

Anno 10 - gennaio 2000 - n. 1

Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Filiale di Roma

INTERNET
<http://www.confedilizia.it>

CONFEDILIZIA

notizie

2000

CRESCERE ANCORA PER CONQUISTARE ALTRI TRAGUARDI

Il 2000 è iniziato per i proprietari di casa con uno scampato pericolo: quello dell'attivazione di nuovi estimi (tuttora stabilita per legge all'1 gennaio scorso).

L'augurio è che il nostro impegno riesca ad evitare, quest'anno, altri pericoli. A cominciare da quello, preannunciato a febbraio dell'anno scorso dal ministro Visco, di aggravare le imposte per gli immobili locati.

La Finanziaria 2000, dal canto suo, ha risentito dell'incessante azione svolta dalla Confedilizia, ma ancora insufficientemente.

Per conquistare altri traguardi, dobbiamo crescere ulteriormente.

La nostra organizzazione è l'unico vero riferimento della proprietà urbana, e dei risparmiatori dell'edilizia in genere.

All'interno

- **Finanziaria 2000, tutto quello che c'è da sapere**

Inserto da staccare e conservare

- Vizio Presidente Uipi fino all'ottobre di quest'anno

- Tre Prefetti sospendono gli sfratti e la Confedilizia impugna

- Solo Confedilizia e Sunia hanno firmato Accordi in tutti i capoluoghi di provincia Seguono Appc (proprietà) e Sicet, Uniat, Conia (inquilinato)

- Sfratti uso diverso sospesi per legge a Roma

- Dipendenti proprietari fabbricati, rinnovato il contratto di lavoro

- Istanze rimborso per Ici versata in più

- Unità di misura, rinvio al 31.12.2009

- Rendite catastali presunte e comunicazioni rendite definitive

Il Presidente a Milano e Verona

Il Presidente confederale ha ricevuto, a Roma, il nuovo Segretario generale della Cisl, Carbone, e il Presidente dell'ADSI, di Seyssel d'Aix. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha presieduto una riunione della Giunta esecutiva confederale ed aperto i lavori del Convegno all'Accademia di San Luca sulla legge di riforma delle locazioni abitative, un anno dopo la sua promulgazione. Pure nella capitale il Presidente (unitamente al Presidente della Confedilizia romana arch. Pietrolucci) ha partecipato in sede Ania ad una riunione di numerosi responsabili dei settori immobiliari di compagnie assicurative sull'applicazione alle grandi proprietà della nuova legge sulle locazioni. A Piacenza, ha poi incontrato il Presidente dell'Inps, Billia, mentre a Milano è intervenuto all'annuale riunione dei collaboratori di 24 ore e, a Verona, ad un Convegno promosso dalla Libera Associazione Forense sulla contribuzione imposta dai Consorzi di Bonifica.

A Radiouno il Presidente confederale ha partecipato ad un dibattito in diretta della trasmissione "Radio anch'io" alla quale hanno partecipato - fra gli altri - anche il Sottosegretario Mattioli, il direttore de "il Giornale" Belpietro, i segretari generali del Sunia e del Sictet, Pallotta e Rossini. Interviste



Il Presidente confederale ad un Convegno a Lodi. Con lui, il Presidente della locale Confedilizia D'Angelo e il Vicepresidente nazionale Fiaip, Ferrario

Sforza Fogliani ha concesso al TG 1, al TG 2, al TG 3 ed ai Radiogiornali delle tre reti Rai nonché a Radio 24 ed agli inviati della trasmissione di Radiouno "Questione di soldi".

Il Presidente della Confedilizia Veneto, Vigne, ha rappresentato l'organizzazione al Convegno svoltosi all'Università degli Studi di Udine sul tema "L'irraggiamento a gas nell'industria: la sicurezza degli impianti e la prevenzione incendi; le norme comunitarie di prodotto; i decreti e i regolamenti nazionali" tenendo una relazione sul tema "Gli impianti termici esistenti: situazioni sanate, interventi necessari; possibili deroghe; responsabilità; procedure".

Il Segretario Generale, Bertocchini, è stato intervistato da Telemontecarlo.

Il Responsabile dell'Ufficio studi confederale, Spaziani Testa, è stato intervistato da radio Blu Sat 2000 sui contenuti fiscali della legge finanziaria in materia di immobili. E' inoltre intervenuto al convegno "Fisco e casa" svoltosi nell'ambito della Rassegna del mercato immobiliare organizzata dalla Camera di Commercio di Roma.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione del Rapporto annuale nel Censis sulla situazione sociale del Paese.

CRESME

Costruzioni in Europa, previsioni per il 2000

Le previsioni del Cresme per il settore delle costruzioni in Europa virano all'ottimismo: per il '99 si calcola un incremento del 2,4%, e per il 2000 del 2,1%. Va tenuto presente che nel '96 il mercato registrò una flessione dello 0,6% seguita, nel biennio '97-'98, da una modesta crescita inferiore all'1%. Gli elementi che determinano simile ripresa sono individuati nei fondi che i Governi stanziavano di nuovo per le costruzioni, nella diminuzione media dei tassi d'interesse e nella prevista ricostruzione postbellica nella Penisola Balcanica.

Per quanto riguarda le costruzioni, ormai si sta giungendo alla parità fra rinnovo (sempre in crescita) e nuova costruzione (sempre in calo). Una curiosità: in Europa è quasi esattamente pari la costruzione di abitazioni mono e bi-familiari e quella di appartamenti più grandi.

NUOVA LEGGE

Sfratti uso diverso sospesi a Roma

L'art. 6 della legge "Disposizioni temporanee per agevolare gli interventi e i servizi di accoglienza del grande Giubileo dell'anno 2000" (in vigore dal 29.12.99) dispone la sospensione - sino al 30 giugno 2001 - dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per fine locazione degli immobili urbani situati nel Comune di Roma destinati ad uso diverso da quello di abitazione "e adibiti al commercio nelle sue varie forme, come definite dall'art. 4, commi 1 e 2, lettere a), b), f) e h) del decreto legislativo 31.3.1998 n. 114". La sospensione in questione - sempre per quanto dispone la precitata legge - si applica anche agli immobili adibiti a "teatri, sale cinematografiche, rivendite di giornali e riviste, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, panifici, alberghi" oltre che a "qualsiasi altra struttura adibita all'accoglienza alberghiera".

Il secondo comma della norma precitata stabilisce che "si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998 n. 431" (concernenti la quantificazione del risarcimento dei danni).

INACCETTABILE

Prefetti e Forza pubblica

I Prefetti di Milano, Firenze e Roma ("tanto per affermare la loro esistenza", ha detto il Presidente confederale in un comunicato all'Ansa) hanno disposto la sospensione della concessione della Forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti abitativi durante le ferie natalizie.

A parte che non è credibile che i giudici abbiano fissato l'esecuzione di sfratti proprio in questo periodo, la Confedilizia ha impugnato comunque avanti i competenti Tar tutti i provvedimenti in questione. Non per il loro significato in sé e i loro effetti (per i proprietari - che generalmente attendono da anni e anni - 10 giorni in più o in meno possono anche essere la stessa cosa...) ma per non accettare che - surrettiziamente - i Prefetti tentino di ripristinare il meccanismo di graduazione amministrativa delle esecuzioni di rilascio che la Confedilizia è riuscita a far abolire con l'ultima legge per le locazioni abitative.

Governo D'Alema II: Bordon ai Lavori pubblici

Cambio della guardia al Ministero dei Lavori pubblici a seguito della fiducia concessa al Governo D'Alema bis. All'on. Enrico Micheli - chiamato alla Presidenza del Consiglio come Sottosegretario - è succeduto l'on. Willer Bordon, mentre sono stati confermati Sottosegretari gli onn. Antonio Bargone, Mauro Fabris e Francesco Mattioli, cui si è aggiunto l'on. Salvatore Ladu. Fra i nuovi Sottosegretari, ricordiamo - per la sensibilità sempre portata ai problemi della proprietà immobiliare - la sen. Ombretta Fumagalli Carulli (Interno) e l'on. Stefano Passigli (Presidenza del Consiglio, con delega per l'Innovazione tecnologica).

A tutti, la Presidenza confederale ha portato i rallegramenti e l'augurio dell'organizzazione.

Opa UNIM, successo di Milano centrale

Successo anche dell'Opa lanciata da *Milano centrale* sull'Unim, dopo l'acquisizione da parte della stessa società degli immobili di Montedison e di Parnasi. Braccio immobiliare del Gruppo Pirelli, nel decennio che sta per chiudersi *Milano centrale* è cresciuta del 15-20 per cento all'anno ed il patrimonio in gestione alla società raggiunge oggi i 7 mila miliardi, di cui il 25 per cento in proprietà.

Le formalità immobiliari aprono alla telematica

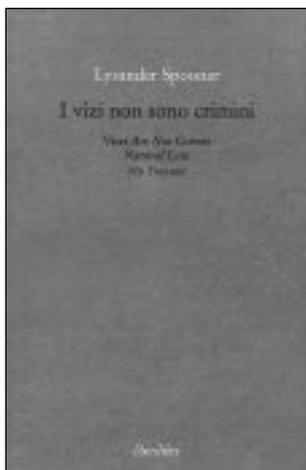
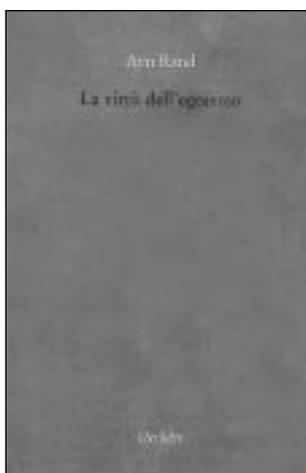
Dal giugno 2000 gli adempimenti relativi alla registrazione, trascrizione e voltura degli atti relativi agli immobili saranno effettuati attraverso strumenti telematici. E' quanto prevede uno schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei ministri, su cui ci si soffermerà diffusamente al momento dell'approvazione definitiva del provvedimento.

Milano, il Comune vende case

Il Comune di Milano mette in vendita 42 immobili, ubicati in parte in città, in parte in altri centri (Treviso, Lecco, Mantova e altri ancora). Il valore di alienazione (nel caso di presenza di un inquilino regolare, si procede con trattativa privata diretta, altrimenti, si va ad una gara) è quello di mercato.

Baracche - Regione Siciliana. A distanza di quasi trent'anni dal terremoto, la Regione ha stanziato per i Comuni della valle del Belice 46 miliardi per «interventi diretti ad assicurare l'agibilità dei ricoveri provvisori e la demolizione di quelli lasciati liberi».

Raffaele Costa

NOVITÀ

IMPORTANTE
Ritardata restituzione degli immobili, prova dei danni

Importante sentenza della Cassazione in materia di prova dei danni per ritardata restituzione degli immobili. In sostanza, si tratta di un deciso revirement rispetto alla prova (diabolica) finora richiesta.

“In caso di ritardata restituzione della casa locata da parte del conduttore - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza 6.10.99 n. 11142, inedita - il locatore può provare il danno anche mediante presunzioni e non deve, necessariamente, dimostrare di aver ricevuto proposte per un affitto a canoni superiori a quello corrisposto dal conduttore in mora nel restituire”.

Diritto d'informazione in materia d'ambiente

Con D. Lgs. 24.2.1997 n. 39 l'Italia ha dato attuazione alla Direttiva 90/313 CEE concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente.

In base al provvedimento in questione possono essere richieste alle “autorità pubbliche” informazioni su emissioni nell'aria, scarichi nelle acque superficiali o in falda, rumore, produzione rifiuti, smaltimento rifiuti, consumo di acqua potabile, uso di acqua non potabile, traffico urbano ed extraurbano, contaminazione dei suoli, consumi energetici, produzione di energia, fonti energetiche, autorizzazioni per centrali elettriche, recupero di calore da rifiuti, risparmio energetico, trasporto di sostanze pericolose, incidenti con rilascio di inquinanti, siti contaminati, emissioni radioattive, piani territoriali, costruzione di strade e autostrade, concessioni edilizie, impiego di fertilizzanti, impieghi di fanghi residui.

Poligono di tiro - Provincia regionale di Trapani. Per il completamento del poligono di tiro olimpico in Mazara del Vallo, la Provincia regionale di Trapani ha stanziato nel '97, 2 miliardi 472 milioni.

Raffaele Costa

Riuscito Convegno a Roma

Riuscito Convegno confederale a metà dicembre, all'Accademia di S. Luca di Roma, sul tema “La riforma delle locazioni abitative, un anno dopo”.

Dopo l'accreditamento degli iscritti, i lavori sono stati aperti dal Presidente confederale.

Lo stato della dottrina a proposito della nuova legge è poi stato illustrato dal prof. Vittorio Angiolini, Ordinario all'Università statale di Milano, mentre il prof. Nicolò Zanon di Valgiurata - pure Ordinario nella stessa Università - ha trattato dello stato della giurisprudenza. Ultimo relatore il Segretario Generale della Confedilizia, che ha illustrato lo stato di attuazione della 431 sul territorio.

Al termine, interventi e quesiti dei partecipanti, ai quali ha risposto il Presidente confederale.



Il Presidente confederale - al tavolo, con i relatori - apre i lavori del Convegno



Il numeroso pubblico che ha assistito al Convegno all'Accademia di S. Luca



LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

SFRATTI, QUANDO SCADE LA PROROGA

Il rinvio dello sfratto è di sei mesi, tanto per le istanze degli inquilini che riguardano provvedimenti di rilascio emessi entro il 30 dicembre scorso, che per quelli - non attinenti alla nuova legge - emessi entro il 27 giugno. La giurisprudenza, sul punto, è ferma. Ma, ci si chiede: sei mesi a partire da quando? In merito, s'è pronunciato il Tribunale di Venezia, con un'articolata decisione che va comunque nel senso in cui si sono espressi tutti i giudici che si sono occupati *ex professo* del problema. Il provvedimento (integralmente riportato al sito Internet della Confedilizia, <http://www.confedilizia.it>, rubrica «Decisioni sull'art. 6 l. n. 431/98») comincia col chiarire che il *dies a quo* non può decorrere dalla data di entrata in vigore della nuova legge: sarebbe illogico, perché includerebbe anche il periodo di sospensione (sino al 27 giugno). Non può neppure decorrere dal termine fissato ex art. 56, scaduto per alcuni provvedimenti prima dell'entrata in vigore della nuova legge e per altri entro il 27 giugno, e comunque so-

spesi fino a tale ultima data. I sei mesi di legge (termine massimo; il minimo non può comunque essere inferiore a due) non possono allora che decorrere dal 27 luglio, e cioè dal momento finale entro il quale il conduttore poteva presentare l'istanza di rinvio: «Tale interpretazione - ha detto il Tribunale - appare la più equa in quanto garantisce al conduttore di valutare per tutto il tempo che la legge gli consentiva se presentare l'istanza senza il timore di perdere i primi sessanta giorni fruibili ed evita disparità di trattamento in quanto il termine che il giudice riterrà di concedere, decorrendo sempre e comunque dal 27 luglio 1999, non dipenderà dal momento di presentazione dell'istanza o dalle variabili situazioni organizzative degli uffici che possono influire sulla celerità del procedimento». Naturalmente, quanto detto vale anche per il termine di rinvio di 18 mesi (con termine, minimo, sempre di due), concedibile nelle particolari fattispecie di cui all'art. 6, comma 5, l. 431/98.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 19.12.1999 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

NON È SOLO IL PROPRIETARIO AD AVERE IL BONUS FISCALE

A chi si applicano le agevolazioni fiscali previste dalla nuova legge sulle locazioni abitative? Ai soli proprietari o anche ad altri soggetti che non vengono esplicitamente menzionati dal provvedimento di riforma?

