

Anno 6 - novembre 1996 - n. 9

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

CONFEDILIZIA
notizie

SE NON CI FOSSE STATA LA CONFEDILIZIA...

Il “progetto Di Pietro” sul “Nuovo regime delle locazioni” prevede:

- l'espressa limitazione dei patti in deroga all'uso abitativo
- la durata minima dei contratti in deroga abitativi di 4 + 4 anni, con possibilità di diniego di rinnovazione solo per specifici motivi dopo il primo quadriennio, e protrazione della durata di ulteriori anni 2 (fino ad arrivare a 10 anni) in mancanza di necessità della proprietà
- l'introduzione nel nostro ordinamento giuridico del contratto di locazione a tempo indeterminato, con previsione di bonus fiscale per la proprietà esclusivamente per questo tipo di contratto, che potrebbe essere fatto cessare solo per giusta causa
- l'introduzione della contrattazione collettiva provinciale e nazionale in alternativa al contratto di anni 10 di cui sopra e in aggiunta all'“assistenza” e al “consenso” - comunque sempre necessari - dei sindacati, per i singoli contratti
- l'eliminazione del canone libero per gli immobili di nuova costruzione
- la deducibilità del canone dal reddito imponibile del conduttore in varia misura a seconda del reddito imponibile familiare lordo del medesimo
- la possibilità da parte del locatore di esperire le azioni di rilascio solo a seguito della dimostrazione dell'adempimento degli obblighi fiscali da parte dello stesso
- il blocco degli sfratti per 150 giorni e la riconduzione all'Autorità giudiziaria solo di quelli convalidati a partire dal 1.1.1996, rimanendo per il resto in vita le Commissioni prefettizie
- l'attribuzione ai Comuni di facoltà più estese delle attuali in materia di Ici.

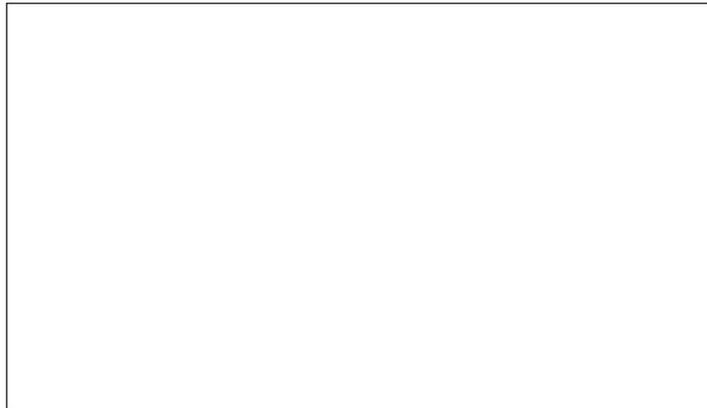
Contro il “progetto”, si è immediatamente espressa - per i proprietari di casa - la sola Confedilizia (che ha anche verbalizzato il proprio dissenso).

Lo hanno invece sottoscritto UPPI, ASPPI e APPC.

La CONFAPPI ha dichiarato la propria contrarietà in un momento successivo, così come l'APPC (che ha ritirato la firma in precedenza apposta).

Allo stato, per conto della proprietà, solo UPPI e ASPPI risultano ancora approvare ufficialmente l'articolato Di Pietro (entusiasticamente approvato - come ovvio - da SUNIA, SICET e UNIAT oltre che da altri sindacati inquilini).

Il Presidente da Saint Vincent a Potenza Incontri con D'Antoni, Marzano e Segni



Il Presidente confederale ha incontrato il Segretario generale della Cisl D'Antoni (al quale ha espresso l'apprezzamento della Confedilizia per l'impegno contro le tasse sulla casa) e l'on. Segni, leader dei Cobac (Comitati Base Costituente). Ha anche incontrato l'on. Marzano - responsabile economico di Forza Italia - e l'on. Cherchi, relatore per la Finanziaria, nonché una delegazione del CCD-CDU, con gli onn. Giovanardi, Fabris e Peretti. Sforza Fogliani ha pure avuto un incontro con l'on. Lorenzetti, presidente della Commissione Ambiente della Camera dei deputati. Il Presidente confederale ha anche incontrato il presidente dell'Acì, Alessi, e partecipato personalmente alla riunione al Ministero dei Lavori Pubblici presieduta dal ministro Di Pietro sulla riforma delle locazioni oltre che all'audizione alla Camera dei deputati sulla questione sfratti.

A Milano, Sforza Fogliani ha partecipato alla conferenza-stampa indetta dalla Fiaip di presentazione della nuova modulistica del settore (firmata, per la proprietà, dalla Confedilizia), insieme a numerose associazioni consumatrici. A Bologna, il Presidente confederale ha tenuto una relazione al Convegno sul Catasto indetto dal Dipartimento del territorio del Ministero delle Finanze, in materia di revisione delle tariffe d'estimo e di effetti della stessa sull'imposizione immobiliare. Sforza Fogliani ha poi tenuto relazioni al Convegno del Consiglio nazionale geometri svoltosi a Napoli, al Convegno sulla multiproprietà organizzato dalla Confedilizia di Aosta a Saint Vincent, al Convegno organizzato a Potenza dalla locale Associazione nonché, a Bologna, al Convegno del Sunia in materia di nuova disciplina delle locazioni. Ha pure visitato (tenendo una relazione in una sala del Casinò) la Confedilizia di Campione d'Italia e partecipato all'Incontro di Caidate in casa Barbiano di Belgiojoso (con Carlo Azeglio Ciampi e Cesare Romiti) nonché al convegno svoltosi a Viareggio - organizzato dall'Università di Pisa - sul tema "Il regime delle locazioni fra libertà contrattuale e legge".

Continue le apparizioni del Presidente confederale ai TG delle varie reti televisive nonché le interviste rilasciate ai giornali radio delle diverse emittenti, nazionali e locali. In particolare, il Presidente ha più volte partecipato alla trasmissione tv *Uno mattina* (con il Sottosegretario Mattioli, il sindaco di Roma Rutelli e il capo della segreteria tecnica del ministro Visco, sen. Sposetti). Ha pure preso parte alla trasmissione del TG 4 condotta da Mauro Buffa (commentando i quotidiani del giorno) nonché a trasmissioni della Radio vaticana, di Italia radio e dell'agenzia radiofonica Area. Alla trasmissione di Radio 1 *Ombudman*, Sforza Fogliani ha partecipato a dibattiti in diretta con il Sottosegretario Mattioli e col Segretario generale del Sunia, Pallotta.

Il Presidente della Confedilizia romana Pietrolucci ha rappresentato l'organizzazione ad un incontro al Ministero del Lavoro con l'Osservatorio sul patrimonio degli enti pubblici (insieme ad Ance ed Aspesi). Il Presidente della Confedilizia Toscana Scripelliti ha dal canto suo partecipato, per conto della Confedilizia nazionale, ad un Convegno Anaci svoltosi a Padova.

L'Assistente del Presidente confederale, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla conferenza stampa della Federcasa-Aniacap ed alla Assemblea generale del Gruppo giovani imprenditori della Confcommercio. Unitamente al rappresentante Fiaip, Barsotti, ha preso parte alla riunione presso il Ministero delle Finanze relativa agli studi di settore.

Un'altra pronuncia favorevole ai patti in deroga nell'uso diverso

PRETURA DI VERONA

11 ottobre 1996

Est. Mirenda - Danzi (avv. Gozzo) c.

Trattoria El braconier (avv. Invidia)

Contratto di locazione - Patti in deroga - Proroga biennale - Ambito di applicazione - Immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

L'applicabilità della c.d. proroga biennale anche ai contratti di locazione "non abitativi" riceve avallo dalla recente disciplina "in materia di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e di investimenti degli stessi in campo immobiliare" (d. lgvo 16.2.1996 n° 104, art. 15, c. 7) che fa, appunto, obbligo a questi enti di locare gli immobili ad uso diverso da quello abitativo "... definendo i canoni secondo le modalità di cui al comma 2, ultimo periodo", cioè a dire ai sensi dell'art. 11 della L. n. 359/92.

L'interpretazione sistematica porta così a concludere a favore della tesi interpretativa c.d. estensiva circa l'area di applicabilità dei patti in deroga, giacché la tesi restrittiva condurrebbe fatalmente a dubitare della legittimità costituzionale della L. n. 359/92 per irragionevole disparità di trattamento, nella parte in cui essa nega ai locatori "privati" la facoltà di stipulare patti in deroga nell'ambito degli "usi diversi", nel mentre altra legge - paradossalmente - fa obbligo agli enti pubblici previdenziali di locare secondo quello schema negoziale, ancorché per questi ultimi sia (o quanto meno possa essere) più attenuata, se non addirittura istituzionalmente assente, la finalità speculativa propriamente riconosciuta ai soggetti privati (L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 11; D L.vo 16 febbraio 1996, n. 104, art. 15) (1).

(1) Pronuncia di particolare interesse. Per un'ampia panoramica sugli orientamenti giurisprudenziali sorti in merito all'applicabilità o meno della proroga biennale prevista dalla L. n. 359/92 ai contratti di locazione riguardanti immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo, cfr. C. SFORZA FOGLIANI e R. BAGLIONI *Il codice delle locazioni*, Ed. La Tribuna, Piacenza 1996, pp. 476 ss.

Integrazione canone ex art. 23, punto conclusivo

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. un., 9 agosto 1996, n. 7329

Pres. Sgroi - Est. Varrone - P.M. Morozzo della Rocca (parz. diff.) - Soc. Gbs (avv.ti Moretti, Peroni e Dettori Marsala) c. Giacomassi (n.c.)

Canone - Aumenti - Riparazioni straordinarie - Eseguite nel corso di precedente rapporto - Indipendenza dalla persona del conduttore - Integrazione del canone - Operatività.

L'integrazione del canone delle locazioni abitative, previsto dall'art. 23, L. n. 392 del 1978, opera non solo per le riparazioni eseguite nel corso del rapporto, ma anche per quelle eseguite durante una precedente locazione, purché non al di fuori di qualsiasi rapporto locativo, poiché sia il dato letterale che il senso logico della disposizione nonché i criteri di interpretazione storico-stematico concorrono a configurare tale maggioranza come ulteriore elemento costitutivo del canone, che permane oltre la scadenza contrattuale ed indipendentemente dalla persona del conduttore (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 23) (1).

(1) Con la sentenza in epigrafe, le Sez. un. risolvono la questione insorta sull'ammissibilità, o meno, dell'integrazione del canone, ex art. 23 della legge n. 392 del 1978, con riguardo alle opere eseguite prima dell'inizio del rapporto locativo. Nello stesso senso, v. Cass. 29 marzo 1991, n. 3388, in *Arch. loc.* 1991, 535. Nel senso invece che l'integrazione *de qua* spetti al locatore solo con riguardo alle opere eseguite nel corso del rapporto di locazione, cfr. Cass. 8 novembre 1991, n. 11903, *ivi* 1992, 577 e Cass. 9 aprile 1988, n. 2798, in *Arch. civ.* 1989, 224. Per ulteriori ragguagli, v. Pret. Taranto 29 novembre 1991, in *Arch. loc.* 1992, 408. La sentenza per esteso è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*.

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

«La tirannia fiscale», ed. liberilibri (Macerata)

Finanziaria, Confedilizia in primo piano

Contro la tassazione da esproprio surruttizio prevista nel progetto di Finanziaria (e di cui a *Cn* dello scorso mese), la Confedilizia si è battuta - di fatto sola, come rilevato da Tv, radio e giornali - ottenendo anche risultati.

