



Anno 6 - ottobre 1996 - n. 8

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

CONEDILIZIA
notizie

FINANZIARIA AMMAZZA CASA



da *il Resto del Carlino*, 29.9.96

All'interno

- **Sgravi fiscali per chi affitta?**
- Norme "concordato" immobili
- Sicurezza lavoro, obblighi committenti
- Si parla di "locazione infinita"
- Slitta denuncia rifiuti
- Patti in deroga, continua l'assistenza
- Tassa grate, precisazione del Ministero
- Tariffe catastali, aumenti a pioggia

Un atto di barbarie

L'aumento degli estimi catastali (5% ai fini Irpef e 10% ai fini Ici) deciso dal Governo Prodi, è un atto di barbarie - contrario ad ogni principio di civiltà giuridica - prima ancora che un atto di iniquità fiscale. Finora, infatti, nessuno mai aveva utilizzato il Catasto per esigenze di finanza pubblica straordinaria, attuando una revisione imperativa - per legge - delle tariffe al di fuori di ogni contraddittorio (e, quindi, delle stesse norme elementari di uno Stato che voglia continuare a definirsi "di diritto"). Lo "scempio" del Catasto così anticipato (d'ora in poi - oltretutto - ogni immobile avrà, addirittura, differenti valori, a seconda dell'imposta per la quale serva) spiega anche perché si voglia distruggere definitivamente - nella sua "obiettività" - questo strumento affidandone la cura addirittura agli odierni, più diretti beneficiari dell'imposizione immobiliare. A questo punto, se il Catasto dev'essere solo il mezzo (meglio, l'espedito) per aumentare le imposte al di fuori di ogni riferimento ai valori reali, tanto vale abolirlo. Anzi, sarebbe addirittura il caso di farlo subito, per tagliare l'erba sotto i piedi di una finanza pubblica irresponsabile.

Una finanza pubblica irresponsabile anche per un altro, determinante argomento. In Italia, la situazione - oggi - è questa: che il Governo impone una tassazione da esproprio, e i cittadini fanno finta di pagare le imposte. Chi non può evadere, è soffocato. È il caso della proprietà edilizia. Chi s'è fatto la casa, deve convincersi che essa è un bene che - oramai - deve essere difeso (e riconquistato) giorno per giorno: non, un "diritto" come finora ci era stato detto. Condomini e proprietari di casa sono il 75 per cento degli italiani. Ma quanti di loro appoggiano concretamente le battaglie della Confedilizia? Eppure, la casa che hanno acquistato ad alti prezzi, anni fa, perde di continuo valore per le forti tasse (successivamente) introdotte, e che vengono di continuo aggravate.

Le norme per il "concordato" immobili

È entrato in vigore il 7 settembre il decreto presidenziale - pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale solo ora, anche se datato 31 luglio - che fissa le regole che consentono l'"accertamento con adesione" del valore degli immobili ai fini delle varie tasse che gravano su questi cespiti: imposta di successione e donazione, registro, imposta ipotecaria, catastale, Invm.

Oggetto dell'adesione possono essere il maggior valore o il valore venale dei beni stabiliti dall'ufficio e suscettibili di rettifica secondo i vari meccanismi impositivi compresi i valori dei fabbricati e dei terreni diversi da quelli edificabili dichiarati in misura inferiore a quella risultante su base catastale. Ma può formare oggetto di "concordato" anche il valore iniziale agli effetti Invm dichiarato in misura superiore a quella risultante in sede catastale.

L'adesione è ammessa prima che sia notificato l'avviso di accertamento nonché durante la pendenza del termine dell'impugnativa per almeno uno dei soggetti all'obbligo tributario (anche se per qualcuno di essi il termine sia già scaduto). Sono però esclusi i valori dei beni per i quali risulta già impugnato (anche solo da uno dei contribuenti interessati) l'avviso di accertamento di valore. Sono altresì escluse adesioni "parziali".

Per le aree edificabili i criteri di determinazione del valore sono stabiliti sulla base di appositi prospetti predisposti dagli uffici, in cui vengono indicati i valori medi di mercato nelle varie aree geografiche omogenee.

L'ufficio determinerà il valore in contraddittorio con il contribuente tenendo conto di una serie di fattori legati agli strumenti urbanistici. Il sistema dei prospetti o il riferimento alla base catastale saranno utilizzati per gli altri immobili, mentre per i terreni agricoli la base sarà offerta dai valori agricoli medi determinati in ciascun comune dalla apposita commissione provinciale. Naturalmente, incideranno poi fattori come l'effettiva destinazione del terreno o il grado di conservazione dell'immobile. Per le aziende ci si riferirà agli "studi di settore" o a percentuali di redditività applicati alla media dei ricavi accertati o dichiarati negli ultimi 3 anni moltiplicata per 3 (per 2 per alcuni casi speciali).

A seguito dell'adesione, tra l'altro, le eventuali sanzioni dovute sono ridotte ad un quarto del minimo stabilito dalle varie leggi specifiche.

Sicurezza lavoro, obblighi dei committenti

Sono stati emanati due decreti legislativi sulla sicurezza del lavoro. Il d. lgs. 14.8.96, n. 493, è relativo alla "Attuazione della direttiva 92/58/Cee concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro", mentre il d. lgs. 14.8.96, n. 494, riguarda la "Attuazione della direttiva 92/57/Cee concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili". Quest'ultimo decreto va integrato con le disposizioni del d. lgs. 626/94 e le relative modifiche introdotte dal d. lgs. 242/96.

Sarà obbligatorio, per il committente o il responsabile dei lavori,

non solo attenersi ai principi e alle misure di tutela previsti dal d. lgs. 626, ma anche determinare la durata dei lavori o fasi di lavoro per consentire la pianificazione dei lavori stessi in condizioni di sicurezza. In casi specifici, il committente o il responsabile dei lavori dovrà designare un "coordinatore per la progettazione" e un "coordinatore per l'esecuzione dei lavori".

Mentre il d. lgs. 493 è già vigente, il d. lgs. 494 entrerà in vigore sei mesi dopo la pubblicazione, avvenuta sul *S.O.* 156 alla *G.U.* n. 223 del 23.9.96.

Il testo dei due d. lgs. è richiedibile dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale.

Sono stati emanati due decreti legislativi sulla sicurezza del lavoro. Il d. lgs. 14.8.96, n. 493, è relativo alla "Attuazione della direttiva 92/58/Cee concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di

Visco e la Finanziaria, ma dove vive?

"L'intervento sulla casa non è così drammatico. Bisogna ricordare che le rendite catastali sono rimaste inalterate per 4-5 anni, mentre i prezzi nel frattempo sono cresciuti di più del 20 per cento".

Così il ministro delle Finanze Visco ha dichiarato al quotidiano del suo partito *l'Unità* (29.9.96), all'indomani dell'approvazione della Finanziaria.

Ma, a questo punto, ci chiediamo dove viva Visco. Forse, il ministro delle Finanze ignora che le rendite catastali sono state fissate con riferimento al biennio 88-89, prima del crollo dei valori immobiliari conseguente all'introduzione - successiva - di una smodata fiscalità (in particolare, Isi e Ici). E, forse, Visco - oggi che è diventato ministro delle Finanze - ha anche dimenticato che fu proprio lui a proporre tempo fa un emendamento (poi approvato) che dispone la revisione periodica delle rendite: e allora - se quel 20 per cento da lui indicato è davvero veritiero - perché la Finanziaria prevede un intervento diktat (si aumentano gli estimi per legge, e basta) e non di operare tramite la norma di cui all'emendamento Visco, e cioè nel legittimo contraddittorio delle parti?

Occhio alle cifre ... E chi lo ha voluto?

"Questo intervento della Finanziaria (sulla casa) io non lo volevo fare. Dal mio punto di vista è oltretutto di scarso rilievo: il gettito prevedibile è dell'ordine di 100-150 miliardi".

(ministro Visco, *l'Unità* 29.9.96)

"Avrei preferito non toccare la casa e quei 1000 miliardi ricavarli da qualche provvedimento sui baby pensionati".

(presidente del Consiglio Prodi, *24 ore* 29.9.96)

Ma qual'è la cifra vera? E chi ha voluto gravare sulla casa, se Prodi e Visco non volevano toccarla? Misteri di questo Governo ...

Intanto, com'è noto, l'Ufficio studi della Confedilizia ha calcolato - e tutti i giornali hanno riportato questo dato - in 2300-2500 miliardi l'aggravio d'imposta sulla casa. L'aumento dei tributi immobiliari è quindi valutabile, nel giro di 5 anni, in 28 mila miliardi, con un incremento nello stesso periodo del 119 per cento. Prendendo come base il 1980, l'incremento è del 921 per cento.

Risoluzione per proroga censimento fabbricati rurali

La Camera ha approvato una risoluzione che impegna il Governo a rinviare di un altro anno i termini, attualmente fissati al 31 dicembre prossimo, per il censimento dei fabbricati rurali. L'iniziativa - di cui è primo firmatario Luciano Caveri (Unione Vandotaine) e della quale si è più volte interessata la Confedilizia - è stata discussa e votata alla Commissione Finanze e prende in considerazione le norme che prevedono l'istituzione del catasto in cui, entro la fine di quest'anno (dopo una precedente proroga di 12 mesi), saranno censiti insieme alle unità immobiliari urbane anche i fabbricati rurali che cessano di avere i requisiti di ruralità.

Data la consistenza di questo patrimonio i parlamentari hanno rilevato "il rischio di non riuscire ad adempiere in tempo alle prescrizioni", ma anche le "costose incombenze di accatastamento" ed i danni "alle zone di mon-

Finanziaria e Confedilizia

Al momento di licenziare per la stampa questo numero di *Confedilizia notizie*, la Finanziaria Prodi (con i suoi effetti devastanti per la casa) è nota solo nelle sue grandi linee.

Ne riferiremo nei dettagli sul prossimo numero. La protesta della Confedilizia, comunque, è stata immediata ed ha invaso quotidiani, radio e televisioni. Il Presidente confederale ha rilasciato interviste al TG 1, al TG 2 (insieme ai presidenti di Concommercio e Confartigianato ed ai direttori generali di Confindustria e Confagricoltura) e al TG 4 (insieme al Presidente Concommercio) nonché al GR 1 e al GR 2. I dati calcolati dall'Ufficio studi della Confedilizia sono stati diffusi dalle agenzie stampa Ansa, AdnKronos, Agi e Aga e ripresi - oltre che da pressoché tutti i quotidiani - dal TG 3 e dal TG 5.

tagna, disincentivando la coltivazione agraria e portando ad una scelta di smobilizzo delle proprietà rurali".

Per questo hanno chiesto al Governo non solo la nuova proroga ma pure una modifica del criterio economico vigente "per non gravare sui pensionati agricoli e sugli agricoltori part-time", nonché "l'adozione di sgravi sulle spese di adempimento per chi deve accatastare e che sia riconosciuta ai fini fiscali una autocertificazione o una dichiarazione comunale che consenta di ribadire la ruralità dell'immobile al di là dell'avvenuto accatastamento ed a trovare comunque una soluzione per l'agriturismo".

La scomparsa di Carlo d'Aurelio

È mancato a fine settembre il conte avv. Carlo d'Aurelio. Ministro della Real Casa, era anche membro del Collegio nazionale probiviri della Confedilizia. La presidenza ha espresso alla famiglia le vive condoglianze dell'organizzazione.

Locazione infinita?!

Al momento di andare in macchina, sappiamo solo questo: che ad un convegno milanese di una piccola associazione di proprietari, il Governo avrebbe reso noto - senza reazione, che risulti - l'intenzione di abolire la finita locazione. I contratti di locazione sarebbero tutti a durata indeterminata, salvo recesso - solo per necessità - dei proprietari di casa.

Ci rifiutiamo di credere alla cosa (ed alla sua serietà), anche se la realtà ci ha ormai abituato al peggio. Ed insegnato che essa supera sempre l'immaginazione.

Ma agli associati alla Confedilizia segnaliamo il fatto: indica in quale situazione (politica e ideologica) la nostra organizzazione è costretta ad operare, e con quali progetti e quali idee (molti dei quali neppure noti ai soci) ha a che fare, e deve contrastare.

Per la pubblicità su *Confedilizia notizie* rivolgersi a
Ideaazione - Agenzia pubblicitaria
Via Vittorio Veneto 96
00187 Roma
tel. 06/4874900

Il Presidente incontra Visco e Treu

Il Presidente confederale ha incontrato il ministro delle Finanze Visco e - accompagnato dal Presidente della Cassa portieri Gardella - il ministro del Lavoro Treu. Ha poi incontrato, ripetute volte, il sottosegretario ai Lavori pubblici Mattioli e il Presidente della Commissione agricoltura della Camera, Pecoraro Scario. Al Ministero dei Lavori pubblici, Sforza Fogliani ha pure incontrato il Capo dell'Ufficio legislativo, Cicala.