Letteralmente, la nuova legge sulle locazioni abitative prevede - al suo articolo 1 - che i benefici fiscali estendi per i contratti agevolati e gli altri specifici nella stessa normativa (vale a dire Iprel sul 93,5 per cento del canone e imposta di registro sul 70 per cento) si applicano al «proprietario».

Ci si è allora chiesti, in sede di interpretazione del provvedimento, se di tali benefici usufruiscono peraltro - alle medesime condizioni, e quindi con riferimento anzitutto a quelle che l'immobile locato si trovi in un Comune esodato ad alta tensione abitativa - anche i locatari non proprietari dell'immobile locato (per esempio, gli usufruttuari).

La risposta è senza dubbio positiva. Concorrono a tale conclusione due argomenti,

distinti e pur separatamente validi.

Prima di tutto, si deve infatti considerare che è la stessa legge sulle locazioni abitative che - nella norma anzidetta - subito dopo il termine «proprietario» - usa quello di «locatario», con riferimento sempre all'utilizzazione dei benefici fiscali.

In secondo luogo, è pure da considerarsi che il Decreto ministeriale, deputato - ai sensi dell'articolo 4 della medesima legge - a stabilire le «modalità di applicazione» dei benefici in questione, ha posto una chiara norma di diritto positivo (e si tratta di un Decreto ministeriale che, invece, per il resto, ha fatto soltanto disegni riferendosi ai «contratti» nonché ai «sublocatari locati» e basta, senza fare altri riferimenti ai «proprietari».

Si tratta di un cambiamento di terminologia che - quand'anche non fosse voluto - non potrebbe comunque non avere decisivi effetti interpretativi.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 13.12.1999 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Immobili all'asta e locazioni

Secondo il codice di procedura civile, all'aggiudicazione, la quale consiste propriamente nella vittoria all'asta per avere avanzato la migliore offerta, segue il decreto del giudice che dispone il trasferimento di proprietà. Tale decreto, secondo l'art. 586 del codice di procedura civile, contiene l'ingiunzione al debitore di rilasciare l'immobile e costituisce titolo esecutivo per il rilascio. Conseguentemente a ciò che il decreto di trasferimento della proprietà (che tra l'altro presuppone l'integrale versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario) fa le veci ed ha gli effetti di un vero e proprio provvedimento di sfratto, che consente quindi al proprietario di agire contro il debitore che si trovi nel possesso dell'immobile e di tutti coloro che facciano parte della sua famiglia ed, in senso lato, che si trovino nell'immobile per sua volontà (parenti, conviventi, domestici, ospiti).

I problemi possono invece sorgere nel caso in cui l'immobile per cui è fissato l'incanto sia stato concesso in locazione. A tale proposito - si deve precisare - le locazioni che hanno data certa anteriore al pignoramento (cioè, in pratica, sono state registrate) si trasferiscono all'aggiudicatario, il quale diventerà il nuovo locatore e subentrando nel contratto di locazione dovrà rispettarlo fino alla scadenza. Per contro, la locazione che non sia stata registrata e che quindi non abbia data certa, non ha nessuna efficacia nei confronti dell'aggiudicatario-nuovo proprietario.

La legge precisa anche che in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il canone convenuto sia inferiore di un terzo al canone di mercato o a quello risultante da precedente locazione: questo allo scopo di evitare possibili frodi in danno dell'aggiudicatario.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

24 ore - Rapporti, beni culturali

24 ore - Rapporti (22.11.99) ha dedicato un apposito fascicolo ai Beni culturali. Interventi - fra gli altri - di Mariano Maugeri, Marco Moussanet, Marco Libelli, Antonio Paolucci, Cristina Miglio, Giovanni Uggeri, Giovanni Volpi, Roberta Miraglia, Silvia Pieraccini, Marco Carminati.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate al fascicolo possono richiedere informazioni al proposito alla Segreteria Generale confederale.

Sicurezza fabbricati, oneri pesantissimi per proprietari

Si riconosce il principio che i proprietari dovrebbero subire pesantissimi oneri nel caso di interventi sui fabbricati ai fini della sicurezza statica. Si tratta di un elemento di novità che la Confedilizia giudica positivo e che si rinviene nel progetto di legge presentato da un gruppo di deputati di vari gruppi politici (Democratici, Rinnovamento, Federalisti liberaldemocratici), con primo firmatario l'on. Lucio Testa.

Al riguardo, il Presidente confederale ha dichiarato:

«Nel dibattito in corso sull'introduzione del libretto immobiliare valutiamo positivamente qualsiasi approfondimento che voglia andare oltre il pressapochismo e il genericismo demagogico, che sembrano fino ad oggi ispirare la grande maggioranza delle proposte e degli interventi in proposito, compreso anche il disegno di legge del Ministero dei Lavori pubblici. Risulta ad esempio positivo il rinvio, operato dalla proposta Testa, alla competenza dei Comuni per individuare i casi di edifici realmente bisognosi di interventi. Solo i Comuni, infatti, possono avere conoscenza diretta del territorio e quindi dei problemi che concretamente si pongono.

Altrettanto positivo è il nostro giudizio in merito all'identificazione di agevolazioni fiscali di vario tipo a favore dei proprietari. Quel che soprattutto conta, nel progetto Testa, è il sottolineare l'importanza di risolvere i problemi della sicurezza statica: ciò che peraltro evidenzia l'inutilità di ricorrere ad uno strumento del tutto inutile a tali fini, come il libretto immobiliare».

UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

Viziano chiamato a reggere l'Uipi fino all'Assemblea dell'ottobre di quest'anno

Si è riunito, a Bruxelles, il Comitato esecutivo dell'Uipi. Avendo cessato il prof. Lujo Toncic-Sorinj (Austria) il suo mandato di presidente, su proposta dei delegati scandinavi è stato chiamato a succedergli - con unanime decisione - l'ing. Attilio Viziano. Viziano reggerà l'Uipi fino alla prossima Assemblea generale dell'organizzazione internazionale, che si terrà in Roma nell'ottobre di quest'anno.

Viziano, nel presentare il suo programma al Comitato esecutivo, ha sottolineato i compiti sempre crescenti che l'Uipi dovrà assumersi nei suoi rapporti con gli organismi comunitari, anche in vista dell'integrazione del Trattato di Roma con un'emananda "Carta europea di diritti fondamentali".

A Viziano sono stati espressi i rallegramenti della Confedilizia in occasione delle riunioni del Comitato di Presidenza e della Giunta esecutiva svoltesi pochi giorni dopo l'assunzione del prestigioso incarico.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Successo al Tar Lazio

Il Tar Lazio ha accolto il 16 dicembre le richieste di sospensione del bando di gara di preselezione di una tranche di immobili "marginali" dell'Inps da 200 miliardi avanzata da Fiaip e da E & R.

La Fiaip ha ricorso posto che il bando di gara contiene limitazioni alla partecipazione che, di fatto, tagliano fuori gli agenti immobiliari e che la Federazione giudica ingiustificate - ha spiegato Eusto Allegretti, presidente della Fiaip - e il successo al Tar vuol dire, al di là della soddisfazione per la categoria degli agenti immobiliari che si vuole escludere dalle grandi dimissioni pubbliche, che questa è anche una vittoria della trasparenza. E non è un caso che nella Finanziaria sia prevista esplicitamente la facoltà del ministro del Tesoro di avvalersi, oltre che degli Ute, anche di consulenti esterni per la valutazione degli immobili da dismettere. Anzi, per queste valutazioni ci siamo già messi a disposizione gratuitamente.

I requisiti richiesti per partecipare sembravano studiati per ammettere alla gara pochi, pochissimi grossi gruppi. "Bisognava dimostrare un fatturato derivante esclusivamente da mediazione di vendite immobiliari per almeno 80 miliardi annui medi nell'arco di tre anni - ha detto il vice presidente Romolo Ferrario - il che significa un fatturato d'agenzia di 4 miliardi. Quelli che li guadagnano si contano sulle dita di una mano.

Nel bando c'è anche un'altra vistosa contraddizione: da una parte i mediatori si impegnano a comprare gli immobili invenduti, depositando a garanzia una cauzione di 400 milioni, dall'altra sono esclusi quei mediatori che praticano normalmente, oltre alla mediazione, l'acquisto in proprio per rivendere in un secondo tempo. Il Tar, infatti, nel breve dispositivo della sospensione (in attesa di decidere sull'annullamento), ha riconosciuto proprio la fondatezza di queste due censure: il fatturato esorbitante e l'obbligo di acquistare in proprio gli immobili che restano invenduti.

Convegni antiriciclaggio

Vivo successo dei due convegni sulla normativa antiriciclaggio per gli agenti immobiliari (Cn nn. 9,10 e 11/99) organizzati dalla Fiaip all'inizio di dicembre, a Milano e Roma. Illustri cattedratici - oltre che gli esponenti della Federazione - hanno messo in vista i pericoli della nuova normativa nonché l'intralcio che la stessa reca alle transazioni immobiliari.

Provvigione e Iva

"Solo dopo aver incassato la provvigione scatta per l'agente l'obbligo di pagare l'Iva": questo il titolo di un esauritivo studio di Silvio D'Andrea pubblicato da *Guida al Diritto* (n. 47/99).

Un'unica imposta sulla casa

L'ultimo numero de *l'agente immobiliare* (n. 5/99) pubblica un articolo del Presidente della Confedilizia sulla proposta dell'organizzazione della proprietà edilizia per l'istituzione di un'unica imposta (comunale e reddituale) sulla casa.

Negozi storici e libretto casa, impugnate le delibere di Bologna e Roma

La Confedilizia ha impugnato avanti il Tar dell'Emilia-Romagna la delibera del Consiglio comunale di Bologna che prevede per i cosiddetti negozi storici il permanere dell'attività, con grave nocumento della proprietà immobiliare (e anche con danni per gli immobili medesimi).

Al riguardo si veda, proprio con riferimento a Bologna, l'esemplare vicenda di una libreria "storica" destinata al degrado a causa di disposizioni tanto demagogiche quanto contrarie al mercato, su Cn nov. '98.

Il Consiglio comunale di Roma ha dal canto suo approvato una delibera istitutiva del fascicolo del fabbricato, prima ancora che il Parlamento avvii la discussione sulla legge mirante a introdurre un analogo libretto. La Confedilizia ha impugnato la delibera del Comune di Roma avanti il Tar del Lazio.

Qualità della vita, graduatoria delle provincie

24 ore del 27 dicembre ha pubblicato l'annuale graduatoria delle provincie italiane per qualità della vita. Prima, Parma. Poi: Piacenza, Reggio Emilia, Bologna e Mantova (queste ultime due, a pari merito). All'ultimo posto, Reggio Calabria. Quindi, salendo: Palermo, Messina, Catania, Caserta.

Anche *Italia Oggi* ha pubblicato il 21 dicembre la propria graduatoria (curata dal prof. Ornello Vitali, Ordinario di statistica economica all'Università di Roma "La Sapienza"). Prime provincie, nell'ordine, Bolzano, Reggio Emilia, Verona, Parma e Trento. In coda - dall'ultima in su - Napoli, Reggio Calabria, Catania, Caserta e Palermo.

La documentazione delle due graduatorie (con i relativi indicatori presi in considerazione) è a disposizione delle Associazioni territoriali interessate che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

IMPORTANTE

Niente imposta di registro sulle indennità di occupazione

Qualora siano state poste in essere procedure di sfratto o azioni in ogni caso dirette alla restituzione dell'immobile, le somme dovute in relazione all'occupazione dell'immobile per un periodo successivo alla naturale scadenza del contratto di locazione assumono natura e funzione risarcitoria. Lo ha affermato la Direzione generale delle entrate della Toscana del Ministero delle Finanze in risposta ad un quesito posto dalla Confedilizia toscana. La conseguenza di tale assunto è che le somme in questione non sono soggette ad imposta di registro.

Ansa news al telefonino

I possessori di un telefonino Tim (tacs o gsm) hanno a disposizione le ultime notizie Ansa digitando dal cellulare il 9696, al costo di 500 lire al minuto (durata massima). Sono veri giornali radio, letti dai giornalisti dell'agenzia: 18 edizioni in 24 ore, 7 giorni su 7, 365 giorni all'anno.

ATTENZIONE

Cellulari in treno: si può metterli a tacere

Siete disturbati, mentre vi trovate in uno scompartimento ferroviario, dal ripetuto trillo dei telefonini? Potete mettere a tacere i disturbatori. In vostro soccorso viene infatti l'art. 11-bis della Prescrizione di carattere generale per i viaggi in ferrovia (il cui testo si trova in tutte le edizioni dell'orario ufficiale delle Fs), che così dispone: "L'uso dei telefoni cellulari a bordo dei treni è consentito nei corridoi o sulle piattaforme delle vetture; l'uso nei compartimenti o nelle vetture/salone è consentito a condizione che non arrechi disturbo agli altri viaggiatori".

BONIFICA

Assoutenti, attenzione alle Regioni

Quando piove troppo nei territori di bonifica, i problemi sono un mare. Ma è tutta colpa delle strutture idrauliche? "No di certo", risponde sicuro Gualtiero Barbieri, Presidente del "Comitato Nazionale Difesa Contribuenti Bonifiche" di emanazione Assoutenti, "vi sono concause di natura gestionale e politica, quale ad esempio il pervicace mantenimento dell'ormai vetusto "dogma" sostenente che il governo dei Consorzi di bonifica è, e dovrebbe restare, prerogativa del mondo agricolo".

Che significa?

"Che nei Consigli di amministrazione dei Consorzi di bonifica i rappresentanti della collettività, che eroga miliardi e miliardi per il rinnovamento delle strutture di bonifica, costituiscono oltretutto, quando poi sono previste, soltanto una esigua minoranza, che tale rimane pure aggiungendovi lo sparuto numero dei posti riservati alla proprietà agricola. Avviene, quindi, che delle due squadre che scendono in campo solo una detta le regole, specialmente in tema di contribuzione di bonifica".

Ma tutto questo è stabilito dalla legislazione regionale.