Illustreremo adeguatamente la "manovra Prodi" allorché avrà assunto una versione definitiva.

Decreti legge, reiterazione

Il blocco posto dalla Corte costituzionale alla reiterazione dei decreti legge ha creato una situazione di incertezza nella normativa vigente per molteplici settori di nostro interesse che attende - al momento di licenziare alla stampa questo numero di *Cn* - di essere riempito dal potere legislativo, nelle forme che verranno individuate da chi di competenza.

Ne riferiremo non appena saranno stati assunti gli atti normativi del caso.

Doppia aliquota Ici No a discriminazioni tra abitazioni principali

Il Parlamento ha convertito in legge il provvedimento sulla doppia aliquota Ici, peraltro (su intervento della Confedilizia e sempre solo - della Confedilizia) profondamente modificandolo. La normativa stabilisce - ora - che ove il Comune intenda applicare per l'Ici una doppia aliquota, quella agevolata deve essere prevista per tutte le abitazioni principali, indipendentemente dal soggetto (proprietario o inquilino) che le abita.

Il beneficio per i locatori, è del tutto evidente. Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali, alle quali la sede centrale ha inviato apposita circolare.

GIURISPRUDENZA CASA

Quando uno dei coniugi locatori fallisce...

Interessante (e nuova) sentenza della Cassazione, a proposito di una fattispecie del tutto particolare.

"Nel caso di bene immobile di proprietà comune dei coniugi concesso in locazione a terzi e di successivo fallimento di uno dei coniugi - ha detto la Suprema Corte nella recentissima decisione n. 366/96, inedita - l'inefficacia nei confronti dei creditori del vincolo locativo afferente la quota di pertinenza del fallito, produce bensì la caducazione dell'intero contratto, che non può sopravvivere al radicale mutamento del suo oggetto, ma non incide nella libera disponibilità, da parte del suo titolare, della quota di pertinenza del coniuge fallito, dato che la dichiarazione di fallimento ha prodotto lo scioglimento della comunione legale".

Alloggio portiere, modifica

Importante decisione della Cassazione a proposito dei locali destinati all'alloggio del portiere.

"In tema di condominio negli edifici - ha detto il Supremo Collegio nella sua recentissima sentenza n. 642/96, tuttora inedita - la modifica della deliberazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere, anche se di origine contrattuale, non richiede l'unanimità dei consensi, bensì una deliberazione dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza qualificata di cui al comma 5 dell'art. 1136 cod. civ." (cioè, sempre con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio).

Concessione edilizia e diniego rinnovazione

Un conto è la concessione amministrativa e un conto è la realtà delle cose; e che conta, è quest'ultima. È il succo di una decisione della Cassazione (n. 13115/95), che ha fatto il punto - e posto un punto fermo - su una dibattuta questione concernente la cessazione dei contratti di locazione ad uso diverso, dopo il primo periodo di locazione.

"In tema di diniego di rinnovazione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione ex art. 29 legge 27.7.1978 n. 392 - hanno detto i supremi giudici - qualora a motivo del diniego sia stata adottata l'intenzione di ristrutturare l'immobile, la circostanza che il provvedimento di concessione edilizia sia intestato ad uno solo dei locatori è irrilevante ai fini della realizzabilità dei lavori di ristrutturazione e pertanto non incide negativamente sulla valutazione circa la serietà dell'intenzione del locatore di eseguirli".

Canali di scarico, chi deve provvedere?

Canali di scarico, chi deve provvedere? La Cassazione ha risposto alla domanda in una recente sentenza (n. 12894/95, inedita).

"La spesa per la riparazione dei canali di scarico dell'edificio in condominio - hanno detto i supremi giudici - che, ai sensi dell'art. 1117 n. 3 cod. civ., sono oggetto di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli, sono a carico di tutti i condomini per la parte relativa alla colonna verticale di scarico ed a carico dei rispettivi proprietari per la parte relativa alle tubazioni che si diramano verso i singoli appartamenti". Nella specie, sulla base del principio affermato, si è ritenuto che il giudice di merito avesse correttamente posto a carico del singolo la spesa di riparazione del tratto della tubazione orizzontale che si innesta in quella verticale.

Ma se c'è intervallo tra comunicazione e vendita ...

La legge dell'equo canone (come già quella dei patti agrari) ha previsto il diritto di prelazione. Il proprietario di un immobile ad uso non abitativo che intenda vendere l'immobile medesimo, deve (salve le eccezioni di legge) comunicare all'inquilino le condizioni della vendita stessa. Quest'ultimo, poi, deciderà se acquistare lui o se lasciare che il proprietario venda al prescelto. Le condizioni comunicate, però, devono essere quelle reali della vendita. E le condizioni "reali" possono cambiare anche solo per il decorso del tempo. Lo ha sottolineato la Cassazione, in una sentenza (n. 11716/95) tuttora inedita.

"In tema di locazioni di immobili urbani ad uso non abitativo, il locatore - ha detto la Suprema Corte - che intenda alienare a terzi l'immobile è tenuto, per consentire al conduttore l'esercizio del diritto di prelazione, ad effettuare una nuova *denuntiatio*, quando tra la prima comunicazione delle condizioni di vendita e la vendita al terzo sia intercorso un intervallo di tempo incidente sulla parità delle condizioni di vendita, in ragione delle variazioni dei valori monetari".

"Canne pattumiere", sigillarle non è un'innovazione

L'art. 1120 del Codice civile vieta, al suo secondo comma, le "innovazioni" che possono "recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". E di questo articolo la Cassazione si è occupata, risolvendo una fattispecie in materia di "canne pattumiere".

"La deliberazione dell'assemblea condominiale - hanno detto i supremi giudici nella loro sentenza n. 11138/95, inedita - di sigillare le cosiddette «canne pattumiere» non concreta l'approvazione di un'innovazione vietata a norma del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. bensì la statuizione di una modalità di svolgimento del servizio di smaltimento dei rifiuti, per il quale dette «canne» non sono indispensabili, che può essere adottata dalla maggioranza dei condomini sulla base di valutazioni di opportunità (nelle specie, relativa ai costi ed alle ragioni di igiene), e come tale, insindacabile, quanto al merito, dall'autorità giudiziaria".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



Impianti termici: il contratto di manutenzione programmata

Pur non essendo specificatamente richiesto dalle leggi è, tuttavia, opportuno ed utile che l'utilizzatore di un impianto autonomo ed il responsabile della manutenzione stipulino un contratto scritto che riporti in forma precisa le attività oggetto del contratto.

Un buon schema contrattuale per la manutenzione programmata di un impianto autonomo deve precisare che il contratto riguarda l'impianto autonomo nella sua interezza e non la sola caldaia; riguarda quindi, per esempio, anche il camino e l'impianto di adduzione del combustibile dal contatore all'apparecchio.

Il contratto dovrebbe essere stipulato solo dopo che la ditta ha effettuato, gratuitamente, una visita tecnica preliminare per accertare la situazione dell'impianto: nel caso venissero riscontrate esigenze straordinarie di messa a norma (Legge 46/90) si deve prevedere la presentazione di un preventivo scritto.

La verifica periodica del rendimento della caldaia deve essere inclusa nelle prestazioni oggetto del contratto. In considerazione del fatto che le verifiche periodiche del rendimento, sia quella finalizzata alla manutenzione sia quella che effettuerà il Comune (o la Provincia), hanno cadenza di norma biennale, è logico stipulare contratti con durata almeno biennale in modo da responsabilizzare l'operatore coinvolto; in caso di prima stipula del contratto è bene che la verifica avvenga all'inizio del periodo contrattuale biennale, sia per giovare subito della migliore messa a punto della caldaia (minore consumo di combustibile) sia per poter valutare, nel tempo, l'operato del manutentore, controllando che l'efficienza dell'impianto non decada significativamente nel corso dei due anni.

Nel caso di contratto di manutenzione per impianto (o caldaia) di nuova installazione è ragionevole negoziare una estensione della garanzia (per esempio a tre o cinque anni) nel caso di affidamento della manutenzione programmata al Centro di Assistenza Tecnica del costruttore.

Il contratto dovrebbe anche riportare il costo di interventi straordinari, su chiamata del cliente, precisando il costo orario della mano d'opera, l'eventuale sconto sul listino prezzi ufficiale dei ricambi, l'entità di eventuali diritti di chiamata.

Il contratto dovrà inoltre riportare il riferimento alla Legge 10 e al DPR 412 e specificare che si applicheranno le norme UNI e CEI vigenti e che sono incluse le prestazioni relative alla compilazione del libretto d'impianto ed alla eventuale autocertificazione da inviare al Comune (o Provincia). Ricordiamo, in particolare, la norma UNI 10436, del giugno 1996, sul controllo e manutenzione delle caldaie a gas con portata termica nominale non maggiore di 35 kW.

Si suggerisce che la ditta manutentrice alleggi, al contratto, fotocopia del documento di abilitazione di legge rilasciato dalla CCIAA, ai sensi della Legge 46/90. Al termine delle operazioni di controllo e manutenzione dovrà essere redatto un apposito rapporto di prova, secondo le indicazioni della norma UNI già citata, che il proprietario alleggerà alla documentazione pertinente l'impianto.

L'adozione di queste raccomandazioni in un contratto consente, sia al committente sia alla ditta di manutenzione, di evitare spiacevoli equivoci e di avere certezze di tutto quanto deve essere eseguito nell'ambito del contratto di manutenzione programmata.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

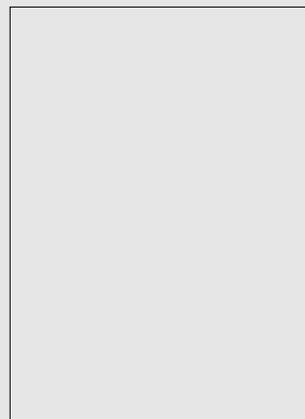
Mediazione - Provvigione - Condizioni - Fattispecie (C.c., art 1754, 1755).

Nella disciplina degli art. 1754 e 1755 c.c. il diritto alla mediazione deve essere riconosciuto anche quando l'attività del mediatore non sia stato il fattore determinante esclusivo della conclusione dell'affare, perché, rispetto a questo, è sufficiente che l'attività compiuta dal mediatore presenti il carattere della completezza. Inoltre, realizzatosi comunque l'affare, i ripensamenti originari di una delle parti del rapporto di mediazione sono irrilevanti, perché appartengono alla sfera interna delle sue determinazioni e non possono incidere sull'efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera del mediatore.

Corte di cassazione - Sez. III - 16 gennaio 1996 n. 297 - Pres. Giuliano - Est. Di Nanni - P.M. Di Salvo (concl. diff.) - Vicenzi e altro (avv. Volo, Melzi) c. Banca Pop. Milano coop. soc. (avv. Biamonti, Vanzetti).

(Cassa App. Milano 9 febbraio 1993).

Codice locazioni, nuova edizione



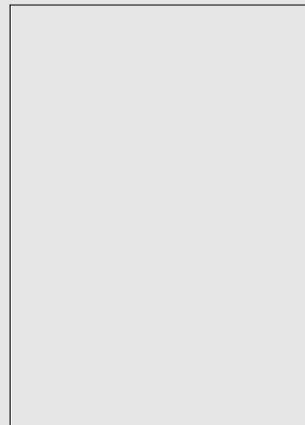
Nuova edizione del *Codice delle locazioni* curato dal Presidente confederale. Spiega come funzionano i patti in deroga dopo la recente sentenza della Corte costituzionale sull'obbligatorietà dell'assistenza sindacale.

