

## LETTERA APERTA A TUTTI I PARLAMENTARI

# LIBRETTO CASA, UN ALTRO (INUTILE) COSTO

Il Senato (rel. sen. Parola, ds) sta discutendo il disegno di legge del Governo – fortemente voluto dal Sottosegretario ai LL.PP. Mattioli, Verde – che obbliga tutti i condòmini e proprietari di casa a dotarsi di un “libretto casa” che non fornirà, di fatto, alcuna certezza e tranquillità, ma si risolverà solo in un controllo cartaceo e “a vista”.

La Confedilizia (pur intralciata da piccole associazioni, che appoggiano l'idea del fascicolo) ha evidenziato che i crolli delle costruzioni “avvengono quando ci sono patologie non conclamate, ma silenti” (prof. Remo Calzona, ordinario all'Università statale di Roma). Per accertare queste patologie non è certo sufficiente la visita (fugace) di un tecnico, che si limiterà – come insegna l'esperienza italiana di altre documentazioni istituite per compiacere le corporazioni degli impiantisti – a firmare un pacco di carte e a esigere, naturalmente, il relativo compenso. Per fare accertamenti seri occorre eseguire prove fisiche come radiografie, carotaggi, carico delle strutture, misurando deformazioni e risposta a vibrazioni nonché conduttività magnetica. Occorrono, anche, accertamenti di natura geologica sul suolo e sottosuolo dei fabbricati, sul corso – e la tenuta – delle fogne nonché sul livello delle falde freatiche. Soprattutto, occorre far nascere una cultura della sicurezza che parta con la costruzione stessa, e che si risolva in controlli preventivi (come avviene in tutto il mondo), senza che un documento come il libretto di fabbricato deresponsabilizzi ancor più, fin dall'origine, i preposti a quei controlli che già oggi si dovrebbero fare e in molti casi non si fanno (e come fatalmente, invece, capiterà in via generalizzata se il libretto dovesse diventare legge così com'è oggi concepito).

La via giusta (e seria) è allora quella di lasciare ai Comuni la competenza di definire vere aree di pericolo o – anche su denuncia – di identificare immobili realmente a rischio e, su questi, intervenire con accertamenti (assistiti da agevolazioni fiscali) a tutto campo, anche sgombrando i fabbricati, con un corpo specializzato di tecnici appartenenti alla pubblica amministrazione. Imporre un “patentino” – sia pure nel giro di dieci anni – per tutti indistintamente gli immobili che abbiano più di due piani fuori terra o un'altezza superiore a nove metri, è pura demagogia. Legiferare sull'onda dell'emozione, tanto per una “cosmesi facciale”, è del resto sempre un errore.

La Confedilizia ha già ottenuto alcune modifiche dell'iniziale progetto governativo, assurdamente penalizzante per la proprietà. Ma è *l'idea in sé che non può essere accettata* se si vuole fare cosa seria. Occorre uscir fuori dalle tenaglie dei lobbysti che vogliono solo procurare lavoro (socialmente utile!) a geometri, ingegneri e architetti senza lavoro: il clima reale che c'è nel Paese a proposito di questo libretto è quello ben rappresentato nelle tante lettere contrarie che compaiono sui giornali (rimandiamo – su questo stesso numero – alla rubrica *Rassegna stampa*, che ospita alcune di quelle lettere).

La proprietà edilizia – pur così già provata da un'intollerabile fiscalità erariale e locale, al limite dell'esproprio surrettizio – è disponibile, per la sicurezza di tutti, ad addossarsi anche nuovi oneri. Ma devono essere costi che servano veramente a qualcosa, e non semplicemente a elargire onorari a laureati senza lavoro.

CORRADO SFORZA FOGLIANI  
presidente Confedilizia

## Il Presidente dal ministro Bordon

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero il nuovo ministro dei Lavori Pubblici, Bordon. A Milano, Sforza Fogliani ha porto le felicitazioni e l'augurio della Confederazione al direttore del *Giornale*, Belpietro, recentemente divenuto papà (presenti il vicedirettore De Paolini e il caposervizio dell'economia, Rivolta). Al Quirinale, ha incontrato il Capo del Cerimoniale della Presidenza della Repubblica, Romano.

A Reggio Calabria, il Presidente confederale ha tenuto una relazione sulla nuova legge per le locazioni abitative ad un Convegno organizzato dal-



Il Segretario Generale durante il suo intervento al Convegno di Reggio Calabria. Al tavolo dei relatori, col Presidente confederale, il Presidente del Consiglio Regionale on. Giuseppe Scopelliti e il Presidente della locale Confedilizia dott. Desio Calveri



Il numeroso pubblico presente al Convegno Confedilizia di Reggio Calabria, svoltosi nel Salone dei Lampadari a Palazzo S. Giorgio, sede della Regione

la locale Confedilizia (altra relazione è stata tenuta - allo stesso Convegno - dal Segretario Generale).

Il Presidente confederale ha poi concesso interviste a Tv Stream, a RTV nonché al GR1, a Radio Sound e a Radio 24. A quest'ultima emittente ha partecipato alla trasmissione in diretta "Casa e famiglia".

Il Responsabile del Centro Studi confederale, Spaziani Testa, è stato intervistato da Radio Capital e da RTL sul "Prontuario del proprietario di casa" predisposto dalla Confedilizia in relazione al "Millenium bag".

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la nostra organizzazione alla presentazione del volume "Il manuale della diagnostica" (ed. Kappa) ed al dibattito sul tema "Diagnostica dei dissesti e sicurezza delle costruzioni" organizzato dal Ministero dei Beni e delle Attività culturali.

### Comuni: le regole per le scadenze tributarie

I Comuni devono stabilire, sulla base della potestà regolamentare generale ad essi conferita dall'art. 52 del d. lgs. 446/97, un'adeguata proroga dei termini di versamento di tributi che scadono prima del 29.2.2000, data entro la quale i Comuni possono deliberare in tema di tributi applicabili per il 2000. E' quanto afferma la circolare n. 13/E del 19.1.2000, con la quale il Ministero delle Finanze affronta il problema della possibilità che un versamento effettuato nei termini ordinari non risulti corrispondente alle variazioni regolamentari o tariffarie intervenute successivamente. E' il caso, ad esempio, della scadenza del 31.1.2000 in tema di Tosap. Se le modificazioni regolamentari vengono effettuate dopo il 31.1.2000 senza che sia stata stabilita la proroga dei pagamenti - aggiungono le Finanze - il Comune dovrà rimettere in termini i contribuenti per il pagamento della differenza del tributo, escludendo l'applicazione di sanzioni ed interessi.