"Già, ma sono certamente intuibili le pressioni e i baratti posti in essere per assicurare al mondo agricolo la indefinita protrazione della loro egemonia. Generalmente, i politici componenti le Giunte regionali, pur sollecitati a intervenire per il ripristino della legalità, si comportano come le tre famose scimmiette: non vedono, non sentono, non parlano, continuano a farsi condurre per mano dalle lobbies della bonifica".

Allora orizzonte sempre nero?

"No. Ultimamente, dopo i sinora non osservati principi di diritto dettati dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, si sono potute registrare due chiarite. La prima, è stata fornita dalla Corte Costituzionale, che con sentenza n. 326/1998 ha riconosciuto l'inesistenza di esclusività di funzioni pubbliche a favore dei Consorzi di bonifica e, di converso, l'esistenza del potere in capo alle Regioni di attribuire le funzioni già esercitate dai detti Consorzi ad altri Enti territoriali (Province e Comuni) in applicazione della L. 142/1990. La seconda, dalla Regione Lazio, che con l'art. 36 della L.r. n. 53/1990, sostituito dalla L.r. n. 7/1999, ha l'imposto l'alt alla bonifica a spasso per le città e, contestualmente, ha dato applicazione alle disposizioni di legge che obbligano gli enti gestori degli impianti di fognatura, nei casi di utilizzo dei canali e delle strutture di bonifica come recapito di acque reflue e meteoriche, di versare ai Consorzi di bonifica il corrispettivo del servizio ottenuti".

In questi giorni il Presidente di Confedilizia si è riferito a queste disposizioni legislative regionali.

"È stato molto puntuale, per cui ora restiamo in attesa che le altre Regioni adottino doverosamente - resistendo alle notorie, indebite, penetranti pressioni delle predette "lobbies" - identiche disposizioni legislative e regolamentari".

Ma così operando non si supererebbe il limite di sopportabilità del contributo di scolo per gli imprenditori agricoli?

"È un abusato piagnisteo. Non deve essere dimenticato che la bonifica non è stata imposta dallo Stato ai proprietari di terre paludose, ma quasi sempre pressantemente richiesta da questi ultimi, i cui terreni sono stati trasformati, a spesa quasi totalmente gravata sulla collettività nazionale, da incolti a produttivi, con iperbolico incremento del loro valore fondiario; senza considerare il valore raggiunto ed intascato per effetto del passaggio di classificazione di detti terreni da aree agricole ad aree edificabili. Inoltre, è da ricordare che la maggior quota dell'importo di contributo di bonifica coacervato nella cartella esattoriale attiene ai servizi di irrigazione e che, per la parte relativa al vero e proprio servizio di scolo è, salvo casi eccezionali, del tutto limitata".

Il Presidente di Confedilizia ha fatto anche cenno a chi non votare in occasione delle prossime tornate amministrative regionali.

"Concordiamo pienamente. I proprietari di immobili urbani non hanno trattori da utilizzare per dar forza alle loro ragioni o, quantomeno, per farsi ascoltare. Dispongono, però, della determinante forza del voto, che il prossimo aprile sapranno appropriatamente esercitare in occasione del rinnovo dei Consigli regionali, punendo chi di ragione. In tutta Italia, quasi tre milioni di proprietari di immobili iscritti all'urbano chiedono, in argomento, unicamente... il doveroso rispetto della legge da decenni calpestate".

CURIOSITÀ

Burocrazia 1918

Il carico della burocrazia è oggi ritenuto da tutti intollerabile. Ma non scherzava neppure la Germania guglielmina, se in *Boschetto 125 - una cronaca delle battaglie condotte in trincea nel 1918* (Adelphi ed.) il grande scrittore Ernst Juenger così notava a proposito della macchina bellica tedesca.

Quando si leggono tante disposizioni, studiate fin nei minimi dettagli - che vanno dalla costruzione delle latrine, alla raccolta dei bossoli delle cartucce e dei tappi di bottiglia, fino alla fissazione dei giorni in cui bisogna spuntare le code dei cavalli - davanti a queste migliaia di regole e prescrizioni c'è da meravigliarsi per l'enorme quantità di energie che vanno in tal modo sprecate. L'impiego di innumerevoli elettrotecnici, dattilografi, ammaestratori di piccioni viaggiatori, declamatori, operatori cinematografici, becchini, bagnini, addetti alla mensa, cartografi, bibliotecari da campo, e sa il cielo che cos'altro ancora, dà un'idea dell'enorme carico che questo modo di condurre la guerra trascina con sé. Il numero dei combattenti diventa sempre più esiguo, mentre questa gente cresce sempre più: una tenenza che sembra inevitabile.

La Confedilizia su Televideo

Nel mese di dicembre '99 la Confedilizia è stata presente, con una scheda illustrativa della propria attività, sulla pagina 720 di Televideo.

CASA
CORRADO S. FOGLIANI

**QUANDO
SUBLOCARE
NON
È PERMESSO**

Il decreto 5.3.1999 per l'attuazione della nuova legge sulle locazioni abitative non ha recepito la clausola concordata dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat che consentiva al locatore di vietare anche la sublocazione parziale (e fu una piccola «bandierina» che piccole associazioni della proprietà - non accortesi del pasticcio che combinavano - riuscirono a piantare in sede di Convenzione nazionale, per il resto di fatto del tutto simile a quanto concordato da Confedilizia con i sindacati). In virtù di tale norma, permane per il conduttore il divieto di sublocare totalmente l'immobile, ma non di sublocarlo parzialmente. Introdurre quest'ultimo divieto ove la possibilità relativa non sia prevista nel contratto tipo allegato all'Accordo territoriale (e quasi ovunque i sindacati inquilini si sono opposti a una simile previsione, invocando il decreto ministeriale di cui s'è detto) costituisce un elemento di dubbia validità, posto che deve ritenersi che esso varii il sinallagma contrattuale di cui al contratto tipo in questione. E quello della non variabilità del sinallagma contrattuale appare il vero limite che i contratti individuali incontrano rispetto al testo del contratto tipo territoriale.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 27.12.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Unità di misura, rinvio al 31.12.2009

Alla fine di dicembre, articoli di stampa hanno dato notizia dell'obbligo di utilizzo di nuove unità di misura, stabilito dal dpr 12.8.1982, n. 802. Fra le stesse, anche l'unità di misura di tempo (da indicarsi in giorni anziché in anni e mesi), ritenuta di possibile applicazione - anche se con qualche dubbio - alle locazioni, atteso che il predetto dpr stabilisce l'applicazione delle sue prescrizioni - tra l'altro - alle "attività economiche".

In realtà, l'obbligo di utilizzo *esclusivo* delle nuove unità di misura è stato rinviato dal Consiglio dei ministri dell'Ue al 31.12.2009. Fino a tale data (pena l'applicazione da parte del competente Ufficio provinciale metrico di una sanzione amministrativa pecuniaria da lire 500.000 a lire 1.500.000) è autorizzato l'impiego di indicazioni *plurime*, costituite dall'indicazione di una delle unità di misura legali accompagnata da una o più indicazioni espresse con unità diverse. In tal caso - sempre per quanto stabilisce il precitato dpr - l'indicazione dell'unità legale deve essere predominante, e le dimensioni di tale indicazione devono essere almeno pari a quelle dei caratteri delle indicazioni che le accompagnano.

Sulla base di quanto detto appare opportuno, nei contratti di locazione, riportare anche indicazioni in giorni (tenendo conto, all'evidenza, degli anni bisestili: 2000, 2004, 2008, 2012 ecc.), oltre che in anni e mesi.

Finanziaria 2000, tutto quello che c'è sulla casa

La legge finanziaria 2000 (l. 23.12.'99, n. 488) contiene diverse disposizioni - molte delle quali introdotte, o corrette, per intervento della nostra Organizzazione - che riguardano gli immobili, soprattutto in materia fiscale. Di seguito ne illustriamo i contenuti, integrandoli con le istruzioni diramate dal Ministero delle Finanze con la circolare 247/E del 29.12.'99.

Dismissione di beni e diritti immobiliari di enti previdenziali Art. 2

Vengono previsti nuovi programmi di dismissioni - definiti dai ministri del Tesoro e del Lavoro - di immobili degli enti previdenziali pubblici. I conduttori mantengono i diritti loro attribuiti anche in caso di alienazione a intermediari. Gli immobili possono essere alienati anche in deroga alle norme di contabilità dello Stato: singolarmente, a cooperative di abitazioni di cui siano soci gli inquilini ovvero in uno o più lotti a uno o più intermediari acquirenti. Gli immobili da alienare singolarmente sono individuati con decreto del presidente del Consiglio.

Gli alloggi di pregio vengono definiti con circolare del ministro del Lavoro, ma si considerano comunque tali quelli che sorgono in zone in cui il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70% a quello medio dell'intero territorio comunale. Tali alloggi sono offerti in vendita ai titolari di contratti di locazione (anche scaduti, purché i titolari detengano l'immobile).

Patrimonio immobiliare dello Stato Art. 4

I beni immobili statali non conferiti a fondi immobiliari possono essere alienati secondo programmi, modalità e tempi definiti dai ministri delle Finanze e del Tesoro, che provvedono a stabilire le modalità dell'esercizio della prelazione da parte dei conduttori. L'alienazione dei beni avviene in deroga alle norme della contabilità dello Stato. E' prevista l'alienazione ad intermediari acquirenti. Alla vendita singola di beni, anche non compresi nei programmi di dismissione, a soggetti diversi dagli intermediari provvede il Ministero delle Finanze. Particolari disposizioni sono previste in ordine alla sussistenza dell'interesse storico artistico di immobili, con pronuncia del Ministero per i Beni culturali. E' previsto il conferimento o la vendita a società per azioni di compendi o singoli immobili. A Comuni, Province e Regioni nel cui territorio è situato l'immobile oggetto di dismissione o concessione hanno diritto di prelazione.

Patrimonio delle Ferrovie dello Stato e delle Poste s.p.a. Art. 5

Sono previste disposizioni per accelerare la dismissione del patrimonio delle Fs, fra l'altro stabilendosi che trascrizioni, iscrizioni e voltture siano esenti da tributi speciali catastali e soggetti a imposte e tasse in misura fissa. In tema di dismissione degli immobili delle Poste, si prevede l'alienazione di alloggi a terzi purché sia garantita all'assegnatario la prosecuzione della locazione sulla base delle norme dell'edilizia residenziale pubblica.

Aumento della deduzione Irpef "prima casa" Art. 6, commi 1, lett. a), 4 e 6

La deduzione dal reddito imponibile Irpef per il possesso dell'abitazione principale e delle relative pertinenze viene fissata nella misura di 1.800.000 lire annue. La misura decorre dal periodo d'imposta '99. L'importo della deduzione - precedentemente pari a 1.100.000 lire - era stato innalzato a 1.400.000 lire dall'art. 18, commi 5, 6 e 7 (ora abrogati) della l. 133/'98 (cfr. Cn giu. '99), sempre con decorrenza '99, ma la modifica non ha avuto applicazione. La norma fornisce la propria definizione di pertinenza, identificata nella cosa immobile di cui all'art. 817 c.c., classificata o classificabile in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Abitazione principale è quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente. Secondo la nuova formulazione - come precisato dalle Finanze nella circolare 247/E - la deduzione spetta anche quando l'immobile costituisce dimora principale solo dei familiari del proprietario, il quale ne abbia ad essi concesso l'uso.

La disposizione assimila inoltre all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'immobile non sia locato.

Aumento della detrazione Irpef per gli inquilini Art. 6, comma 1, lett. h) e comma 4

Si prevede che la detrazione d'imposta Irpef a favore degli inquilini, decorrente dal periodo d'imposta '99, sia pari a 640.000 lire annue per i titolari di redditi fino a 30 milioni annui, e a 320.000 lire per i titolari di redditi superiori a 30 milioni ma fino a 60 milioni. L'agevolazione spetta a chi stipula o rinnova contratti di locazione a norma degli

INSERTO DA STACCARE E CONSERVARE

artt. 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della legge 431/'98 (c.d. secondo canale) per unità immobiliari utilizzate come abitazioni principali, e va rapportata al periodo dell'anno in cui sussista la destinazione a "prima casa". Misure diverse erano state stabilite dal d.lgs. 327/'99 (cfr. Cn sett. e ott. '99).

Detrazione Irpeg cooperative edilizie Art. 6, commi 2 e 6

Sale a 500.000 l'importo detraibile dall'Irpeg da parte delle cooperative edilizie a proprietà indivisa per ogni unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari (art. 17, c. 3, d.lgs. 504/'92). Una modifica alla medesima disposizione era contenuta nell'art. 18, comma 8 (ora abrogato), della l. 133/'99.

Modalità di applicazione delle addizionali Irpef Art. 6, comma 12

Si prevede un'armonizzazione delle modalità con cui i sostituti d'imposta - fra cui il condominio - devono effettuare le ritenute ai dipendenti in materia di addizionali Irpef comunali, provinciali e regionali. Il risultato sarà - per tutte le

addizionali citate - quello della determinazione dell'importo dovuto all'atto di effettuazione delle operazioni di conguaglio, con possibilità di trattenerlo in un numero massimo di 11 rate, a partire dal periodo di paga successivo a quello in cui è effettuato il conguaglio e non oltre quello relativamente al quale le ritenute sono versate nel mese di dicembre. In caso di cessazione del rapporto l'importo sarà trattenuto in unica soluzione nel periodo di paga in cui sono svolte le operazioni di conguaglio.

Proroga e riduzione della detrazione Irpef per il recupero di immobili Art. 6, comma 15

La detrazione Irpef per il recupero degli immobili viene estesa al 2000 ma la misura, per le spese sostenute in tale anno, viene diminuita al 36% delle somme pagate (sempre fino ad un massimo di 150 milioni annui), ferma restando la misura del 41% per gli anni '98 e '99. La nuova misura si applica a tutti i pagamenti effettuati a decorrere dal 1°.1.2000, sia in acconto sia a saldo di fatture emesse nel '99 (circolare 247/E). Fra le condizioni per l'ottenimento dell'agevolazione viene previsto il pagamento dell'Ici per

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Dopo la Finanziaria 2000, non diminuisce il gettito dei tributi sugli immobili

Imposta di registro: riduzione dell'1% dell'aliquota sulle compravendite immobiliari

Invm: riduzione del 25% dell'imposta per i trasferimenti di immobili "prima casa"

Iva: riduzione al 10% dell'imposta sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Perdita di gettito prevista dal Governo = 1.633 miliardi di lire per il 2000, pari al 2,7% del gettito '98 dei tributi sugli immobili.

Gettito dei tributi sugli immobili nel 1998 = 59.600 miliardi

Incremento dell'Ici '99 rispetto al '98 = + 3% secondo stime Anci

Gettito Ici nel 1998 = 17.500 miliardi

3% di 17.500 = 525 miliardi.