Ogni individuo o gruppo di individui ha interesse a ottenere un privilegio da parte del governo, piuttosto che lottare instancabilmente contro i privilegi concessi agli altri. È così che la legislazione diviene una piramide di privilegi. Tutti ci perdono, chi più chi meno, ma il sistema resta tale, mantenendosi e sviluppandosi.

PASCAL SALIN

 «La tirannia fiscale»
ed. liberilibri (Macerata)

Sfratti negati, storia significativa



Confedilizia edizioni ha pubblicato il volume *La casa negata*, con presentazione del Presidente confederale. Una storia significativa (brillantemente illustrata da chi l'ha vissuta, Eugenio Marcucci) sugli effetti degli "sfratti negati".

Niente contributi al Consorzio, se non c'è beneficio

I Consorzi di Bonifica sono viepiù all'attenzione dell'opinione pubblica (che vuol sapere, almeno, perché deve pagare anche per questi enti) e dei giudici (che sono sempre più spesso chiamati a pronunciarsi sulla legittimità dei contributi consortili). Tempo fa, così, abbiamo riferito del Tar Campania: che ha stabilito, pari pari, che "la sottrazione alla utilizzazione agricola del territorio fa venir meno l'originaria causale dell'imposizione per la bonifica dei terreni agricoli e non giustifica tributi consortili (a carico delle case) che sono cumulati con la tassa scarichi civili". Ora, è la volta - dopo la magistratura amministrativa - della magistratura ordinaria, e - specificatamente - di quella competente in relazione all'entità dei contributi pretesi (quindi, dei giudici di pace, che giudicano sino a 5 milioni di valore).

Investito di una causa relativa a contributi da un Consorzio di Bonifica, il Giudice di pace di Lecce ha dunque rivendicato - anzitutto - la propria competenza a decidere, evidenziando - con doviziosa dottrina e giurisprudenza - che non si tratta di "imposte e tasse" (sibbene di "contributi"), come tali riservate alla competenza del Tribunale. Altrettanto, il Giudice ha rivendicato la propria competenza - rispetto a quella della magistratura amministrativa - facendo presente che, nel caso, venivano

PER LA PUBBLICITÀ SU *Confedilizia notizie*

rivolgersi a:

	ideazione roma
	via V. Veneto 96
	00187 Roma
	tel. 06/48.74.900

contestati i presupposti stessi del potere impositivo del Consorzio, ivi compreso quello della sussistenza di un beneficio concreto, in conseguenza delle opere eseguite (con discussione, quindi, inerente diritti soggettivi, e non interessi legittimi).

Nel merito, il Giudice ha dato ragione ai contribuenti (che sostenevano di nulla dovere al Consorzio) rilevando testualmente che "per l'imposizione dei tributi non basta la pura e semplice inclusione degli immobili nel perimetro del comprensorio di bonifica, ma deve sussistere la configurabilità di un beneficio collegato all'azione del Consorzio" (quindi, che il Consorzio abbia fatto opere utili a quello specifico immobile). Altrettanto - ha pure detto il Giudice - non basta, a giustificare la pretesa di contributi, il "generico riferimento a pretesi, teorici vantaggi igienico-idraulici, generali, diretti, indiretti, potenziali e futuri, arrecati dall'azione dell'Ente".

FONDI RUSTICI

Registrazione in termine fisso per corrispettivi superiori a lire 2.500.000

Con le note n. 35286 del 22/12/1989, n. 35060 del 25/6/1990 e n. 35064 del 17/6/1992 indirizzate all'ex Direzione Generale Tasse e II.II sugli Affari, la Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti ha chiesto chiarimenti circa l'esatta interpretazione dell'art. 2-bis della Tariffa, Parte II, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131.

Tale articolo, introdotto con decreto-legge 30 settembre 1989, n. 332, convertito dalla legge 27 novembre 1989, n. 384, ricomprende fra gli atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso le «locazioni o affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando il corrispettivo annuo non supera lire due milioni e cinquecentomila».

L'ex Direzione Generale Tasse e II.II sugli Affari, con foglio prot. 310700 del 14/2/1989, risolvendo un quesito posto dalla Confagricoltura, precisava che la previsione normativa contenuta nell'art. 2-bis sopra richiamato deve intendersi riferita anche all'ipotesi di affitto di fondi rustici.

Tale posizione è stata implicitamente confermata dalla Amministrazione finanziaria con la Ris. min. 28 giugno 1991, n. 260358 nella quale è stato affermato che la normativa in materia di terreni agricoli (nell'ambito della quale vi è anche l'art. 2-

bis in commento) prevede nella sostanza che «(...) gli accordi non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata siano soggetti a registrazione in caso d'uso, quando il corrispettivo annuo non supera lire duemilionicinquecentomila. Ne consegue che, in presenza di affitti di terreni per i quali sia previsto un corrispettivo minore di quello sopra indicato, l'obbligo di registrazione può scaturire soltanto in virtù della forma mediante la quale l'atto viene posto in essere, o in "caso d'uso" come previsto dall'art. 6 del Dpr. n. 131 del 1986».

Premesso quanto sopra, la Scrivente non può che ribadire tale interpretazione, in considerazione del fatto che nello stesso Codice Civile il legislatore, mentre utilizza il termine "locazione" con riferimento ai fondi urbani, quando si riferisce alle cose produttive (fra le quali rientrano certamente anche i fondi rustici) usa sempre il termine "affitto".

Ora, dato che l'art. 2-bis citato parla di «locazioni e affitti di immobili» si presume che il legislatore intendesse ricomprendere in esso anche l'affitto dei fondi rustici.

Del resto, se fosse accoglibile la tesi della Coldiretti - secondo la quale la base imponibile negli affitti di fondi rustici da registrare in caso d'uso si ricaverebbe dal

raffronto fra l'aliquota vigente e l'importo dell'imposta fissa di registro - dovrebbe ritenersi che il canone annuo al di sotto del quale l'obbligo della registrazione sussiste solo in caso d'uso sia, attualmente, di lire 30 milioni posto che la tassa fissa di registro è stata elevata a lire 150.000 dall'art. 17, comma 1, D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla L. 19 luglio 1993, n. 243.

È appena il caso di ricordare che l'aumento a lire 250.000 della tassa fissa di registro disposto con il Dl 20 giugno 1996, n. 323, non si applica ai contratti in questione.

A dimostrazione del fatto che la somma di lire 2.500.000 prevista dal più volte citato art. 2-bis rappresenta solo un limite al di sotto del quale un contratto di locazione o di affitto non ha quella rilevanza economica che ne giustificerebbe l'assoggettamento all'obbligo della registrazione, vi è la circostanza che il legislatore, quando ne ha elevato la misura dell'imposta fissa di registro, non ha ritenuto di dover contemporaneamente aumentare l'imponibile al di sotto del quale l'obbligo della registrazione sussiste solo in caso d'uso.

(Ministero Finanze -
Dipartimento delle entrate -
Risoluzione 20 luglio 1996 n. 136/E)

Tassare le case sfitte, l'ultima trovata di RIFONDAZIONE verso la patrimoniale

Per niente preoccupato per le accuse di Massimo D'Alema, lo stato maggiore di Rifondazione approfitta della levata di scudi contro l'aumento degli estimi catastali per proporre l'aumento della tassazione per le case sfitte. L'idea di tassare non il reddito conseguito ma il mancato reddito porta direttamente alla patrimoniale, che per la verità sul bene casa è già operante. L'obiettivo sostenuto da Mirko Lombardi, responsabile di Rc per la casa, è quello di "colpire il mercato nero degli affitti". In realtà, sarebbero colpiti soprattutto i numerosissimi meridionali immigrati al nord che saranno supertassati a causa degli stabili disabitati che hanno ereditato nei loro paesi di origine. Con grande soddisfazione, probabilmente, dei più accaniti leghisti.

da: *IL FOGLIO*, 8.10.96

Da leggere obbligatoriamente ...

Gli iscritti alla Confedilizia sono molti. Ma pochi, in relazione al numero di proprietari di casa italiani. Così, la conclusione alla quale perviene *24 ore* nell'articolo dell'8 ottobre riportato a lato.

Oramai, bisogna che ogni proprietario si convinca che la casa non è più un diritto, ma un bene da difendere (contro le tasse) giorno per giorno. E, quasi quasi, un bene da riconquistare - pezzo per pezzo - anno per anno. L'Ici - infatti - ci ha reso, tutti, inquilini del Comune.

Alla Confedilizia non possono continuare ad iscriversi solo i locatori. Bisogna che si scrivano tutti i proprietari di casa, a cominciare dal singolo condomino. La nostra organizzazione difende il proprietario di casa da più di 80 anni. E i già iscritti devono fare proselitismo, e convincere ad iscriversi i loro amici. Solo l'unione fa la forza, proprio come dice *24 ore*.

Agevolazioni fiscali e "prima casa" non idonea

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa spettano anche a chi già possiede nello stesso Comune un altro fabbricato, qualora questo non sia idoneo a fungere da abitazione data la situazione personale del contribuente. È l'importante principio stabilito per la prima volta dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 6476 del 18 luglio. La Cassazione ha affermato che le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa destinata ad abitazione non di lusso, previste dal 6° comma dell'articolo 1 legge 22 aprile 1982 n. 168 (la cosiddetta «legge Formica») possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente posseda un altro alloggio che non sia «concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi».

È importante sottolineare che la decisione, pur presa con riferimento a una fattispecie relativa al 1983, quindi in diretta applicazione della «legge Formica», fa esplicito richiamo, a conforto del principio affermato, anche alla successiva disciplina in materia, risultando, di fatto, tutt'ora valida. Infatti, le successive modifiche della disciplina sulla prima casa hanno introdotto, in luogo della locuzione di fabbricato «destinato ad abitazione», l'espressione chiarificatrice di «idoneo ad abitazione» (legge 24 marzo 1993 n. 24, di conversione del Dl 23 gennaio 1993 n. 16, poi confermata dall'articolo 16, 1° comma, Dl 22 maggio 1993 n. 155, convertito con legge 19 luglio 1993 n. 243) e poi l'equipollente «casa di abitazione» (articolo 3, 131° comma, della legge 28 dicembre 1995 n. 549), attualmente in vigore.

Proprio con riferimento all'espressione «idoneo ad abitazione» il ministero delle Finanze ha sostenuto, invece, nella circolare del 2 marzo 1994 n. 1/E, che tale condizione «è da intendersi oggettivamente», nel senso cioè che l'unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere classificata, o classificabile, nelle categorie da A1 ad A11 (con esclusione delle A10), e che «non sono utilizzabili parametri di ordine soggettivo».

Programma elettorale, solo parole ...

L'inserzione che la Confedilizia ha fatto pubblicare - a pagamento - su *Italia Oggi* del 17/10 e su *24 ore* dello stesso giorno e, ancora, del 2/11. Molte Associazioni territoriali aderenti hanno fatto pubblicare la stessa inserzione sulla stampa locale o ne hanno fatto manifesti murali. Alcuni risultati si sono ottenuti: ma resta il fatto che il programma elettorale in questione si conferma come un insieme di parole, e basta.