Sui problemi della contrattazione in deroga e dei Consorzi di Bonifica il Presidente confederale ha incontrato il Presidente della Confagricoltura, Bocchini, e il Presidente della Confederazione della Proprietà fondiaria, Castelbarco Albani. Sforza Fogliani ha quindi ricevuto - insieme al Tesoriere Gardella - il Presidente dell'Anaci, Merello.

A Fregene, il Presidente confederale ha partecipato alla premiazione del concorso nazionale - sponsorizzato anche dalla Confedilizia - "Progettare il lungomare". Sforza Fogliani ha pure partecipato, a Bamberg, al Comitato esecutivo Uipi, a Milano alla Conferenza permanente per lo studio del Sistema immobiliare, a Camogli al Convegno di "Scenari immobiliari" (dove ha anche svolto una relazione) e a Roma alla Giunta esecutiva Fiaip.

Numerosi gli interventi di Sforza Fogliani a tv e radio, fra cui segnaliamo le interviste al TG 3 ed al GR 1 nonché il contraddittorio in diretta col Segretario generale del Sunia, Pallotta, a "Casella postale". Anche il Segretario generale ff., Bertoncini, è stato intervistato dal GR 2.

Il Vicepresidente Guarnieri ha partecipato in rappresentanza della Confedilizia ad un dibattito in materia edilizia al "Festival nazionale dell'Unità" a Modena. La Confedilizia è pure stata rappresentata dal Presidente del Centro studi D'Amico a diverse manifestazioni svoltesi a Milano (fra cui quella di presentazione del volume sui criteri valutativi degli immobili predisposto dallo Sda-Bocconi, partecipe anche la Confedilizia).

L'assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alle assemblee Concommercio ed Ance nonché al seminario tecnico del Cnel sulla manutenzione e riqualificazione del patrimonio abitativo. Bianco ha pure rappresentato l'organizzazione al seminario dell'Inu "I programmi complessi", all'incontro-dibattito del Centro studi Confindustria "La politica economica alla ripresa autunnale", al convegno indetto dalla Provincia di Roma "Bilancio di un anno", alla presentazione del II Rapporto 1996/Nomisma sul mercato immobiliare.

Sgravi fiscali per chi affitta?

Al Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza, il Sottosegretario ai Lavori Pubblici on. Mattioli (nella foto, mentre parla il Presidente confederale; a lato, il relatore avv. Gabriele De Paola e il Responsabile del Coordinamento avv. Paolo Scalettaris) ha annunciato l'intenzione del Governo di introdurre un "bonus fiscale" (30% dell'imponibile Irpef in meno) per i locatori. Si fa così (faticosamente) strada una vecchia idea della Confedilizia, che l'ha per prima proposta (e che, infatti, la stampa nazionale ha indicato come "sponsor" dell'iniziativa)

Confedilizia: dopo la sentenza della Corte costituzionale continua la contrattazione in deroga assistita

Gli italiani continuano a ricorrere all'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini per la stipula di patti in deroga. Questo il risultato che emerge da un'analisi svolta dalla Confedilizia presso le proprie 160 Associazioni territoriali, che ha dato modo di rilevare come proprietari e inquilini - anche dopo che la Corte costituzionale ha sancito la non obbligatorietà dell'assistenza - preferiscono continuare a farsi assistere dalle rispettive organizzazioni per sottoscrivere patti in deroga che siano sicuri e sostanzialmente al riparo da pericoli di contenzioso.

Risulta alla Confedilizia che l'83% dei contratti in deroga continua ad essere assistita, in maniera omogenea sull'intero territorio nazionale, anche se con una percentuale più elevata al Nord (85%) e una più contenuta al Sud (78%), mentre il Centro risulta nella media. La percentuale sale nel caso di assistenza a patti in deroga per l'uso non abitativo (87% nazionale). I dati tengono conto anche della contrattazione in deroga degli enti pubblici assistiti dalla Confedilizia.

Per quanto infine concerne i canoni, non si sono registrate differenze rispetto ai dati antecedenti alla sentenza della Corte: in sostanza è confermato un calo fra il 30 e il 40% dei contratti "liberi".

Definitiva la "manovrina Prodi" Esenzione Tarsu fabbricati rurali

Il decreto-legge 20.6.96, n. 323, "Disposizioni urgenti per il risanamento della finanza locale", contenente la cosiddetta "manovrina Prodi", è stato convertito dalla legge 8.8.96, n. 425. Le disposizioni concernenti la casa sono già state segnalate su *Cn* di luglio '96 e non hanno subito molte modificazioni nella conversione (ad eccezione della precisazione che l'anticipazione del termine per il pagamento dell'imposta di successione da 90 a 60 giorni non si applica nei casi in cui all'entrata in vigore del decreto legge già fosse stato notificato l'avviso di liquidazione dell'imposta).

Risulta invece introdotta una nuova disposizione (art. 12-bis), che consente ai Comuni di esentare dal pagamento della Tarsu (tassa rifiuti) i "fabbricati rurali adibiti ad abitazione, siti in zone agricole ed utilizzati da produttori e lavoratori agricoli sia in attività che in pensione".

Ad illustrazione di talune norme che riguardano i fabbricati, in tema di Iva e di imposta di registro, il Ministero delle Finanze, Dipartimento delle entrate, ha emanato la circolare 11.7.96, n. 182/E. Le disposizioni che riguardano il catasto, e segnatamente imposizione e rendite, sono invece illustrate dalla circolare 19.9.96, n. 189/T, del Dipartimento del territorio delle Finanze. Il testo di entrambe le circolari può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale.

Denuncia rifiuti slitta al 20.1.1997

C'è tempo fino al 20 gennaio 1997 per presentare le denunce delle aree scoperte ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Lo ha comunicato la Confedilizia, segnalando che il decreto legge n. 462/96 prevede uno slittamento dell'obbligo, in precedenza fissato al 30 settembre prossimo.

Le denunce, da presentarsi al Comune, dovranno segnalare tutte le aree scoperte tassabili. Gli amministratori condominiali dovranno sempre entro il 20 gennaio 1997 - depositare presso il Comune l'elenco degli occupanti o detentori di locali ed aree condominiali.

La Confedilizia, nell'esprimere soddisfazione per l'avvenuto slittamento di tempi (dalla stessa sollecitato), ha auspicato che i Comuni provvedano - in tempi brevi - a fornire ai cittadini tutte le informazioni necessarie per le denunce e alla predisposizione dei moduli necessari.

Confedilizia costituisce CIPark Aderiscono anche Ance, Anci, Federtrasporti

Aicopark (Associazione italiana tra le società concessionarie di parcheggi), Aip (Associazione italiana parcheggi), Ance (Associazione nazionale costruttori edili), Anci (Associazione nazionale comuni d'Italia), Ancpl (Associazione nazionale cooperative di produzione e lavoro), Aniem (Associazione nazionale imprenditori edili minori), Confedilizia e Federtrasporti (Federazione nazionale trasporti pubblici locali) hanno costituito il CIPark (Centro iniziative parcheggi).

Scopi del CIPark sono quelli di promuovere: la "cultura del parcheggio" nei confronti delle istituzioni e dell'opinione pubblica valorizzandone la funzione strategica nell'ambito delle problematiche della mobilità e ribadendo il ruolo centrale dell'imprenditoria; l'elaborazione di leggi e provvedimenti nazionali e comunitari relativi alla progettazione, costruzione e gestione dei parcheggi; ricerche, studi ed iniziative per lo sviluppo tecnico ed economico del settore; l'organizzazione di conferenze, congressi e convegni e di opportune iniziative per la diffusione di informazioni inerenti le materie di interesse degli associati; lo scambio di esperienze tecnico-professionali tra gli associati; ogni utile ed opportuno atto o iniziativa finalizzata al migliore perseguimento degli scopi degli associati.

CASA - LOCAZIONI

Indennità di avviamento, si o no? Ecco il punto-fine

La questione dovrebbe essere finita. Ma ci sono volute, addirittura, le Sezioni Unite della Cassazione (il massimo livello del supremo organo giurisprudenziale, cioè).

La questione è quella dell'indennità di avviamento, al termine (per volontà esclusiva del proprietario dell'immobile) di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo. Quando è dovuta, e come deve essere - in particolare - calcolata, in caso di immobile utilizzato, in parte per un'attività che comporta contatti diretti con il pubblico (indeterminato) dei consumatori o degli utenti, ed in parte per un'attività senza questi requisiti? La prima attività, infatti, comporta il pagamento dell'identità, e la seconda, no.

I giudici di merito s'erano - in proposito - sbizzarriti. Alcuni, addirittura, erano anche pervenuti a questa soluzione bizzarra (ma nelle aule di giustizia accade veramente del tutto): si sarebbe dovuta misurare la superficie dell'immobile destinata ad un'attività e all'altra (come se fosse, in molte situazioni, una cosa semplice ...), calcolare poi la parte di canone riferibile ad una superficie ed all'altra e conteggiare - da ultimo - l'indennità sulla base del canone ipotizzato dovuto per l'attività con contatti col pubblico. Roba da impazzire.

Per fortuna, è intervenuta la Cassazione. Che in una sua recentissima sentenza (n. 11301/95) ha detto questo: che l'indennità è dovuta solo ove l'attività che comporta la sua corresponsione sia prevalente sull'attività (o sulle attività) che invece non la comportano. E che, una volta eventualmente dovuta, va allora calcolata con riferimento a tutto il canone corrisposto (e non, ad una sua parte).

"In caso di prevalenza dell'uso commerciale con contatti diretti con il pubblico - hanno detto le Sezioni Unite della Cassazione - l'indennità di cui all'art. 34 legge 27.7.1978 n. 392 va commisurata all'intero canone corrisposto per l'immobile concesso in locazione e non già ad una parte del canone proporzionata alla sola superficie dell'uso commerciale". Col che, la Suprema Corte - come con chiarezza emerge dalla motivazione della decisione assunta - ha risolto due problemi insieme: l'an e il quantum *debeat*, come direbbero i giuristi. In pratica, come si diceva: se l'indennità sia dovuta, e come - in caso - debba essere quantificata.

PROVEDIMENTI D'INTERESSE

Tariffe elettriche

Con D.L. 13.9.1996 n. 473 sono state dettate disposizioni urgenti in materia di trasparenza delle tariffe elettriche. Il testo può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale.

Rivelatori gas combustibili

È disponibile presso la Confedilizia centrale il testo della circolare 8.8.1996 n. 162429 del Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato "sulle caratteristiche per la corretta installazione dei dispositivi rivelatori di gas combustibile per uso domestico e similare". Vengono dettati i criteri tecnici "di riferimento".

Fondi immobiliari

Con Provvedimento 25.7.96 la Banca d'Italia ha recato "Modificazioni al regolamento applicativo della legge 25 gennaio 1994, n. 86, recante disposizioni per l'istituzione e la disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi". Il Provvedimento medesimo è stato pubblicato dalla *Gazzetta Ufficiale*, Supplemento ordinario n. 191 (16.8.1996).

Concessioni marittime

Con Decreto 15.11.1995 n. 595 (in *G.U.* 8.7.1996) del ministro dei Trasporti e della Navigazione è stato adottato il "Regolamento recante norme per la determinazione dei canoni per le concessioni demaniali marittime". È stabilito che, in ogni caso, i canoni in questione non possano essere inferiori a lire 500mila.

Il principio egualitario viene applicato alle elezioni ma non alla fiscalità, e così, per minimizzare il numero dei contribuenti insoddisfatti, l'interesse è di far gravare il maggior peso delle spese pubbliche sul minor numero d'individui possibile.

PASCAL SALIN

Patti in deroga, aspetti pratici dopo la sentenza della Corte Costituzionale

Solo la firma "per assistenza" garantisce dall'equo canone

A fine luglio, la Corte costituzionale (sentenza n. 306/96) ha dichiarato non più obbligatoria l'assistenza della proprietà edilizia e dei sindacati inquilini per la stipula dei patti in deroga. Che fine fanno, allora, questi patti? Possono ancora stipularsi, o no?

La risposta è sì. Solo che, finora, perché fossero validi era obbligatorio che venissero stipulati con l'assistenza (la cooperazione al raggiungimento dell'accordo, cioè, e la firma) delle associazioni. Ora, invece, questa assistenza non è più "obbligatoria" (per come dice, esattamente, il dispositivo della sentenza).