Ipotizzando un pari incremento per il 2000 (del tutto prudenziale, posto che dal '94 ad oggi il gettito Ici è cresciuto in media del 6% annuo), il gettito dell'Ici aumenterebbe di ulteriori 540 miliardi.

525 + 540 miliardi = 1.065 miliardi di maggiori tributi immobiliari nel 2000 solo da Ici.

Per giungere alla cifra di 1.633 miliardi, è sufficiente considerare un aumento di appena lo 0,5% annuo (per ciascuno degli anni 1999 e 2000) del gettito di tutti gli altri tributi sugli immobili: ciò condurrebbe a maggiori entrate di 298 miliardi nel '99 e di 299 miliardi nel 2000, che sommati ai 1.065 miliardi di maggiore Ici porterebbero il maggior gettito 2000 a 1.662 miliardi di lire.

Aggiungendo i maggiori incrementi (rispetto allo 0,5% annuo) che possono agevolmente prevedersi - fra l'altro - per la tassa sui rifiuti, per il tributo provinciale sull'ambiente e per l'addizionale comunale Irpef, si oltrepassa ampiamente il minor gettito previsto dalla Finanziaria 2000, anche comprendendo il minor gettito relativo all'aumento della deduzione Irpef ed all'aumento della soglia di esenzione per l'imposta sulle successioni e donazioni.

Finanziaria 2000

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

gli anni successivi al '97. Tra le spese detraibili vengono inserite quelle riguardanti la redazione della documentazione obbligatoria - tale anche per effetto di vigenti prescrizioni, deve ritenersi - e per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio di tale documentazione.

Con la circolare 247/E, il Ministero delle Finanze ha chiarito che per usufruire della nuova detrazione del 36% nel 2000 si può continuare ad utilizzare il modello di comunicazione al centro di servizio già predisposto per la detrazione del 41%.

Detrazione Irpef per interventi finalizzati alla sicurezza degli immobili Art. 6, comma 16

Viene introdotta una detrazione d'imposta Irpef pari al 19% (fino ad un massimo di 5 milioni annui) delle spese sostenute per interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione relative a mutui contratti nel 2000 con soggetti Ue per effettuare interventi necessari al rilascio della documentazione obbligatoria comprovante la sicurezza statica del condominio. Un successivo decreto ministeriale stabilirà modalità e condizioni per usufruire della detrazione.

Iva al 10% per le manutenzioni ordinarie e straordinarie Art. 7, comma 1, lett. b) e comma 2

Per le operazioni fatturate a decorrere dal 1° 1.2000 e fino al 31.12.2000, passa dal 20% al 10% l'aliquota Iva applicabile agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - oltre che per quelli di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che godono già dell'aliquota del 10% per qualsiasi tipologia di immobile - "realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata". Restano ferme le disposizioni più favorevoli già previste.

Secondo la circolare delle Finanze 247/E, per "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata" devono intendersi:

- single unità immobiliari a destinazione abitativa (categorie catastali da A1 a A11, esclusa la A10), a prescindere dall'effettivo utilizzo, e relative pertinenze;
- interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata (non occorre che la superficie destinata a negozi non ecceda il 25% della superficie dei piani sopra terra, come richiedeva la l. 408/49, c.d. legge Tupini).

L'agevolazione si estende alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per la realizzazione degli inter-

venti se questi non costituiscono una parte significativa del valore della fornitura. Il d.m. delle Finanze 29.12.'99 stabilisce a quali beni - che costituiscono invece parte significativa del valore delle forniture - si applicherà l'aliquota ridotta solo fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei beni (cfr. Cn nov. '99 relativamente alla normativa europea). Tale decreto (non esente da incertezze interpretative, sulle quali riferiremo nei dettagli sul prossimo numero) individua nei seguenti i beni "di valore significativo": 1) ascensori e montacarichi; 2) infissi esterni ed interni; 3) caldaie; 4) videocitofoni; 5) apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; 6) sanitari e rubinetterie da bagno; 7) impianti di sicurezza.

Qualora siano utilizzati beni di "valore significativo" ricompresi nell'elenco contenuto nel decreto ministeriale, in fattura - secondo la circolare 247/E - dovrà indicarsi il corrispettivo del servizio al netto del valore di tali beni e, distintamente, la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta all'aliquota del 20%.

Riduzione Invim del 25% Art. 7, comma 4

Si prevede che l'Invim (applicabile fino al 1° 1.2003 per gli incrementi di valore verificatisi fino al 31.12.'92) sia ridotta di un quarto per alienazioni di immobili "individuati catastalmente a uso abitativo" e per le relative pertinenze. Per determinare l'importo da versare si deve prima calcolare l'imposta e poi ridurla di un quarto.

Rendite catastali presunte

L'art. 30, c. 11, della Finanziaria prevede che il termine per proporre ricorso contro la nuova determinazione della rendita catastale dei fabbricati decorra dalla data in cui il contribuente abbia avuto conoscenza piena del relativo avviso. A tale fine, si dispone pure che gli uffici competenti comunichino l'avvenuto classamento delle unità immobiliari tramite posta, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente, garantendo altresì che il contenuto della comunicazione non sia conosciuto da soggetti diversi dal destinatario. Viene inoltre sancito che fino alla data dell'avvenuta comunicazione non siano dovuti sanzioni e interessi per effetto della nuova determinazione della rendita catastale.

Per informazioni più approfondite sul significato delle disposizioni sopra riassunte, ci si può rivolgere alle Associazioni territoriali della Confedilizia, alle quali la Sede centrale ha inviato una dettagliata circolare contenente inoltre i suggerimenti operativi per tutti i proprietari interessati dalle notifiche di avvisi di accertamento Ici emessi in seguito a riscontrate divergenze fra imposta pagata sulla base della rendita presunta ed imposta dovuta in virtù della rendita attribuita (su cui si veda Cn dic. '99), sulla base anche delle indicazioni presenti nella circolare del Ministero delle Finanze 247/E del 29.12.'99.

Con la nota C/88414, il Dipartimento del Territorio delle Finanze ha invitato gli uffici periferici a seguire, a partire dal 1° 1.2000, le seguenti disposizioni: a) effettuare la comunicazione nei confronti di tutti gli intestatari e recapitarla agli indirizzi di residenza dichiarati dalla parte o, in mancanza, alla residenza risultante all'Anagrafe Tributaria; b) utilizzare il mezzo postale, mediante l'invio al destinatario di raccomandata ordinaria con ricevuta di ritorno, indicando sulla busta la dicitura "RISERVATA PERSONALE".

Inoltre, il Ministero ha invitato gli uffici a richiedere, all'atto della presentazione al catasto delle denunce di nuove costruzioni e di variazione, una dichiarazione del titolare dei diritti firmatario della denuncia, nella quale dovranno essere indicate le generalità complete degli altri titolari dei diritti sulle unità immobiliari, comprensive di codice fiscale e residenza anagrafica, cui far recapitare la comunicazione delle nuove rendite determinate dagli uffici. La nota precisa però che "la mancanza di tale dichiarazione non può costituire motivo di rifiuto di accettazione della denuncia".

Proroga per l'accatastamento degli immobili ex rurali Art. 7, comma 5

Si stabilisce un'ulteriore proroga - al 31.12.2000 - del termine per le variazioni delle iscrizioni in catasto dei fabbricati già rurali (cfr. da ultimo, Cn nov. '99).

Riduzione imposta di registro dell'1% per le compravendite immobiliari Art. 7, commi 6, 7 e 8

Viene ridotta di un punto - a decorrere dal 1° 1.2000 - l'aliquota dell'imposta di registro applicabile alle compravendite immobiliari: quella per la "prima casa" e per gli immobili di interesse storico-artistico passa dal 4% al 3%; quella per gli altri fabbricati (e relative pertinenze) passa dall'8% al 7%.

Nuove soglie di esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni Art. 8

Viene previsto l'innalzamento a 350 milioni di lire (rispetto ai precedenti 250 milioni) - per l'anno 2000 - della soglia di esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni per trasferimenti di beni nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta (genitori e figli, rispettivi ascendenti e discendenti). E' previsto inoltre che la franchigia sia ulteriormente innalzata - a 500 milioni di lire - a decorrere dal 2001.

Si prevede inoltre che l'imposta sostitutiva dell'Invim (art. 11, c.3, d.l. 79/97, conv. dalla l. 140/97), relativa agli immobili caduti in successione, acquistati dal defunto prima del 31.12.'92, e pari all'1% del loro valore complessivo alla data dell'apertura della successione, si applichi, nel 2000, se tale valore su-

pera 350 milioni di lire (anziché 250), e, a partire dal 2001, se il valore superi i 500 milioni di lire.

Contributo unificato di iscrizione a ruolo Art. 9

Viene istituito - con decorrenza 1° 7.2000 - un contributo unificato di iscrizione a ruolo sostitutivo delle imposte di bollo, della tassa di iscrizione a ruolo, dei diritti di cancelleria e dei diritti di chiamata di causa dovuti in relazione agli atti e ai provvedimenti civili, penali e amministrativi. Il contributo è dovuto in funzione degli importi e dei valori indicati in una tabella allegata alla legge. Tenuta ad anticipare il pagamento del contributo - a pena di irricevibilità dell'atto - è la parte che per prima si costituisce in giudizio, o che deposita il ricorso introduttivo, ovvero, nei procedimenti esecutivi, che fa istanza per l'assegnazione o la vendita di beni pignorati, o che interviene nella procedura di esecuzione, salvo il diritto alla ripetizione nei confronti della parte soccombente. Il valore dei procedimenti deve risultare da una dichiarazione resa nelle conclusioni dell'atto introduttivo o nell'atto di precetto e in caso di modifica della domanda che ne aumenti il valore la parte deve dichiararlo espressamente e procedere al relativo pagamento.

Per quanto concerne la materia delle locazioni, deve ritenersi che i procedimenti per convalida di licenza e di sfratto per finita locazione rientrino fra i "processi di valore indeterminabile", per i quali la tabella allegata alla legge prevede un contributo pari a 300.000 lire (i processi di valore interterminabile vanno ricompresi nello scaglione *d*) della Tabella, che prevede 600.000 lire di

contributo, da ridurre però alla metà per quanto disposto dal punto 4 della tabella stessa in relazione ai procedimenti sommari). Di valore indeterminabile devono ritenersi anche i procedimenti di opposizione alle decisioni del Tribunale monocratico, ex art. 6, commi 3 e 4, l. 431/98.

Con riferimento alle cause di convalida di sfratto per morosità, deve ritenersi utilizzabile il criterio che individua il valore nella parte del rapporto in contestazione, vale a dire il canone per il quale il conduttore è moroso, seguendo gli scaglioni previsti dalla tabella e dividendo l'importo del contributo a metà, trattandosi di procedimento sommario.

Per le esecuzioni di rilascio, nessun contributo deve ritenersi dovuto, non essendovi una parte che presenta istanza per l'assegnazione o la vendita di beni pignorati, soggetto al quale la norma impone l'obbligo di anticipare il pagamento del contributo. Del resto, tale conclusione risulta conforme a quanto oggi stabilito, posto che si tratta di procedimenti che non vengono iscritti a ruolo, in quanto non richiedono alcuna attività del giudice dell'esecuzione e della cancelleria.

Occupazione suolo pubblico (Tosap e Cosap)

Art. 18, comma 2

Viene esteso alla Tosap (la tassa sull'occupazione del suolo pubblico) quanto già disposto per il Cosap (il canone di occupazione alternativo alla tassa), vale a dire la disposizione secondo cui dall'ammontare complessivo della tassa deve essere detratto l'importo di altri canoni previsti dalla legge, riscossi dal Comune o dalla Provincia per la stessa occupazione (il vecchio testo parlava di "concessione"), fatti salvi quelli connessi a prestazioni di servizi

Affitti e fitti figurativi Art. 24

Si prevede un decreto del presidente del Consiglio, da emanarsi entro il 31.3.2000, che adotti misure per ridurre almeno del 2% nel corso del 2000 e del 5% nel 2001 e ancora del 5% nel 2002, l'ammontare della superficie utilizzata da tutte le amministrazioni dello Stato. Identiche riduzioni debbono operarsi sulle spese di manutenzione degli immobili in uso a tali amministrazioni, le quali debbono pure rinegoziare entro il 30.6.2000 (ovviamente, con l'adesione dei locatori) i contratti di affitto (così si esprime la legge) in essere, allo scopo di contenerne la spesa (per analoga disposizione contenuta in altra legge finanziaria, cfr. Cn dic. '98). Dal 2001 le amministrazioni dello Stato dovranno valutare i costi di uso degli immobili demaniali o di proprietà pubblica ad uso gratuito: le relative poste, corrispondenti al costo d'uso, saranno messe nel bilancio di previsione.

Trasferimenti ai Comuni

Art. 30, comma 9

I trasferimenti erariali agli enti locali continuano sulla base delle precedenti disposizioni di legge, rinviandosi al 1°.1.2001 l'entrata in funzione delle misure di riequilibrio finanziario.

Proroga dei termini per gli accertamenti Ici

Art. 30, comma 10

Viene prorogato al 31.12.2000 il termine per la notificazione degli avvisi di liquidazione e degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio relativi all'Ici dovuta per il '93. Alla stessa data sono prorogati i termini per la notificazione degli avvisi di liquidazione dell'Ici relativa agli anni '94, '95, '96 e '97; degli avvisi di accertamento in rettifica dell'Ici '94, '95 e '96; degli avvisi di accertamento d'ufficio per l'Ici '94; nonché degli atti di contestazione delle violazioni non collegate all'ammontare dell'imposta commesse negli anni dal '93 al '98.

Ici - rendite presunte

Art. 30, comma 11

Per quanto concerne il contenuto di questa disposizione, si veda lo specifico riquadro.

Esclusione delle pertinenze dall'aliquota Ici "prima casa"

Art. 30, commi 12 e 13

Si dispone che fino al '99, l'aliquota Ici "prima casa" ridotta, deliberata ai sensi dell'art. 4, c. 1, d.l. 437/96, conv. dalla l. 556/96, si applichi alle abitazioni principali con esclusione delle pertinenze. Si precisa inoltre che tale disposizione non abbia però effetto nei confronti dei Comuni che fino al '99 "abbiano già applicato l'aliquota ridotta anche agli immobili adibiti a pertinenze". La norma intende "salvare" tutte quelle amministrazioni comunali che accolsero con allarme la nuova interpretazione del Ministero delle Finanze (circolare 114/E del 25.5.'99, su cui cfr. Cn giugno '99), in base alla quale si riconosceva che l'aliquota ridotta che i Comuni possono stabilire per gli immobili adibiti ad abitazione principale dai soggetti residenti, si estendesse automaticamente alle pertinenze anche se queste fossero accatastate separatamente. Con questa disposizione, retroattiva, i Comuni che non avevano in proprio adottato l'interpretazione più favorevole al contribuente potrebbero richiedere - in particolare per il '99, anno di emanazione della circolare delle Finanze - le minori somme versate per le pertinenze distintamente accatastate degli immobili adibiti a "prima casa". In tal caso, non deve però ritenersi applicabile il principio che esclude le sanzioni in caso di incertezza delle disposizioni.