CONTROLLI CALDAIE

Finalmente, il bubbone è scoppiato

Confedilizia notizie (cfr., tra l'altro, n. 2/96) si è già occupata varie volte del problema. La questione è stata personalmente rappresentata dal Presidente confederale anche al ministro dell'industria Bersani. Non s'è fatto niente e, allora, il bubbone è ora finalmente scoppiato. Parliamo dei controlli sulle caldaie, balzati all'attenzione dell'opinione pubblica a seguito della "rivolta" (sì, una vera e propria rivolta) scoppiata a Roma, e che ha costretto il sindaco Rutelli a fare una veloce marcia indietro.

In ogni caso (ha evidenziato 24 ore) il "balzello" di 35.700 lire riscosso dal Comune di Roma in occasione dei controlli periodici sugli impianti di riscaldamento autonomo solleva, al di là delle polemiche (con ricerca di capri espiatori), alcuni interrogativi più generali. Come effettuare i controlli sul rispetto di normative ad alto contenuto tecnico come quelle sulla sicurezza degli impianti, sull'inquinamento, sul risparmio energetico eccetera? Chi paga i costi amministrativi dei controlli?

La legge 9 gennaio 1991 n. 10,

dalla quale trae origine la vicenda romana, prevede che i Comuni o le Province effettuino almeno ogni due anni verifiche sull'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione degli impianti di riscaldamento «con onere a carico de-

**Chi legge
queste pagine
è certo
di essere aggiornato
su tutte le ultime novità**

gli utenti». Questo compito può essere delegato anche a organismi esterni specializzati sulla base di convenzioni con il Comune o la Provincia. Il regolamento attuativo approvato con Dpr 26 agosto 1993 n. 412 prevede che, in una fase transitoria, i Comuni possano utilizzare un sistema diverso: richiedere ai proprietari degli impianti termici o alle ditte che curano la manutenzione periodica una sorta di autocertificazione e procedere poi solo a verifiche a campione. Il tutto con rispar-

mio di costi amministrativi per organizzare un sistema di controlli capillari e senza oneri per gli utenti.

Il Comune di Roma, a differenza di altri Comuni italiani (per esempio, Torino) non ha scelto questa seconda strada. Sfiducia nei propri cittadini? Disattenzione? Poca sensibilità al problema dei costi per gli utenti? Poco importa. Va invece sottolineato come il regime transitorio è molto più moderno di quello previsto in via generale dalla legge. I teorici anglosassoni della regolazione amministrativa insegnano infatti che il sistema più efficace per gestire i controlli capillari è proprio l'*auditel self-regulation*, cioè l'autocontrollo (con tanto di autocertificazione) assoggettato a controlli pubblici a campione. Se il nostro legislatore o gli amministratori del Comune di Roma avessero letto con attenzione il capitolo del rapporto Clinton del 1993 sulla riforma della pubblica amministrazione dedicato a questo tema, il problema del "balzello" romano non si sarebbe neppure posto. Ma forse c'è ancora tempo per rimediare.

Non incassate..., ma dovete pagare

Pochi lo sanno, ma i proprietari di casa pagano le tasse anche sulle somme che non incassano (per esempio, quelle degli inquilini morosi). La Confedilizia da anni interviene in merito, e si è già attivata anche ai fini della Finanziaria '97. Intanto, però, la Commissione finanze della Camera ha cominciato (se il buon giorno si vede dal mattino...) col respingere un ordine del giorno al proposito della Lega Nord. Il vicepresidente della Commissione on. Edouard Ballaman (cofirmatario dell'o.d.g. insieme al collega Daniele Molgora) ha dichiarato: "Viviamo in un mondo fiscale assurdo, dove chi ha pagato le tasse sul reddito, ha risparmiato e costruito una casa e poi l'ha data in affitto, dopo aver pagato l'Ici se non percepisce l'affitto pattuito deve comunque pagare le tasse su un reddito che non c'è stato". Il parlamentare ha lamentato che "i proprietari di immobili sono perseguitati da una serie di norme punitive tali che il mercato dell'edilizia sta già suonando la marcia funebre".

Novità in libreria

Consulente
immobiliare
Locazioni

I rapporti di buon
vicinato

Il riscaldamento
nel condominio

Stima degli immobili

RASSEGNA STAMPA

Sugli sfratti, legge violata. Pecora

Consorzi di bonifica, tasse e incrostazioni. «Allo Statuto dei contribuenti - scrive Gianni Grandi di Rieti a *La Stampa* (11/9) - proporrei un'appendice: sono sopresse 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?»

S. T. di Firenze così scrive a *La Nazione* (17/9): «La nostra famiglia di quattro persone (padre disoccupato e ora invalido, due figli di studenti) di cui solo io lavoro come statale, spende in affitto esattamente un milione in più al mese di quanto riceveva dall'inquilina, sfrattata fin dal 1989. Possibile che per riguardo a un inquilino uno, indipendentemente dalle sue condizioni, quattro persone che si sono sudate l'acquisto di una casa con quindici anni di mutuo debbano scivolare da un modestissimo benessere a una sempre più misera sopravvivenza? Noi genitori siamo già più vicini ai sessanta che ai cinquanta: vinceremo il processo per danni che un amico avvocato ci ha fatto intentare all'inquilina quando saremo troppo vecchi e sfiniti per rallegrarcene? E che giustizia è se il danno verrà quantificato nella differenza fra gli equi canoni ignorando i patti in deroga che pure paghiamo? E se il giudice non ha termini di consegna per la messa a sentenza? Ogni mese non sappiamo come arrivare al prossimo senza far debiti, pur arrangiandoci con tutti i lavoretti extra che siamo in grado di fare».

Sui patti in deroga per i negozi ritorna Michele Valenti di Mantova, che scrive a *Il Messaggero* (23/9): «Il Presidente della Confcommercio Billé ha dichiarato al *Messaggero* che vuol far uscire il "sommerso". Bene. Perché proprio per scoprire l'evasione fiscale e il "nero", la Confcommercio non invita i suoi aderenti a chiedere i patti in deroga nei contratti di locazione?».

Da Ronassomero (Torino) "lettera firmata" a *il Giornale* (23/9): «È giusto che l'Ici (tassa istituita per pagare i servizi che il Comune dà ai cittadini o, almeno, così dicono) venga fatta pagare in un Comune al 5,50% per i residenti ed al 6,60% per i non residenti, così che i proprietari delle seconde case, che usufruiscono in minima parte dei servizi del Comune, pagano più di tutti, indipendentemente dal loro reddito? Consideriamo che i residenti beneficiano già dello sconto prima casa, anche se sono proprietari di alloggi lussuosi o ville».

T. M. di (Cesena) scrive su *Il Resto del Carlino* (25/9): «Sul *Carlino* del 17-9 ho letto un intervento molto interessante di Corrado Sforza Fogliani, a proposito di tassa di successione: dice che andrebbe abolita. Finalmente qualcuno si ricorda anche di questa ingiustizia che abbiamo in Italia. Queste sono le cose che gli uomini politici dovrebbero affrontare per difendere le fatiche di noi genitori, per dare ai nostri figli quel po' che siamo riusciti a risparmiare e che vogliamo lasciare a loro, affinché possano continuare spesso il nostro lavoro. Ci sono ancora tanti bravi ragazzi che si comportano bene e meritano di continuare a svolgere l'attività dei propri genitori perché la conoscono. Quindi vorrei fare un appello ai nostri governanti e non, che si battano per eliminare questa ingiustizia».

Da Vienna, Aurelio Olmo scrive a *24 ore* (25/9): «Per mia disgrazia ho ancora un appartamento in Italia. Su di esso pago una pesante Ici (non essendo prima casa, è di centinaia di migliaia di lire più elevata rispetto al mio vicino), l'Irpef (da cui non posso dedurre l'Ici, quindi pago la tassa sulla tassa, o l'imposta sull'imposta), la tassa salute (pochi lo sanno, ma le case pagano la tassa salute, che nel 1989 si considerava provvisoria e da sopprimere...) e adesso apprendo che c'è anche un oscuro balzello per adeguare gli impianti di riscaldamento mentre da poco ho ricevuto un salato incremento di una contribuzione per la bonifica, che credevo sanata ai tempi della Buonanima. A questo punto mi conviene vendere la casa, e quando vengo in Italia, starmene in albergo. Oppure devo fidarmi del programma elettorale di Prodi che parlava di non far crescere il fisco sulla casa?».

Sugli sfratti, Elena Consegna di Firenze scrive a *il Giornale* (2/10): «Trovo sul *Giornale* questa notizia. Gli sfratti sono prorogati al 30 giugno 1997. La commissione Ambiente della Camera ha, infatti, approvato un emendamento di Rifondazione comunista con grande soddisfazione dei deputati Walter De Cesaris e Primo Galdelli. Sono esterefatta! Ma per quanto tempo questi signori pensano di prenderci in giro? Se un povero cristo ha comperato 3 stanze 14 (dico quattordici) anni fa, quanto deve continuare a correre dietro a qualsiasi turgurio (pur di avere un tetto sulla testa) pagando tasse, bollette, avvocati, affitti non troppo economici, sempre in favore dei furbi? Guardiamo veramente gli stati di necessità, fermi da 7-8 anni, ne vedremo delle belle. Mi rivolgo tramite il suo giornale a sindaci, prefetture, uffici giudiziari e a tutti i nostri bravi politici perché venga messa fine a questa vergogna!».

Incubo casa. Anna Maria Baldassani di Bologna scrive a *Il Resto del Carlino* (4/10): «In Italia i proprietari sono il 70% fra i quali vi sono moltissimi pensionati che credevano di trarre qualche beneficio per i tanti sacrifici che l'acquisto della casa ha loro comportato! Invece, purtroppo, la sospirata casa è diventata un incubo per le troppe tasse che ogni anno incombono su di essa! Ben diversa è la situazione di quelli che ora godono le case di vari enti e che con affitti irrisori ridono dei sacrifici e delle rinunce di coloro che hanno la casa di proprietà (i quali però, sia ben chiaro non hanno mai pesato sulla collettività e che alla faccia della giustizia sono i più bersagliati!)».

Mario Confalone di Roma si sfoga - appropriatamente - su *Il Messaggero* (5/10): «Nell'era di tangentopoli, del "pizzo", della camorra, della 'ndrangheta, le trascivo testualmente un passo delle istruzioni per la compilazione del "740", riferite ai redditi dei fabbricati: «L'ammontare del canone di fitto deve essere considerato indipendentemente dalla sua effettiva percezione». Se non vado errato ciò significa che, qualora un inquilino non paghi, anche se ci fosse un procedimento legale in corso per ottenere (quando e se) uno sfratto, il proprietario deve comunque dare allo Stato un'abbondante fetta di ciò che in realtà non ha percepito. Cos'è questo? Concussione, tangente, pizzo, estorsione o semplicemente qualcosa di anticostituzionale? Se si è tenuti a contribuire in funzione del proprio reddito, perché allora pretende danaro relativo ad un reddito che non si è percepito?».

Giovanni Olivieri di Roma scrive a *Il Messaggero* (5/10) per le colf: «Alla pagina 3 del *Messaggero* del 25 settembre viene data notizia della probabile detrazione delle spese per la "colf" limitata alle giovani coppie. Giustissimo. Ma ci sono persone anziane, sole o in coppia, che hanno assoluta necessità di una "colf" magari per poche ore alla settimana perché, proprio a causa dell'avanzata età, non sono più in grado di fare i lavori più pesanti. Si parla tanto e spesso inutilmente, di aiutare gli anziani ma di una detrazione (parziale, per carità!) delle spese sostenute da questi per la "colf" non se ne parla proprio».