Il punto, però, è che i patti in deroga (i limiti, cioè, di derogabilità della legge dell'equo canone) sono rimasti gli stessi. La normativa che li ha introdotti nel nostro ordinamento giuridico, infatti, rimane in piedi qual era: coi suoi condizionamenti, cioè, e - soprattutto - con le sue incertezze (ben note alle organizzazioni della Confedilizia e dei sindacati inquilini, che hanno cercato di porvi ordine - e di eliminarne - con Accordi qua-

dro, che finora hanno infatti funzionato alla perfezione, prevenendo l'insorgere di controversie e mettendo le parti al riparo da un costoso contenzioso giudiziario, infatti quasi sparito).

La conseguenza è che proprietari e inquilini hanno ancora interesse a rivolgersi alle loro Associazioni, per farsi assistere (anche se - ripetesì - è ora solo opportuno e raccomandabile, non più obbligatorio). In questo caso, è logico che i contrapposti sindacati - e la Confedilizia per prima, che in questo senso ha dato disposizioni alle proprie Associazioni - continueranno a sottoscrivere i contratti in deroga stipulati con la loro assistenza. Ma la redazione per iscritto dei contratti in deroga - di per sé, quindi: teoricamente - non è ora più obbligatoria (come prima, quando si trattava di far risultare in modo immediato, e inoppugnabile, la prestata assistenza). I patti in deroga, cioè, sono ora - da questo punto di vista - nella stessa situazione in cui sono, e da sempre, i contratti di locazione ordinari: è bene stipularli per iscritto, ma non è ob-

bligatorio. I patti in deroga è bene che continuino ad essere fatti per iscritto e ad essere firmati ("per assistenza", testualmente) anche dai sindacati della proprietà e dell'inquilinato, per un altro motivo ancora: per rendere inequivoca (e certa) la circostanza che si tratti di "patti in deroga" (e non, di contratti in nero) e quindi per sottrarre i contratti medesimi ad ogni tentativo degli inquilini di ricondurli ad equo canone.

Un'altra conseguenza della sentenza della Corte costituzionale è di natura tributaria. L'assistenza dei sindacati, deve ritenersi, non è più soggetta all'Iva agevolata del 10%. Passa, anch'essa, al 19% dato che l'agevolazione era collegata ad un obbligo di legge, ora decaduto.

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)*

Costituito l'Osservatorio sul patrimonio degli Enti

Il ministro del lavoro Treu ha costituito con proprio decreto l'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali pubblici, al quale il d. lgs. sulle dismissioni attribuisce importanti compiti.

Ne fanno parte l'arch. Maurizio Coppo, il dott. Roberto Mostacci, il dr. Gualtiero Tamburini, l'arch. Oliviero Tronconi e l'ing. Edoardo Viganò.

Durata del mandato: fino al 17.3.2001.

Commissione censuaria, i nuovi presidenti

Giuseppe Guerrieri e Piero Carrer sono stati nominati presidenti della prima e seconda sezione della Commissione censuaria centrale. Il decreto di nomina, firmato dall'ex ministro delle Finanze Augusto Fantozzi il 20 dicembre '95, è stato pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 171 del 23 luglio 1996.

Tassa grate, il Ministero precisa

Il Ministero delle Finanze (Sottosegretario Vigevani) ha fornito risposta ad un'interrogazione in materia di "tassa grate" presentata dall'on. Foti (An) contenente dati normativi forniti dalla Confedilizia. Ecco il testo esatto della risposta.

"Con l'interrogazione al nostro esame la S.V. Onorevole, nell'evidenziare che i Comuni applicano la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Tosap) anche nel caso di apertura di semplici grate installate su marciapiedi di proprietà privata «al fine di dare aerazione o illuminazione a locali interrati», auspica l'abrogazione della disposizione di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507.

Ciò in quanto un suolo privato, già gravato di una servitù di pubblico passaggio, verrebbe ulteriormente penalizzato con l'applicazione della tassa in questione, peraltro senza che l'apertura sul suolo privato costituisca impedimento all'esercizio della servitù stessa.

Come è noto, il decreto legislativo n. 507 del 1993, ha introdotto la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, disponendone, al comma 3 dell'art. 38, l'applicazione anche alle "occupazioni realizzate su tratti di aree private sulle quali risulta costituita, nei modi e nei termini di legge, la servitù di pubblico passaggio".

A tale riguardo è da osservare che la maggior parte delle occupazioni, cui fa riferimento la S.V. Onorevole, risultano realizzate in sede di edificazione dei fabbricati su area privata. Esse, pertanto, non sono soggette all'applicazione della Tosap, neppure in caso di una successiva costituzione, sulla citata area privata, di una servitù di pubblico passaggio.

L'applicazione della Tosap, invece, avviene limitatamente alle ipotesi in cui le dette occupazioni sono costituite in un momento successivo alla edificazione dei fabbricati.

Su tutta la materia delle imposte regionali e locali il Governo si è impegnato a presentare un provvedimento di legge delega, come previsto nel Documento di Programmazione Economico Finanziaria, che modificherà i tributi locali esistenti, tra cui anche la Tosap, rafforzando il potere regolamentare sulla materia da parte dei Comuni.

È in quella sede che, nel caso, si dovrà riconsiderare la questione posta dall'interrogante".

Commissioni sfratti, punti fermi

Con decreto-legge 8.8.96 n. 443 (in G.U. 26.8.96 n. 199) è stata prorogata di sei mesi, fino alla fine dell'anno, la vita delle Commissioni prefettizie per la concessione della Forza pubblica ai fini delle esecuzioni di rilascio (degli sfratti, giornalmente). È il sistema che è stato ("provvisoriamente") introdotto nel nostro ordinamento dieci anni fa, e che comporta - di fatto - che gli escomi non vengono eseguiti fin che non viene concessa la Forza pubblica (prima, capitava il contrario: gli sfratti venivano eseguiti salvo quelli per i quali l'inquilino interessato - documentando le proprie ragioni - otteneva dal giudice un differimento dell'esecuzione).

In questa situazione, è allora bene ricordare alcuni "punti fermi" della materia.

Prima di tutto, il Consiglio di Stato ha con due decisioni (30 luglio 1994 n. 650 e 20.2.1995 n. 108) stabilito che le norme della legge 7.8.1990 n. 241 sul diritto d'accesso si applicano (contrariamente a quanto molti prefetti ritenevano, rifiutandosi di consegnare i documenti) anche ai procedimenti relativi alla concessione della Forza pubblica, con conseguente obbligo di darne contezza ai richiedenti. Unico limite (fissato pure dal Consiglio di Stato con decisione 3.8.1995 n. 589) quello che i prefetti possono

non evadere le richieste di documenti che implichino la conoscenza di profili attinenti alla vita privata di altri soggetti interessati.

Altro importante principio è stato fissato dal Tar della Toscana (decisione 9.3.1995 n. 240). Stabilito, in premessa, che "ogni provvedimento amministrativo deve essere motivato" e che "la motivazione deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione", i giudici hanno precisato che "sono illegittimi il parere non motivato con il quale la Commissione provinciale per la graduazione degli sfratti decida la proroga per la concessione dell'assistenza della Forza pubblica, ed il successivo provvedimento prefettizio che si limiti a recepirne il contenuto".

Con la moltiplicazione delle imposte gli uomini di governo si prefiggono due obiettivi: nascondere la vera gravità dell'imposta ed evitare la formazione di un'opposizione compatta dei contribuenti, separando gli uni dagli altri gli interessi di differenti categorie di contribuenti.

PASCAL SALIN

D.L. REITERATI

Condono, acquisto alloggi, doppia aliquota Ici e sfratti

Con D.L. 24.9.96 n. 495 sono state reiterate le disposizioni in materia di condono edilizio e di semplificazione del procedimento in materia urbanistico-edilizia. Novità da segnalare, la previsione che anche per gli immobili costruiti in aree protette debba seguirsi la stessa procedura prevista per i manufatti soggetti a vincoli storico-artistici ed ambientali.

Con D.L. 20.9.96 n. 491 è stato reiterato il provvedimento che stabilisce - tra l'altro - i criteri per fissare il prezzo di acquisto degli immobili da destinare alla locazione nelle zone ad alta tensione abitativa.

Con D.L. 8.8.1996 n. 437 è stato reiterato il meccanismo della doppia aliquota Ici, sempre a tempo indeterminato (protesta - in proposito - della Confedilizia).

Con D.L. 8.8.1996 n. 443 è stata reiterata - tra l'altro - la disposizione che concede poteri (eccessivi) ai Sindaci in materia di recupero edilizio nei centri urbani. Reiterata con lo stesso provvedimento anche la norma sulla proroga in vita del sistema prefettizio di (non) esecuzione dei rilasci.

Tributi locali, termine al 30/11

Slitta al 30.11.96 il termine, per gli enti locali, per deliberare tariffe, aliquote d'imposta e variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali per il 1997. In particolare, i Comuni avranno tempo fino al 30.11.96 per deliberare in merito alla Tosap, alla Tarsu e alle aliquote dell'Ici (se non provvedessero in tempo, l'aliquota Ici sarebbe fissata al minimo di legge, ossia al 4 per mille), mentre le Province dovranno entro la stessa data stabilire l'aliquota del tributo ecologico di loro spettanza, commisurata alla Tarsu (nel caso non provvedessero, resterebbe valida l'aliquota fissata l'anno precedente).

Il nuovo termine è previsto dall'art. 6, c. 9, del d.l. 20.9.96, n. 492.

GIURISPRUDENZA CASA

Contratto di locazione, fallimento e revocatoria

"La circostanza che il curatore subentri nel rapporto di locazione stipulato dal fallito in epoca antecedente la dichiarazione di fallimento, non esclude che, ove ne ricorrano le condizioni, il contratto possa essere revocato, ai sensi dell'art. 67 legge fallimentare, poiché l'esercizio dell'azione revocatoria vede il curatore intervenire come terzo, per elidere il pregiudizio recato al patrimonio del fallito da atti da questi compiuti in ben determinate circostanze, anche temporali".

Lo ha stabilito la Cassazione, con la recentissima sentenza n. 366/96, inedita. Per completezza, diciamo solo che l'art. 67 della legge fallimentare consente la revoca di atti pregiudizievoli nei confronti del fallito compiuti - secondo le circostanze e le condizioni - nei due anni, o nell'anno, anteriori al fallimento. Fra questi, per quanto ha detto la Suprema Corte, anche i contratti di locazione.

Oneri condominiali e conduttore

Il condominio "conosce" (ha rapporti diretti, cioè; salve, ovviamente, le leggi speciali) solo i condomini e non i loro eventuali inquilini. Ciò non toglie, però, che questi ultimi debbano pagare gli oneri condominiali, così come stabilisce (persino) la legge dell'equo canone. Anzi, vi sono per gli inquilini - nel pagamento degli stessi - anche dei precisi termini. Lo ha ribadito la Cassazione in una recente sentenza (n. 540/96), tuttora inedita.

"Il conduttore richiesto del pagamento degli oneri condominiali deve considerarsi automaticamente in mora alla scadenza del termine di due mesi se - hanno detto i supremi giudici - in tale termine non abbia chiesto l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione o di prendere visione dei documenti giustificativi, non essendovi per il locatore - in mancanza della richiesta del conduttore - alcun onere di indicazione specifica delle predette spese e dei predetti criteri".

Spese installazione ascensore, chi paga?

L'art. 1123 del Codice civile stabilisce che "le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione" (comma 1). La stessa norma stabilisce anche che "se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne" (comma 2).

Ma in caso di deliberazione condominiale per l'installazione dell'ascensore, si applica questa norma? E si applica il suo comma 1 o quello 2 (dato che qualcuno potrebbe sostenere che chi abita ai piani alti fa un "uso" più intenso del servizio)? La Cassazione ha detto - in una recente sentenza (n. 165/96), tuttora inedita - che la norma di cui sopra si applica. Anzi - specificatamente - il suo comma 1.

"Le spese di installazione dell'ascensore in un edificio in condominio - hanno detto i supremi giudici - debbono essere ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 cod. civ. relativo alle innovazioni deliberate dalla maggioranza e cioè in proporzione del valore della proprietà di ciascun condomino".

Più professionisti, chi succede?

L'art. 37 della legge dell'equo canone, al suo comma 3, dice solo questo: "Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani e commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti" (gli aventi diritto "di cui ai commi precedenti" sono coloro che continuano l'attività, compreso il coniuge, anche separato o divorziato). Il comma 4 della stessa norma, poi, stabilisce: "Nell'ipotesi di recesso del titolare del contratto succedono nello stesso gli altri professionisti, artigiani o commercianti. In tal caso il locatore può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente" (quello della cessione o locazione d'azienda).