Proroga dei termini per le delibere sui tributi locali

Art. 30, comma 14

Si prevede che per il 2000, il termine per deliberare tariffe e aliquote per i tributi locali e per i servizi locali, compresa l'addizionale comunale Irpef, nonché quello per l'approvazione dei regolamenti, sia stabilito contestualmente a quello per l'approvazione del bilancio. Tale ultimo termine è stato fissato al 29.2.2000 dal decreto 15.12.'99. I regolamenti approvati entro tale data avranno comunque effetto dal 2000. La norma ripropone poi una disposizione già vigente (art. 31, c. 1, l. 448/98, Finanziaria '99, e art. 55, l. 142/90), fissando al 31 dicembre il termine ordinario per effettuare le deliberazioni in questione.

Indicazione del codice fiscale nel ruolo

Art. 30, comma 19

Si prevede una deroga alla norma che impone l'indicazione del numero di codice fiscale del contribuente nei ruoli; la disposizione si applica alla riscossione dei ruoli non erariali sottoscritti entro il

30.6.2000. Vengono inoltre prorogati al 29.2.2000 i termini per la sottoscrizione e per la consegna dei ruoli non erariali che scadevano il 31.12.'99.

Proroga della soppressione della Tarsu

Art. 33

La norma prevede che la tassa sui rifiuti sia soppressa, anziché dal 1°.1.2000, dai termini previsti dal regime transitorio entro i quali i Comuni devono provvedere alla integrale copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti con la tariffa invece che con la tassa (3 anni per i Comuni che abbiano raggiunto nel '99 un grado di copertura dei costi superiore all'85%; b) 5 anni per i Comuni che abbiano raggiunto un grado di copertura dei costi tra il 55% e l'85%; c) 8 anni per i Comuni che abbiano raggiunto un grado di copertura dei costi inferiore al 55%; d) 8 anni per i Comuni che abbiano un numero di abitanti fino a 5000, qualunque sia il grado di copertura dei costi raggiunto nel 1999. Resta comunque ferma la possibilità, per i Comuni, di deliberare in via sperimentale l'applicazione della tariffa.

Finanziaria 2000: un'occasione perduta Perché le imposte sulla casa non diminuiscono

Come di consueto, Cn illustra gli articoli della Finanziaria che più da vicino toccano la proprietà edilizia. Un giudizio di fondo, in poche parole, lo esprimiamo rilevando che - di là delle ridondanti affermazioni di sgravi fiscali a favore della casa e di altri comparti - resta la realtà nuda e cruda di una grande occasione perduta.

Sofferamoci, ad esempio, sull'imposta di successione. Era previsto che, dopo la proposta del Polo di sopprimere l'imposta, il Governo procedesse ad una robusta rideterminazione delle aliquote, quanto meno al fine di superare la situazione che nel corso degli anni - dalle precedenti, ormai remote, revisioni delle aliquote - si è determinata ai danni del contribuente. Lo Stato ha continuato a lucrare su aliquote che si sarebbe dovuto sollecitamente rivedere, ma che invece - restando immutate - consentivano, e purtroppo consentono, al Fisco d'introdurre somme sempre più rilevanti giovandosi dell'inflazione.

Alla fine, in zona Cesarini, il Governo ha presentato un mini-emendamento, che ha fatto esclusivamente salire la franchigia della successione tra padre e figlio, e salire di poco, e salire in tempi diluiti in ben due esercizi finanziari. La Confedilizia aveva per tempo segnalato (cfr.

da ultimo Cn dic. '99) quali livelli si sarebbero dovuti raggiungere per recuperare il lucro pluridecennale del Fisco sulle successioni (la cui imposta - come non hanno mancato di notare anche autorevoli esponenti di maggioranza - colpisce quasi esclusivamente immobili). Conoscendo i tempi politici, c'è da chiedersi quando veramente si potrà parlare di riforma delle aliquote dell'imposta di successione, perché quella della Finanziaria '99 è stata soltanto un'occasione perduta. Siamo davvero quasi all'elemosina.

Altrettanto va detto per il carico fiscale sulla casa. La Confedilizia ha lanciato da tempo (cfr. Cn nov. '99) una proposta chiara, di squisita civiltà giuridica: introdurre la deducibilità dell'Ici dalle imposte sui redditi. Significherebbe superare l'intollerabile pagamento di una tassa sulla tassa. Il Governo ha fatto orecchi da mercante, nonostante precisi inviti a introdurre la deducibilità giunti dall'opposizione. Sarebbe stato un segnale forte, palese, distinto, che i proprietari di casa avrebbero potuto recepire con fiducia, dopo le affermazioni gravi - mai smentite - del ministro delle Finanze di voler aggravare il carico fiscale sugli immobili locati (cfr. la copertina di Cn apr. '99). Anche qui, si è persa un'occasione.

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Finanziaria 2000: un'occasione perduta

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

Ma - si dirà - almeno è salita la quota esente da imposte sui redditi relativa alla prima casa. Siamo giunti a 1.800.000 lire. E' il frutto - questo nuovo incremento - della battaglia che la Confedilizia conduce da anni per arrivare all'unica, vera soluzione, in linea con l'Europa: la soppressione del reddito (virtuale, cioè inesistente) della prima casa dalla denuncia dei redditi (che, invece, sono percepiti e quindi reali). Ma, appunto, si è voluto ancora una volta restare a metà del guado: non si è avuto il coraggio d'introdurre il principio - anche questo di civiltà giuridica - che la prima casa, che non produce reddito, non dev'essere sottoposta alle imposte sui redditi. E, di nuovo, è stata un'occasione perduta.

Non rileva che la stampa, le televisioni, le radio si siano accanite a sbandierare trionfalisticamente le riduzioni fiscali a favore degli immobili: basta guardare l'incorniciato qui pubblicato, che mette a confronto incrementi e diminuzio-

ni, per rendersi conto che il prevedibile incremento del gettito di alcune imposte supera le possibili diminuzioni di altre.

Per l'ennesima volta, poi, si è fatto slittare il termine per l'accatastamento dei fabbricati già rurali. D'accordo. Ma il semplice rinvio non risolve il problema, come abbiamo più volte avuto occasione di rilevare: occorre aggiungervi l'estensione della non applicazione dell'Ici (oggi lasciata alla discrezionalità dei Comuni) e dell'imposta sui redditi (che invece viene applicata retroattivamente). E' stata un'altra occasione perduta.

Che dire, dunque? I problemi irrisolti si pongono ancora. Il grave fisco sugli immobili resta senza paragoni. Il grande nodo della fiscalità immobiliare - l'Ici - tende a ingarbugliarsi sempre più mercé la fantasia dei Comuni, che hanno scoperto la nuova imposta di famiglia. E questi problemi si ripresenteranno, puntuali puntuali, con la Finanziaria del 2001.

Case, le vendite degli enti abbasseranno i prezzi

Le dismissioni degli enti previdenziali stabilite dalla Finanziaria provocheranno un terremoto nel mercato immobiliare, a tutto vantaggio di chi comprerà. Del resto, è una scelta inevitabile: secondo uno studio di *Scenari Immobiliari*, l'istituto di ricerca diretto da Mario Breglia, le case degli enti valgono 409 mila miliardi ma ne rendono (per le imposizioni "demagogiche" del Ministero del lavoro, come all'epoca dell'Accordo per i patti in deroga respinto dalla Confedilizia, ma accettato da piccole associazioni della proprietà) solo 4 mila, meno dell'1%, circa un quinto della media nazionale. Mentre dai 227 milioni di metri quadrati i ricavi possibili sarebbero almeno 13.200 miliardi. Da molto gli operatori di un mercato che sta appena ora riprendendo fiato guardavano con timore alle grandi operazioni di vendita del patrimonio immobiliare pubblico. Ma le lentezze in cui per anni le vendite si erano trascinate sembravano una rassicurazione sufficiente. Ora, con l'accelerazione improvvisa che verrà impressa dalle necessità di bilancio, si arriverà in breve a una minore capacità di assorbimento e di conseguenza a una flessione dei prezzi di mercato. In un convegno svoltosi a Roma, Breglia ha illustrato le proiezioni di ciò che probabilmente accadrà a Milano e Roma, dove si concentrano buona parte degli immobili in vendita: a Roma, con 15.500 immobili in offerta nell'arco di soli sei mesi, e con un mercato che potrà registrare fino a 10.800 compravendite, la capacità di assorbimento subirà una diminuzione del 14% (passerà dal 69,7% senza case degli enti al 55,7% con le case degli enti). Migliore la situazione a Milano, dove con 18 mila immobili in offerta in sei mesi le compravendite registrate saranno 12.200, con una diminuzione del 3,1% della capacità di assorbimento.

"Le cause - ha spiegato Breglia - vanno individuate nell'aspettativa generalizzata della diminuzione dei prezzi e anche nell'effetto valanga in base al quale tutti gli enti pensano a vendere alla svelta".

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

Ignorate le sentenze che sanciscono un trattamento fiscale favorevole ai proprietari

Sugli immobili storico-artistici le finanze snobbano la Cassazione

DI **GIORGIO SPAZIANI TESTA**
ufficio studi Confedilizia

C'è una disputa che vede contrapposti da alcuni anni il ministero delle finanze e i proprietari di immobili riconosciuti di interesse storico o artistico. Il punto controverso riguarda le modalità di determinazione del reddito da sottoporre alle imposte dirette nel caso in cui tali beni siano concessi in locazione.

La norma di riferimento è l'art. 11 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, in forza del quale «in ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato». Per il ministero delle finanze, il criterio previsto dalla legge non opera sempre: se l'immobile di interesse storico o artistico è locato, secondo il ministero vale il criterio generale fissato dall'art. 34, comma 4-bis, del Tuir, per il quale il reddito dei fabbricati dati in locazione è pari al maggiore tra il canone risultante dal contratto, ridotto del 15%, e la rendita catastale. La tesi è stata espressa dalle finanze sia mediante proprie circolari (si vedano la n. 7 del 10 giugno 1993 e la n. 154/E del 30 maggio 1995), sia nelle istruzioni ai diversi modelli di dichiarazione dei redditi, sia, or-

mai da tempo, negli atti depositati nelle numerose commissioni tributarie che si sono occupate della questione, fino a coinvolgere la Corte di Cassazione che con la sentenza n. 2442 del 18 marzo 1999, e con successive conferme, ha definitivamente smentito tale assunto.

Il modello Unico dello scorso anno, così come i precedenti modelli 740, dedicava agli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico una specifica appendice, affermando, con chiarezza crescente, che: a) «la rendita viene determinata applicando la minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale il fabbricato è collocato»; b) «se gli immobili in questione sono concessi in locazione deve essere indicato anche il relativo canone»; c) «in questo caso devono essere applicate tutte le regole relative alla tassazione sulla base del reddito effettivo, compreso il confronto tra la rendita (determinata come sopra precisato) e il canone di locazione». Il riferimento alle modalità di determinazione della rendita, mentre la norma si riferisce alla più ampia nozione di reddito, consente già di comprendere quale deviazione le finanze vogliano imporre alla disposizione, implicitamente dando per assunto che solo per essa valga il criterio più vantaggioso per il proprietario; la seconda affermazione evidenzia meglio l'intento di prendere in considerazione il

canone di locazione, ciò che la legge non contempla; l'ultimo periodo elimina qualsiasi dubbio sulla volontà di imporre la tassazione degli immobili storici locati in base al canone; con ciò, come è stato sottolineato, conducendo addirittura a una penalizzazione a danno di tali beni, rispetto alla generalità degli immobili, essendo ben difficile che la rendita catastale ridotta possa risultare superiore al canone di locazione.

A contrastare le argomentazioni delle finanze sono state, pressoché unanimemente, dottrina e giurisprudenza, secondo le quali il criterio più favorevole di determinazione del reddito imponibile deve essere applicato anche quando l'immobile è locato. La giurisprudenza, in particolare, dopo le molteplici pronunce delle commissioni tributarie di merito, ha visto negli ultimi mesi la conferma delle proprie statuizioni con la sentenza della Cassazione n. 2442/99, cui sono seguite altre tre decisioni, nel medesimo senso, della Suprema corte (3689/99, 5740/99 e 7408/99), mentre nessuna se ne registra di segno opposto. La Cassazione, fin dal primo intervento, non ha lasciato margini al dubbio, statuendo che «l'art. 11, comma 2, della legge n. 413 del 1991 deve essere inteso come norma recante l'esclusiva ed esaustiva disciplina per la fissazione dell'imponibile rispetto agli edi-

fici d'interesse storico o artistico, da effettuarsi sempre con riferimento alla più bassa delle tariffe d'estimo della zona, a prescindere dalla locazione a canone superiore», e che tale criterio «trova ragionevole giustificazione nell'esigenza di agevolare i proprietari di quegli immobili e nell'obiettivo difficoltà di desumere dal reddito locativo il reddito effettivo, per la forte incidenza dei costi di manutenzione e conservazione degli immobili medesimi». Quattro sentenze del giudice di legittimità non sono state sinora sufficienti per garantire ai proprietari di immobili storici locati che l'applicazione del criterio più favorevole di determinazione del reddito imponibile li lascerà immuni da accertamenti tributari.

L'amministrazione finanziaria non ha, infatti, dal 18 marzo 1999 (data di deposito della prima sentenza) a oggi, dato alcun segnale di rivedere il proprio orientamento. Non lo ha fatto in occasione della redazione delle istruzioni al modello Unico 99-persone fisiche, che, pur se pubblicate in *Gazzetta Ufficiale* in epoca successiva (il 16 aprile 1999), erano state peraltro ampiamente elaborate al momento del deposito della sentenza n. 2442/99. Neppure le bozze delle istruzioni al modello 730/2000, diffuse di recente, contengono novità positive per i contribuenti interessati. Sebbene la parte riguardante gli im-

mobili abbia richiesto interventi di modifica dei quadri e delle istruzioni (per le intervenute agevolazioni fiscali introdotte dalla riforma delle locazioni abitative), le indicazioni relative agli edifici di interesse storico-artistico sono, per ora, identiche a quelle presenti nel modello dello scorso anno, ciò fa ritenere che le finanze non abbiano inteso adeguarsi all'indirizzo della Cassazione neppure per quest'anno.

Se prima dell'approvazione definitiva delle istruzioni non interverranno cambiamenti nei testi sinora elaborati, la sete di certezza del diritto che affligge i proprietari di immobili storici si farà ancora più irriterante.

