedica un'intera pagina ad analisi e suggerimenti per acquisti e locazioni di appartamenti nelle località di villeggiatura, riportando un servizio curato dall'Ufficio studi confederale e tabelle elaborate dall'Osservatorio immobiliare della Fiaip.

Come difendersi dai soliti ignoti

Le città si svuotano, ma i ladri d'appartamento non vanno in vacanza: ecco una guida all'assicurazione più sicura

Andare in vacanza sicuri. Sicuri che a casa è tutto tranquillo. Perché, eventualmente, ci pensa l'assicurazione. Sì, quando le città si svuotano entrano in azione i "soliti ignoti".

Carriere Soldi ha messo a confronto le polizze per furto e incendio delle dieci maggiori compagnie di assicurazione. In modo da fornire un'idea di quanto costa una "copertura" completa.

Nel proprio appartamento. Per una famiglia, assicurare il proprio appartamento in condominio contro il furto, l'incendio e la responsabilità civile per i danni arrecati ad altre persone, può costare dalle 600 mila lire a Firenze (o in altre località di analogo livello di rischio) al milione e quattrocento mila lire di Roma. Con queste cifre si assicurano (fino al risarcimento massimo di 20 milioni) tutti i beni contenuti nell'abitazione, compresi gioielli (con il limite di 5 milioni), pellicce, argenteria e quadri. "Coperti" anche gli attrezzi sportivi tenuti nel box, in cantina e in solaio fino a 2 milioni. Infine, la polizza vale anche contro scippi e rapine che avvengono al di fuori dell'abitazione per un massimo di 2 milioni. Gli eventuali danni causati ad altre persone (responsabilità civile) sia mentre si trovano nella casa dell'assicurato (per esempio un paio di occhiali rotti), sia all'esterno (la caduta d'un vaso di fiori dalla finestra), sono rimborsati fino a un miliardo. È utile verificare quando l'abitazione rimane disabitata, dopo quanti giorni non si ha più diritto al rimborso (in genere 45); gli sconti concessi per eventuali antifurti installati; i limiti nella ricerca guasti e nei rimborsi per i danni da acqua.

In condominio. In assemblea è il momento di fare il check-up dell'assicurazione del condominio. Si può controllare se il massimale assicurato in caso di incendio, scoppio o terremoto è sufficiente per la ricostruzione dell'edificio oppure è inadeguato ai valori attuali. In questo caso, se gli altri condomini non vogliono adeguare la polizza "globale fabbricati", si può stipularne un'altra sul proprio appartamento che va a integrare quella condominiale. Il premio per assicurare un condominio, il cui costo di ricostruzione è di 5 miliardi, può variare da 4 a 7 milioni all'anno a seconda delle garanzie previste in polizza.

CASSAZIONE

Il diritto di prelazione non ha ad oggetto i beni alienati negli ultimi sei mesi

In tema di imposta sulle successioni, la preclusione all'esercizio del privilegio di cui all'art. 2772, quarto comma, c.c. - il quale dispone che il privilegio sugli immobili (che il primo comma della stessa norma attribuisce ai crediti dello Stato per tributi indiretti) «non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sull'immobile» - opera anche con riferimento agli immobili trasferiti dal defunto a terzi, nell'ultimo semestre della sua vita. L'Amministrazione finanziaria, pertanto, non può pretendere da costoro il pagamento del tributo non evaso dai soggetti di imposta, quale onere per la liberazione del bene dal diritto di garanzia, neppure nei limiti del valore del bene medesimo e con una responsabilità patrimoniale limitata al suo valore.

Cassazione, Sez. I - Sent. 5 febbraio 1996 (5 aprile 1995), n. 945 - Pres. Rossi - Rel. Olla

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE

È agevolato l'acquisto di più unità immobiliari che costituiscono un unico corpo

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali, previste per l'acquisto della prima casa, all'Ufficio non è consentito fare altre valutazioni sul fabbricato che non siano quelle riferite alla destinazione (abitazione del ricorrente) ed alla qualità di lusso o non di lusso dell'immobile, secondo gli standards cui all'art. 13 della legge n. 408/1949.

Pertanto, in caso di cessione di un'unità immobiliare costituita da due particelle catastali, ma con unicità della partita catastale e del mappale, l'Ufficio non può disconoscere l'agevolazione con riferimento ad una parte del fabbricato, adducendo che si tratta di cessione di due unità immobiliari.

Commissione tributaria centrale, Sez. XI - Dec. 14 novembre 1995 (24 ottobre 1995), n. 3747 - Pres. Aponte - Rel. De Martiis

Ici, Comuni fermi sui controlli 1994

La maggior parte dei Comuni italiani non riuscirà a completare i controlli sull'Ici '94 entro il previsto termine del 31 dicembre '96. La denuncia viene dall'Anutel (Associazione nazionale uffici tributi enti locali), il cui presidente, Franco Tuccio, ha avuto a Roma un incontro con i vertici della File, sindacato esattoriale della Uil, sulle problematiche inerenti alle attività di gestione dei tributi locali.

È lo stesso Tuccio a mettere il dito sulla piaga dell'impasse in cui si trovano le amministrazioni: «Il controllo sull'Ici '94 è semplicemente inattuabile: la banca dati del consorzio Anci-Cnc, per esempio, non ha fatto altro che trascrivere le dichiarazioni dei contribuenti, e l'incrocio con i dati del catasto è impossibile, anche perché questo non è aggiornato». Né può soccorrere il catasto elettrico, «che è sì gratuito, ma che di per sé non serve a nulla. Mentre per avere dall'Ancitel i più utili dati sulle utenze elettriche un comune medio deve sborsare sulle 350 mila lire». Non solo. «Gli uffici tributi», prosegue il presidente dell'Anutel, «non hanno i mezzi materiali per lavorare: mancano i computer e di aggiornamento professionale non se ne parla perché i bilanci sono in rosso. Il dlgs 507/93 di riforma dei tributi locali ci ha caricato di ogni responsabilità, senza darci i mezzi per farvi fronte».