### I demeriti della Confedilizia ...

La nuova legge sulle locazioni manda gli sfrattati a dormire sotto i ponti (anche se a dormire sotto i ponti si son visti solo i barboni ...). È uno scandalo (anche se i proprietari aspettano di andare in casa da 10 anni ...). Una vergogna ... Ma Giovanni Galluccio, segretario del SICET di Napoli, un nemico l'ha: "Questa legge l'ha voluta la Confedilizia" (*Giornale Napoli* 27.1.2000). Una volta tanto, la verità vien fuori. È vero: siamo noi che abbiamo voluto mandare a casa le Commissioni prefettizie (che - pur difese da piccole associazioni di proprietari - hanno bloccato gli sfratti per 10 anni) e rimettere le cose alla Magistratura (con un meccanismo che ha permesso - così - di scoprire che gli sfratti sono 30.000 e non 1.000.000 come si è andati cianciando per 10 anni, da politici demagoghi e sindacalisti irresponsabili). Un demerito davvero, questo della Confedilizia. Uno dei tanti ...

### Successo del sito della Confedilizia

Sono state 751.323 le "visite" alle pagine del sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) registrate sino alla fine del '99. Fra le più lette, quelle relative alle prime pronunce della giurisprudenza di applicazione della nuova legge sulle locazioni.

### Un graffitaro (finalmente ...) colto sul fatto

Grossa notizia. Un graffitaro è stato (finalmente ...) colto sul fatto da una volante della Polizia, a Milano, e denunciato.

Non risultano precedenti noti e, quindi, non possiamo che congratularci. Un solo dubbio, abbiamo ... Forse, questo graffitaro è stato colto sul fatto solo perché - all'indomani della morte del leader socialista - stava scrivendo sui muri "Craxi scusa"?

### Unim: Puri Negri Amm. Del., Nattino confermato presidente

Carlo Alessandro Puri Negri è il nuovo Amministratore delegato della Unim, la società immobiliare appena acquistata da Milano Centrale (gruppo Pirelli) attraverso una offerta pubblica di acquisto conclusa il 14 dicembre scorso. Alla presidenza è stato confermato Giampietro Nattino, alla guida della società da quando, nell'ottobre 1998, la Unim nacque con la scissione del ramo immobiliare dell'Ina.

Il Consiglio è inoltre costituito da Carlo Buora (direttore generale finanza e amministrazione Pirelli SpA e socio accomandatario della Pirelli & C.), Luciano Gobbi (direttore finanziario del gruppo Pirelli), Sergio Lamacchia (segretario di Milano Centrale, Pirelli & C. e Pirelli SpA), Giovanni Nassi (vicepresidente della Milano Centrale Servizi) e Andrea Pecchio (direttore generale Unim).

L'assemblea ha inoltre nominato il collegio sindacale composto da Giorgio Rocco, presidente; Roberto Bracchetti e Paolo Carrara sindaci effettivi; Gianfranco Polerani e Franco Ghiringhelli sindaci supplenti.

### Aliquote Ici 2000, elenco Comuni

Il Supplemento ordinario (n. 13) alla *Gazzetta Ufficiale* n. 10 del 14 gennaio 2000 ha pubblicato i primi "Estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), per l'anno 2000". Informazioni presso la Segreteria Generale.

### Cause di locazione e praticanti avvocati

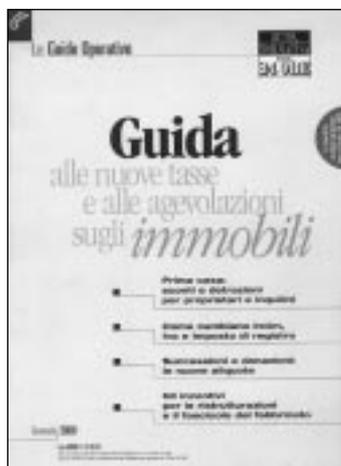
La legge sull'attuazione del Giudice unico ha recato (art. 7) nuove regole anche relativamente alle competenze di avvocati e praticanti avvocati. Questi ultimi (tali dopo un anno dall'iscrizione nell'apposito Albo professionale successivamente alla laurea e quindi - in sostanza - col giuramento) possono esercitare l'attività professionale nelle cause di competenza del giudice di pace e dinanzi al tribunale in composizione monocratica, limitatamente - fra l'altro - alle cause per le azioni possessorie e per le denunce di nuova opera e di danno temuto nonché alle cause relative a rapporti di locazione e di comodato di immobili urbani e a quelle di affitto di azienda, in quanto non siano di competenza delle sezioni specializzate agrarie.

**NOVITÀ**


Pratica pubblicazione in materia locatizia. Riporta, fra l'altro, la Tabella oneri accessori Confedilizia e il contratto-tipo per il canale libero, concordato dalla nostra organizzazione con Sunia-Sicet-Uniat



Volume interessante. Alla voce locazione è riportato quanto ha scritto Ernst Teubner: «Canone esoso è l'importo che l'inquilino non vuol pagare».



Guida aggiornata al 6.1.2000, sugli argomenti di cui al titolo

**NUOVA LEGGE**
**Art. 7, alla Corte**

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Firenze dott. Mascagni ha sollevato questione di costituzionalità relativamente all'art. 7 della legge 431/98 (in relazione all'art. 24, comma I, della Costituzione), che impone - com'è noto - determinati adempimenti tributari (cfr. *Cn* n. 9/99) per procedere alle esecuzioni di rilascio.

Il Giudice ha rilevato che la norma "pone una condizione che si configura come un limite al diritto di agire esecutivamente, senza che tale limite sia minimamente determinato da esigenze di contemperamento delle esigenze del locatore esecutante e del conduttore esecutato".

Il testo integrale dell'ordinanza (in via di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*) sarà distribuito ai partecipanti alla riunione del Coordinamento legali che si terrà a Roma il 2 marzo.

Le città fuori dal Lazio che hanno ottenuto per il Giubileo più soldi sono Firenze, 94 miliardi, e Venezia, 64 miliardi. Nella commissione che ha stanziato i fondi c'erano Mario Primicerio, allora sindaco di Firenze, e il veneziano Paolo Costa, allora ministro dei Lavori pubblici.

*Mario Giordano*

**BONIFICA**
**Piacenza in prima linea**

L'Amministrazione provinciale di Piacenza ha deciso di citare in giudizio il Consorzio di bonifica Valtidone-Valtrebbia per la restituzione dei contributi di bonifica finora versati per gli immobili di proprietà dell'ente. Il Comune di Piacenza aveva già introdotto tempo fa analoga causa, tuttora in corso (così come ha impugnato - al pari della locale Confedilizia - il nuovo Piano di classificazione consortile).

Intanto, il Sindaco di Piacenza ha diffidato il Consorzio (anche a seguito di uno studio rassegnato da esperti nominati dalla Regione) dall'iscrivere a ruolo contribuenti per immobili ricadenti nella città capoluogo.

**Libretto fabbricato, 17 milioni!**

**ecoprogetti srl**  
servizi integrati all'ingegneria

Mette a disposizione i propri ingegneri ed esperti specifici per la redazione del

**“Libretto di Fabbricato”**

reso obbligatorio per legge, per tutti i proprietari di immobili.