Luigi Zanarini di Bologna svolge appropriate considerazioni su *Il Corriere della Sera* (5/10): «Il presidente del

ro Scanio, sui Consorzi, si muove

Consiglio ha detto che forse sarà possibile detrarre fiscalmente il canone pagato per l'abitazione. Poi è stato aggiunto che per entrare in Europa i proprietari di immobili (il 70 per cento degli italiani) pagheranno l'Ici più cara in quanto sarà aumentato il valore della rendita catastale; inoltre sarà resa più difficile l'elusione della tassa di successione. Io ho sbagliato tutto. Da cinque anni faccio sacrifici per pagare l'appartamento dove abito, e per altri cinque dovrò continuare a pagare un affitto alla banca sotto forma di mutuo e uno allo Stato sotto forma di Ici, senza contare le tasse di successione e di registro che gravano sui mattoni. Il valore degli immobili a forza di leggi punitive sta costantemente calando. D'Alema e altri politici sono stati più furbi: hanno impiegato meglio di me i loro risparmi e ora si godono le loro barche a vela. Ma io non avevo scelta; non è facile trovare casa a Bologna, e se ho investito in mattoni l'ho fatto solo per non portare i miei figli a dormire sotto i ponti, e non mi aspettavo punizioni per questo».

Livio Lodi Rizzini, con molto rigore logico, così scrive a *il Giornale* (8/10): «Il Capo del Governo ha riferito al Presidente della Repubblica sul contenuto della finanziaria. Questa, come è noto, sancisce un ulteriore pesante aggravio fiscale a carico della casa. A questo punto siamo arrivati a un vero e proprio esproprio surrettizio di questo bene primario tante volte acquisito in virtù di autentici sacrifici e sudato risparmio. Allora mi chiedo e lei chiedo: ma il presidente, che quasi sempre ci ammonisce con fare categorico a guisa del maestro che bacchetta gli scolari, non ha niente da osservare su questa autentica rapina di un già riscato reddito che in certi casi è fonte esclusiva di sostentamento?».

Alfonso Pecoraro Scanio, deputato dei Verdi e presidente della Commissione Agricoltura della Camera, risponde su *il Giornale* (9/10) a un lettore che - sullo stesso quotidiano (26/9) - gli aveva chiesto quali iniziative intendesse prendere in materia di consorzi di bonifica: «Concordo appieno con quanto esposto nella lettera del suo lettore pubblicata sul suo giornale il 26 settembre u.s. Avendo constatato che la materia dei consorzi di bonifica necessita di un'urgente revisione legislativa e che molte disfunzioni che oggi si manifestano in materia di bonifica non possono essere risolte se non attraverso una radicale revisione delle procedure con cui essi vengono istituiti e amministrati, ho ritenuto opportuno predisporre una proposta di legge n° 2367, mirante a razionalizzare sia la costituzione territoriale che l'elezione degli organi di amministrazione dei consorzi nell'ottica di una completa trasparenza gestionale e democraticità elettiva. Sono comunque a completa disposizione per ricevere ulteriori suggerimenti e segnalazioni». Rimane sempre aperto, naturalmente, il problema della contribuzione, più volte segnalato dalla Confedilizia, alla quale speriamo che l'on. Pecoraro Scanio possa presto dedicarsi.

«Sono una pensionata - ecco una "lettera firmata" su *il Resto del Carlino* (11/10) - con un reddito irrisorio di L. 400.000 mensili. Possiedo una casa e adesso non so come farò a pagare le note tasse sugli immobili, ora che il governo vuole aumentare le fittizie rendite catastali. Mi toccherà, purtroppo, chiedere dei prestiti (che dovrò restituire). Questo governo non doveva forse stare dalla parte dei più deboli o è solo propaganda politica e demagogia?».

Per chiudere, una incredibile lettera in materia di sfratti. Su *Il Messaggero* del 16/10, Michele Cellenza di Roma così scrive: «Sono proprietario di un appartamento sito in Roma e occupato da un inquilino con contratto di locazione scaduto dal gennaio del 1993. Il Pretore di Roma, nonostante il mio stato di necessità (mia moglie, il mio figlioletto di cinque anni ed io coabitiamo con mia suocera in un bilocale di 40 metri quadrati), ha convalidato la licenza di locazione all'8.6.1995. Attualmente la pratica per la richiesta d'esecuzione dello sfratto con l'intervento della forza pubblica è in giacenza presso la Prefettura di Roma. Intanto i politici hanno deciso una sospensione degli sfratti per altri sei mesi, passati i quali, a mio avviso, non succederà un bel niente. Se è ingiusto, come ritengo anch'io, sfruttare i propri inquilini per vendere o riaffittare a prezzi maggiorati è altrettanto ingiusto che chi come me ha reale necessità di rientrare in uso della propria abitazione sia costretto a vivere con la propria famiglia coabitando con la suocera in un locale di 40 metri quadrati».

E su *24 ore* del 18/10, Agostino Pavan di Pordenone, invece, scrive: «È di questi giorni la polemica del rischio di esodo per più di un milione di persone sfrattate. Non si legge però che ci sono altrettante persone che attendono, anche decenni e pur avendone necessità, di rientrare in possesso del loro immobile, sempre più tassato e che subisce ancora il cosiddetto "equo canone". Sotto il profilo legale sottolineo che al termine del contratto di locazione è obbligo di legge rilasciare l'immobile. Con le continue proroghe all'esecuzione lo Stato in pratica protegge proprio chi viola la legge, così legittimando comportamenti illegali e non tutelando né il nucleo familiare del proprietario né la legalità. Il problema delle case sfitte è dovuto senza alcun dubbio all'amara certezza che una volta affittato l'immobile, il locatore non potrà più riprenderne il possesso. Prendiamo una volta tanto esempio dagli Stati Uniti in cui vi è piena libertà di contrattazione e l'eventuale esecuzione dello sfratto è immediata: sicuramente il prezzo degli affitti calerà proporzionalmente al numero di case immesse sul mercato».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

«Qualunque imbecille può inventare e imporre tasse. L'abilità consiste nel: a) ridurre le spese, dando nondimeno servizi efficienti, corrispondenti all'importo delle tasse; b) fissare le tasse in modo che non ostacolino la produzione e il commercio o per lo meno che lo danneggino il meno possibile».

Maffeo Pantaleoni, «Qualunque imbecille può imporre tasse»
in «Studi storici di economia»

Il voler equiparare i rapporti tra operaio e capitalista a quelli tra inquilino e locatore significa svisarli totalmente. Al contrario, si tratta di una compravendita di merce tra due cittadini, del tutto usuale, che si svolge in base alle leggi economiche che in generale regolano la vendita di merci, e di quella particolare merce che è la proprietà fondiaria.

Friedrich Engels
La questione delle abitazioni

Contratto colf

Publicazione sul nuovo contratto collettivo colf edita dalla Fidaldo (Federazione dei datori di lavoro domestico), aderente alla Confedilizia. Può essere richiesta alla sede centrale, a pagamento.

Nuovo settimanale

La nuova pubblicazione settimanale di 24 ore destinata a "Edilizia e territorio". Esce con regolarità dal 19 ottobre.

Manuale mediazione

La Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali), aderente alla Confedilizia, ha pubblicato un interessante "Manuale della mediazione immobiliare all'estero". È stata curata da Lorenzo Camillo.

DAL PARLAMENTO...

Controlli energetici e ... progetti trasparenti

L'Amministrazione delle Finanze ha allo studio una norma che risolva i problemi legati al rimborso dell'Isi (Imposta straordinaria sugli immobili): lo scrive il ministro Visco rispondendo ad un'interrogazione parlamentare rivoltagli dall'on. Nicola Pasetto (An).

La sen. Carla Mazzucca Poggiolini (Rinnovo Italiano) ha invitato il Governo ad adottare provvedimenti amministrativi più aderenti alla logica dei rapporti privatistici per quanto riguarda il pagamento dei canoni di locazione da parte di pubbliche amministrazioni (sovente morose) verso privati proprietari d'immobili utilizzati quali sedi di caserme, commissariati, prefetture ed uffici pubblici in genere.

L'aliquota agevolata dell'Iva per gli interventi di ristrutturazione e manutenzione degli edifici residenziali viene sollecitata dal sen. Massimo Wilde (Lega Nord). Stessa richiesta proviene dai deputati di An Sandro Delmastro, Tommaso Foti e Riccardo Migliori. Di analogo tenore un'interrogazione di un gruppo di deputati di Forza Italia, primo firmatario l'on. Francesco Stradella.

L'aumento degli estimi catastali è contestato dall'on. Giorgio Rebuffa (Forza Italia) in quanto aumenta "il carico fiscale sulla classe media". Lo stesso parlamentare lamenta inoltre la proposta di concedere ai Comuni una nuova imposta di soggiorno, proposta contestata anche dall'on. Mauro Michielon (Lega Nord).

L'on. Francesco Paolo Lucchese, cristiano-democratico, rileva come non sia stata avviata alcuna opera di soppressione di aziende ed enti inutili, fra i quali enumera per primi - in due distinte interrogazioni - i Consorzi di bonifica. Lo stesso deputato rileva, in altra interrogazione, che l'aumento dell'imposizione sulla casa costituisce un "errore imperdonabile", frutto di "una vera persecuzione verso chi con debiti e mutui ha comprato la casa".

L'on. Alfredo Biondi (Forza Italia) sollecita il ministro dell'Interno a predisporre una circolare illustrativa sull'applicazione della legge sulla trasparenza amministrativa (la 241/90) ai meccanismi prefettizi di graduazione degli escomi. "L'imperscrutabile e ascosa attività, ostinatamente segreta," delle commissioni prefettizie è lamentata dall'on. Ennio Parrelli (Sinistra democratica).

Durissima interrogazione della on. Annamaria Procacci (Verdi) nei confronti dei Consorzi di bonifica, rilevandone opere costose ed inutili, sottolineando che "hanno gestito circa 800 miliardi di affari, senza una vera forma di controllo", rimarcando la mancanza di legittimazione democratica di organismi eletti da infime percentuali degli elettori (in Emilia-Romagna dallo 0,5 al 2,8%).

Di Consorzi di bonifica si occupa pure il sen. Aldo Masullo (Sinistra Democratica), il quale contesta l'imposizione nei confronti degli immobili urbani applicata da parte di un consorzio campano nonostante la Regione Campania abbia disposto di escludere dalla contribuzione tali immobili.

Gl'incrementi delle imposte ipotecarie e catastali previsti dalla cosiddetta manovrina Prodi sono contestati dal sen. Andrea Pastore (Forza Italia) e trovano riserve anche da parte del sen. Giancarlo Pasquini (Sinistra democratica). L'on. Francesco Formenti (Lega Nord) ritiene che in luogo dell'inasprimento di tali imposte occorrerebbe un'azione agevolativa dello Stato.

La soppressione dell'applicabilità della Tosap ai passi carrabili è chiesta dal sen. Antonio Serena, leghista. L'on. Alberto Gagliardi (Forza Italia) rileva che il Comune di Genova continua a tassare i passi carrabili a raso.

L'on. Enrico Nan (Forza Italia) chiede al ministro dell'Interno quali iniziative vengano assunte perché i Comuni ed il Consorzio Anci-Cnc (formato dall'Associazione dei Comuni e dal Consorzio delle ex esattorie) procedano a informare compiutamente i contribuenti in merito ai versamenti dell'Ici.