Norme poco chiare, che è toccato alla Cassazione di chiarire. "In tema di locazioni non abitative - hanno detto i supremi giudici nella loro decisione n. 11914/95, inedita - i commi 3 e 4 dell'art. 37 della legge 27.7.1978 n. 392 che con riguardo agli immobili adibiti all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti disciplinano, nel caso di morte o di recesso dell'unico titolare della locazione, la successione nel contratto degli altri, presuppongono che l'uso plurimo sia stato previsto contrattualmente o anche successivamente consentito dal locatore, sicché ove la destinazione dell'immobile in favore di più soggetti non sia stata prevista nel contratto stipulato dal locatore con uno soltanto di questi, l'eventuale occupazione di fatto dell'immobile da parte degli altri non li legittima a subentrare nel contratto".

Danni da lastrico solare

Per lastrico solare si intende il tetto piano di un edificio. In pratica, esso sostituisce la copertura tradizionale del tetto a superficie inclinata, completando così la costruzione nella parte superiore. Se la cattiva manutenzione (o totale omissione) provoca danni a terzi, a chi spetta - allora - la refusione di questi ultimi?

"In caso di danni a terzi - ha detto la Cassazione in una sua sentenza (n. 12606/95, inedita) - cagionati dall'omessa esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria su lastrico solare in edificio condominiale ed a carico del condominio, i singoli condomini sono tenuti, nei rapporti interni tra loro, a concorrere al risarcimento dei danni secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ.". Cioè, secondo i criteri fissati per concorrere nelle spese: un terzo a carico dei condomini che hanno l'uso esclusivo del lastrico e due terzi a carico dei condomini a cui il lastrico serve da copertura, in proporzione - quanto a questi ultimi - alle rispettive proprietà.

Novità in libreria

Guida alla contabilità
di condominio

Il nuovo agente
immobiliare
professionale

Il Processo
tributario

Elettro quesiti 3

RASSEGNA STAMPA

Dilaga la protesta contro i Consorzi di Bonifica

Breve storia "casalinga" dell'Ici. Così *il Giornale* del 25/6 titola questa lettera di Luigi Tenneriello di Sesto San Giovanni: «Quando fu introdotta l'Ici, sorse la disputa su chi avrebbe dovuto pagarla, cioè se il proprietario in assoluto dell'appartamento o se chi in effetti lo abitava, ripristinando in tal modo una specie di vecchia defunta tassa, detta di famiglia. I nostri governanti dell'epoca, che poi sono gli stessi di questo momento, decisero di farla pagare al proprietario perché loro, stando in affitto a equo canone in case di enti pubblici, non avrebbero sborsato una lira nemmeno in questo caso, scaricando la tassa sulle spalle del proprietario, l'ente pubblico, cioè su noi contribuenti, che la casa se la vogliamo dobbiamo comperarcela coi nostri soldi».

Alma Fortunati di Latina così scrive su *La Nazione* del 5/7: «Ho letto che i Consorzi di Bonifica hanno celebrato la loro assemblea. Mi auguro che abbiano dibattuto anche dei contribuenti che loro chiamano "extragricoli", cioè sventurati cittadini che abitano edifici urbani senza trarre beneficio dalla bonifica ma egualmente costretti ad esborsi. Siccome i Consorzi di Bonifica si ostinano a sostenere che i contributi affibbiati agli "extragricoli" sono legittimi, vorrei che mi spiegassero come mai la suprema Corte di cassazione ha sancito che "non può essere posto un obbligo di contribuzione in base a vantaggi generali arrecati all'ambiente o alla salubrità dell'aria, spesso proiettati anche fuori del comprensorio di bonifica; obbligo che assumerebbe connotati di un'imposta speciale priva di base contributiva certa, che la legge non ha inteso affidare all'accertamento e alla riscossione dei Consorzi di Bonifica". I quali, però, accertano e soprattutto riscuotono!». Lapidaria - ma incisiva - la risposta del direttore sull'autorevole quotidiano toscano: «Sono tanti, purtroppo, i balzelli impostici senza alcuna giustificazione».

il Giornale del 24/7 pubblica questa lettera di Gianfranco Raini di Milano: «Dopo anni dall'istituzione, la tassa Ici si deve pagare scomodamente con l'unico sistema del versamento in contanti presso gli uffici postali (l'alternativa è presso "aziende di credito convenzionate con il concessionario"). Ciò con grande comodità e sicurezza del cittadino, che deve passare prima dalla propria banca per il ritiro del denaro e poi portarlo a destinazione a suo rischio e pericolo, con doppia perdita di tempo (doppie maledizioni). L'Ici è una tassa comunale e non centralizzata; che l'avanzare del decentramento abbia a farci retrocedere in campo organizzativo? La voglia vera di cambiare il rapporto fisco-cittadino si misura anche da queste piccole (per loro) ma grandi (per noi) e soprattutto inutili, seccature. A chi di dovere e senza attendere le grandi riforme».

Su *24 ore* del 31/7 due lettere sui Consorzi di Bonifica. «Vedo - scrive Rita Gatti di Roma - che un direttore di un Consorzio di Bonifica viene a difendere a spada tratta il suo costoso e superfluo ente. Egli asserisce che gli immobili urbani vengono difesi dai consorzi anche di fronte agli "apporti meteorici che si aggiungono agli scarichi dei servizi". Bravo! Si dimentica di dire che apporti meteorici e scarichi sono già pagati dagli utenti ai Comuni attraverso la tassa sulle fognature: perché si dovrebbe pagare due volte per lo stesso servizio, visto che la legge Galli sulle acque dice che si deve pagare una e una sola volta?». «Se i Consorzi di Bonifica - scrive invece Giovanni Lanzi di Alessandria - vogliono che la si smetta di dir male di loro dovrebbero decidersi a redigere dei piani di classifica, pubblicamente discussi, resi noti in maniera trasparente e non clandestina, e rispettosi della legge. L'unico beneficio che i Consorzi recano agli immobili urbani, e quindi l'unico per il quale possono chiedere la contribuzione, è quello idraulico, cioè di difesa dalle alluvioni; ma si tratta di un beneficio che - diversamente da quanto vuol far credere con molto interesse di parte il direttore del Consorzio che scrive sul *Sole-24 Ore* del 20 luglio - è ridotto e non tocca, per esempio, i piani alti, oppure le aree lontane dai fiumi. Non è invece un beneficio quello fognario, come illegittimamente pare sostenere lo stesso direttore: infatti per la fognatura gli immobili urbani già pagano ai Comuni e nulla devono ai Consorzi (che, fra parentesi, informano pochissimo e male della loro attività, che preferiscono tenere per gli addetti ai lavori, cioè i funzionari della Coldiretti e della Confagricoltura».

Sotto il titolo "Contributi scandalosi ai Consorzi di Bonifica" *Italia Oggi* del 10/8 pubblica questa lettera di Marco Boschi di Mantova: «Sono pienamente d'accordo con quanto affermato da Marco Bertoncini su *Italia Oggi* del 2 agosto. È veramente scandaloso che i Consorzi di Bonifica usufruiscano di contribuzioni del genere. Aggiungo che, finalmente, anche la regione Veneto ha approvato una legge per ridurre l'esoso contributo a danno degli immobili extra-agricoli».

Il Mattino del 14/8 pubblica questa lettera di Carmine Canello di Napoli: «La pressione fiscale e tutti gli asfissianti adempimenti burocratici connessi, e richiesti solo ai cittadini che risultano censiti per il Fisco (gli altri è come se non esistessero, pago le tasse "ergo sum"!), hanno valicato, per il cittadino medio che crede nella democrazia e nel rispetto delle leggi sociali, la soglia della tollerabilità. Questa morsa che ci attanaglia, fa ancora di più languire l'economia ingenerando un circolo vizioso da cui non si esce. Il nuovo corso politico non credo possa cancellare in breve tempo un ciclo di depauperamento di risorse e di comuni ideali, allentando tale pressione. Certe volte fantasticando, mi viene in mente Diogene, uno dei pochi uomini liberi nella storia umana, ai tempi nostri, allorché si vedrebbe costretto a pagare l'Ici sulla casa, ovvero sulla botte, in base ai centimetri quadri della stessa, e ove mai riuscisse ad evitare di pagare il tributo in quanto fruitore della detrazione per la prima casa, verrebbe perseguito per l'occupazione di suolo pubblico, ed infine, gli verrebbe contestato il mancato pagamento dell'Iciap in quanto luogo di esercizio della sua professione di filosofo. Ahilui! Il povero novello Diogene avrebbe perduto la sua libertà, e se un giorno gli si presentasse a cavallo l'Alessandro Magno di turno, chissà se avrebbe l'ardire di dire, come la storia mirabilmente riporta: "Sei il re, ma togliti davanti al sole!"».

A proposito di tariffe elettriche, Andrea Cavallini di Mirandola così scrive al direttore de *il Giornale* del 15/8: «Vorrei farle notare come la tanto sbandierata riduzione delle bollette Enel, quindi dell'inflazione, sia stata compensata aumentando tutte le altre tariffe "elettriche" che, come noto, non entrano nel paniere. Qualche esempio? Il diritto fisso per qualunque operazione commerciale (modifiche contrattuali, voltore, sudentri ecc.) è passato, col decreto Bersani (*G.U.* del 24/7/96), da Lit. 73.500 a Lit. 98mila (aumento del 33%). Il costo per l'acquisto di potenza è passato da Lit./Kw 110.250 a Lit./Kw 147mila (aumento del 33%). La quota distanza da pagare per i nuovi allacciamenti in bassa tensione, sale da Lit. 294mila a Lit. 391mila ogni 200 metri (aumento del 33%). E via rincarando del 33%...»

Ancora dei Consorzi di Bonifica sul *Corriere della sera* del 27/8. «Sono tartassata - scrive Gianna Zermanni di Terracina - dai contributi che mi vengono imposti dai Consorzi di Bonifica, sulla base di astratti benefici di cui la casa di cui sono proprietaria godrebbe (e chi è inquilino, invece, come mai non paga? non riceve gli stessi benefici?). Il fatto è che i Consorzi sono una potentissima lobby in grado di infastidire i parlamentari che non siano proni agli interessi dei

a - Per le locazioni, quale fiducia nei giudici?

dirigenti delle bonifiche. È mai possibile che non si riesca a sopprimere questi vessatori contribuiti che discriminano i cittadini?».

Ancora dei Consorzi anche su *il Giornale* del 30/8. Così scrive Gianni Grandi di Rieti: «Allo statuto dei contribuenti proporrei un'appendice: sono soppresse le contribuzioni a favore dei Consorzi di Bonifica. Non è difatti ulteriormente tollerabile che questi anacronistici enti continuino a poter far salire la tassazione, per di più allargando la base impositiva. Il ministro delle Finanze compirà opera meritoria se arriverà a questo. Ma saprà vincere incrostazioni e resistenze?».

Gilberto Ceccarelli così scrive a *La Nazione* del 30/8: «Sono proprietario di un quartiere dato in affitto nel 1990 ad uso transitorio ad un inquilino non residente con relativo regolare contratto, al quale per maggiore sicurezza ho provveduto, 6 mesi prima della scadenza, ad inviare la relativa disdetta per raccomandata per il rilascio, ma purtroppo senza esito. Iniziando la causa per detto rilascio fino dal 1992 per finita locazione e purtroppo anche per morosità, che si protrae da ben 26 mesi, a tutt'oggi ho subito solo passaggi di mano, rinvii di udienze, rinvii di sentenze, etc., senza arrivare fino ad oggi ad una convalida di finita locazione o sfratto per morosità. Con quale coraggio un proprietario dovrebbe mettere a disposizione la sua proprietà se poi alla scadenza, oppure per tanti altri motivi ben validi, non sono tutelati nel far rispettare i patti sottoscritti, ma solo riconosciuti nei doveri di proprietari nel pagare le tasse, anche senza una sussistenza di reddito?».

Pietro Milanese così scrive a *La stampa* del 30/8: «Sono proprietario di un alloggio in Strada del Castello di Mirafiori che dò in affitto. Scaduto il termine legale dei quattro anni consecutivi di abitabilità si poteva fare la richiesta di risoluzione del contratto in scadenza al 31 dicembre 1995. Tramite un avvocato ho presentato la richiesta di sfratto alla pretura di Torino con le seguenti motivazioni: l'alloggio (piuttosto vecchio) richiede lavori straordinari. Si va dall'adeguamento dell'impianto elettrico (non più a norma di legge), all'impianto idraulico, ai pavimenti avvallati, all'abbattimento di un muro. Ho anche allegato alla richiesta il certificato di residenza dell'inquilino che da quattro anni abita ad Asti e non nel mio alloggio a Torino. Il tutto confermato per iscritto dall'amministratore della casa. Con sentenza del 21 marzo il pretore concede la proroga di affitto per altri due anni, e cioè sino al 31 dicembre 1997. Quale fiducia si può ancora avere nella legge? In questi casi "minori", il giudice scava ancora nelle vicende che gli vengono sottoposte al fine di valutare fino in fondo tutti gli elementi (per una sentenza che appaia anche realista) o si accontenta di un veloce sguardo agli atti?».