Immobili, gestione ai professionisti

Un disegno di legge per riconoscere uno stato professionale agli amministratori di condominio. È la proposta avanzata da Adolfo Manis, vicepresidente della commissione cultura del Senato, durante l'incontro che si è svolto a Roma e che ha riunito i rappresentanti dell'Anaip, l'Associazione nazionale amministratori immobiliari professionisti, per fare il punto della situazione sulla formazione professionale degli amministratori condominiali. Una recente stima ha valutato in tutta Italia la presenza di circa 1 milione di condomini, nei quali gli amministratori non professionisti sono oltre l'80%.

Re/Max cerca case

La mongolfiera di Re/Max ora vola anche sulle case italiane. La società Usa di intermediazione immobiliare in franchising (2.650 uffici in tutto il mondo per oltre 42 mila affiliati e consulenti) lancia la sua sfida sulla penisola con un investimento iniziale di oltre 4,6 miliardi destinati al reclutamento della forza vendita, al suo addestramento e alla produzione di materiale promozionale sviluppato in collaborazione

con l'agenzia Tiki di Milano.

«Ogni anno in Italia» sottolinea Frank J. Polzler, responsabile europeo di Re/Max «vengono concluse 500 mila transazioni immobiliari. Ben il 70% degli scambi avviene tra privati. Vogliamo agire per riequilibrare questa percentuale, che in alcune zone degli Stati Uniti o del Canada scende a livelli del 5-10%».

La strategia parte dallo sviluppo di una rete di agenzie in franchising nelle città di Roma e Milano e nel loro hinterland, per poi espandersi nel Nordest del paese e, in un futuro, sull'intero territorio della penisola. «Al momento abbiamo già aperto dieci uffici, due a Roma, due a Milano e sei tra Padova, Verona e Vicenza», spiega Dario Castiglia, amministratore delegato di Re/Max Italia, «ed entro l'anno stimiamo di arrivare a 35 affiliati. A regime potremo contare su circa 300 uomini Re/Max, con provvigioni complessive che nel '97 dovrebbero attestarsi su 15 miliardi di lire (il volume d'affari di Re/Max a livello mondo è di 750 mila miliardi di lire di vendite, per 6 mila miliardi di provvigioni, *ndv*)».

Codice Marino

Pratico, utile, ricco: così si presenta il *Codice Tributario Marino 1996*, giunto alla sesta edizione, del tutto rinnovata tanto nella veste grafica quanto nel formato, ridotto e quindi molto più maneggevole. Il primo volume è dedicato ai testi normativi, il secondo ad annotazioni e richiami.

Nonostante la mole indubbiamente senza paragoni delle disposizioni tributarie, il "Marino" consente di ritrovare agevolmente la legge o l'articolo desiderati, grazie sia alla suddivisione in capitoli omogenei sia agli indici. Da rilevare - ed è una conferma delle precedenti edizioni - la ricchezza anche dei rinvii e delle citazioni a piede dei testi di legge riportati.

Pasquale Marino, *Codice Tributario Marino 1996*, ETI ed., viale Mazzini 25, 00195 Roma, tel. 06-3217774, due volumi, pp. 1.772 + 1.020, lire 120.000.

Immobili sfitti e abitazioni a disposizione: per il fisco, nessuna differenza

Nonostante da sempre l'amministrazione proclami di voler diminuire il peso delle imposte sugli immobili, la realtà di tutti i giorni dimostra sempre il contrario. Imposte sul reddito e patrimoniali, imposte erariali e locali: la pressione aumenta, invece di diminuire.

Anche le disposizioni vengono modificate, creando situazioni illogiche ed assurde.

Nel caso dei fabbricati sfitti, l'originaria dizione dell'art. 38 DPR n. 917/1986 prevedeva al comma 1: "il reddito... è ridotto all'80 per cento per le unità immobiliari, non adibite all'uso del possessore o dei suoi familiari, rimaste non locatate per l'intero periodo d'impresa per cause non dipendenti dalla volontà del possessore"; prevedendosi perciò uno "sconto" del 20 per cento.

Giusta il comma 3 del predetto articolo, "se le unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o da suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione, il reddito è aumentato di un terzo".

Il comma 4, infine, prevedeva che "si considerano in ogni caso tenute a propria disposizione, se non locatate per almeno sei mesi nel periodo d'imposta, le unità immobiliari ad uso abitazione ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa. Il reddito di tali unità immobiliari, fermo restando per una di esse l'aumento di un terzo di cui al comma 3, è aumentato del 300 per cento".

Con il D.L. n. 330/1994, convertito con modificazioni nella l. n. 473/1994, detta distinzione fra unità immobiliari rimaste non locatate e unità tenute a disposizione è venuta a cadere. Infatti, l'attuale dizione dell'art. 38 DPR n. 917/1986 recita: "Se le unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o dai suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione, il reddito è aumentato di un terzo".

Il legislatore, con questa modifica, dimostra di non voler tenere in alcuna considerazione la condizione dei proprietari che - per cause indipendenti dalla loro volontà - non riescono a locare l'immobile: parificandoli, dal punto di vista della tassazione IRPEF, a coloro i quali tengono a propria disposizione altre unità immobiliari oltre a quella in cui abitano.

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

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 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%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della pubblicazione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



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

Anno 6
Numero 7

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 2 luglio 1996