L'on. Tommaso Foti (An) invita il ministro dell'Industria a riformare la legislazione sui controlli energetici, ponendo a carico degli enti locali controllanti l'onere delle verifiche attualmente imputato agli utenti. In sintonia con tale richiesta anche un'interrogazione dell'on. Piero Ruzzante (Sinistra Democratica).

Il sen. Rosario Costa (Cdu) propone l'attribuzione anche ai geometri della difesa tecnica nell'ambito del contenzioso tributario in materia di Ici, imposte di registro, donazioni, successorie, ipotecarie e catastali.

La revoca dell'incremento degli oneri relativi ai nuovi allacciamenti dell'energia elettrica viene richiesta al ministro dell'Industria da parte dei deputati Carlo Giovanardi (Ccd), Pietro Armani (An) e Antonio Marzano (Fi).

Il pagamento dell'Iva sulle imposte di consumo che gravano sul gas costituisce una violazione della delega legislativa: lo asserisce l'on. Mario Pezzoli (An).

Perché i notai non accertano il pagamento dell'Ici quando rogano compravendite o atti *mortis causa*? Lo chiede l'on. Vittorio Tarditi (Forza Italia).

La deducibilità degli oneri d'interessi passivi per i mutui contratti da chi ristruttura un appartamento è chiesta dal sen. Alberto Robol (Popolari).

Assoedilizia, esposto alla Cee

Il Presidente di Assoedilizia avv. Achille Colombo ha presentato un esposto alla Commissione dell'Unione europea a Bruxelles (a mente degli artt. 93 e 155 del Trattato Cee) avverso il D. L.vo n. 104/96 sulla dismissione del patrimonio degli enti pubblici. I risultati sono attesi.

Occupazioni senza titolo, sentenza costituzionale

Con sentenza 2.11.1996 n. 369 (relatore Granata) la Corte costituzionale ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 65, della legge 549/95 (Finanziaria) che aveva esteso alle occupazioni senza titolo (le cosiddette "accessioni invertite") i criteri di risarcimento danni previsti per le espropriazioni per pubblica utilità. La sentenza - nel suo testo integrale - è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* ma può essere sin d'ora richiesta alla sede centrale dalle Associazioni territoriali che avessero necessità di averne immediata contezza.

Il giorno stesso del deposito della sentenza, il Presidente confederale ha dichiarato all'*Ansa*: "La Corte ha fatto giustizia di un obbrobrio giuridico, ristabilendo il principio del giusto ristoro, che più volte il nostro legislatore ha tentato (e tenta) di violare impunemente. Siamo lieti che siano state nostre associazioni territoriali a promuovere alcune delle controversie che hanno dato modo alla Corte costituzionale di esprimersi ed è davvero di buon auspicio per il futuro che relatore della decisione sia stato il nuovo presidente della Consulta, al quale è unanimemente riconosciuta quell'indipendenza di giudizio che costituisce elemento essenziale del controllo di legittimità delle leggi".

Rappresentanze diplomatiche, niente Tosap

Con risoluzione 233/E del 16 ottobre, il ministero delle Finanze si è pronunciato sull'applicabilità della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche alle rappresentanze estere in Italia, negando che alle rappresentanze diplomatiche estere e consolari si possa applicare il tributo. Parere negativo espresso in base alle disposizioni contenute negli articoli 23 e 24 della legge 804/67 che ratifica le convenzioni di Vienna sulle rappresentanze diplomatiche e consolari. Il quesito era stato posto da un diretto interessato come il Comune di Roma.

Oggi, è così?

E dopo la Finanziaria, non è peggio ancora?

Ritengo che la Costituzione dovrebbe sancire esplicitamente l'esigenza di un prelievo con caratteristiche di "neutralità" e "generalità" oltre che progressivo. L'idea di "neutralità" (o "generalità") indica che il sistema tributario dovrebbe essere ispirato a criteri non distorsivi, e quindi dovrebbe evitare di creare clamorose e macroscopiche disparità di trattamento tra diversi contribuenti e diverse fonti di capacità contributiva.

(Vincenzo Visco «Un prelievo equo, ragionevole, efficace» in *Micro Mega* 1986, n. 2.)

Patti in deroga, liberalizzazione

In merito ai contratti di locazione delle unità abitative (a Bologna), la situazione sembra essere assai positiva, grazie anche alla liberalizzazione del settore locativo che si è realizzata attraverso l'introduzione dei patti in deroga.

Nomisma, *Osservatorio sul mercato immobiliare*, 1-96

Attenzione alla proroga biennale ...

PRETURA DI FIRENZE
9 febbraio 1996, n. 249

Est. De Cristofaro - Parrocchia di S. Maria a Marignolle in Firenze (avv. Mancini) c. Accolli (avv. Chiarelli).

La proroga biennale di cui all'art. 11, comma 2 bis del D.L. n. 333/1992 non può essere concessa qualora risulti che il conduttore di sponga di altra sistemazione abitativa e non soddisfi con l'immobile locato un interesse abitativo primario, con la conseguenza della prevalenza in tale caso dell'interesse del locatore alla disponibilità dell'immobile, rispetto a quello abitativo (non primario) del conduttore. (L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 11).

PRETURA DI MANTOVA
1 dicembre 1995

Est. Gibelli - Menabue (avv. Prisco) c. Luppi (avv. Truzzi).

Presupposto necessario per l'applicazione dell'art. 11, comma 2 bis, L. n. 359/1992 è la circostanza che il rapporto debba cessare alla prima scadenza successiva all'entrata in vigore della legge citata. Sono pertanto esclusi dall'ambito di applicazione della proroga non soltanto i rapporti per i quali, alla data del 14 agosto 1992, il conduttore ha già maturato il diritto alla rinnovazione quadriennale per difetto di tempestiva disdetta del locatore ma anche quelli in cui tale diritto è maturato in seguito allorché il locatore, non comunicando alcuna disdetta tempestiva per la prima scadenza successiva all'entrata in vigore della legge ovvero direttamente intimando licenza per la scadenza successiva a quella in cui avrebbero dovuto prodursi gli effetti della proroga, manifesti tacitamente la volontà di far proseguire il rapporto. (L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 11).

E perché, allora, l'Ici?

L'imposta patrimoniale dovrebbe essere ordinaria, di natura reale, generale e con aliquota proporzionale.

(Vincenzo Visco «Un prelievo equo, ragionevole, efficace» in *Micro Mega* 1986, n. 2.)

DALLE RIVISTE...**Norme di sicurezza, lavoratori del condominio
I patti in deroga continuano, con l'assistenza**

L'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 4/96) pubblica la sentenza della Corte costituzionale sui patti in deroga con varie note di commento, fra cui una (di G. De Paola) dal titolo "Non necessità dell'assistenza. Eccesso di potere per violazione del principio di ragionevolezza. Una censura irragionevole". Sullo stesso numero, uno studio di Nino Scripelliti sul tema "Modificazioni dell'uso di una unità immobiliare in condominio ed effetti sui criteri di ripartizione delle spese".

"L'applicazione delle norme sulla sicurezza ai lavoratori del condominio" è il titolo dello studio di Ettore Ditta che compare su *Consulente Immobiliare* (n. 547/96), che pubblica anche nello stesso numero l'argomentato articolo di Gianluca Groppi "Nuovo processo tributario: le controversie per l'iscrizione degli immobili in catasto".

"Patti in deroga, tutto da contrattare": è invece il titolo delle interviste al Presidente confederale e al Segretario generale del Sunia, Pallotta, che pubblica il diffuso settimanale *SoloCase* (n. 30/96).

Il Presidente confederale fa il punto sui patti in deroga (consigliando di ricorrere sempre all'assistenza delle organizzazioni di categoria: per sicurezza, e per evitare contenzioso) su *Immobili & Proprietà* (n. 9/96), che pubblica anche uno studio di Michele D'Amico sui danni da infiltrazioni (legittimazione del conduttore danneggiato).

Fra gli enti inutili enumerati su *il Duemila* (n. 14/96) anche i Consorzi di Bonifica (che - come fa da tempo presente la Confedilizia - pretendono di tassare anche gli immobili urbani, pur non recando agli stessi alcun vantaggio).

"Il portiere e le relative mansioni" è il titolo dell'articolo che Adriana Nicoletti pubblica su *Consulenza casa* (n. 8/96), sulla base del regolamento del servizio a suo tempo predisposto dalla nostra organizzazione.

Paolo De Martinis tratta esaurientemente su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 4/96) dell'asservimento di aree e cessione di cubatura. Della revoca dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica tratta Paolo Grassano su *Nuova Rassegna* (n. 11-12/96).

Di "Condominio e gravi difetti di costruzione" scrive Maurizio De Tilla sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/96) mentre è da segnalare l'articolo che compare su *le leggi illustrate* (n. 10/96) in materia di ripartizione delle spese per gli impianti elettrici.

Chiudiamo segnalando ancora uno studio di Ettore Ditta, sempre su *Consulente Immobiliare* (n. 546/96): è dedicato alla disciplina giuridica delle piscine condominiali.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Via alle nuove tariffe acqua

La Gazzetta ufficiale del 16 ottobre ha pubblicato il decreto ministeriale (già preannunciato su *Cn* n. 8/96, nell'articolo "Di Pietro: acqua più cara") che fissa i criteri per la determinazione della tariffa di riferimento del servizio idrico integrato, che costituisce la base per la determinazione della tariffa nonché per orientare e graduare nel tempo gli adeguamenti tariffari derivanti dall'applicazione della legge 5 gennaio 1994, n. 36. La tariffa di riferimento del servizio idrico integrato, secondo quanto stabilisce il decreto, è lo strumento per consentire la realizzazione di adeguati livelli di servizio, per sostenere conseguenti programmi

di investimento nell'equilibrio di bilancio, per ottenere il contenimento dei costi al consumo, il miglioramento dell'efficienza della gestione e la tutela dell'interesse dell'utenza.

La tariffa, secondo quanto dispone il decreto dei lavori pubblici, tiene conto dei costi operativi, del costo di ammortamento, della remunerazione del capitale investito, del tasso di inflazione programmato e del limite di prezzo. Per il primo esercizio annuale a partire dall'istituzione del nuovo servizio idrico integrato, l'adeguamento massimo applicabile alla tariffa media ponderata potrà essere pari al 25% per le tariffe medie ponderate 1995 fino a 1.000 lire al metro cubo, mentre quello applicabile sulle tariffe medie di valore superiore a 1.600 lire sarà del 7,5%.

Secondo l'istituto Proacqua e la Federgasacqua, per adeguare il sistema di trattamento delle acque alle normative europee, saranno necessari 56.830 miliardi di investimenti, da effettuare entro il 2005. Si tratta di 37.750 miliardi che serviranno per la costruzione e ristrutturazione delle reti fognarie e di 19.080 miliardi per la costruzione di depuratori indispensabili per essere in regola con la direttiva 91/271 sul trattamento delle acque urbane.

Cessioni e locazioni immobili abitativi, nuovo regime

Il dott. Dario Dal Verme ha tenuto un'apprezzata (ed approfondita) relazione al Coordinamento tributario della Confedilizia sul tema "Iva e imposta di registro. La "manovra Prodi", il nuovo regime per le cessioni e le locazioni di immobili ad uso abitativo". Sono ancora disponibili alcune copie della relazione distribuita, che può essere richiesta alla sede centrale dalle Associazioni territoriali.