Alle stelle i bolli sugli immobili - Aldo Cerati di Bergamo così scrive a *il Giornale* del 2/9: «Dal 1° gennaio 1996 le marche da bollo da apporre sui contratti di locazione da registrare sono passate da L. 15.000 a L. 20.000 (+33,33%). Il bollo di quietanza sulla tassa di registro da pagare alla presentazione di un contratto di locazione da registrare è passato da L. 3.000 a L. 18.000 (+500%). Dal 1° luglio 1996 in caso di registrazione di contratti di locazione soggetti a Iva la tassa nella misura fissa è passata da L. 150.000 a L. 250.000 (+ 66,66%). Alla faccia del governo che proclama ai quattro venti che il costo della vita sta diminuendo».

Eden Menna di Collecchio (Parma) così scrive a *il Giornale* del 3/9: «Vorrei dire la mia sul problema degli affitti; non si può affittare per meno di quattro anni, periodo raddoppiabile anche contro la volontà del proprietario, ma anche dopo otto anni non è sempre facile riavere l'appartamento libero anche se ci sono delle buone ragioni per riaverlo, mentre l'affittuario se ne può andare quando vuole. Provate a cercare un appartamento in affitto, ne sentirete delle belle. Padroni che volendo liberare l'appartamento hanno speso milioni per cause perse. Ciò senza far torto a tanti inquilini che sono la soddisfazione dei rispettivi proprietari, ma i casi disgraziati sono tali e tanti che migliaia di appartamenti rimangono sfitti a evitare rischi, rinunciando, i proprietari, alle relative remunerazioni. Nelle agenzie pullulano le offerte di vendita, mancano le offerte di affitto e quando ce n'è una il prezzo è esorbitante a causa del rischio che riduce l'offerta».

Istat e affitti - Antonio Schiavi di Roma così scrive a *il Messaggero* del 3/9: «C'è chi si lamenta che ai canoni di affitto si applichi l'aumento Istat. Va chiarito che l'aumento si applicava già sui canoni "equi", e solo per il 75% dell'aumento dell'inflazione (cosicché ogni anno un quarto dell'incremento andava perduto, per il padrone di casa). Oggi i patti in deroga hanno fatto salire i canoni dell'equo canone, che pochi applicavano, ma scendere quelli in nero, diffusissimi. Si vuole che gli affitti non salgano? E allora non salgano nemmeno i prezzi del cibo, dei vestiti, del cinema e di tutto quanto. Dopo di che le condizioni sono due: o ci troviamo nella Russia di Stalin o diamo sfogo al mercato nero. Se si vuol questo, lo si dica».

Per chiudere, ancora - per finire - sui Consorzi. «Caro direttore - scrive Luciana Zamagna di Roma a *il Giornale* dell'11/9 - confido, come sempre, nella sua cortese ospitalità. A Rimini si continua a pagare la tassa Consorzi di Bonifica dal tempo di mio nonno, consideri che ho 72 anni. Leggendo l'articolo sul suo *Giornale* del 25-8-96 di Corrado Sforza Fogliani, non sarebbe ora, mi chiedo, che tutti si rifiutassero di pagare? E se io cominciassi a farlo che mi succederebbe?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Novità in libreria

I limiti della tassazione della proprietà immobiliare

La valutazione immobiliare

I pubblici appalti nella legge, nella giurisprudenza e nella pratica

Gli affari immobiliari

La fiscalità trasforma l'uomo in contribuente. La valanga di tasse che lo travolge trasforma la sua vita in un percorso di guerra, dove ispettori delle imposte ed esattori lo minacciano in ogni luogo ed in ogni momento. Ma il percorso non finisce con la vita: il fisco è ancora là, pronto ad approfittare della morte per prendere la sua parte. L'amministrazione, immortale, ricorda all'uomo di essere mortale, depredandolo in parte di ciò che è stato il frutto della sua attività, testimonianza di tutta una vita e della situazione in cui si è espressa.

PASCAL SALIN

Non può esserci società libera senza proprietà. La confisca della proprietà da parte del governo è dunque da condannarsi *per principio*, e il fatto che la confisca abbia luogo al momento del decesso del proprietario non cambia nulla. In nome di quale morale gli uomini di governo possono violare la volontà del proprietario di un patrimonio, da lui creato e accumulato, di usarlo come meglio vuole e di trasmetterlo a quelli che ritiene in grado di farlo fruttare secondo i suoi desideri?

PASCAL SALIN

DALLE RIVISTE...

Su quell'asse, poche tasse

Consulente immobiliare (n. 544/96 pubblica un articolo di Ettore Ditta sulla Direttiva ascensori 95/16/CE. Sul numero successivo completo studio di Franco Guazzone sulle modifiche alle attività del Catasto e delle Conservatorie recate dalla "manovrina Prodi".

Francesco Veroi pubblica su *il fisco* (n. 28/96) un'esautiva nota alla decisione della Commissione tributaria di 1° grado di Perugia in materia di tassazione degli immobili storici locati.

"La strana natura del contributi di edificazione" è il titolo dello studio di Stefano Bigolaro che compare sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 5/96). Sulla stessa rivista (n. 6/96), studi di Tommaso Di Tanno (Fondi immobiliari chiusi. Regime tributario) e Guido Salanitro (Casi e problemi in materia di controversie catastali).

Gente Money di luglio pubblica uno "Speciale seconda casa" (prezzi, affitti, rendimenti in 100 località di montagna, mare, lago).

La "nuova" disciplina degli espropri (interpretazioni alla luce della giurisprudenza sull'occupazione acquisitiva) è illustrata da Monica De Rita sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 3/96).

Grazia Buta fa "il punto" sulla circolazione giuridica degli spazi a parcheggio su *Giustizia civile* (6/96) mentre Tiziano Tessaro tratta alcune questioni pratiche in tema di condono edilizio su *Comuni d'Italia* (n. 6/96).

Del regime fiscale dei beni culturali si occupa Luigi Ferlazzo Natoli sul *Bollettino tributario* (n. 4/96). L'ordinanza (ottenuta dalla Confedilizia) di (nuovo) rinvio dell'Ici alla Corte costituzionale è positivamente commentata sulla stessa prestigiosa rivista (n. 12) da Eugenio Righi.

Pasquale e Riccardo Chieco dedicano un'esautiva trattazione all'Ici sulla *Rivista della Guardia di Finanza* (n. 5/96).

"Su quell'asse, poche tasse" intitola *Come* (n. 6/96) uno studio che segnala i "modi leciti per lasciare il meno possibile al fisco e di più agli eredi".

Qual'è la disciplina applicabile nel caso in cui, nel corso della locazione, l'immobile venga adibito ad uso diverso da quello originariamente stabilito nel contratto? Il problema è con chiarezza affrontato (e risolto) da Michele D'Amico su *Immobili & Proprietà* (n. 6/96). Sul n. 7/96 della stessa rivista segnaliamo l'articolo di Simone Zerauscheck a proposito dell'aggiornamento annuale del canone di locazione e sul n. 8/96 pure della stessa rivista un commento di Antonio Montesano alla (favorevole) sentenza del Consiglio di Stato ottenuta dalla Confedilizia in materia di Ici.

Paolo Scalettaris tratta sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 3/96) dell'applicabilità della disciplina del condominio negli edifici ai complessi di ville a schiera secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Dei c.d. "contratti weekend" riferisce Luciano Tosato sull'*Informatore Pirola* (n. 30/96). Il quadro aggiornato della disciplina Iva delle operazioni immobiliari è tracciato da Alessandro Antonelli e Luca Poggi sul n. 34 della stessa rivista, che nel n. 35 (con un articolo di Giancarlo Abaldo) illustra compiutamente il nuovo contratto di lavoro domestico.

Su *le leggi illustrate* (n. 9/96) Andrea P. Giorgi commenta la recente sentenza della Corte costituzionale sui patti in deroga (rilevando, tra l'altro, come vengano recati argomenti all'applicabilità degli stessi all'uso diverso).

La normativa sulle canne fumarie è chiaramente illustrata sulla tempestiva pubblicazione *Italia Casa* (n. 4/96).

Il servizio mutui della Cariplo riferisce documentatamente sul mercato immobiliare nel 1995 in uno studio che viene pubblicato dalla *rivista milanese di economia* (n. 56/95).

"La concessione in godimento del fondo rustico e del fabbricato tra locazione e affitto" è il titolo dello studio di Sonia Carmignani che compare sulla rivista *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 6/96).

Diversi, come sempre, gli articoli da citare comparsi su *Corriere tributario*: le agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione, di Gaspare Arnao e Fabio Castelli (n. 27/96); il nuovo regime fiscale delle case di abitazione, degli stessi autori (n. 28/96); le novità in materia di Iva e di imposta di registro per gli immobili di civile abitazione, di Emanuele Pistone (n. 29/96); le agevolazioni prima-casa e i fabbricati rurali, di Luigi Bellini (n. 31/96); il superamento della presunzione di denaro, gioielli e mobilia nelle successioni e donazioni, di Alessandra Militerno (n. 34/96).

Delle occupazioni illegittime (fattispecie e considerazioni) tratta Giuseppe Albanese su *Nuova Rassegna* (n. 9/96), che pubblica anche un articolo di Nicola Assini e Paolo Francalacci sul condono edilizio (ambito oggettivo e soggettivo, limiti quantitativi e tipologico-funzionali).

Anna Coticoni e Marco Milani spiegano su *Metroquadro* (luglio '96) "quanto costa intestare la casa a un figlio".

Adriana Nicoletti si occupa della "clausola compromissoria nel regolamento condominiale" su *Consulenza casa* (n. 6/96) mentre sul numero successivo della stessa rivista Renata Giuliana Balzani chiarisce "quando l'innovazione della cosa comune costituisce semplice ammodernamento".

"La prelazione artistica: principi costituzionali e valorizzazione del patrimonio culturale" è il titolo dello studio che Maria Rosaria Cozzuto Quadri pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/96), che ospita anche un articolo di Maurizio De Tilla sulla soppressione del servizio di portierato.

La finanza locale (n. 5/96) pubblica uno studio di Dante De Paolis sul nuovo contenzioso in materia di tributi locali ("Da un sistema misto a un sistema unitario") mentre è da segnalare su *Capital* (n. 7/96) l'articolo "Metteteci una pietra sopra" di Beppe Scienza, a proposito di investimenti immobiliari?

Per finire, *Il Corriere giuridico*. Sul n. 6/96, Guerino Guarnieri commenta una sentenza della Cassazione trattando di contratto preliminare e contratto definitivo. Sul n. 7/96, L.F.D.N. commenta un'altra sentenza sempre della Cassazione trattando di esecuzione per consegna o rilascio.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Iva - Cessioni di beni
Accertamento automatico
di maggiore imponibile
nelle cessioni di fabbricati

In linea generale, nelle cessioni di fabbricati, l'assoggettamento a Iva di un ammontare inferiore al valore catastale non legittima l'automatico accertamento di un maggiore imponibile, ma rende opportuni specifici controlli da parte dell'ufficio, diretti all'acquisizione di concreti elementi di valutazione. Tale opportunità non sussiste, però, per le cessioni effettuate dagli I.a.c.p. sulla base di specifiche disposizioni normative.

Dipartimento entrate -
Direzione centrale affari giuridici
e contenzioso tributario,
Div. VII - R.M. 29 aprile 1996,
n. 62/E/III-7-1001

CASSAZIONE

Redditi da fabbricati

Imposte dirette - Irpef - Idoneità del fabbricato a produrre reddito - Accertamento - Fabbricato incompleto ed inidoneo all'utilizzazione - Assoggettamento a tassazione - Esclusione

Non è idoneo a produrre reddito, e non è dunque tassabile, un fabbricato ancora privo di infissi interni ed esterni, pavimenti, tramezzi, servizi igienici, impianti idraulici ed elettrici, così da essere insuscettibile di qualsiasi uso.

Sezione I civile - Sentenza
8 maggio 1996 n. 4291 -
Pres. Sgroi; Rel. Felicitri

Nel caso di specie, l'amministrazione finanziaria pretendeva assoggettare a tassazione, ai fini Irpef, il reddito asseritamente derivante da un edificio non ancora completato; precisamente, in corso di causa, era risultato che l'edificio era «fermo ai solai del primo e secondo piano» e privo, dunque, di infissi interni ed esterni, pavimenti, tramezzi, servizi igienici, impianti idraulici ed elettrici.

L'articolo 37 del Dpr 579/1973 (riprodotto dall'articolo 37 del Dpr 917/1896) prevede chiaramente che il "reddito dei fabbricati di nuova costruzione concorre a formare il reddito complessivo dalla data in cui il fabbricato è divenuto atto all'uso cui è destinato o è stato comunque utilizzato dal possessore".