**Ispezioni e controlli su stabilità strutturale**

Prezzi di assoluta concorrenza e particolari condizioni per abbonamenti decennali.

La legge finanziaria ha imposto a tutti i proprietari di immobili la verifica delle **condizioni di sicurezza dei fabbricati.**

Pratiche per ottenimento sgravi fiscali

Corso Turati, 11/c - Torino 10128  
Tel.: 011.5805227 • fax 011.5083543  
chivas@ecoprogetti.it • www.ecoprogetti.it  
Ag. Aosta: L'Arca - Tel.: 016531847 - clacoda@tin.it  
Ag. Sicilia: Calogero Cantone - Tel.: 092526610 - Sciacca (AG.)

Avviso pubblicitario pubblicato da *Italia Casa* (n. 1/2000). La legge non c'è ancora, e tantomeno l'obbligo: ma c'è già chi si offre. A Roma, poi, una società si propone per la predisposizione del libretto di fabbricato secondo le modalità stabilite dal Comune, al (modico!) costo di £ 17 milioni per immobile. Il (solito) Sottosegretario Verde, on. Mattioli, aveva parlato di 300 mila lire. Poca differenza (per chi non paga di tasca propria). Ai parlamentari favorevoli, poi, chiederemo se a casa loro hanno il libretto di impianto, il libretto di centrale, il libretto dell'ascensore, il libretto delle opere (e così via ...)

**ATTENZIONE**
**Valori immobiliari depressi per telefonini e libretto casa**

Variazioni nei valori delle compravendite immobiliari, e anche in quelli delle locazioni, incominciano ad avvertirsi a causa della sempre più diffusa opposizione all'installazione di antenne per i telefoni cellulari e anche, particolarmente nelle zone rurali, ai piloni dell'energia elettrica. La collocazione di un'unità immobiliare in un edificio sul quale sia posta un'antenna per i telefonini, ovvero in un edificio a distanza ravvicinata da uno con una simile antenna, trova frequentemente contestazioni sia in potenziali acquirenti sia in potenziali inquilini, contestazioni la cui consistenza viene avvertita crescente dagli operatori immobiliari.

E' scontato che simili situazioni di svilimento dei valori immobiliari si registrerebbero in ancor maggior misura nel caso di adozione del fascicolo del fabbricato. Infatti, l'essere un edificio, un isolato, un comparto ritenuto bisognoso di urgente adozione del libretto casa (tanto costoso quanto superfluo) provocherebbe un immediato decremento dei valori. Per questo Confedilizia si oppone (nonostante l'adesione al progetto di piccole associazioni - paradossalmente - della proprietà) al disegno di legge governativo e altrettanto fanno localmente le Confedilizie locali, contro provvedimenti comunali del tipo.

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Condominio sostituito di imposta: pubblicato il Mod. 770/2000

E' stato approvato con decreto del 20.12.'99 (pubblicato nel *S. O.* n. 231 alla *G.U.* n. 305 del 30.12.'99, con *errata corrige* sulla *Gazzetta* n. 9 del 13.1.2000) il modello 770/2000 con le relative istruzioni, riservato ai sostituti di imposta che nel '99 hanno corrisposto somme o valori soggetti a ritenuta alla fonte e/o contributi previdenziali e assistenziali dovuti all'Inps, all'Inpdap, all'Inpdai e/o premi assicurativi dovuti all'Inail. Fra tali soggetti figurano i condomini, tenuti a presentare la dichiarazione entro il 31.5.2000, ovvero entro il 30.6.2000 in caso di trasmissione telematica. A partire dal 2000 non è invece più possibile presentare la dichiarazione su supporto magnetico.

Nel modello il datore di lavoro deve indicare i soggetti nei confronti dei quali, durante il '99, ha effettuato le ritenute nonché il relativo ammontare, con riferimento ai dipendenti condominiali (portieri, addetti alle pulizie ecc.), ai lavoratori autonomi che abbiano effettuato prestazioni a favore del condominio (artigiani, professionisti ecc.) e allo stesso amministratore.

Il Mod. 770, se non è trasmesso direttamente per via telematica, deve essere presentato, indipendentemente dal domicilio fiscale, ad un ufficio postale o ad una banca convenzionata, ovvero ad un intermediario autorizzato (professionista, Caf ecc.).

Anche quest'anno, all'interno del Mod. 770 è presente il quadro SW, con il quale gli amministratori devono comunicare all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno solare nonché i dati identificativi dei relativi fornitori. L'obbligo della comunicazione sussiste anche se la carica di amministratore è stata conferita nell'ambito di un condominio con non più di quattro condòmini. Il quadro SW - che non presenta differenze rispetto allo scorso anno - deve essere utilizzato dagli amministratori in carica al 31.12.'99; se un amministratore gestisce più condomini, egli deve compilare distinte comunicazioni per ciascun condominio.

Non devono essere comunicati: gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas; gli importi, relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, di ammontare non superiore complessivamente a lire cinquecentomila per il singolo fornitore (al lordo dell'Iva gravante sull'acquisto); gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte (importi e ritenute da indicare nei rispettivi quadri del Mod. 770/2000, che il condominio è obbligato a presentare in qualità di sostituto d'imposta).

Come lo scorso anno, se l'amministratore è obbligato a presentare - in proprio, non per conto del condominio - il Mod. *Unico 2000* o il Mod. 770/2000, egli deve allegare il quadro SW all'una o all'altra delle due dichiarazioni. Se invece l'amministratore è esonerato dalla dichiarazione dei redditi o presenta il Mod. 730, egli deve presentare il quadro SW unitamente al frontespizio del Mod. *Unico* con le modalità ed i termini previsti per quest'ultimo.

## FIMPE

FONDO INDENNITÀ MALATTIA PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Cosa garantisce il Fimpe agli associati

#### A. Formula completa

- Prestazioni sanitarie specialistiche, accertamenti diagnostici e radiografici e assistenza infermieristica domiciliare specializzata
- Ricovero con o senza intervento chirurgico compreso il day-hospital
- Ricovero in caso di "Grande intervento"
- Acquisto protesi
- Cure termali
- Diaria sostitutiva da ricovero
- Garanzia di assistenza
- Limite per l'iscrizione al Fondo, 68 anni

#### B. Formula ricoveri

- Ricovero con o senza intervento chirurgico compreso day-hospital
- Ricovero in caso di "Grande intervento"
- Diaria sostitutiva da ricovero
- Garanzia di assistenza
- Limite per l'iscrizione al Fondo, 68 anni

#### C. Formula Grandi interventi

- Ricovero in caso di "Grande intervento"
- Valida fino a 65 anni

Per informazioni: Associazioni territoriali Confedilizia o Sede centrale

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Contributi per interventi su beni privati

E' entrata in vigore il 25.1.2000 la legge 513/99, "Interventi straordinari nel settore dei beni e delle attività culturali", il cui testo è disponibile per gli interessati che ne facciano richiesta alla Sede centrale della Confedilizia. La legge prevede un limite d'impegno di 6 miliardi l'anno, per 15 anni a partire dal '99, a favore di interventi di restauro, conservazione e valorizzazione. I criteri per l'accesso ai contributi saranno fissati con un decreto del ministro per i Beni e le Attività culturali, da emanarsi entro il 25.3.2000.