Anche per i rifiuti aumenti in vista

È in discussione presso le Commissioni parlamentari il progetto del Governo di riforma della disciplina relativa ai rifiuti. L'Anci (Associazione nazionale dei Comuni italiani) ha motivato le sue riserve sulla trasformazione della *tassa* rifiuti (Tarsu) in *tariffa* a causa dei previsti aumenti di spesa per i cittadini, delle difficoltà di controllo, dell'impossibilità di sospendere il servizio a chi non paga. Il passaggio dal settore tributario al settore dei servizi pagati a prestazione (sulla base della tariffa) causerebbe infatti l'applicazione dell'Iva del 10%. Ricadrebbero sulle aziende che gestiscono il servizio rifiuti anche le imposte dirette e pure le spese per il recupero dell'evasione, oggi invece rientranti nelle spese generali degli uffici tributari municipali. Tali maggiori spese farebbero lievitare i costi e si tradurrebbero in incrementi tariffari per il contribuente.

Soggetti a Tosap gli innesti a impianti di erogazione di pubblici servizi

Dipartimento entrate - Direzione centrale fiscalità locale, Div. IV - R.M. 29 luglio 1996, n. 171/E/4/2528

Ai sensi dell'art. 38, D.Lgs. n. 507/1993, sono soggette alla Tosap non solo le occupazioni insistenti su suolo pubblico, ma anche quelle poste in essere su suolo privato, sul quale sia costituita, nei modi e nei termini di legge, la servitù di piccolo passaggio. Pertanto, la tassazione delle occupazioni realizzate mediante innesti o allacci a impianti di erogazione di pubblici servizi (art. 7, comma 2-bis, D.Lgs. n. 507/1993) è possibile solo quando l'unità immobiliare servita si trova in una posizione arretrata rispetto all'impianto (cioè, non è sulla stessa strada dove è ubicato l'impianto) e la condotta destinata ad allacciarsi all'impianto medesimo percorre area pubblica o area privata soggetta a servitù di passaggio (il Ministero ha confermato quanto già in proposito precisato con C.M. 25 marzo 1994, n. 13/E, in *Corr. Trib.* n. 17/1994, pag. 1113).

CASA

L'inquilino può rinunciare alla prelazione o all'indennità già alla firma del contratto di locazione

Al momento della firma del contratto di locazione, l'inquilino di un negozio (o, comunque, di un locale ad uso diverso dall'abitativo al quale faccia capo un'attività che si rivolga al pubblico indeterminato dei consumatori) può già rinunciare alla prelazione che gli compete in caso di vendita dell'immobile da parte del proprietario, o all'indennità di avviamento che pure gli compete in caso di disdetta del contratto - al suo termine - da parte sempre del proprietario? Cioè: le rinunce in questione, possono essere contestuali alla stipula del contratto? La Cassazione (con una sentenza che si può definire rivoluzionaria, ma che è - nello stesso tempo - di grande buonsenso, come non sempre capita) ha risposto di sì. Ponendo, comunque, dei "paletti" (delle condizioni, quindi).

Il caso si è posto a Bari, e la Suprema Corte ha integralmente confermato - in punto - la sentenza della Corte d'appello di quella città, che aveva invece riformato la sentenza del Tribunale in senso contrario. In pratica, è risultato che le parti avevano *prima* concordato un certo canone e, *poi*, l'avevano ridotto, in cambio delle rinunce dell'inquilino

CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

(sancite in apposita clausola del contratto di locazione) alla prelazione e all'avviamento. I giudici d'appello e della Cassazione hanno detto che queste rinunce sono perfettamente valide (così stabilendo - anche - che i diritti ad essi sottostanti nascono con lo stesso contratto di locazione, e non successivamente).

"In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo - ecco la massima ufficiale della decisione del Supremo Collegio - vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui tendendo l'art. 79 della l. n. 392/78 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati posti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia da parte del conduttore ai diritti derivantigli dal contratto di locazione relativamente alla prelazione e, conseguentemente, al riscatto, ed all'indennità di avviamento".

PICCOLE ASSOCIAZIONI

Quando il gigantismo dimostra solo impotenza

La manifestazione prevedeva, davanti al Quirinale, "il rogo di alcuni immobili di cartapesta". Inoltre, proprietari e inquilini di tutta Italia avrebbero dovuto accendere tutte le luci di casa, alle ore 12 di sabato 19 ottobre (in concomitanza con la manifestazione del Quirinale). Sarebbe poi stato chiesto all'Enel "di fornire ufficialmente i dati relativi alle utenze che avranno deciso di aderire alla protesta".

Tali le modalità della protesta annunciata da una piccola associazione della proprietà (firmataria, per capirci, del progetto di legge Di Pietro, sostenuto a spada tratta dagli inquilini e respinto invece dalla Confedilizia). Ed ecco la cronaca fedele di quel che è realmente avvenuto davanti al Quirinale sabato 19 ottobre, all'ora della prevista manifestazione.

- ore 11.55. Gruppi di turisti stazionano nella grande piazza. Chi fotografa, chi guarda, chi legge una guida. Di fronte al portone, sei persone attendono, impacciate, che arrivino i manifestanti. Sono gli esponenti dell'associazione organizzatrice.
 - ore 12.00. Il cambio della guardia davanti al portone del Quirinale attira l'attenzione dei turisti e serve a distrarre i sei manifestanti, tutti intenti ad ammirare le evoluzioni delle guardie.
 - ore 12.10. Uno dei sei manifestanti illustra ai colleghi, con vigorose indicazioni del braccio destro, le bellezze architettoniche della facciata del Quirinale, e illustra loro un po' di storia.
 - ore 12.15. Continua il flusso dei turisti, soli, in piccoli gruppi, in comitiva. Arrivano, finalmente, altri manifestanti: sono due. Il totale sale a otto.
 - ore 12.20. Tre manifestanti (tre signore) fanno un giretto della piazza.
 - ore 12.25. Due manifestanti si mettono al margine, all'angolo di via del Quirinale. Davanti al portone restano in tre, ma fortunatamente arrivano altri cinque manifestanti.
 - ore 12.30. I due manifestanti al margine, all'angolo svolgono rapidamente un paio di bandiere: constatata la generale assenza di pubblico, le ripongono dopo pochi secondi. Nessun interesse da parte dei turisti. Anche il gruppetto degli altri manifestanti davanti al Quirinale (sono tornate le signore) non pare interessato al tentato sbandieramento.
 - ore 12.35. I manifestanti si raggruppano tutti. Sono una dozzina. Nessun segno di manifestazione: solo qualche chiacchiera. Si discute di dove recarsi a pranzo.
 - ore 12.40. "Che figura! dovevamo essere in settecento, siamo solo in sette!" Dopo questo acido commento di una delle signore presenti da ormai un'ora, la manifestazione si scioglie. I (mancati) manifestanti si spargono nelle vie intorno. Il più nutrito gruppo (sei) scende le scale verso via della Dataria, che un'ora prima erano state salite con orgogliosa sicurezza.
 - ore 15.30. Un'agenzia di stampa dà notizia della manifestazione parlando di "una delegazione di piccoli proprietari provenienti da tutta Italia" che avrebbe bruciato "nei pressi del Quirinale cassette di cartapesta e roghi di compravendita". Notare la dizione "nei pressi del Quirinale": poiché davanti al Quirinale nessuno ha bruciato nemmeno una sigaretta, si presume che il bruciamento sia avvenuto o in qualche casa privata dotata di opportuno camino oppure nella fantasia degli organizzatori della ciclopica manifestazione. Più probabile la seconda ipotesi.
 - ore 24.00. Nessuna notizia viene fornita alla stampa dei risultati dell'accensione delle luci alle ore 12. Forse l'Enel non ha fornito i dati. O forse alle 12 si è registrata una diminuzione, anziché un incremento, dei consumi di energia elettrica.
- Nota. Con simili manifestazioni fallite si ottiene un solo risultato: far apparire i proprietari di casa isolati, disorganizzati, incapaci di farsi vedere e sentire.

DA NON PERDERE...

Facezie...

Ma dice davvero?

“Gli interventi fiscali adottati in questa manovra non sono una stangata, e men che meno sulle famiglie. Sono viceversa il frutto di un’attentissima (vorrei dire “scientifica”) valutazione delle ristrette aree di reddito dove era possibile - e in molti casi anche equo - attingere per le necessità di bilancio senza far danno né al tenore di vita né alle attività produttive”.

(V. Visco, ministro finanze, *Corriere sera* 30.9.96)

Accordi collettivi, funzione originale...

(Nuove norme) “devono riconoscere ai fini Irpef la detraibilità dei canoni e l’esenzione d’imposta sulla prima casa di proprietà, devono affidare agli accordi collettivi l’orientamento del mercato”.

(F. Mastidoro, Segretario nazionale ASPPI-Associazione piccoli proprietari immobiliari, *Il salvagente* 17.10.96)

Ed è il Presidente del Consiglio!

“Non credo che (quelli del Polo, con la bocciatura del decreto proroga-sfratti) otterranno un grande vantaggio politico, mandando un milione e 200 persone in mezzo alla strada”.

(R. Prodi, dichiarazione Ag. Adnkronos, 15.10.96)

Lo fanno un economista

“Abbiamo pensato di chiedere agli italiani di tener conto che c’è stata un’inflazione rispetto agli ultimi estimi catastali e quindi abbiamo operato una correzione, che forse è troppo matematica”

(B. Andreatta, ministro difesa, *Resto del Carlino* 4.10.96)

COSE DETTE

È bene si sappia che...

Se lo dicono loro...

“Il 35-40 per cento dei canoni Iacp va in tasse”
(dichiarazione responsabile regionale Iacp al convegno Sunia di Bologna - 14.10.96)

Controfinanziaria Polo

“(La Controfinanziaria del Polo) necessita di notevoli precisazioni e approfondimenti, ma una cosa sembra di poter constatare: nel pacchetto dei risparmi almeno 16mila miliardi sembrano più che garantiti. Dovrebbero bastare per eliminare la tassa sull’Europa e quella sulla casa”.

(IL FOGLIO, 4.10.96)

Anche la Repubblica...

“Perché i giovani, tutti i giovani che vogliono mettere su famiglia, trovino casa senza fare acrobazie serve un mercato immobiliare che funzioni meglio”

(la Repubblica, 12.10.96)

Sfratti battistrada

“La normativa sugli sfratti fa da battistrada alla espropriazione totale della proprietà privata”

(on. E. Riccio, *Secolo d’Italia*-organo di An, 10.10.96)

Eccezione costituzionalità

Condominio e sanzioni

Il Giudice conciliatore di Napoli ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti dell’art. 70 dis. attuaz. Codice civile, in relazione agli artt. 41, 42 e 43 Cost. La disposizione viene ritenuta irragionevole, stabilendo la possibilità di infliggere sanzioni condominiali nella misura massima di lire cento.

Tarsu '94, esenzione Invim e Catasto-art. 26

Il Ministero delle Finanze ha emanato in data 8 ottobre 1996 la Circolare n. 226/E relativa ai termini di decadenza per accertamento di infedele od omessa denuncia in materia di Tassa rifiuti solidi urbani. Risulta dalla stessa (il cui testo completo può dalle Associazioni territoriali essere richiesto alla sede centrale) che per la Tarsu '94 gli accertamenti devono essere effettuati entro l'anno.