Arbitrato e contratti di locazione di immobili

Il problema dell'ammissibilità arbitrale per la soluzione delle controversie relative ai contratti di locazione di immobili non costituisce certo una questione nuova al nostro ordinamento, ma la soluzione tradizionale, che fino ad oggi era tendenzialmente negativa, sembra poter essere rimessa in discussione dopo l'entrata in vigore dell'art. 11 della legge 8 agosto 1992, n. 359 (c.d. «legge dei patti in deroga all'equo canone»).

In effetti per i contratti stipulati secondi i principi contenuti nella legge del 1992 è venuto a cessare il principale limite imposto dall'ordinamento in materia di locazione di immobili, vale a dire quello relativo alla misura massima del canone. In precedenza, proprio a causa di tale limite, sussisteva una costante preoccupazione che il ricorso al giudizio arbitrale potesse diventare un modo per eludere le norme previste dalla legge a favore del conduttore. La presenza nell'ordinamento di una disciplina vincolistica inderogabile fino al 1992, a baluardo della quale la l. 392/1978 aveva posto i divieti stabiliti dall'art. 54 (sulla nullità della clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri) e dall'art. 79, comma 1° (sulla nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dalle norme della legge oppure ad attribuirgli un altro vantaggio in contrasto con le stesse norme), in precedenza aveva reso assai difficile il ricorso all'arbitrato o alla conciliazione per la composizione delle liti locative. Ma, dopo l'emanazione della l. 359/1992, la situazione è cambiata e sembra quindi giunto il momento di utilizzare maggiormente l'arbitrato anche per la soluzione delle controversie relative alla locazione di immobili.

Infatti il procedimento arbitrale (sia quello «ad hoc» che quello «amministrato») e la conciliazione stragiudiziale consentono una definizione rapida delle liti, senza impegnare il giudice ordinario, e per questo motivo, nella ricerca di strumenti che consentano una riduzione del carico di lavoro degli oberati uffici giudiziari italiani, si guarda ad essi con rinnovato interesse.

Non c'è dubbio, infatti, che una maggior diffusione del ricorso alla pratica arbitrale per la soluzione delle liti relative ai contratti di locazione di immobili sarebbe utile per almeno due ragioni: libererebbe gli uffici giudiziari da una buona parte delle cause che attualmente li intasano; e contribuirebbe a instradare i litiganti sulla via dell'accordo o perlomeno della trattativa in un settore in

cui, purtroppo, la litigiosità ha sempre registrato un altissimo livello.

Bisogna allora esaminare lo stato attuale della legislazione in modo da verificare se esistono disposizioni che impediscono l'uso dell'arbitrato per la soluzione delle controversie relative ai contratti di locazione «in deroga» degli immobili urbani.

Innanzitutto va osservato in generale che i contratti di locazione degli immobili non ricadono fra le materie per le quali l'art. 806 cod. proc. civ. esclude il ricorso all'arbitrato.

Per quanto riguarda l'art. 11, l. 359/1992, che ha liberalizzato il canone degli immobili di nuova costruzione e, per gli altri immobili, ha ammesso la possibilità di stipulare accordi in deroga alle norme della l. 392/1978, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, sembra ragionevole sostenere che, se le norme ricordate hanno riconosciuto, seppure in casi e a condizioni specifiche, nuovamente l'applicabilità del principio dell'autonomia contrattuale anche per i contratti di locazione degli immobili urbani (materia in cui, in precedenza, trovavano invece applicazione le norme vincolistiche), non si vede allora motivo per negare alle parti il diritto di inserire nel contratto, stipulato ai sensi dell'art. 11, una clausola compromissoria che deferisca ad arbitri la soluzione delle eventuali controversie. E per lo stesso motivo non vi sono ormai ragioni neppure per negare alle parti il diritto di stipulare, una volta sorta la controversia, un apposito compromesso. Ad ogni buon conto, la prassi attuale conosce l'abitudine di inserire nei «patti in deroga» una clausola compromissoria che demanda agli arbitri la competenza a decidere le controversie che insorgono intorno all'interpretazione, all'esecuzione, all'efficacia, alla risoluzione e alle sorti in genere degli accordi contenuti nel contratto.

L'ultima disposizione da prendere in considerazione è quella contenuta nell'art. 447 bis, comma 2°,

cod. proc. civ., da pochi mesi entrato in vigore, il quale, a proposito delle norme applicabili alle liti in materia di locazione, comodato e affitto, stabilisce che, per le controversie relative ai rapporti di locazione e di comodato di immobili urbani, è competente il giudice del luogo in cui si trova la cosa e che sono nulle le clausole di deroga alla competenza. La formulazione della norma può sollevare il dubbio che nella previsione di inderogabilità sia compresa anche l'ipotesi della clausola compromissoria. Ma sembra più corretta la tesi secondo cui l'art. 447 bis, comma 2°, deve essere interpretato nel senso che si riferisce alla sola competenza territoriale senza alcun riguardo a quella per materia o per valore.

Conclusivamente non sembrano sussistere limiti all'inserimento di una clausola compromissoria in un contratto stipulato ai sensi dell'art. 11, l. 359/1992.

Per questi motivi appare condivisibile quanto recentemente affermato dal Pretore di Piacenza, il quale, con una ordinanza (resa in data 12 marzo 1996 e pubblicata in *Arch. loc.*, 1996, 253, con nota di Beoni) che per la prima volta affronta questo problema, ha stabilito che la competenza attribuita dall'art. 447 bis, comma 2°, cod. proc. civ., al giudice del luogo in cui si trova la cosa non esclude la possibilità che le parti deferiscano alla cognizione arbitrale la soluzione di una controversia relativa ad un contratto di locazione di immobile stipulato «in deroga».

Ettore Ditta

Condominio: è valida la seconda assemblea anche senza il verbale della mancata prima

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero e al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni. Pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida.

Corte di Cassazione - Sezione II civile - Sentenza 24 gennaio-24 aprile 1996 n. 3862 (Presidente Di Cio; Relatore Corona; Pm - conforme - Delli Priscoli; Ricorrente De Sisto; Resistente Condominio di Via Bravetta 664)

La scelta del reddito o del patrimonio come base dell'imposta non risponde ad alcun criterio di razionalità o di giustizia. È anche del tutto arbitraria, come lo sarebbe una variazione d'imposta in funzione dell'età o del colore della pelle. In genere la si giustifica col fatto che la «capacità contributiva» degli individui è diversa, tanto che sarebbe «giusto» chiedere ad ognuno di contribuire alle spese comuni in proporzione alle sue possibilità. La realtà è ben diversa: come un ladro ha interesse ad aggredire chi ha i soldi piuttosto che chi non ne ha, così lo Stato prende il denaro necessario alle proprie spese là dove c'è; e ciò gli riesce tanto più facile in quanto detiene il monopolio della costrizione pubblica.

PASCAL SALIN

Solo 8 capoluoghi su 103 non tassano i passi carrabili

Solo una sparuta minoranza di Comuni ha scelto di non applicare la Tosap (tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche) sui passi carrabili. Una ricerca svolta dall'Ufficio studi della Confedilizia ha infatti permesso di appurare che per il 1996 appena 8 Comuni capoluoghi di provincia su 103 hanno deliberato di non applicare la Tosap sui passi carrabili nonostante che, da quest'anno, sulla base della Finanziaria 1996, sia data facoltà ai Comuni di non tassare i passi carrabili. I pochissimi Comuni che hanno operato tale scelta sono Lecco, Padova, Pordenone, Rimini, Trento, Treviso, Udine e Verbania.

Al riguardo il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato: «Quando si parla di fiscalismo federale si pensa ad un armonico comportamento dei Comuni, capaci di agire sulla leva del risparmio e dei tagli e di operare con la dovuta cautela il prelievo fiscale; viceversa, il caso del balzello sui passi carrabili conferma che gli enti locali si avvalgono in modo insignificante della possibilità agli stessi offerta di applicare imposte e tasse in relazione ad esigenze accertate caso per caso e concretamente individuate».

La tendenza generale è sempre quella di applicare comunque le imposte e tasse che si ha facoltà di imporre, e magari di applicarle ad un livello progressivamente più alto, come regolarmente avviene fin dalla loro istituzione sia per l'Ici sia per la sovrattassa rifiuti a favore delle Province».

Ascensori salvi, interviene il Ministero

Risulta che siano ben 30mila gli ascensori e montacarichi che, pur installati da più anni (talvolta anche da sette od otto), non sono mai stati collaudati, a causa di ritardi burocratici. La circolare 16.1.96 del ministro dell'Industria, applicativa del d. lgs. 4.12.92, n. 476, in materia di compatibilità elettromagnetica, stabiliva nel 31.12.96 il termine ultimo per la messa in servizio di ascensori e montacarichi in regola con disposizioni precedentemente in vigore. Poiché per "messa in servizio" si doveva intendere il collaudo, e il collaudo non sarebbe stato fattibile che per una piccola parte dei 30mila impianti in attesa, al 31 dicembre prossimo decine di migliaia di ascensori e montacarichi sarebbero diventati fuori legge, perché non rispondenti alle nuove disposizioni.

Per rimediare a tale grave inconveniente è stata emanata la circolare 31.7.96 del Ministero dell'Industria che interpreta la dizione "messa in servizio entro e non oltre il 31.12.96" di impianti di ascensori e montacarichi in servizio privato come "installazione ultimata entro e non oltre il 31.12.96". Tale interpretazione ministeriale fa così salvi i 30mila impianti già installati ma non ancora collaudati.

La circolare - che le Associazioni territoriali possono richiedere alla Sede centrale - è stata emanata a seguito di ripetuti interventi dell'Anacam, l'Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori, che ha stipulato con la Confedilizia un protocollo d'intesa (in *Cn*, maggio '96).

Resta un reato l'utilizzazione di edifici privi del certificato di abitabilità

In materia di certificazione di abitabilità, l'articolo 5 del Dpr 425/1994 ha abrogato solo il primo comma dell'articolo 221 del Rd 1265/1934, modificando le procedure per conseguire la certificazione, ma non ha fatto venire meno l'obbligo, penalmente sanzionato dall'articolo 221, secondo comma, della legge citata, di munirsi della prescritta autorizzazione prima di destinare un fabbricato o parte di esso ad abitazione.

L'obbligo di munirsi dell'autorizzazione all'abitabilità è prescritto per tutti gli immobili, quale ne sia la destinazione, stante la specificità della tutela delle condizioni igieniche di un edificio, assicurata dall'articolo 221 del Rd 1265/1934, non surrogabile attraverso l'osservanza di altra disposizione normativa; inoltre, l'articolo 4 del Dl 398/1993, che distingueva tra certificato di abitabilità, per gli immobili a uso abitativo, e certificato di agibilità, per gli immobili destinati a uso diverso, non è più in vigore dal 28 luglio 1994.

Corte di Cassazione - Sezioni Unite penali - Sentenza 19 giugno-6 luglio 1996 n. 6816

(Presidente Callà; Relatore Marvulli; Pm - conforme - Toscani; Ricorrente Pg presso la Corte di Appello di Campobasso in procedimento Timpani)

Di Pietro: acqua più cara

Nella mia qualità di ministro dei Lavori pubblici, nell'ambito della più ampia riforma del settore volta alla tutela della risorsa (acqua) e dei cittadini, ho provveduto a emanare un decreto con il quale viene approvato un metodo per la determinazione delle tariffe dell'acqua potabile.

Detto metodo prevede che si affrontino gli investimenti necessari per il raggiungimento di più elevati livelli di servizio attraverso il ricavo delle tariffe, con la contemporanea imposizione di un limite di prezzo alle tariffe stesse, così che il gestore sia obbligato a raggiungere crescenti livelli di efficienza impiegando innovazioni tecnologiche sempre più efficaci, razionalizzando le proprie attività e agendo sul contenimento dei costi.

Con le nuove tariffe il cittadino pagherà pertanto di più l'acqua (anche se gli aumenti saranno comunque contenuti e gradualmente), ma per la prima volta in Italia pagherà un servizio pubblico solo ed esclusivamente in relazione agli investimenti e ai miglioramenti operati dal gestore e quindi vedrà il frutto del proprio sacrificio economico, potendo godere di un servizio indubbiamente migliore.

(dichiarazioni di Antonio Di Pietro, ministro Lavori Pubblici - Oggi, 14.8.96)

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Pogliano Besozzi, Presidente

La Fidaldo ha provveduto al rinnovo delle cariche. Presidente è stata confermata la signora Laura Pogliano Besozzi. Vicepresidente, l'avv. Giuseppe Gambini. Segretario, il geom. Adolfo Gardenghi.