Anche in occasione dei versamenti di imposta del 2000 essi continueranno infatti a trovarsi dinanzi alla scelta, non semplice, fra due opzioni, entrambe inidonee a permettere di considerare compiuto e definitivo l'adempimento fiscale: pagare l'imposta in ossequio alle regole delle finanze, riservandosi di richiedere, immediatamente dopo, il rimborso della maggiore imposta versata, e ricorrendo, in caso di mancata o negativa risposta, al contenzioso tributario; ovvero applicare autonomamente l'art. 11 della legge 413/91 secondo i dettami della Cassazione, preparandosi ad adire la giustizia tributaria in caso di accertamento.

COSE DI CASA

Consumi di elettricità: in testa il frigorifero

Aumenta la domanda di elettricità e il prezzo potrebbe crescere in virtù della nuova tariffa di prossima introduzione da parte dell'Autorità per l'energia. Lo sostiene l'Enea, nel Rapporto 1999 sulla situazione energetico-ambientale. L'incremento della domanda di elettricità risulta del 25,4% in 10 anni e del 2,5% nel '99 rispetto al '98.

Le fonti di approvvigionamento energetico vedono al primo posto i prodotti petroliferi (36%), seguiti dal gas naturale (22%) e dalle centrali idroelettriche e geotermoelettriche (18%). Sulla bolletta della luce di casa incide di più lo scaldabagno, per il 18,3%, seguito dal frigorifero (16%), dall'illuminazione domestica (14%), dalla lavatrice (12%), dal televisore (10%), da elaboratori e registratori (7%), dalla lavastoviglie (4%) e dalla cucina (3,5%).

Radio Sudafrica - Ministero degli Affari esteri. Lo Stato italiano ha speso quasi 3 miliardi per la realizzazione di un programma a carattere sindacale, informativo e formativo, in Sudafrica.

Raffaele Costa

NOMISMA

Giudizi positivi degli operatori sul mercato immobiliare

L'ultimo Rapporto quadrimestrale dell'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma (cui partecipa la Confedilizia) indica un miglioramento di giudizi degli operatori relativamente al mercato degli immobili. Nel settore abitativo, la domanda è vista in aumento dal 63,2% degli intervistati (dati ottobre '99; all'ott. '98 si trattava del 53,2% e all'ott. '97 del 41%). Le compravendite complessive sono viste in crescita dal 44,7% e in stabilità dal 46,8 (solo l'8,5% si esprime per una prospettiva di calo; due anni addietro, il 26,5% era per la crescita e il 25,8% propendeva per la diminuzione).

Casa: accordi per le locazioni agevolate sottoscritti nel '99 in tutti i capoluoghi tranne otto (solo la Confedilizia e il Sunia hanno firmato accordi in tutti questi centri)

Boom dei contratti di locazione, che raggiungono la cifra mai prima raggiunta di 1.300.000 (+ 15% sul '98). Il 40% dei nuovi contratti sono agevolati. 26.400 in tutto le istanze di rinvio degli sfratti presentate dagli inquilini

Gli Accordi per i contratti agevolati previsti dalla legge di riforma delle locazioni abitative sono stati stipulati - entro lo scorso anno - per tutti i capoluoghi di provincia, ad eccezione di otto. Le uniche organizzazioni della proprietà e dell'inquinato presenti in tutti questi capoluoghi di provincia con la firma dei relativi Accordi sono la Confedilizia, per la proprietà, e il Sunia, per l'inquinato. Dopo la Confedilizia, il maggior numero di Accordi locali è stato sottoscritto dall'associazione Appc e, dopo il Sunia, da Sicut, Uniat e Conia. Il dato è emerso dal convegno "La riforma delle locazioni abitative un anno dopo", svoltosi a Roma, presso l'Accademia di S. Luca, organizzato dal Coordinamento legali della Confedilizia.

I contratti di locazione in genere, secondo stime dell'Ufficio studi della Confedilizia, hanno raggiunto alla fine del '99 il numero di 1.300.000, con aumento del 15% rispetto all'anno precedente e toccando una cifra assoluta mai raggiunta nel corso di tutti gli ultimi dieci anni. Dei nuovi contratti il 40% sono dati da contratti agevolati (secondo canale); e questo, nonostante le dichiarazioni del ministro delle Finanze circa un possibile aggravamento dell'imposizione fiscale sugli immobili locati, neutralizzate dalla clausola sulla variazione del canone in relazione all'eventuale variazione dell'imposizione fiscale contenuta in tutti gli Accordi sottoscritti dalla Confedilizia. Le istanze di rinvio degli sfratti presentate entro il 27 luglio dagli inquilini in tutti i Tribunali dei capoluoghi di Provincia - eccettuate quelle dei Tribunali di Rieti e di Macerata (che non hanno fornito i relativi dati) - sono state 26.400, a riprova che la devoluzione della materia all'autorità giudiziaria - voluta dalla Confedilizia - ha pienamente funzionato, facendo giustizia delle cifre milionarie che finora erano girate. Conclusa la fase degli Accordi territoriali, il 2000 sarà dedicato alla contrattazione integrativa per gli enti e le grandi proprietà immobiliari, con l'obiettivo di favorire il decollo dei contratti agevolati anche in questo settore, consentendo a tali proprietà di potersi avvalere di contratti-tipo uniformi per il territorio nazionale.

Dal canto loro, i contratti agevolati risultano stipulati sul territorio a macchia di leopardo: laddove le trattative hanno condotto all'individuazione di canoni equi in relazione al mercato, e soprattutto dove i Comuni si sono attivati adottando l'aliquota Ici ridotta specifica per favorire i contratti previsti dalla riforma, i contratti agevolati vengono sottoscritti in prevalenza rispetto a quelli liberi; diversamente, invece, vanno le cose ove queste circostanze non si verificano. E' pure finora risultato scarso il numero dei contratti transitori, sia perché non dappertutto si sono individuate le fattispecie di transitorietà del proprietario o dell'inquilino in numero e modalità sufficienti sia - soprattutto - perché l'inserimento dei relativi canoni all'interno delle fasce concordate per i Comuni maggiori dalle parti sociali ha scoraggiato ampiamente dal ricorrere a questo tipo di contratti, che non gode di alcuna agevolazione fiscale né erariale né comunale.

"Nell'insieme, possiamo dire che il sistema funziona - ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, aprendo i lavori del Convegno - nonostante avventate dichiarazioni di parte governativa abbiano improvvisamente causato sospensioni nella contrattazione e non poche preoccupazioni nei proprietari, minacciati consideratamente del venir meno delle agevolazioni previste dalla riforma e delle certezze nei rilasci. La nostra pluriennale battaglia a favore di agevolazioni fiscali per quanti stipulino contratti con canoni che vengano incontro alle esigenze dei conduttori meno abbienti - ha aggiunto il presidente Sforza - è comunque stata coronata da successo: oggi, a farsi carico dei bisogni dei conduttori più deboli non è più una categoria di cittadini, vale a dire i proprietari di casa, bensì la collettività, trattandosi di spesa sociale, fatto questo che purtroppo molti Comuni non hanno invece ancora voluto comprendere, ostinandosi a non deliberare aliquote ridotte dell'Ici a favore della locazione".

TUTTOCONDominio

Installazione di citofono

In caso di installazione di citofono la spesa è da ripartire in parti uguali con esonero per quelle unità immobiliari che ne vogliono fare a meno.

Tale installazione, tra l'altro, non integra né innovazione, né imposizione di servitù a carico della proprietà condominiale, ma configura un uso del bene comune, legittimo nei limiti in cui non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso (così, Cass. 22 giugno 1982, n. 3795).

E' stato inoltre specificato che l'uso di un impianto citofonico elettrocomandato installato a proprie spese e per favorire la propria attività professionale (nella specie, chiaroveggente e cartomante) costituisce esercizio di un diritto di ciascun condomino, con l'unico limite di non arrecare pregiudizio alla sicurezza degli altri condomini (Trib. Milano 21 novembre 1991, n. 9565, in Arch. loc. e cond. 1992, 371).

Per Trib. Bologna 22 maggio 1998, n. 1299, infine, nel sistema di comunicazione tra ciascun appartamento condominiale e l'esterno (citofono) possono distinguersi parti comuni (il quadro esterno e comunque tutta la parte dell'impianto che precede la diramazione dei cavi in direzione delle singole unità abitative) e parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Da ciò la necessità di distinguere, anche in sede di riparto delle spese di installazione, la parte comune da quelle di proprietà individuale: di esse, la prima ricade nel regime previsto dall'art. 1123, secondo comma, c.c., mentre le seconde gravano interamente su ciascun condomino in ragione della loro obiettiva entità. (Nella fattispecie, quanto alle parti di proprietà comune dell'impianto, il Tribunale ha disposto la suddivisione delle spese di installazione in quote identiche, sulla considerazione che la cosa comune era, per consistenza e funzione, destinata a servire ugualmente e indiscriminatamente le singole proprietà).

Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio (a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e G. Ferrari), Casa Editrice La Tribuna, Piacenza

RECENSIONI

Attualità

Andrea Monorchio, Luigi Tivelli, *Dove va l'Italia. Democrazia, economia e stato sociale*, Rai-Eri Guerini e Associati ed., pp. 192, lire 25.000.

Un'analisi fredda dell'economia, delle istituzioni, della politica nazionale, compiuta a due voci dal ragioniere generale dello Stato Monorchio e dal consigliere parlamentare Tivelli, con una particolare attenzione ai conti pubblici e ai meccanismi che li governano.

Camere di Commercio

Linee strategiche 1999-2000 per il Sistema Camerale Italiano, Unioncamere ed., pp. 302, s.i.p.

Sono raccolti gli atti della "Conferenza di programma" svoltasi nel novembre '98 a cura dell'Unione delle Camere di commercio, per definire orientamenti e progetti, linee di sviluppo e rapporti interni delle Camere stesse.

Dottrine politiche

Alberto Mingardi, *Estremisti della libertà. Dialoghi sul liberalismo nell'epoca di Internet*, prefazione di Sergio Ricossa, Leonardo Facco ed., via Canonica 7, Treviglio, pp. 96, lire 15.000.

L'autore ha diciott'anni, ma un entusiasmo e una competenza - in tema di libertarismo, ossia dell'ala pura del liberalismo - con pochi eguali. E' così riuscito a raccogliere, via Internet, e a commentare interviste dai più importanti esponenti americani dell'anarcocapitalismo, oggi rappresentato in Italia in primo luogo da Ricossa, che firma un'amara e lucida prefazione.

Edilizia

Angela Mussumeci, Sandro Barolucci, *I parcheggi*, Carrocci ed., via Sardegna 50, Roma, pp. 172, lire 30.000.

Guida sintetica, pur se ricca di elementi soprattutto progettuali (ma anche economici e giuridici): i parcheggi sono analizzati nei più diversi aspetti che possono presentare.

Giustizia

Giancarlo Lehner, *Due pesi due misure. Il nodo della giustizia in Italia*, Mondadori ed., pp. 334, lire 30.000.

Notizie, fonti e fatti documentati sui perversi rapporti fra giustizia e politica in Italia, in un libro certo fuori dal coro, che analizza la rivoluzione compiuta dalla magistratura negli anni Novanta con il ruolo di "supplenza" del tutto improprio da essa svolto.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Il libretto del fabbricato non serve Convenienti i contratti agevolati Tasse di successione, riduzione futura

Bruno Pistone di Arese (Milano) scrive a *Il Giornale* (28/11): "Un governo che non ha mai tempo per le cose serie, ha lavorato alla velocità della luce per regalarci il «libretto del fabbricato». Questo non è altro che una rapina clientelare a carico dei proprietari, rapina particolarmente odiosa per due ragioni: 1) Perché continua lo sconcio di uno Stato che rinunciando al controllo preventivo dei progetti strutturali si sottrae a un suo dovere primario, che è quello di garantire la sicurezza. 2) Perché il «libretto» (che non serve a niente) illuderà la gente e permetterà di rimandare sine die la soluzione di un problema che è veramente drammatico. Prepariamoci a vedere molti altri crolli come quello di Foggia! In questo senso ho scritto una relazione (tecnica) per la Confedilizia, e la metto a disposizione dei lettori che ne volessero una copia tramite Internet, con l'invito a diffonderla anche per fax. La mia e-mail è: brpisto@tin.it".

Casa, soddisfatti locatore e inquilino. Questo il titolo che il *Roma* (30/11) pone a questa lettera del cav. Piermario Colombo di Milano: "Fra tante lettere di protesta vorrei per una volta segnalare un fatto positivo capitato a un piccolo proprietario di casa come me, che ha investito i suoi risparmi in 4 appartamenti. Ho potuto rinnovare già due dei contratti scaduti secondo le nuove disposizioni che regolamentano i contratti agevolati e sono rimasto contento nel vedere che, pur con un lieve sacrificio economico rispetto al canone corrente, potrò ottenere una agevolazione fiscale che è all'incirca pari a una mensilità del canone. Soddisfatto io piccolo proprietario per lo sconto fiscale, soddisfatto l'inquilino per dover pagare il livello di mercato. Bene per la nuova legge!" La risposta del Direttore a questa lettera: "Fa sempre piacere registrare qualche volta il consenso del cittadino rispetto a nuovi provvedimenti legislativi, come nel caso del nostro lettore. Purtroppo il piccolo beneficio richiamato non compensa le esosità fiscali sulla piccola proprietà".

La stampa (1/12) ospita questa lettera di Luigi Quaglia, di Torino: "Com'era facile immaginare, l'osannato sconto fiscale di 30 lire al litro sulla benzina in poche settimane è stato vanificato da altri aumenti, che in breve periodo hanno fatto lievitare il prezzo del "pieno" per le vetture medie di circa 10 mila lire. Di conseguenza l'inflazione che l'informazione pilotata ci comunica sul 2% è ben oltre tale percentuale; le rivelazioni del "paniere" Istat se confrontate con la "sporta" della massaia, abituata giornalmente alla triste realtà, sono decisamente diverse".

Delle vendite ("agevolate" o demagogia?) degli immobili degli enti si occupa Francesco Frisia, di Milano in questa lettera a *Il Giornale* (1/12): "Con la vendita agevolata delle case degli enti agli inquilini si ripete il furto nei confronti dei lavoratori che queste case hanno permesso di costruire con i loro contributi. Si ripete perché già con gli affitti agevolati (sic!) anche a chi non ne aveva bisogno si è già largamente rubato, impedendo un equo reddito e la rivalutazione che avrebbe permesso di affrontare meglio il problema del disastro pensionistico. Che il ministro del Lavoro si pronunci a favore delle agevolazioni agli inquilini in contrasto con gli interessi dei lavoratori è sintomatico della demagogia imperante".

Lorenzo Bianzeno scrive a *La stampa* (7/12): "Sarei interessato se qualcuno fosse in grado di spiegarmi come si concilia la legge sulla privacy e una nota collettiva, e mi riferisco alle rendite catastali, le quali sono a disposizione di chiunque, nomi, cognomi, codici fiscali, luoghi e patrimoni immobiliari nonché le rendite affisse all'albo pretorio del Municipio".