### Beni culturali: in vigore il nuovo Testo unico Convegno a Piacenza il 26 febbraio

E' stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il d. lgs. 29.10.'99, n. 490, contenente il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352". La legge delega n. 352/97, disponeva che in tale t.u. fossero "riunite e coordinate tutte le disposizioni legislative vigenti in materia di beni culturali e ambientali". Con l'entrata in vigore del t.u. (10.1.2000) risultano abrogate numerose disposizioni (una trentina di testi legislativi) fra le quali le due leggi Bottai (n. 1089/39 e n. 1497/39), che costituivano l'impianto storico della legislazione in tema di beni culturali e ambientali.

Il d. lgs. 490/99 consta di 166 articoli e un allegato. La ripartizione della materia è in due titoli, il primo dedicato ai beni culturali, il secondo ai beni paesaggistici e ambientali. Il primo titolo è poi ripartito nei seguenti capi: oggetto della tutela; conservazione; circolazione in ambito nazionale; circolazione in ambito internazionale; ritrovamenti e scoperte; valorizzazione e godimento pubblico; sanzioni.

Ogni problema legato al nuovo t.u. sarà adeguatamente affrontato nell'apposito Convegno che si svolgerà sabato 26 febbraio, con inizio alle ore 9.30, a Piacenza, organizzato dalla Confedilizia e dall'Adsi. Titolo del Convegno è: *Il nuovo Testo unico in materia di beni culturali e ambientali. Illustrazione, analisi, casi pratici.*

### Reddito da locazione, altra decisione

Nuova, favorevole decisione (n. 216/03/99) in materia di reddito da locazione. Questa volta è stata la Commissione tributaria regionale di Venezia-sezione III (Pres. Gradella; rel. Nardo) che ha stabilito che, anche in caso di locazione, il criterio impositivo unico è sempre quello della rendita catastale (minore tra le tariffe d'estimo). Com'è noto, conformemente si è già espressa - più volte - la stessa Cassazione (Cn maggio '99).

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Deducibili "per cassa" i costi di mediazione

Ai fini della determinazione del reddito d'impresa, le spese per il pagamento dei compensi ai mediatori devono essere dedotte nel periodo d'imposta in cui vengono effettivamente sostenute.

(Oggetto della controversia: rettifica del reddito d'impresa - periodo d'imposta 1989).

CASSAZIONE, Sez. I civ., Pres. Cantillo, Rel. Vignale - Sent. n. 6870 del 19 febbraio 1999, dep il 3 luglio 1999

### Risposta UIC su antiriciclaggio

Le disposizioni in materia di segnalazioni antiriciclaggio (per gli agenti immobiliari come per qualunque altro obbligato) vanno intese - pur essendo cogenti sotto il profilo giuridico - come prive di contenuto specifico sino a che non verranno disposte le misure attuative regolamentari. Lo ha precisato - rispondendo ad una specifica richiesta della Fiaip - l'Ufficio italiano cambi, che ha anche aggiunto che "terrà presente senz'altro l'offerta di collaborazione" dell'organizzazione degli agenti immobiliari.

I punti salienti della normativa sull'antiriciclaggio sono stati compiutamente illustrati su *Italia Oggi* del 25 gennaio dal Vicepresidente nazionale Fiaip, Romolo Ferrario.

## ASPESI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE  
E SVILUPPO IMMOBILIARE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Traversa, ripresa immobiliare

Il Presidente Gianfranco Traversa ha concesso un'intervista a *Il secolo XIX*, che l'ha pubblicata sotto il titolo "Riparte il ballo del mattone". "E' tornata la volontà di investire in immobili - ha dichiarato, tra l'altro, Traversa - e dopo anni di crisi assistiamo così ad un'inversione di tendenza, con una sensibile ripresa sia dei prezzi che della domanda". Ma cosa spinge la "rinascita del mattone"? Traversa ha risposto: "Non c'è un unico fattore, ma piuttosto un concerto di concause favorevoli: la ripresa economica, la diminuzione del costo del denaro, le agevolazioni fiscali, il superamento dei blocchi psicologici successivi a "Tangentopoli". In alcune realtà come Milano i valori si stanno rincorrendo come non avveniva dagli anni Ottanta. C'è più denaro e sul mercato agiscono mani forti: banche d'affari, fondi di investimento stranieri".

Alla domanda se non è temibile una colonizzazione da parte degli investitori esteri, Traversa ha così risposto: "No. Americani e tedeschi, i più attivi sul mercato italiano, ci chiedono anzi di affiancarli nelle operazioni. Se vuole perché siamo bravi, ma potrebbe anche pensare perché non si fidano ad entrare senza un partner italiano in un mercato già difficile, sottoposto ad una giungla normativa, regno di pesante macchina burocratica". Sulla vendita degli immobili pubblici, Traversa si è così espresso: "Non nego che nel '94, quando uscì la legge che imponeva la vendita del patrimonio degli enti, fossimo preoccupati. Oggi, con il mercato in ripresa, pensiamo possa essere gestita senza impatti negativi. Buona parte del patrimonio sarà acquistata dagli attuali inquilini. Magari la maxi-vendita imporrà ai privati di costruire e proporre prodotti nuovi e migliori. Questo vale soprattutto nelle zone di maggiore pregio. Nelle nostre zone turistiche stiamo esaurendo i magazzini e abbiamo una discreta domanda di case di qualità".

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Depenalizzata la sanzione per mancanza di tessera sanitaria colf

Il provvedimento legislativo di depenalizzazione dei reati minori e riforma del sistema sanzionatorio, adottato con d. lgs. 30.12.'99, n. 507, per delega della l. 25.6.'99, n. 205, contiene una disposizione (art. 73) che interessa i datori di lavoro colf. Col provvedimento (pubblicato sul S.O. n. 233/L alla Gazzetta Ufficiale del 31.12.99) viene infatti modificato l'art. 3 della L. 22.6.'39, n. 1239, tuttora in vigore, che punisce il datore di lavoro che assume o trattiene in servizio ("per prestazioni di opere inerenti al funzionamento della vita familiare") persona sprovvista della tessera sanitaria ovvero che sia affetta (dai referti annotati sulla tessera) da malattia infettiva diffusiva o postumi di essa. La sanzione precedente (ammenda fino a lire 100mila) viene sostituita dalla sanzione amministrativa da lire 150mila a 900mila. Alla stessa sanzione soggiace il lavoratore.