Nuovo contratto collettivo

La Fidaldo ha sottoscritto, in rappresentanza dei datori di lavoro, il nuovo contratto collettivo nazionale sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico, con la Filcams-Cgil, la Fisascat-Cisl, la Uiltucs-Uil e la Federcolf.

Il contratto, che riguarda i lavoratori domestici italiani e stranieri, è di durata quadriennale (1996-2000) e prevede diverse novità rispetto al precedente contratto. Fra queste l'Assindatcolf sottolinea l'introduzione di due nuove figure professionali, quella del personale non infermieristico espressamente assunto per discontinue prestazioni assistenziali di "attesa notturna" (da svolgersi nella fascia oraria 20-8) rivolta a bambini, anziani, handicappati e malati, e quella del personale assunto per la sola "presenza notturna" (nelle ore 21-8).

Altra novità, il periodo di ferie, che passa da 25 a 26 giorni su base annua, mentre l'aggiornamento dei minimi sindacali non avverrà più ogni 6 mesi ma una volta l'anno. Tale aggiornamento sarà sulla base dell'80% dell'indice Istat, per quanto riguarda la retribuzione, e del 100%, per i valori convenzionali di vitto e alloggio.

I nuovi minimi mensili sono i seguenti. Per colf a tempo pieno (ossia conviventi): 1ª categoria super, lire 1.200.000; 1ª, 1.070.000; 2ª, 870.000; 3ª, 670.000. Colf a tempo parziale (25 ore settimanali): 1ª categoria super, 690.000 lire; 1ª, 640.000; 2ª, 550.000; 3ª, 450.000. Per la "attesa notturna": 1ª categoria super, lire 1.380.000; 1ª, 1.250.000; 2ª, 1.000.000. Per la "presenza notturna": categoria unica, lire 800.000.

La retribuzione oraria è così fissata: 1ª categoria super, lire 9.500; 1ª, 8.650; 2ª, 7.200; 3ª, 5.250. I valori convenzionali giornalieri per vitto e alloggio sono infine: pranzo, lire 2.300; cena, 2.300; alloggio, 2.000; totale, 6.600.

Copie del contratto possono essere richieste alla Confederazione centrale, al prezzo di lire 3.000 ciascuna (con spese postali a carico).

CASSA PORTIERI

COSTITUITA TRA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

La "Cassa portieri" (che eroga ai portieri e agli altri dipendenti dei proprietari di fabbricati l'indennità di malattia, secondo il contratto collettivo del ramo stipulato tra Confedilizia e i sindacati di settore di Cgil - Cisl e Uil) ha trasferito la propria sede.

Ecco il nuovo indirizzo della Cassa: Via Tagliamento n. 45, 00198 - Roma, telefoni 06/8841525 - 8841527, fax n. 06/8841529.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

«Colpo di grazia per la casa»

«Il colpo di grazia al settore delle costruzioni edilizie»: viene definita così la «concertante e inaccettabile decisione del Governo di aumentare ancora il peso fiscale sulla casa» dal presidente dell'Ance - l'Associazione dei costruttori edili - Vico Valassi che ricorda come «il fisco pesa per il 50% sui costi di costruzione». Aggiungere ulteriori oneri come prevede la Finanziaria con l'aumento degli estimi - aggiunge Valassi - «è un segnale talmente negativo da dare il colpo di grazia ad un mercato che è già paralizzato per la crisi in atto, per il blocco degli acquisti da parte degli enti previdenziali decretato dal Governo, per il riversarsi sul mercato dei patrimoni immobiliari privati delle aree dismesse e degli immobili pubblici messi in liquidazione. Nessun mercato reggerebbe ad un urto del genere. Mi auguro che il Governo torni sui suoi passi e adotti anzi misure di sostegno per l'edilizia privata da cui dipende la metà degli investimenti in costruzioni e almeno 500 mila posti di lavoro».

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ridotti a metà gli interventi conservativi

L'Adsi ha svolto tra i propri soci un'indagine (la II) sui restauri effettuati in edifici e giardini storico-artistici nel triennio 1992-95.

Com'è noto, dalla fine del 1992 la deducibilità totale dagli imponibili fiscali delle spese di conservazione e restauro è stata ridotta alla semplice detraibilità dall'imposta del 27% di tali importi, detraibilità ulteriormente ridotta al 22% nel febbraio 1995. Inoltre, dal maggio 1995, la Iva per l'edilizia è stata incrementata dal 4% al 10% o al 19%, a seconda dei casi.

La nuova indagine si è riproposta lo scopo di determinare l'influenza degli anzidetti provvedimenti governativi sulle attività conservative del patrimonio storico-architettonico privato. Questi sono i commenti dell'Adsi ai risultati dell'indagine.

- La legislazione agevolativa aveva fortemente incrementato gli interventi di conservazione: ben 251 risposte su 366 denunciano una spesa superiore o molto superiore a quella precedente alla legislazione agevolativa, come d'altronde aveva dimostrato l'indagine del 1993.
- La riduzione di tali agevolazioni ha determinato la chiusura di molti cantieri (49) ed il rinvio "sine die" dell'apertura di nuovi cantieri (109): se ne può dedurre che detti provvedimenti hanno provocato una riduzione del 50% degli interventi di conservazione.
- Il costo medio di ciascun intervento di restauro si attesta su £. 280 milioni, e perciò inferiore per circa 20 milioni a quanto determinato nell'indagine del 1993: tale riduzione dipende certamente dal numero dei cantieri che si sono dovuti chiudere.
- Anche la nuova indagine conferma i risultati di quella del 1993, in cui si valutò che la spesa annuale per la conservazione degli edifici privati, in tutto il Paese, potrebbe ammontare a circa £. 600 miliardi.
- La riduzione del 50% degli interventi di manutenzione e restauro, evidenziata dall'indagine, induce a valutare che gli interventi si sono ridotti a soli 300 miliardi annui, con la conseguente perdita di almeno 7.000 posti di lavoro.
- Infine, per quanto riguarda l'aspetto fiscale, partendo dai parametri di calcolo forniti da un recente studio della Sda Bocconi di Milano, si può valutare che la riduzione delle agevolazioni comporti una riduzione di gettito per lo Stato di almeno 40 miliardi annui.

A chi risparmia non servono favori, ma solo che sia messa fine allo straordinario saccheggio di cui è vittima. L'opinione tradizionale, tuttavia, considera privilegio per un individuo il fatto che il governo moderi i propri appetiti e non confischi tutti i suoi beni e anche di più... Invece di capire che tutti i beni si realizzano grazie all'attività privata degli uomini e che ogni imposta è un saccheggio, si rovescia la prospettiva; implicitamente si ammette dunque che tutto è proprietà dello Stato e che ogni somma che esso non sottrae al contribuente quando avrebbe potuto rubargliela una volta per tutte, rappresenta un omaggio da parte sua.

PASCAL SALIN

UIPI

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

Comitato esecutivo Uipi

Il Presidente confederale ha partecipato alla riunione del Comitato esecutivo dell'Uipi che si è svolta a Bamberg (5-8 luglio). In particolare, è stata rappresentata la disponibilità della Confedilizia romana ad organizzare le presenze degli interessati aderenti alle varie associazioni nazionali, a Roma, per l'Anno Santo.

Il Comitato ha ascoltato Rapporti del Presidente Tonic e del Segretario Generale Quevy (quest'ultimo, ha relazionato in specie sui passi svolti per ottenere la modifica della bozza di "Convenzione europea del Paesaggio" predisposta a Strasburgo dal Consiglio d'Europa, che prevede - allo stato - la delegabilità ad enti inferiori delle prerogative statali in materia di espropri). Il Vicepresidente Gather ha riferito dello studio comparativo in atto (per l'Italia, se ne sta occupando la prof. Marilisa D'Amico, dell'Università di Milano) in materia di tutela costituzionale della proprietà.

Prossimo Comitato esecutivo a Nicosia (Cipro). A fine ottobre-primi di novembre, Seminario a Praga della Commissione di lavoro dei Paesi dell'Est aderenti all'Uipi.

FAIAP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Responsabili Fiaip settore turistico

Regione	Nominativo	Telefono fax
Abruzzo	Ciabattoni Rivo	0861/711343 - 711343
Calabria	Zecca Ferdinando	0982/94219 - 94219
Campania	Castellano Michele	081/8071533 - 8071423
Emilia-Romagna	Sturaro Germano	0545/32515 - 32515
Friuli	Selva Giorgio	0431/423842 - 422519
Lazio	Menegoni Elena	0773/697767 - 660570
Lombardia	Villa Claudio	0372/28901 - 22379
Marche	Belenchia Beatrice	071/659723 - 7925848
Piemonte	Bianconi Alessandro	0324/248747 - 248747
Puglia/Basilicata	Nuzzi Pio	0881/662222 - 662223
Sardegna	Delana Antonio	070/284512 - 284515
Sicilia	Sidoti Carrello Domenico	090/58604 - 48479
Toscana	Corona Ivanto	0566/44442 - 44442
Trentino	Gregori Ivano	0463/751046 - 751046
Umbria	Galli Carlo	0763/343933 - 343933
Liguria	Barile Pietro	0185/52361 - 50400
Veneto	Facco Carletto	0421/362362 - 362369

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

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

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

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 1996

Domeniche

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

LUGLIO	7	14	21	28
AGOSTO	4	11	18	25
SETTEMBRE	1	8	15	29
OTTOBRE	6	13	20	27
NOVEMBRE	3	10	17	24
DICEMBRE	1	8	15	29

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

LUGLIO	—	—	—
AGOSTO	15	—	—
SETTEMBRE	—	—	—
OTTOBRE	—	—	—
NOVEMBRE	1	4*	—
DICEMBRE	8	25	26

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

Versamenti contributivi dall'1/10/1995

Portieri

51,56% (compreso 1,90% per contributo CASPO) che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

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

Lavascale

53,75% (compreso 0,60% per contributo CASPO) che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

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

Minimali giornalieri dall'1/1/1996

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

Confedilizia: positive nuove norme impianti riscaldamento a gas

La Confedilizia ha espresso viva soddisfazione per l'emanazione, da parte del Ministero dell'Interno, delle nuove disposizioni di prevenzione incendi per gli impianti di riscaldamento a gas. Si tratta di norme che, pienamente appoggiate dal Servizio tecnico della Confedilizia, vengono incontro alle esigenze dettate dall'inserimento degli impianti tecnologici negli edifici e seguono un metodo di semplificazione delle procedure che la Direzione generale della protezione civile e dei servizi antincendi sta meritariamente seguendo.

Le nuove norme prevedono soluzioni diverse nell'installazione dei generatori di calore, soprattutto ammettendo la riduzione delle altezze minime dei locali (in taluni casi fino a due metri) ed eliminando l'obbligo di rispettare distanze

minime fisse fra pareti del locale e impianto di riscaldamento. L'aver stabilito che è sufficiente una distanza tale da consentire l'accessibilità agli organi di sicurezza e controllo e da garantire la manutenzione ordinaria permette di eliminare buona parte delle richieste di deroga alla vecchia normativa, che da tempo stavano causando un aggravio burocratico agli utenti e un sovraccarico d'impegni agli organi ministeriali.

Fra le norme che favoriscono gli utenti viene evidenziata la disposizione che non richiede alcun adeguamento degli impianti esistenti anche nel caso di aumento di portata termica purché rispondente a talune condizioni. Da segnalare poi l'esplicita abrogazione di tutte le precedenti disposizioni impartite in materia dal ministro dell'Interno.

Tariffe catastali, aumenti a pioggia

Con Circolare n. 189/T del 19.7.96 del Ministero delle Finanze - Dipartimento territorio sono stati precisati gli aspetti applicativi delle disposizioni introdotte dal decreto legge numero 323 ("manovrina" Prodi).

Oltre a elevare da 150 a 250mila lire le imposte ipotecarie e catastali dovute in misura fissa, sono stati rimodulati tributi e tariffe, a fronte di un più ampio ventaglio di servizi prestatati.

Volture catastali

Nasce un tributo fisso di 50mila lire, che sarà dovuto "per ogni formalità avente efficacia di voltura", e che sarà riscosso dalle Conservatorie dal momento in cui la voltura sarà eseguibile automaticamente attraverso la nota di trascrizione. Inoltre sale a 50mila lire la tassa ipotecaria per ogni nota di trascrizione, iscrizione o annotazione eseguita. La marca da bollo da 20mila lire finora dovuta per ogni domanda dovrà essere applicata per ogni quattro pagine di modello o loro frazione, così che, se l'istanza è corredata da intercalari, andrà apposta più volte.

Completa la serie degli aumenti una tassa di cinquemila lire per ogni nota stampata delle Conservatorie recentemente meccanizzate; per quelle che hanno già da anni introdotto il sistema informatico l'importo è ridotto a duemila lire.