Ancora sul libretto immobiliare. Il rag. Brunello Proietti, di Terracina ne scrive a *Italia Oggi* (7/12): "Il crollo di Foggia ha dato voce a ingegneri, architetti, geologi, geometri e così via per istituire il libretto immobiliare. E il ministro dei Lavori pubblici (e il governo) è stato al gioco, tanto per far finta di fare qualcosa. Come proprietario mi accingo ad aggiungere alla mia biblioteca, come ha detto la Confedilizia, del libretto ascensore, libretto impianti, libretto centrale, libretto opere, un altro libretto (del tutto inutile). Così, oltre tutte le tasse che pago pagherò anche questo contributo alle categorie professionali che l'hanno voluto".

Il *Secolo d'Italia* (8/12) pubblica questa lettera di Domenico Savio, di Cantanzaro: "Oltre ai ben noti abusivismi residenziali, vi è un tipo di abusivismo che riguarda in senso stretto i centri storici, i quali si vedono deturpati dal loro ruolo in quanto l'abusivismo regna sovrano. Infatti troviamo il meno costoso, rapido, ma deturpante cemento o bitume al posto delle antiche torri, modernità addossate ad antichità del nostro passato storico, ecc. ecc... Non sarebbe il caso che qualcuno si ponga a salvaguardia contro tali abusivismi nei centri storici?".

Sul *Resto del Carlino* (8/12) questa accurata lettera di Giovanni Bertei, di La Spezia: "Intendo elevare la mia protesta, alta e forte, contro lo Stato italiano vessatore e persecutore fiscale della prima casa, quella che il cittadino abita personalmente con la propria famiglia, il cui possesso come unica proprietà comporta spese assai salate e consistenti e non certamente entrate. E, tuttavia, quando il cittadino-suddito compila la dichiarazione dei redditi è invece costretto a dichiarare un reddito che non esiste, che si chiama reddito catastale, sul quale sarà chiamato a pagare poderose tasse. Un fisco ingordo, maestro dell'estorsione senza riguardo, ha già da tempo elevato, senza pudori e in misura abnorme, questo reddito inesistente nell'intento di riempire le sue casse senza fondo. E il cittadino-suddito deve fingere di avere affittato l'appartamento in cui abita e simulare di ricavarne cospicui e profumati introiti".

LA LETTERA DEL MESE

Quel costoso e inutile libretto immobiliare

Gentile signor Direttore, ho sentito un dibattito a "Radio 24" sul costoso e inutile libretto immobiliare. Il sottosegretario Mattioli si è difeso sostenendo che l'associazione di proprietari Uppi appoggia la richiesta del libretto, mentre la Confedilizia è invece contraria. Mi chiedo se questa associazione Uppi pensa di difendere davvero noi piccoli proprietari sostenendo una spesa superflua come quella del libretto immobiliare. Vivi ossequi.

Carmelo Salvatori

ROMA

Non comprendo l'utilità del libretto immobiliare proposto dal sottosegretario Mattioli. Credo che i piccoli proprietari vadano difesi dal Governo e dall'Uppi con proposte che tendano a mitigare i gravosi oneri fiscali sulla proprietà.

da Roma 2.12.99

Lo stesso lettore scrive questa lettera a *Il Mondo* (10/12): "Crescono il rancore e la rabbia impotenti per il crescere smisurato dell'imposizione fiscale, per il continuo rincaro di prezzi e tariffe di generi di largo consumo popolare, acqua, luce, gas, benzina, farmaci, ferrovie e autostrade, che sempre di più impoveriscono il già magro potere di acquisto delle famiglie italiane, cui si aggiunge la cinica beffa dell'aumento delle pensioni sociali di lire 18 mila mensili (sic!), che dovrebbe fare arrossire per la vergogna una classe politica inetta che fornisce ulteriore prova della sua impudenza. Esiste e si consolida una generale disaffezione nei confronti di queste Istituzioni che non funzionano e di una inconcludente classe politica che mostra di non volerle modificare".

Lucidazioni del Segretario Generale su *la Repubblica* (14/12): "Al fine di sostenere il "libretto immobiliare" l'associazione Uppi (piccoli proprietari immobiliari) ha affermato, in una lettera a "la Repubblica", che il libretto immobiliare è obbligatorio "in tutti gli altri paesi europei". La cosa non è vera: non esiste in alcun paese europeo un libretto come quello che viene proposto in Italia".

Sempre su libretto casa una lettera di Luigi De Santis, di Torino, che viene pubblicata su *24 Ore* (14/12): "Mi chiedo come si possa pretendere di risolvere il problema della sicurezza degli edifici attraverso il "fascicolo casa". Secondo me il "fascicolo casa" serve solo alla personale sicurezza del portafogli di tecnici alla ricerca disperata di un lavoro qualsiasi. Sarà l'ennesimo esborso per carta e timbri ai danni del cittadino, in questo caso del proprietario di casa".

Per finire, l'imposta di successione. G. Marco Franceschini, di Brescia che scrive al *Corriere della Sera* (17/12): "Perché un comune mortale deve aspettare il 2001 per avere 500 milioni di esenzione dalla tassa di successione; altrimenti è penalizzato con 350 se muore nel 2000 e se, incautamente, muore ancora nel '99 l'esenzione per gli eredi rimane a 250 milioni?".

A cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE**

DALLE RIVISTE...

La locazione di fatto nella nuova legge Il mercato dei mutui fondiari in Italia Accessi irregolari alle case e accertamenti Tarsu

Questione Giustizia (n. 5/99) pubblica un approfondito studio di Roberto Preden su "La locazione di fatto", alla luce della legge 431/98.

Antonio Cimellaro e Maurizio Borgo scrivono su *Comuni d'Italia* (n. 11/99) in materia di risarcimento del danno, di occupazioni illegittime e di "un ulteriore modo di acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche".

Sulla *Rivista giuridica di polizia* (n. 5/99) studio di Dario Culot relativo agli scarichi civili dopo il d. lgs. n. 152/99.

"A proposito di società simulata, comunione e art. 2248 cod. civ." è il titolo della nota a sentenza (Cass. 23.7.98 n. 7209) che Gioacchino La Rocca pubblica sul *Foro Italiano* (n. 10/99).

Rapporto dell'ABI su *Bancaria* (n. 11/99) relativamente al mercato dei mutui fondiari in Italia ("Concorrenza, oneri, sviluppo").

Del n. 12/99 di *Gente Money* segnaliamo l'articolo di Patrizia Vassallo "Abitare nella storia (Il fascino delle dimore storiche)" e quello di Gino Pagliuca sul rendimento dei box in 26 capoluoghi italiani.

La decisione della Commissione tributaria di Matera 28.10.99 a proposito di accertamenti Tarsu viene commentata sul *Bollettino tributario* (n. 22/99) da Eugenio Righi, in una nota dal chiaro titolo "Neppure il consenso del contribuente all'accesso irregolare all'immobile salva dalla nullità l'accertamento Tarsu".

Approfondito articolo di Ivone Cacciavillani sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 4/99) a proposito di "Correttezza dell'azione amministrativa (reiterazione dei vincoli e ablazione senza procedimento) e tutela della proprietà".

Diversi studi, come sempre, da segnalare da *il fisco*. Sul n. 44/99, articoli di Paolo Giunchi (Fabbricati rurali - Ici e imposta di registro), Franco Gandolfi (Gli immobili strumentali delle Onlus), Alberto Buscema (La motivazione nelle imposte sui trasferimenti - Riferimento alle stime Ute) e Francesco Vittorio Gravina-Francesco Tagliaferro-Lucio Tagliaferro (Ici - Ultime novità, quantificazione del saldo 1999 e modalità di versamento). Sul 45/99, studi di Marco Bellucci (Il sistema delle agevolazioni relative all'imposta sulle successioni e donazioni) e Antonio Piccolo (Saldo Ici 1999).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

RECENSIONI

Impianti

Impianti di riscaldamento. Domande sull'applicazione della legislazione, a cura di Antonio Soragnese, II edizione, Enea Dipartimento Energia ed., pp. 154, lire 30.000.

Le domande di interesse più generale in materia di applicazione della legge 10/91 e dei suoi decreti attuativi, oltre che della legge 46/91, trovano qui le risposte fornite da tecnici dell'Enea, da intendersi come parere tecnico fornito da esperti.

Energia, Impianti Termici e Sicurezza. Guida all'applicazione della legislazione, a cura di Antonio Soragnese, Enea Dipartimento Energia ed., con un cd-rom, pp. 584, lire 79.000.

Vengono presentati tutti i più importanti provvedimenti che riguardano energia e impianti termici, emanati sia a livello italiano sia a livello europeo, con un'ampia banca dati per energia-impianti.

Imposte e tasse

Mariagrazia Balletti, *La nuova disciplina dei rifiuti*, Giappichelli ed., pp. VIII + 290, lire 45.000.

Dalle direttive comunitarie del 1991 all'applicazione dettata dal discorso d. lgs. 22/97 (il cosiddetto decreto Ronchi), al relativo sistema sanzionatorio: un itinerario lungo una materia complessa e di difficile applicazione.

Giuseppe Giuliani, *Codice dell'Iva annotato con Legislazione, Prassi Giurisprudenza*, Giuffrè ed., pp. VII + 1.630, un cd-rom, lire 200.000.

Le dimensioni del volume indicano da sole la situazione intricatissima dell'Iva, effetto non solo e non tanto di leggi ma soprattutto di circolari e risoluzioni ministeriali. Nell'imponente mole di disposizioni questo codice aiuta il lettore a districarsi, fornendogli un bandolo ogni volta ne abbia bisogno.

Multiproprietà

Giorgio de Nova, Pier Filippo Giaggioli, Carmen Leo, *La multiproprietà. D.Lgs. 9 novembre 1998*, n. 427, Ipsa ed., pp. VIII + 158, lire 38.000.

Un commento, articolo per articolo, alla nuova disciplina della multiproprietà, con un'ampia appendice di legislazione comparata (direttiva europea e leggi specifiche di Germania, Gran Bretagna, Francia e Spagna).

Gioco dei rifiuti - Comune di Torino. Il 10 dicembre 1996, il Comune di Torino ha deliberato lo stanziamento di 100 milioni a favore della cooperativa Radio Torino popolare per la realizzazione della mostra «Come conoscere e giocare con i rifiuti».

Raffaele Costa

CONFEDILIZIA SERVIZI



Il calendario tascabile predisposto dalla Confedilizia centrale. Com'è noto, sono state predisposte (e messe a disposizione delle Associazioni territoriali aderenti) anche agendine tascabili oltre che calendari a muro

Registrazione "online" per le locazioni

L'ultima "Gazzetta Ufficiale" del 1999, la n. 306 del 31 dicembre 1999 con il quale per la prima volta viene consentita l'effettuazione per via telematica delle formalità di registrazione. Per ora, tuttavia, l'esordio è concesso ai soli contratti di locazione e di affitto, da registrarsi da parte di utenti possessori di più di cento unità immobiliari (si pensi, per esempio, agli istituti autonomi case popolari oppure alle compagnie di assicurazione), ma la strada è ormai aperta per la registrazione di qualsiasi tipo di contratto, specie da parte di "registratori" professionali quali i notai. Le domande di abilitazione alla registrazione telematica possono essere già inoltrate. La registrazione telematica è effettuabile dal 17 gennaio.

Unico termine per le delibere sui tributi locali

Il termine per deliberare la misura delle aliquote e delle tariffe dei tributi degli enti locali è per tutti fissato al 31 dicembre (per il 2000 ancora una volta prorogato, al 29 febbraio 2000), ancorché le norme contenute nelle leggi relative indichino la data del 31 ottobre.

La precisazione - fornita dal Ministero delle Finanze con la risoluzione 169/E del 29.11.99 - è valida, fra l'altro, per l'Ici, per la tassa sui rifiuti, per la Tosap e per il tributo provinciale sull'ambiente (quest'ultimo, dimenticato dalla risoluzione).

"PADRONI DI CASA"? CON LE TASSE CHE PAGHIAMO, SIAMO TUTTI INQUILINI. DELLO STATO E DEL COMUNE

Ici: il Tar Toscana conferma che la delibera spetta al Consiglio e non alla Giunta

Il Tar per la Toscana ha confermato l'orientamento che esso aveva già assunto sulla questione posta con ricorso della Confedilizia di Lucca (cfr. Cn dic. '98): l'Ici dev'essere deliberata dal Consiglio comunale (come sempre sostenuto dalla Confedilizia, anche per ragioni di trasparenza).

Avendo il legislatore indicato genericamente il Comune quale soggetto che stabilisce l'aliquota dell'Ici (secondo la nuova formulazione dell'art. 6 del d. lgs. 504/92 introdotta dalla l. 662/96), egli ha implicitamente individuato nel Consiglio comunale l'organo politico-amministrativo investito del generale potere impositivo, comprensivo della specifica competenza di definire l'orientamento dei tributi. Compete quindi al Consiglio, non alla Giunta, deliberare l'Ici. Conseguentemente, il Tar ha annullato - dopo quella di Lucca - la delibera della Giunta comunale di Pisa con la quale era stata determinata l'Ici per il '98. Il ricorso era stato avanzato dalla Confedilizia di Pisa, assistita in giudizio dal presidente della Confedilizia Toscana avv. Nino Scripelliti.

Libretto casa, le piccole sono servite

Un nuovo ostacolo a locare, fra l'altro

Due piccole associazioni di proprietari (una, presieduta da un architetto: e si spiega subito tutto) hanno a suo tempo sostenuto di essere favorevoli al libretto casa, ma a un patto: che fosse senza oneri per la proprietà. "Illusione...", canta una canzone. Difatti, sono subito state servite: in cambio del loro avallo alla balzana idea di ingegneri e tecnici vari (falliti, e in cerca di lavoro), si è stabilita in Finanziaria una semplice detrazione del 36%, per le spese del libretto e per tutte quelle (strutturali) necessarie per ottenerle. Il che significa esattamente il contrario di quello che le piccole chiedevano: le spese - in buona sostanza - saranno a carico della proprietà.

La Confedilizia continuerà ad opporsi a questo nuovo balzello, e qualche risultato l'ha già ottenuto (Cn dic. '99). Ma se anche questo onere arriverà, i proprietari sapranno chi ringraziare. Alla faccia dei business associativi sperati (perché, poi, saranno solo tali).

La proposta del Governo - tanto perché i proprietari lo sappiano - prevede addirittura che il libretto sia necessario per dare in locazione un immobile. A poco a poco, per fare un contratto di locazione, bisognerà andare dal notaio. Si è cominciato col rendere obbligatorie le indicazioni sulla conformità degli impianti, poi sul certificato di collaudo, e poi sulla certificazione energetica, e ancora, sulla consegna del libretto d'impianto.

Ora, ci voleva anche il libretto casa (un nuovo ostacolo a locare!).