### Tabella dei minimi retributivi fissati presso il Ministero del Lavoro dalla Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo Decorrenza 1° gennaio 2000

(Art. 34 del contratto collettivo nazionale di lavoro domestico del 16.7.1996)

CATEGORIA	TABELLA A CONVIVENTI		TABELLA B NON CONVIVENTI	TABELLA C ASSISTENZA NOTTURNA	TABELLA D PRESENZA NOTTURNA	TABELLA E INDENNITÀ			TOTALE
	a tempo pieno	a tempo parziale 25 ore sett.li	paga oraria	fascia oraria: 20-8	Categ. unica fascia oraria 21-8	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	
1 <sup>a</sup> super	1.257.630	723.140	9.960	1.446.270					indennità vitto e alloggio
1 <sup>a</sup>	1.121.380	670.730	9.070	1.310.020	838.420	2.450	2.450	2.120	7.020
2 <sup>a</sup>	911.780	576.420	7.550	1.048.010					
3 <sup>a</sup>	702.180	471.610	5.500						

## COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

### Dati richiesti ex art. 7 L. n. 431/98 (precetti sfratti abitativi)

Facsimile  
Estremi:

- di registrazione del contratto di locazione;
- dell'ultima denuncia dell'unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione dell'Ici;
- dell'ultima dichiarazione dei redditi nella quale il reddito derivante dal contratto è stato dichiarato;
- delle ricevute di versamento dell'Ici relative all'anno precedente a quello di competenza;

firme del/i cliente/i

#### NOTE

Si propende per ritenere che l'anno precedente a quello di competenza" sia dato dagli ultimi 12 mesi precedenti la formazione dell'atto, e non dall'ultimo anno solare. In via pratica, sarà opportuno - ricorrendo la fattispecie (precetti formati dopo il versamento dell'acconto e prima del saldo) - fare riferimento ad entrambi gli "anni".

Tutti gli adempimenti pare si debbano riferire solo a quelli ai quali era tenuto il locatore che agisce (e non a quelli di competenza dell'eventuale precedente locatore-proprietario).

L'indicazione richiesta - si ritiene - si riferisce agli *estremi di identificazione dei vari documenti* (e non agli estremi dei *contenuti* dei documenti: ad es. somma dichiarata o somma versata).

La disposizione si applica anche alle esecuzioni per morosità (oltre che a quelle basate su qualsivoglia titolo, anche provvisorio). Per le esclusioni di applicabilità, cfr. *Confedilizia notizie n. 4/99*.

Per le opposizioni in caso di dati non forniti, forniti incompleti o forniti parzialmente o totalmente falsi, cfr. *Confedilizia notizie n. 9/99*.

Si ritiene che all'Ufficiale Giudiziario non spetti alcun potere di controllo dell'atto di precetto (pena, se del caso, il risarcimento dei possibili danni). Le "difficoltà" per le quali l'Ufficiale Giudiziario procedente - ex art. 613 c.p.c. - deve chiedere al Tribunale le opportune disposizioni sono infatti quelle meramente di ordine materiale e pratico, non implicanti questioni che dovrebbero essere fatte valere con un'opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi (Cass. 27.8.1969 n. 3041).

## ANACAM

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE DI COSTRUZIONE E MANUTENZIONE ASCENSORI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Al Cnel l'Osservatorio sugli ascensori

Organizzata dall'Anacam, si è svolta presso il Cnel una riunione per costituire l'Osservatorio nazionale sugli ascensori. In rappresentanza della proprietà edilizia ha partecipato alla riunione la Confedilizia, in persona del responsabile del suo Gruppo di lavoro tecnico, Vigne.

## GIUSTISSIMO

### Il card. Martini sugli affitti

L'Arcivescovo di Milano cardinale Carlo Maria Martini ha detto che "si deve provvedere ad una politica di affitti accessibili alle persone con un solo reddito o in situazione di precarietà" (lancio Adnkronos del 22.1.2000, ore 11,26). Suggerimento prezioso. Preziosissima sarebbe anche l'indicazione dei mezzi idonei a raggiungere l'obiettivo.

## Secondo Sforza avrebbero effetto dirompente sulla legge delle locazioni Sfratti, la Confedilizia dal ministro Bordon «No a proroghe delle esecuzioni di rilascio»

ROMA - «No» a qualsiasi forma di proroga, «formale o surrrettizia», degli sfratti: è la posizione espressa dal presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani al ministro dei lavori pubblici Willer Bordon. Secondo quanto ha reso noto l'organizzazione della proprietà edilizia, Sforza Fogliani ha sottolineato gli «effetti dirompenti» che un'eventuale proroga delle esecuzioni di rilascio degli immobili avrebbe anche sul decollo della nuova legge per le locazioni abitative.

Sforza Fogliani ha espresso poi a Bordon le «vive preoccupazioni della categoria per il fatto che, pur nell'ambito di un generale buon governo della materia da parte delle autorità giudiziarie, alcuni giudici di città metropolitane non sfiano esaminando le istanze dei conduttori presentate entro il 27 luglio 1999, così protrahendo di fatto la sospensione delle esecuzioni di rilascio che sarebbero dovute cessare con il 27 giugno.

Alcuni casi - aggiunge la Confedilizia - si pretendono addirittura che vengano proposte dai locatori istanze motivate di esecuzione effettiva dello sfratto non previste dalla legge.

«Non sono ammissibili - ha detto ancora Sforza Fogliani a Bordon - interferenze nell'operato dei giudici che la nuova legge pone del resto



Il ministro Willer Bordon

sotto il controllo di un preciso procedimento giurisdizionale di appelli che, difatti, ha perfettamente funzionato». A Napoli - ricorda la Confedilizia - «solo un terzo dei conduttori, destinatari di provvedimenti del tribunale monocratico, ha fatto opposizione al tribunale col-

legiale e le ragioni degli inquilini sono state accolte al 30 per cento. Al buon governo della materia concorrono le intese intercorse tra gli uffici giudiziari, gli organi della forza pubblica e gli ufficiali giudiziari, così che si va dai 15 sfratti al giorno fissati a Milano (la commissione prefettizia ne fissava anche 25) ai 10 di Torino, ai 5 di Bari fino ad uno sfratto alla settimana per i comuni della provincia di Firenze con maggiore tensione. A Napoli per il periodo 2000-2001 risultano programmate dai giudici esecuzioni per poco più di una al giorno».

Sforza Fogliani ha ringraziato infine il ministro Bordon «per l'attenzione prestata ai problemi della categoria dando atto al ministro della volontà dichiarata di proseguire nella politica di assicurare ai proprietari la certezza del rilascio degli immobili alla scadenza dei contratti, presupposto indispensabile di funzionamento della nuova legge sulle locazioni che si basa proprio sulla volontà di ricreare una fiducia di questo genere nei proprietari».