L’esenzione dall’Invim spetta anche nel caso in cui l’intero corrispettivo ricavato dalla vendita di un fabbricato di proprietà di uno solo dei coniugi venga poi reimpiegato nell’acquisto di altro fabbricato che, per effetto del regime di comunione legale dei beni, diviene di proprietà anche dell’altro coniuge. Lo ha affermato - in più decisioni - la Cassazione, alla quale si è ora adeguato il Ministero delle Finanze con la Circolare 9.10.96 n. 248/E (che può essere richiesta alla sede centrale dalle Associazioni territoriali).

Non costituiscono oggetto di denuncia in Catasto le modifiche interne all’unità immobiliare comprese nell’art. 26 della l. 47/85: lo ha stabilito la Circolare Direzione generale Catasto-Ministero Finanze n. 3/3405/89 (a disposizione delle Associazioni territoriali interessate presso la sede centrale).

Fissate le spese per documenti processo tributario

Con decreto del Ministro delle Finanze pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale del 7 ottobre sono state fissate le spese per il rilascio delle copie di atti e documenti del processo tributario. Da una a quattro facciate il duplicato costerà 1.000 lire, da cinque a dieci 2.000, da 11 a 20 4.000, da 21 a 50 8.000, da 51 a 100 16.000. Oltre le 100 facciate si pagheranno 16 mila lire, più altre 10 mila per ogni ulteriori 100 pagine o frazione di 100.

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE

Vendita immobili

Immobili - Trasferimento - Tassazione proporzionale - Mancato pagamento del prezzo - Risoluzione - Tassazione fissa

Ragionando in termini di diritto tributario si ha che le vendite con riserva di proprietà non sono considerate sottoposte a condizione sospensiva, come dispone l’articolo 27, comma 3 del Dpr 131/1986 e l’articolo 26 Dpr 634/1972. Ciò spiega perché esse non siano sottoposte a tassazione proporzionale. Ma se questo è vero, deve anche essere vero che qualora il contratto venga risolto per mancato pagamento del prezzo, tale risoluzione deve ascrivere all’efficacia di una clausola risolutiva e, quindi, è tassabile con l’imposta fissa, a norma dell’articolo 28 Dpr 131/86. Compete dunque il rimborso dell’imposta di trasferimento già versata in misura proporzionale sull’atto in seguito assoggettato a clausola risolutiva.

Commissione Tributaria Centrale - Sezione I - Decisione 6 maggio 1996 n. 2135 - Pres. Vela; Rel. Della Vallepauciuolo

IVA - AGEVOLAZIONI

Come individuare le caratteristiche «non di lusso» delle abitazioni

Ai fini dell’applicazione di aliquote agevolate, previste ai fini dell’IVA, per la cessione di abitazioni «non di lusso», occorre avere riguardo esclusivamente ai criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1968, senza che rilevino le operazioni di qualificazione e classamento risultanti dai certificati catastali, in quanto tali operazioni non hanno la funzione di distinguere le abitazioni di lusso da quelle non di lusso, ma sono, invece, finalizzate all’attribuzione agli immobili urbani della rendita catastale.

Commissione tributaria centrale, Sez. XXVII - Dec. 2 ottobre 1995 (6 luglio 1995), n. 3174 - Pres. Catalozzi - Rel. Castiglione Morelli

Una lettera esemplare

Comunque al sicuro, i patti in deroga siglati Confedilizia

I patti in deroga siglati dalla Confedilizia sino al 4 novembre scorso - sia per l'uso abitativo che per l'uso diverso, e qualunque previsione contengano relativamente alla durata o ad altro - sono comunque al sicuro, qualunque interpretazione legislativa dovesse prevalere (ed indipendentemente, anche, dalle clausole di salvaguardia che gli stessi prevedono).

È quanto stabilisce la legge 4.11.1996 n. 566 (art. 2, c. 2), che ha anche prorogato al 30.6.1997 le Commissioni prefettizie (e che non ha invece, bloccato gli sfratti, come prevedeva l'apposito disegno di legge Di Pietro).

Rinviati gli estimi alla Corte costituzionale

La Commissione tributaria provinciale di Piacenza ha sollevato eccezione d'incostituzionalità nei confronti della normativa che mantiene in vigore gli estimi già dichiarati illegittimi dal Tar del Lazio e dal Consiglio di Stato.

La Commissione tributaria ha rilevato che nel 1994 la Corte costituzionale aveva soprasseduto ad una dichiarazione d'incostituzionalità sul presupposto che dal '95 avrebbero dovuto entrare in vigore - secondo la legge allora vigente - dei nuovi estimi, ma tale termine è stato superato e la Finanziaria attualmente all'esame del Parlamento ne prevede la permanenza in vigore addirittura sino al 1999. Di qui l'eccezione d'incostituzionalità, della quale la Corte Costituzionale dovrà occuparsi a breve e che riveste enorme importanza anche in relazione alle discussioni attualmente in corso in merito ad un profilato aumento delle tasse sulla casa. La Commissione tributaria di Piacenza ha ritenuto violati gli articoli 3 e 53 (in relazione alla frustrazione del carattere di provvisorietà degli estimi) e gli articoli 24, 101, 102, 103 e 104 della Costituzione (in relazione al fatto che con atto di legge si sono vanificate le decisioni di illegittimità degli estimi in vigore pronunciate dal Tar del Lazio e dal Consiglio di Stato).

Dell'eccezione d'incostituzionalità ha dato notizia l'Ufficio stampa della Confedilizia. Il Presidente federale ha al proposito dichiarato:

"Quelli attualmente in vigore sono estimi sperequati ed ingiusti prima ancora che illegittimi ed è veramente abnorme che ancora oggi si pensi di basarsi su di essi per aumentare le spese sulla casa, tanto che si tratti di Irpef come che si tratti di Ici, dato che entrambe queste imposte fanno comunque sempre riferimento agli estimi. In sostanza, chi ha avuto estimi più ingiusti avrebbe estimi ancora più ingiusti e la tassazione delle case ad essi interessata sarebbe ancora più ingiusta e sperequata di quanto già non lo sia stata in passato.

In questa situazione, anche parlare di escludere le prime case dall'aumento è un'evidente iniquità in ogni caso: perché gli estimi ingiusti e sperequati continuerebbero ad essere tali e perché poi, in ogni caso, è veramente un non senso separare il caso della prima abitazione da quello delle case locate per abitazione principale. Discriminando queste ultime e prevedendo quindi per queste ultime eventuali aumenti non si farebbe altro che provocare tensioni sul mercato della locazione, a danno specialmente delle categorie più deboli".

da: *Italia Oggi*, 12.10.96

da: *la Repubblica*, 8.10.96

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

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

ADAM SMITH

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione settembre 1995 - settembre 1996	3,4%	2,55%
Variatione ottobre 1995 - ottobre 1996	3,0%	2,25%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione settembre 1994 - settembre 1996	9,4%	7,05%
Variatione ottobre 1994 - ottobre 1996	8,9%	6,67%

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



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

**Anno 6
Numero 9**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 12 novembre 1996

Sentenza sui patti in deroga, Convegno a Piacenza

Impianti termici: il contratto di manutenzione programmata

Pur non essendo specificatamente richiesto dalle leggi è, tuttavia, opportuno ed utile che l'utilizzatore di un impianto autonomo ed il responsabile della manutenzione stipolino un contratto scritto che riporti in forma precisa le attività oggetto del contratto.

Un buon schema contrattuale per la manutenzione programmata di un impianto autonomo deve precisare che il contratto riguarda l'impianto autonomo nella sua interezza e non la sola caldaia; riguarda quindi, per esempio, anche il camino e l'impianto di adduzione del combustibile dal contatore all'apparecchio.

Il contratto dovrebbe essere stipulato solo dopo che la ditta ha effettuato, gratuitamente, una visita tecnica preliminare per accertare la situazione dell'impianto: nel caso venissero riscontrate esigenze straordinarie di messa a norma (Legge 46/90) si deve prevedere la presentazione di un preventivo scritto.

La verifica periodica del rendimento della caldaia deve essere inclusa nelle prestazioni oggetto del contratto. In considerazione del fatto che le verifiche periodiche del rendimento, sia quella finalizzata alla manutenzione sia quella che effettuerà il Comune (o la Provincia), hanno cadenza di norma biennale, è logico stipulare contratti con durata almeno biennale in modo da responsabilizzare l'operatore coinvolto; in caso di prima stipula del contratto è bene che la verifica avvenga all'inizio del periodo contrattuale biennale, sia per giovare subito della migliore messa a punto della caldaia (minore consumo di combustibile) sia per poter valutare, nel tempo, l'operato del manutentore, controllando che l'efficienza dell'impianto non decada significativamente nel corso dei due anni.

Nel caso di contratto di manutenzione per impianto (o caldaia) di nuova installazione è ragionevole negoziare una estensione della garanzia (per esempio a tre o cinque anni) nel caso di affidamento della manutenzione programmata al Centro di Assistenza Tecnica del costruttore.

Il contratto dovrebbe anche riportare il costo di interventi straordinari, su chiamata del cliente, precisando il costo orario della mano d'opera, l'eventuale sconto sul listino prezzi ufficiale dei ricambi, l'entità di eventuali diritti di chiamata.

Il contratto dovrà inoltre riportare il riferimento alla Legge 10 e al DPR 412 e specificare che si applicheranno le norme UNI e CEI vigenti e che sono incluse le prestazioni relative alla compilazione del libretto d'impianto ed alla eventuale autocertificazione da inviare al Comune (o Provincia). Ricordiamo, in particolare, la norma UNI 10436, del giugno 1996, sul controllo e manutenzione delle caldaie a gas con portata termica nominale non maggiore di 35 kW.

Si suggerisce che la ditta manutentrice alleggi, al contratto, fotocopia del documento di abilitazione di legge rilasciato dalla CCIAA, ai sensi della Legge 46/90. Al termine delle operazioni di controllo e manutenzione dovrà essere redatto un apposito rapporto di prova, secondo le indicazioni della norma UNI già citata, che il proprietario alleggerà alla documentazione pertinente l'impianto.

L'adozione di queste raccomandazioni in un contratto consente, sia al committente sia alla ditta di manutenzione, di evitare spiacevoli equivoci e di avere certezze di tutto quanto deve essere eseguito nell'ambito del contratto di manutenzione programmata.

Tarsu '94, esenzione Invim e Catasto-art. 26

Il Ministero delle Finanze ha emanato in data 8 ottobre 1996 la Circolare n. 226/E relativa ai termini di decadenza per accertamento di infedele od omessa denuncia in materia di Tassa rifiuti solidi urbani. Risulta dalla stessa (il cui testo completo può dalle Associazioni territoriali essere richiesto alla sede centrale) che per la Tarsu '94 gli accertamenti devono essere effettuati entro l'anno.

L'esenzione dall'Invim spetta anche nel caso in cui l'intero corrispettivo ricavato dalla vendita di un fabbricato di proprietà di uno solo dei coniugi venga poi reimpiegato nell'acquisto di altro fabbricato che, per effetto del regime di comunione legale dei beni, diviene di proprietà anche dell'altro coniuge. Lo ha affermato - in più decisioni - la Cassazione, alla quale si è ora adeguato il Ministero delle Finanze con la Circolare 9.10.96 n. 248/E (che può essere richiesta alla sede centrale dalle Associazioni territoriali).

Non costituiscono oggetto di denuncia in Catasto le modifiche interne all'unità immobiliare comprese nell'art. 26 della l. 47/85: lo ha stabilito la Circolare Direzione generale Catasto-Ministero Finanze n. 3/3405/89 (a disposizione delle Associazioni territoriali interessate presso la sede centrale).