Sicurezza degli immobili: psicosi e lavori (costosi) a spese di terzi

Il tragico crollo dell'edificio di via Giotto a Foggia ha dato la stura a una lunghissima serie di interventi del Governo - quasi esclusivamente per bocca del sottosegretario Mattioli - a favore del libretto casa, traendo motivo da un evento grave per proporre una soluzione che seria non è, in quanto il fascicolo del fabbricato rappresenta solo un aggravio di costi e un'incombenza burocratica, laddove ben altra è la soluzione: controlli seri, affidati a professionisti seri.

Ovviamente, mercè anche le ripetute gride non manzoniane ma mattioliane, il crollo di Foggia ha fatto sorgere la psicosi. E così la psicosi del crollo ha colpito non poche città. La stampa non ha mancato di dare notizia di richieste del tutto immotivate rivolte ai Vigili del fuoco ovvero al Comune per supposti cedimenti di edifici. Molti allarmi, fortunatamente senza esito.

Esemplare quel che è capitato a Lecce, segnalato dalla attiva Confedilizia locale: dietro richiesta di un cittadino l'Ufficio tecnico comunale ha inviato a verificare le condizioni di un edificio supposto pericolante due tecnici, i quali hanno steso - probabilmente anche a propria tutela, per garantirsi da qualsivoglia possibile conseguenza - una relazione sulla base della quale il sindaco ha emesso ordinanza di sgombero. La proprietà ha dovuto correre ai ripari, disponendo - a proprie spese - una perizia tecnica giurata, dalla quale è risultato che l'immobile staticamente non presenta problemi. La vicenda va avanti, con il Comune del tutto incapace a trovare soluzione alcuna per situazioni come questa. E con il proprietario che deve sobbarcarsi l'onere della perizia e le difficoltà legate all'ordinanza (onere che viene a carico suo, non del cittadino che ha provocato l'intervento).

Intanto, sempre a Lecce, il locale Iacp ha dato l'avvio all'adozione del libretto casa - è facile essere profeti - da parte dei confratelli Istituti case popolari di tutta Italia. Ha infatti deliberato un monitoraggio della sicurezza statica e impiantistica del proprio patrimonio immobiliare, finalizzato alla redazione del fascicolo del fabbricato, con un presumibile costo di cinque miliardi di lire.

Un monitoraggio che, ai fini della sicurezza, servirà a poco per non dire a niente: però servirà a dare un po' di lavoro ai tecnici incaricati. Beninteso, siccome l'Iacp a tale spesa non può "fare fronte con propri fondi", chiede alla Regione di provvedere essa al pagamento.

Vale a dire, chiede a tutti i contribuenti di provvedere al posto dell'Iacp stesso. E allora, perché mai i singoli proprietari dovrebbero invece "fare fronte con propri fondi" al libretto del fabbricato quando questo fosse reso obbligatorio?

Iva sul gas metano

L'agevolazione dell'aliquota Iva del 10% si applica alle sole forniture di gas metano usato come combustibile per usi domestici di cottura di cibi e per produzione di acqua calda, con la conseguenza che devono essere presenti congiuntamente due condizioni: l'uso domestico e, nell'ambito di questo, la finalità di cottura cibi e produzione di acqua calda.

Lo precisa, con la circolare 226/E del 3 dicembre '99, il Ministero delle Finanze, che è tornato su un argomento di recente affrontato (cfr. *Cn giu.* '99), ribadendo che in caso di uso promiscuo dell'utenza, ove non sia possibile distinguere la parte di combustibile impiegata per gli usi domestici agevolati, per mancanza di distinti contatori, l'imposta si rende applicabile con l'aliquota ordinaria del 20% sull'intera fornitura.

La circolare si sofferma anche sulle "lamentele" avanzate in ordine al fatto che la base imponibile delle erogazioni di gas metano sia comprensiva pure dell'imposta di consumo e della relativa addizionale regionale, replicando che tale circostanza è ammessa dalla legge italiana e dalle direttive europee.

Integrazione immigrati - Comune di Bologna. Il capitolo 57580 del bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Bologna registra 1.082.516.695 lire per interventi destinati all'integrazione degli immigrati stranieri. Poi si lamentano se ne arrivano troppi.

Raffaele Costa

Fabbricati rurali: libertà dei Comuni sull'Ici

I Comuni possono introdurre, ai fini dell'esenzione dall'Ici, condizioni oggettive diverse da quelle richieste dalla legge (art. 9 del d.l. 557/93, conv. dalla l. 139/94) per il riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali. E' quanto ha fatto presente il (già) sottosegretario alle Finanze Schietroma, rispondendo ad un'interrogazione parlamentare.

Riferendo il parere del Dipartimento delle Entrate del Ministero, Schietroma ha precisato che tale facoltà rientra nell'ampio potere regolamentare concesso ai Comuni dagli artt. 52 e 59 del d.lgs. 446/97.

DIPENDENTI PROPRIETARI FABBRICATI

Rinnovato il contratto di lavoro

È stato firmato il nuovo contratto collettivo nazionale di lavoro dei dipendenti dai proprietari di fabbricati (portieri, in particolare). L'accordo è stato raggiunto al termine della trattativa svolta dalla Confedilizia, firmataria del contratto in rappresentanza della parte datoriale, con i sindacati di settore Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil.

Fra le novità di maggior rilievo dell'accordo, vi è l'introduzione di nuove qualifiche professionali, per consentire l'adeguamento del contratto all'affermarsi di nuove figure: gli operai specializzati addetti alle manutenzioni, i quadri, gli impiegati con funzioni direttive, gli assistenti bagnanti addetti alle piscine condominiali.

Il rinnovo del contratto ha permesso inoltre di introdurre nuovi strumenti di flessibilità del lavoro. In particolare, è stata concordata l'introduzione del lavoro ripartito (c.d. job sharing), strumento che consente di attribuire a due soggetti distinti la medesima obbligazione contrattuale, ed è stato previsto l'utilizzo dei contratti di fornitura di lavoro temporaneo (c.d. lavoro interinale) per i periodi di sostituzione del portiere, nonché l'estensione del contratto a termine alle località stagionali. E' stata altresì prevista l'istituzione di forme di previdenza integrativa.

In base all'accordo, l'orario di apertura del portone per i portieri con alloggio è di 59 ore settimanali, mentre l'orario di lavoro dei portieri senza alloggio è di 47 ore settimanali; i permessi retribuiti sono fruibili nella misura di 60 ore annuali; il salario unico minimo del portiere che esegue pulizie nello stabile è pari a 615.000 lire (indennità di scala mobile: 984.754 lire); la misura dell'indennità di malattia è fissata in 50.000 e 55.000 lire, rispettivamente dal quarto al ventesimo giorno e dal ventunesimo al centottantesimo giorno, indipendentemente da eventuale ricovero ospedaliero.

Il contratto - il cui testo è in distribuzione alle Associazioni territoriali - decorre dal 1° 1.2000, eccetto diverse decorrenze previste per i singoli istituti, e scadrà il 31.12.2002, salvo che per la parte economica, che scadrà il 31.12.2000.

GIURISPRUDENZA CASA

Una disdetta, vale per tutti

In passato, se ne è discusso a lungo, con contrastanti soluzioni: ma ora la Cassazione ha deciso. "La disdetta del locatore - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 4797/99 (inedita) - in quanto volta a determinare la cessazione del rapporto di locazione alla scadenza del termine contrattuale e, conseguentemente, ad imporre al conduttore la riconsegna del bene locato e cioè l'assunzione di una prestazione indivisibile, è efficace nei confronti di tutti i conduttori, ancorché intimata ad uno solo di essi".

Da centrale a unifamiliare, riscaldamento e delibere

Puntualizzazione della Cassazione a proposito della trasformazione degli impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari. "E' illegittima - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 5117/99 (inedita) - la deliberazione dell'assemblea del condominio di un edificio adottata a maggioranza delle quote millesimali (anziché con il consenso unanime di tutti i condomini richiesto per le innovazioni dall'art. 1120, secondo comma, c.c.) con la quale si prevede la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti unifamiliari e si autorizza ogni condomino a provvedere autonomamente ad installare l'impianto che ritiene più opportuno, senza alcun riferimento al rispetto delle prescrizioni della legge n. 10 del 1991 per la riduzione dei consumi energetici". Nella stessa sentenza la Cassazione ha anche detto che la delibera di trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari a gas, ai sensi dell'art. 26, secondo comma, della precitata legge n. 10, in relazione all'art. 8, primo comma, lettera g) stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, primo comma, della stessa legge "attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera assembleare".

Divorzio, separazione e casa coniugale

Importante avvertimento della Cassazione a proposito dell'assegnazione della casa coniugale. "In tema di separazione coniugale dei coniugi, nonché di divorzio - ha detto la Suprema Corte (sentenza n. 4529/99, inedita) - l'assegnazione della casa familiare non costituisce certamente un istituto affine alla locazione e, stante perciò il difetto di ogni espressa previsione, da ciò consegue l'inapplicabilità della norma in tema di opponibilità al terzo delle locazioni infranovennali. L'opponibilità al terzo acquirente dell'immobile assegnato - ha proseguito la Cassazione - è pertanto consentita solo in presenza della trascrizione del provvedimento di assegnazione e, in difetto di quest'ultima, essa non opera non solo per quanto riguarda il periodo successivo ai nove anni dall'assegnazione, ma neanche per quanto riguarda il periodo precedente, non esistendo alcuna eccezione ricavabile dalla normativa vigente che consenta una distinzione in funzione della durata dell'assegnazione stessa".

In un RESIDENCE? Anche per dieci anni ...

Importante sentenza della Cassazione a proposito di alloggio in *residence* (ma che fissa un principio - per le locazioni transitorie - da tener presente alla luce delle singole fattispecie che possono presentarsi in concreto). "La qualificazione del rapporto come contratto di alloggio in *residence* - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 4763/99, tuttora inedita - non può essere esclusa per il fatto che il godimento dell'immobile si è protratto per oltre un decennio, poiché se è vero che tale contratto ha carattere transitorio, esso non è però incompatibile con un godimento stabile".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Ici: se la rendita effettiva è inferiore alla presunta

Istanze di rimborso presso le Associazioni

Può verificarsi il caso di un contribuente che abbia versato l'Ici sulla base di una rendita catastale presunta risultata superiore rispetto a quella dovuta sulla base della rendita definitivamente assegnata all'immobile. Spetta in questo caso al contribuente il rimborso della differenza tra l'imposta versata e quella dovuta.

Il contribuente può presentare istanza di rimborso al Comune, secondo un modello che è stato inviato a tutte le Associazioni territoriali. Relativamente all'imposta versata con riferimento al '93 i termini sono stati riaperti, dal d.m. 367/99, fino al 22.4.2000 ovvero a sei mesi dalla data in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Gli interessi spettano dalla data di esecuzione del versamento non dovuto. Per gli anni successivi di imposta, invece, il rimborso delle somme versate in più può essere richiesto al Comune entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

Falsi vivi - Ministero della Sanità. La procura regionale della Corte dei conti della Sardegna ha scoperto 50.000 «falsi vivi», per i quali i medici di famiglia hanno percepito tra il 1985 e il 1995 le quote relative all'assistenza del servizio sanitario regionale. Analoga scoperta, nel 1998, in Calabria.

Raffaele Costa

"Millenium Bug", Prontuario Confedilizia

Il *Millenium Bug* ha sollevato timori anche fra i proprietari di casa.

La nostra organizzazione ha provveduto a diramare tempestivamente alla stampa, ed a far inserire nel proprio sito Internet, uno speciale "Prontuario" di consigli relativi ai comportamenti da tenere a riguardo degli impianti fissi degli immobili.

Si è trattato di un tranquillizzante "Vademecum", a dispetto di ogni allarmismo (più o meno interessato). E tutto, infatti, è andato per il meglio.

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Un gruppo di deputati di An (primo firmatario, Marengo) sollecita il ministro del Lavoro, con un'interrogazione parlamentare, a fornire una mappa completa del patrimonio immobiliare pubblico di pregio.

La disciplina del bed and breakfast è oggetto di una proposta di legge dei deputati comunisti Muzio, Nesi e Galdelli.

L'on. Delmastro Delle Vedove (An) chiede, con un'interrogazione parlamentare al ministro della Difesa, che venga fatta chiarezza sulla dissemissione di immobili della Difesa.

E' al lavoro un Comitato ristretto della Commissione Ambiente della Camera per predisporre un testo base, da sottoporre al plenum della Commissione, di riforma della legge urbanistica (in vista di tale riforma, la Confedilizia è stata consultata in un'audizione: cfr. Cn dic. '99).

Un progetto di legge finalizzato a garantire personale per la realizzazione del nuovo catasto edilizio urbano è presentato dall'on. Scozzari (popolare). Nello stesso senso vanno alcune dichiarazioni, in sede di risposta a interrogazioni parlamentari, del (già) sottosegretario alle Finanze on. Schietroma.

L'abbuono degli arretrati dei canoni di locazione dovuti da inquilini dell'Ente Poste è chiesto al ministro delle Comunicazioni dall'on. Galdelli (comunista) in un'interrogazione parlamentare.

La sottrazione di immobili di enti pubblici "dal mercato delle locazioni calmierate" è contestata da alcuni senatori diessini in un'interrogazione al ministro dei Lavori pubblici (primo firmatario, Besostri) che prende spunto da bandi di gara per locazioni dell'Ospedale Maggiore di Milano.

L'on. Conte, di Forza Italia, presenta un progetto di legge per semplificare la privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Nel dibattito in aula relativo ad una sua interrogazione sull'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico nel settore agricolo, il deputato di An Delmastro Delle Vedove afferma che "lo Stato è un pessimo padrone di casa degli immobili urbani e dei beni immobili e dei fondi rustici" e lamenta che manchi un censimento anche qualitativo di tale patrimonio.

Scadenzari adempimenti

Sul prossimo numero, pubblicheremo gli scadenzari del proprietario di casa e del datore di lavoro colf, con indicazione di tutte le scadenze, specie fiscali

Costo della vita - Indici nazionali

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

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 1998 - agosto 1999	1,6 %	1,20 %
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,8 %	1,35 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 1999	1,8 %	1,35 %
Variazione novembre 1998 - novembre 1999	2,0 %	1,50 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 1997 - agosto 1999	3,5 %	2,62 %
Variazione settembre 1997 - settembre 1999	3,6 %	2,70 %
Variazione ottobre 1997 - ottobre 1999	3,5 %	2,62 %
Variazione novembre 1997 - novembre 1999	3,6 %	2,70 %

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione agosto 1998 - agosto 1999	1,6 %
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,9 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 1999	1,9 %
Variazione novembre 1998 - novembre 1999	2,0 %

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

Citazioni



Le frasi di Raffaele Costa pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *L'Italia degli sprechi*, ed. Mondadori.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

SU INTERNET

<http://www.confedilizia.it>



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

Anno 10
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia

00187 - Roma
Via Borgognona, 47

Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 10 gennaio 2000