## ESTIMI

### Ancora salvi, in Corte

Nuovo assalto agli estimi. Altro salvataggio. Questa volta, però, l'ordinanza della Corte costituzionale (rel. Vari) supera ogni precedente. La reiezione della questione di costituzionalità sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Pisa si basa sul fatto che il testo del provvedimento pisano notificato alle parti ed al Governo diverge da quello depositato alla Consulta. Incredibile.

Comunque, insisteremo. Intanto, siamo nel 2000. E, sei anni fa, la Corte aveva salvato gli estimi siccome «provvisori». Incredibile anche questo. Ma nelle facoltà di legge si studia ancora che il nostro è uno Stato di diritto.

Pagato 335 mila lire il portacenere di un Eurostar. La tazza della toilette costa un milione e mezzo, lo sportellino della carta igienica 174 mila lire. Comprati 40 mila berretti verdi, ma i capistazione protestano: «Sono inutilizzabili: fanno venire la forfora».

Mario Giordano

## GIURISPRUDENZA CASA

### Attenzione a richiedere gli aumenti

Importante sentenza della Cassazione, che deve fare aprire gli occhi a molti locatori. «Costituisce rinuncia ad un diritto - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 8222/99, inedita - una condotta attiva che prescinde o contrasta con esso come nel caso non solo di omessa richiesta dell'aumento del canone di locazione nella misura convenzionalmente pattuita, ma altresì di limitazione della richiesta, protrattasi per un lungo arco di tempo, nella misura legale».

### Danni al solaio, chi paga?

Chiara sentenza della Cassazione, a proposito di un caso ricorrente. «Il condomino del piano sottostante che agisce nei confronti del condomino del piano di sopra per il risarcimento dei danni al suo solaio - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 6398/99, inedita - deve dimostrare, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., che essi dipendono da fatti imputabili a quest'ultimo, altrimenti dovendosi ripartire in parti uguali le spese per la riparazione di esso, ai sensi dell'art. 1125 cod. civ., per la presunzione assoluta di comunione tra loro del solaio, da cui deriva altresì l'inalienabilità dell'art. 2051 cod. civ., diretta a tutelare i terzi danneggiati dalle cose che altri hanno in custodia e non i comunisti tra loro».

### Prelazione e comunione ereditaria

L'art. 732 del Codice civile stabilisce che, se un coerede vuole alienare ad un estraneo la sua quota (o parte di essa) della comunione, deve dirlo (meglio: notificarlo) agli altri coeredi, che hanno diritto di prelazione. Ma come convive, quest'ultimo diritto, con quello del conduttore di un immobile ad uso diverso, stabilito dalla legge 392/78? La Cassazione ha risolto questo intricato problema con una recente sentenza (n. 5387/99), tuttora inedita.

«In tema di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo - ha detto la Suprema Corte - il diritto di prelazione spettante al conduttore a norma dell'art. 38 della legge 27.7.1978 n. 392 non trova applicazione nel caso previsto dall'art. 732 cod. civ. e, quindi, anche nel caso in cui il coerede alieni la sua quota a persona estranea alla comunione ereditaria». Insomma - sembra aver detto la Cassazione - una prelazione basta, e ne avanza.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## COSTUMI

### Giudice tennista

Il *Corriere della Sera* ha pubblicato un trafiletto per dire che le cerimonie di apertura degli anni giudiziari potrebbero anche essere soppresse. Certo, è vero. Se tutti i giornali, però, fossero come il *Corriere* che non ha riportato quanto ha detto nel suo discorso in Corte d'appello il Procuratore Generale di Roma. E se non esistesse nessun magistrato come il Procuratore Generale di Roma. Che ha - appunto - detto questo, tondo tondo: «Devo ricordare a qualcuno (fra i colleghi) che non è lecito, per un buon giudice, iniziare spesso l'udienza con grave ritardo per proprio comodo o addirittura (in un caso isolato) predeterminarne la chiusura per ora compatibile con l'annunciata prenotazione del campo di tennis».

Se tutti parlassero come ha parlato il Procuratore Vincenzo Nicosia, le cerimonie in questione bisognerebbe renderle mensili (o settimanali). Altro che abolirle.

## Approvato il Mod. 730/2000

È stato approvato definitivamente il modello 730/2000 (pubblicato sul Supplemento ordinario n. 17 alla Gazzetta Ufficiale n. 18 del 24.1.2000), riservato alla dichiarazione dei redditi da parte dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale. I termini per la presentazione sono: il 2.5.2000, se la dichiarazione è presentata al sostituto d'imposta; il 31.5.2000, se il modello è presentato al Caf.

Per quanto riguarda gli immobili, il modello presenta le novità relative alla deduzione prevista in favore dei proprietari che stipulino contratti di locazione del "secondo canale"; la detrazione, per i medesimi contratti, a vantaggio dei conduttori; l'incremento a 1.800.000 lire della deduzione per la "prima casa". Una nuova precisazione è stata introdotta a proposito della detrazione per il recupero degli immobili.

### Agevolazioni fiscali per i proprietari

Il quadro B (Redditi dei fabbricati) è stato rivisto, al fine di consentire l'indicazione delle unità immobiliari locate attraverso i contratti agevolati. In particolare, è stato previsto il nuovo codice 8, da inserire nella colonna 2, relativa all'utilizzo dell'unità immobiliare. Le istruzioni (che impropriamente legano l'applicazione della riduzione dell'imponibile al rispetto di accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà e dei conduttori "maggiormente rappresentative a livello nazionale"), precisano che per usufruire dell'agevolazione (riduzione del 30% del reddito, da operarsi a cura del soggetto che presta l'assistenza fiscale) è necessario compilare il nuovo riquadro denominato "Dati necessari per usufruire delle agevolazioni previste per i contratti di locazione" (righe B11, B12 e B13). In esso occorre indicare: il rigo del quadro B nel quale sono stati riportati i dati dell'unità immobiliare locata (colonna 1); il numero del modello nel quale tali dati sono stati inseriti, qualora ne sia stato compilato più di uno (colonna 2); gli estremi di registrazione del contratto di locazione, vale a dire la data (colonna 3), il numero di registrazione (colonna 4) e l'ufficio del registro (colonna 5); l'anno di presentazione della dichiarazione dell'unità immobiliare ai fini Ici (colonna 6); il Comune in cui si trova l'unità immobiliare (colonna 7) e la sigla della provincia (colonna 8).

Nell'Appendice alle istruzioni è stato inserito un nuovo paragrafo dedicato ai "Comuni di cui all'art. 1 del d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla l. 21 febbraio 1989, n. 61". In esso, però, non si

rinvia un compiuto elenco dei Comuni all'interno dei quali devono essere situati gli immobili locati che possono godere delle agevolazioni fiscali: il Ministero si limita infatti a riportare il contenuto della legge, lasciando di fatto ai contribuenti l'onere di stabilire se il singolo Comune si colloca o meno fra quelli individuati (anche genericamente, com'è noto) dall'art. 1 del d.l. n. 551/88.