Una positiva conseguenza

del riordino è la scomparsa dell'obbligo di corredare la domanda di voltura con il certificato catastale: una disposizione che in passato costringeva il cittadino a presentare al Catasto un documento che doveva essere fornito dalla stessa amministrazione. In compenso, però, a riprova di quanto sia ardua la strada della semplificazione, è rimasto l'obbligo di allegare il certificato catastale alla denuncia di successione.

Domande di nuova costruzione o di variazione.

Il tributo fisso di 50mila lire si applica per ogni domanda presentata sia con le procedure tradizionali, sia in via informatica. La circolare numero 189/T elenca tuttavia una serie di esenzioni, che riguardano i casi in cui non sussiste l'obbligo di definire la rendita catastale (per esempio, per demolizioni, o per unità in corso di costruzione), o i casi di variazioni dovute a rettifiche o integrazioni formali (quali variazioni di toponomastica, di piano, di interno). Per la consultazione informatizzata degli archivi catastali è dovuto un diritto di 2.500 lire per ogni venticinque righe di stampa o per una normale formato "A4" se l'esame riguarda i documenti cartografici; scatta inoltre sugli atti cartacei il tributo temporale di diecimila lire per ogni mezz'ora o relativa frazione.

Vendite immobiliari: una sola imposta sul preliminare anteriore alla manovra Prodi

Le istruzioni ministeriali (il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale) alle modifiche normative introdotte dalla manovra Prodi in materia d'Iva nell'edilizia abitativa fanno chiarezza, in primo luogo, sul problema dell'ipotetica duplicazione tra assoggettamento a imposta sul valore aggiunto e imposta di registro degli acconti versati dall'acquirente in sede di contratto preliminare per l'acquisto di un immobile a uso abitativo. Per effetto delle nuove disposizioni, infatti, questa operazione non è più soggetta a Iva ma all'imposta di registro. Il Ministero prende atto che esiste una esclusione assoluta dalla base imponibile dell'imposta di registro dei corrispettivi assoggettati a Iva, e pertanto la parte che ha scontato questa imposta in sede di versamento degli acconti, è esclusa dall'imponibile dell'imposta di registro.

Ministero delle Finanze - Dipartimento delle entrate - Circolare 11 luglio 1996 n. 182/E

Negli enti locali espropri illeciti da 1.000 miliardi

Sono oltre mille i miliardi che i Comuni italiani dovranno risarcire ai proprietari che negli anni passati hanno subito un esproprio «illegittimo» di terreni. Le leggi che consentivano l'azione da parte del Comune sono state ritenute anticostituzionali e nei tribunali italiani sono i proprietari a vincere centinaia di processi contro enti pubblici.

Il pagamento di questi «danni» è uno dei problemi principali che il sottosegretario all'Interno con delega agli enti locali, Adriana Vignari, ha affrontato a Pistoia insieme ai sindaci della Toscana convocati, per l'occasione, dal presidente toscano dell'Anci, Marcello Bucci.

Modello Ici per versamenti e sanzioni

È stato pubblicato sulla G.U. (n. 218 del 17.9.'96) il decreto del ministro delle Finanze 5.8.96 relativo ai modelli per il versamento - da parte del contribuente, al concessionario della riscossione - delle somme liquidate per l'Ici dal Comune, a titolo di maggiore imposta, sanzioni e interessi. Il testo del d.m. è a disposizione delle Associazioni territoriali interessate, che possono farne richiesta alla Sede centrale.

Eccezioni di costituzionalità

Continuano le ordinanze di rimessione alla Corte costituzionale della legge relativa alle espropriazioni di pubblica utilità.

A quelle già segnalate (Cn nn. 6 e 7/96) si sono aggiunte le ordinanze delle Corti d'Appello di Trento, Roma, Milano e Reggio Calabria e dei Tribunali di Palmi, Patti, Rovigo, Vasto, Sulmona, S. Angelo dei Lombardi, Benevento e Ragusa.

La Commissione tributaria di I grado di Ravenna ha impugnato di incostituzionalità la norma che consente di assoggettare all'imposta sulle successioni e donazioni le somme reinvestite in titoli di Stato, escluse all'origine da imposizione tributaria (nella specie: B.O.T.).

Numerose ordinanze della Commissione tributaria di 1° grado di Torino investono della questione di costituzionalità l'Isi (determinazione dell'imposta in misura unica, a prescindere dalla capacità contributiva del cittadino-proprietario e da ogni e qualsiasi relazione soggettiva).

Le istituzioni democratiche hanno tralignato: da mezzo di controllo del popolo sui governanti sono divenute lo strumento per il cui tramite l'esecutivo grava il popolo più di quanto sarebbe desiderato o desiderabile, sbandierando un riferimento mistico ed irrazionale alla "volontà popolare" per giustificare violazioni del diritto.

PASCAL SALIN

Contenzioso tributario, guida pratica

Utile, pratica e di facile consultazione la guida al nuovo procedimento tributario predisposta da Francesco d'Ayala Valva, docente di diritto tributario alla Scuola centrale tributaria e all'Università dell'Aquila. Il formulario, alquanto esteso, è coordinato con la documentazione legislativa allegata (e commentata). La videocassetta contiene tre ore d'insegnamento dell'autore sul nuovo processo: un linguaggio chiaro e discorsivo, anche se scientificamente impeccabile, e soprattutto condotto con una ben chiara meta: fornire indicazioni concrete a chi ne abbia bisogno. Una serie di strumenti, questa, dunque, che sarà senz'altro apprezzata da tutti gli operatori del settore tributario.

Francesco d'Ayala Valva, *Formulario annotato del nuovo processo tributario*, testo di p.p. x +134, *Guida pratica agli adempimenti*, videocassetta di tre ore di video, Ist editore, via Panigale 74/C, 40132 Bologna, tel. (051) 406090, fax (051) 403430, lire 40.000 complessive.

Elaborazione informatica dati Conservatorie immobiliari

Un piano per la rapida messa a punto di un archivio informatico delle Conservatorie dei registri immobiliari - cioè degli uffici del fisco dove vengono depositati tutti gli atti di acquisto ma anche le iscrizioni delle ipoteche - consentirà di rendere più efficienti i servizi dei contribuenti. Ma il fisco guadagnerà in funzionalità anche nella lotta all'evasione grazie alle possibilità di "incroci informatici" che questo archivio avrà con le banche dati dell'Anagrafe tributaria e degli enti locali (magari per il controllo dell'Ici e della tassa sui rifiuti).

La data è fissata al 18 ottobre con l'inizio della raccolta o dell'elaborazione informatica dei dati nelle prime 35, su un totale di 136, Conservatorie dei registri immobiliari italiani. Saranno raccolti dati e immagini di 9,6 milioni di atti oltre a immagini di altri 3,4 milioni di documenti immobiliari.

Il via a questo maxi-processo di archiviazione informatica è stato dato dalla Sogei, la società che gestisce l'anagrafe tributaria, che ha bandito una gara per "l'acquisizione su supporto magnetico delle immagini e dei dati contenuti negli atti delle conservatorie dei registri immobiliari dislocate nell'intero territorio nazionale".

Il primo lotto di lavori, che si concluderà il prossimo agosto, riguarda tra l'altro conservatorie di primo piano come quella di Bologna (dove saranno informatizzati i dati di 660 mila atti e le immagini di altri 140 mila documenti), Genova (630 mila atti e 200 mila documenti), Palermo (1 milione 10 mila atti, 270 mila documenti) Venezia (490 mila atti), Cosenza (580 mila atti 150 mila documenti), Catania (930 mila atti, 320 mila documenti), Brescia (610 mila atti, 280 mila documenti).

Per comprendere l'effetto della computerizzazione di questi dati basta ricordare che le unità immobiliari conosciute sono in Italia circa 40 milioni (un milione emerse solo con l'ultimo condono). Il "peso" di questa operazione, inoltre, è testimoniato dai requisiti, di stampo europeo, richiesti per partecipare alla gara: è necessario depositare una cauzione provvisoria di 1 miliardo e dichiarare un giro d'affari globale, risultante dai bilanci, di almeno 25 miliardi.

Il bando per l'informatizzazione dei dati è comunque solo una delle iniziative della "rivoluzione" informatica che sta interessando i servizi catastali del Ministero e che porterà alla realizzazione di un unico sportello immobiliare e all'aggiornamento di catasto ed estimi.

Stop ai tariffari immobiliari

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha «preso atto» che le principali associazioni nazionali degli agenti di affari in mediazione immobiliare, in seguito a una sollecitazione della stessa autorità, *hanno invitato le associazioni locali a rimuovere i tariffari, anche se indicativi, o comunque ad assumere, nei confronti degli iscritti, comportamenti coerenti con le norme della legge n. 287/90* a tutela della concorrenza e del mercato.

In una nota l'Antitrust ricorda che era venuta a conoscenza del fatto che alcune associazioni provinciali aderenti alla Federazione italiana mediatori agenti affari (Fimaa) e alla federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip) predispongono tariffari o danno comunque indicazione ai propri iscritti di uniformare il livello di provvigione richiesta ai clienti.

In ogni società in cui il rispetto dei diritti è scomparso di fronte all'arbitraggio degli interessi, ci sarà sempre una maggioranza disposta a confiscare una parte dei beni altrui; ci saranno sempre uomini politici disposti a sostenere tale rivendicazione - così da essere eletti - e a trovare alibi morali e "scientifici" a questa spoliazione; e ci saranno persino degli "esperti" che daranno il proprio appoggio.

PASCAL SALIN

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

Tar Toscana boccia Ici Comune di Firenze

Il Comune non può deliberare aumenti dell'Ici per assicurare la copertura di spese che vadano oltre una cifra pari alla riduzione dei trasferimenti dallo Stato al Comune stesso. L'importante principio è stabilito nella sentenza, ora depositata, che il Tar della Toscana ha pronunciato su ricorso della Confedilizia fiorentina, che aveva impugnato la delibera con la quale il Comune di Firenze - sulla base del decreto-legge 255/95 - aveva aumentato l'aliquota Ici dal 5,3 al 6,2 per mille, così introitando 7 miliardi di lire in più rispetto alla diminuzione dei trasferimenti statali. Somma che (salvo il definitivo giudizio del Consiglio di Stato, al quale il Comune ha preannunciato che si appellerà) dovrà essere restituita ai contribuenti che si attiveranno secondo le modalità illustrate dalla Confedilizia del capoluogo toscano.

Il presidente della Confedilizia centrale, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"Continua, ad opera della giurisprudenza amministrativa, l'azione di individuazione di precisi principi ai quali gli amministratori municipali debbono attenersi nella potestà impositiva loro riconosciuta a proposito di un'imposta che non è solo la più odiata dagli italiani ma anche la più illogica e dai contorni più indefiniti. Dopo i Tar dell'Umbria e dell'Abruzzo nonché il Consiglio di Stato, ora è il Tar della Toscana - e sempre su impulso della Confedilizia, e solo della Confedilizia - a fare, meritoriamente e in tempi brevissimi, quel che avrebbe dovuto fare il legislatore e che invece non ha fatto. Sono tutte decisioni che delineano con precisi contorni l'imposta, ma che nello stesso tempo dimostrano anche che l'Ici fa acqua da tutte le parti e che urge una profonda riforma, ed un profondo ripensamento, dell'intera fiscalità locale".

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione giugno 1995 - giugno 1996	3,9%	2,93%
Variatione luglio 1995 - luglio 1996	3,6%	2,70%
Variatione agosto 1995 - agosto 1996	3,4%	2,55%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione giugno 1994 - giugno 1996	10,0%	7,50%
Variatione luglio 1994 - luglio 1996	9,5%	7,12%
Variatione agosto 1994 - agosto 1996	9,4%	7,05%

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

Visure esentasse per i Comuni

Ai Comuni deve essere concessa l'esenzione dal pagamento delle tasse ipotecarie previsto dal D.Lgs 347/90, per le visure richieste alle Conservatorie dei registri immobiliari nell'ambito dell'attività di liquidazione e accertamento Ici, così come già avviene per le spese e i diritti. Lo ha precisato il ministero delle Finanze rispondendo ad un quesito posto dal Comune di La Spezia.

Pascal Salin

La tirannia fiscale

liberilibri

Le citazioni di Pascal Salin pubblicate in questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume "La tirannia fiscale", pubblicato in questi giorni in Italia dall'editrice *liberilibri* (Ancona). Presidente della Mont Pelerin Society (la prestigiosa associazione internazionale di intellettuali liberali fondata da Hayek nel 1947), Salin insegna economia alla Università Paris Dauphine.



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

**Anno 6
Numero 8**

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
l'1 ottobre 1996