### Agevolazioni fiscali per gli inquilini

Il quadro F (Altri dati) prevede ora una sezione IV riservata ai dati relativi alla detrazione d'imposta spettante ai conduttori che stipulano contratti del "secondo canale", che utilizzano l'immobile come abitazione principale e che si trovino in determinate condizioni reddituali. La detrazione compete infatti ai titolari di redditi fino a 30 milioni di lire annui, nella misura di 640.000 lire; ai titolari di redditi fra i 30 e i 60 milioni di lire annui, nella misura di 320 mila lire (misure così incrementate con l'art. 6 della legge finanziaria 2000, come riferito su *Cn* gen. 2000).

### Deduzione "prima casa" a 1.800.000 lire

Le istruzioni sono state aggiornate con l'indicazione della nuova misura della deduzione spettante per il reddito derivante dall'abitazione principale, passata a 1.800.000 lire per effetto della legge finanziaria 2000 (art. 6, l. 488/99, su cui cfr. *Cn* gen. 2000). Viene inoltre riportata la nuova definizione di abitazione principale, introdotta con la stessa Finanziaria 2000, individuata ora in quella nella quale il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.

### Immobili storico-artistici

Anche nella versione definitiva, l'Appendice alle istruzioni al

Mod. 730/2000 contiene la medesima formulazione presente nel modello dello scorso anno a proposito di determinazione del reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico. Si conferma pertanto quanto anticipato su *Cn* dic. '99 sulla base dell'esame delle bozze del modello, vale a dire il mancato adeguamento del Ministero delle Finanze all'indirizzo affermato con ben quattro sentenze della Corte di Cassazione, in forza delle quali il reddito di tali immobili deve essere determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato anche qualora essi siano locati (e non, come sostenuto invece dalle Finanze, applicando le regole generali di determinazione del reddito degli immobili locati, attraverso l'applicazione dell'imposta sul maggiore fra il canone ridotto del 15% e la rendita catastale).

### Detrazioni per manutenzioni e ristrutturazioni

È stata introdotta la precisazione secondo la quale, in caso di interventi sulle parti comuni degli immobili, il contribuente che opti per la consegna al Caf della dichiarazione può evitare di fornire allo stesso tutti i documenti giustificativi legati all'ottenimento della detrazione Irpef (ricevute dei bonifici bancari, ricevuta della raccomandata con cui è stata inviata la comunicazione al centro di servizio ecc.), sostituendo ad essi una certificazione dell'amministrazione di condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ai fini della detrazione del 41% (misura in vigore per le spese relative al '99, ridotta al 36% per il 2000) e la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

## LIBRETTO CASA

### Amministratori dell'Alac: a controlli e spese pensino i Comuni

Il fascicolo del fabbricato in contra l'opposizione anche degli amministratori condominiali. L'Alac-Associazione liberi amministratori condominiali, rilevando che il libretto casa, se introdotto, costerebbe "molti milioni ai proprietari di casa e non 300 mila lire come dicono gli ideatori della legge", lamenta di non comprendere perché "le spese per i controlli sulla staticità degli edifici debbano ricadere sui proprietari delle case quando dovrebbero invece essere gli enti locali a fare verifiche e certificazioni dal momento che sono questi ad avere concesso le autorizzazioni ai costruttori".

Gli amministratori dell'Alac rilevano che "le 300mila lire di cui parla il Governo se ne andranno soltanto per acquisire dagli appositi uffici tutta la documentazione necessaria per fare il fascicolo del fabbricato", e dovranno conteggiarsi anche le spese per il professionista incaricato e per l'uso di macchinari specifici per i non pochi esami previsti. In sintesi: "Vogliamo collaborare, ma ai Comuni spetta l'esclusivo onere dei controlli".

## 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 locazione e condominio  
I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate  
SU INTERNET: <http://www.confedilizia.it>

## Locazioni: i contratti agevolati per le imprese

L'agevolazione fiscale prevista dall'art. 8 della legge 30.12.'98, n. 431 - in forza della quale il reddito imponibile derivante dai contratti di locazione stipulati o rinnovati nel rispetto degli accordi locali fra le organizzazioni della proprietà e i sindacati degli inquilini, determinato ai sensi dell'art. 34 del Testo unico delle imposte sui redditi (dpr 22.12.'86, n. 917), è ridotto ai fini delle imposte dirette del 30% - si applica, per quanto riguarda le imprese, nei confronti dei proventi derivanti da immobili che non sono strumentali per natura o destinazione e che non sono beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (cosiddetti beni-merce), ai sensi dell'art. 57 del Tuir, richiamato, ai fini Irpeg, dal successivo art. 95. Essa si applica, in sostanza - a quanto ritiene l'ufficio tributario della Confedilizia - in relazione ai proventi che concorrono a formare il reddito d'impresa in base ai criteri di determinazione dei redditi fondiari, mentre non opera per quelli la cui tassazione avviene sulla base di costi e ricavi, secondo le risultanze del conto economico.

Esemplificando, l'agevolazione risulta applicabile alle imprese il cui oggetto principale è la locazione di immobili abitativi propri (cosiddette immobiliari di pura gestione, vale a dire imprese la cui attività è limitata all'acquisto e al successivo godimento, tramite la stipulazione di contratti di locazione con terzi, dei beni immobili di proprietà). Essa non trova invece applicazione per la locazione di abitazioni da parte di imprese costruttrici di beni immobili destinati alla vendita (beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa) e per la locazione di abitazioni da parte di imprese che hanno per oggetto l'acquisto, l'eventuale manutenzione o recupero, nonché la vendita di immobili; nonché, ancora, in caso di locazione di immobili strumentali per natura o per destinazione.

## LA LENTE

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

NON FATEVI  
DA SOLI  
L'AFFITTO

La mentalità della legge dell'equo canone è dura a morire, anche fra i proprietari di casa. Molti, allora, si affannano tuttora a ricorrere a «praticoni» e a inventare (e, magari, a percorrere) tortuose vie per locare un immobile per breve tempo (si vedono, così, foresterie fasulle, comodati vari, locazioni verbali, e chi più ne ha più ne metta).

Ma il rimedio è, spesse volte, peggiore del male, e caccia i locatori in labirinti legali inarrestabili. Soprattutto, si dimentica (ecco il persistere della mentalità dell'equo canone) che la nuova legge per le locazioni abitative prevede che locazioni transitorie possano essere stipulate anche per esigenze del solo locatore (che le esigenze dovessero essere presenti - contemporaneamente - sia in capo a quest'ultimo sia in capo all'inquilino, era stata una trovata estemporanea di qualche affrettato commentatore della prima ora, di cui hanno fatto giustizia commenti più approfonditi e - in ogni caso - gli Accordi territoriali applicativi o, perlomeno, tutti quelli firmati Confedilizia).

Un proprietario che sia disponibile a locare solo per breve tempo (minimo un mese, massimo 18) deve così consultare - anzitutto, e prima di arroventarsi inutilmente la testa - l'Accordo territoriale territorialmente valido, per controllare il canone consentito per il suo immobile (tenendo presente che per i contratti transitori non ci sono agevolazioni fiscali), e poi, per controllare altresì le esigenze di transitorietà previste per la proprietà. Potrà così fare ogni più utile valutazione, di opportunità e di legittimità.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 17.1.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

A TUTTI,  
BUON 2000.  
CON SEMPRE  
MENO VISCO  
(pardon, Fisco)

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

L'Italia non ha bisogno di libretti-casa (in merito, pioggia di lettere)  
A cosa servono le proroghe sugli sfratti?  
Detrazioni prima casa, un regalo fasullo

Il rag. Brunello Proietti di Terracina così scrive al *Roma* (18/12): "Il crollo di Foggia ha dato voce a ingegneri, architetti, geologi, geometri e così via per istituire il libretto immobiliare. E il ministero 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 - 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 direttore del quotidiano ha così risposto: "Concordo con il nostro lettore circa l'inutilità del libretto immobiliare. L'Italia non ha bisogno di libretti ma di intelligenze capaci di analizzare e sfruttare le risorse del suo territorio".

Sul *Corriere della Sera* (24/12) questa lettera di Franco Renassi: "Dopo tre anni di studi una commissione incaricata dal ministero del Tesoro ha spiegato, dopo lunghi e impegnativi studi, che l'aumento delle tasse di questi ultimi anni ha impoverito le famiglie italiane diminuendone il potere d'acquisto. Potevano chiederlo a me, come a qualunque cittadino: avrei risposto in un attimo, senza chiedere alcun compenso".

Ancora sul libretto immobiliare una lettera del nostro Segretario generale su *Italia Oggi* del (23/12): "Mi riferisco all'intervento di Giovanni Militello "Il fascicolo per la sicurezza dei fabbricati è un atto dovuto e necessario", apparso su *Italia Oggi* del 9 dicembre. In essa testualmente si legge: "Le associazioni professionali di categoria di vario tipo, invece di apprezzare il lavoro cosciente e responsabile di valenti tecnici di varia estrazione a ciò destinati per legge, durato un anno, cosa fanno con qualunquistica irresponsabilità, attaccano il fascicolo tecnico". Per quanto riguarda la Confedilizia, associazione di categoria rappresentativa dei proprietari di casa, non possiamo che, in estrema sintesi, ribadire la nostra contrarietà al libretto immobiliare, strumento che accoppia il costo all'inutilità, risultando del tutto inadeguato a risolvere i problemi della sicurezza. Siamo invece favorevoli a controlli seri, redatti in termini seri, da tecnici seri, che servono a individuare i problemi ove essi concretamente si presentino. Diciamo quindi sì a interventi che siano utili in termini di sicurezza degli edifici; diciamo no a libretti che sono soltanto balzelli superflui, inventati per dare lavoro a tecnici disoccupati".

Ezio Berra scrive a *La stampa* (27/12) la sua ricetta sfratti: "Le infinite proroghe concesse per gli sfratti hanno come unico risultato quello di spostare un problema che viene "dimenticato" fino al momento di riproporsi insieme a decine di altri problemi simili, e così tutti insieme formano l'emergenza. Il sistema collaudato è quello di concedere altre proroghe, di conseguenza gli sfrattati dormono sonni tranquilli consapevoli della tutela garantitagli da provve-

dimenti che scaricano sui singoli cittadini l'emergenza casa, ne risulta che per ogni sfrattato che ha diritto ad una casa c'è un proprietario che ha diritto alla sua casa ma che subisce la situazione che il Comune non può (vuole) risolvere per mancanza di alloggi. Ma gli alloggi ci sono, eccome, ed il rimedio per disporne è semplice, a portata di mano e soprattutto non abbisogna di finanziamenti e spese a carico della comunità. E' sufficiente che i Comuni esercitino il diritto di prelazione e acquistino gli alloggi di edilizia convenzionata che sono posti in vendita dagli attuali assegnatari. Poiché spesso i valori calcolati di tali immobili sono bassi, gli alloggi possono essere ceduti alle famiglie bisognose con ricorso a mutui che coprono l'intero valore e con rate di riscatto equivalenti ad un affitto. Il costo di tale operazione sarebbe inesistente per il Comune in quanto autofinanziabile e darebbe possibilità a molte famiglie di avere una casa propria pagandola mensilmente".

Su *Italia Oggi* (29/12) tiene ancora banco il libretto casa, in questa lettera dell'ing. Marco Boschi: "Su *Italia Oggi* un rappresentante di un collegio tecnico (il p.i. Giovanni Militello) scioglie un inno al libretto per la sicurezza dei fabbricati. Mi piacerebbe sapere il costo di un simile libretto, il quale rispettasse tutte le indicazioni compilate dal p.i. Militello. Forse, più che un libretto, potrebbe trattarsi di vero e proprio trattato, a spese, come sempre, di noi piccoli proprietari di casa".

Sempre sul libretto-casa questa lettera di Carmelo Salvatori di Roma che viene pubblicata sul *Messaggero* (29/12): "Ho sentito un dibattito a "Radio 24" sul costoso ed inutile libretto immobiliare. Il sottosegretario Mattioli si è difeso dicendo che l'associazione proprietari Uppi appoggia la richiesta del libretto, mentre la Confedilizia è contraria. Mi chiedo se questa associazione Uppi pensa di difendere noi piccoli proprietari sostenendo una spesa superflua come quella del libretto immobiliare".

Ancora sul *Messaggero* (5/1) una lettera di Ulderico Ferrero di Casale Monferrato: "Chi mi ripaga, da proprietario di un piccolo negozio, dalla chiusura dell'esercizio dato in affitto, chiusura favorita dalla rottamazione Bersani? Ha ragione la Confedilizia, quando dice che la rottamazione dei negozi la pagano i proprietari con le tasse che pagano sui negozi ormai diventati vuoti che non danno reddito ma sui quali si paga come se il reddito ci fosse".

Il *Resto del Carlino* (5/1) pubblica una scherzosa (ma non troppo) lettera di Antonio Vinaccia di Pistoia: "Il presidente Ciampi ha affermato che il Quirinale è la seconda casa degli italiani. Mi sorge il dubbio che ci voglia far pagare l'Ici e l'Irpef maggiorate".

Questo lo sfogo di Aldo Cannata di Trieste su *Il giornale* (8/1): "La più iniqua delle imposte è quella con la quale lo Stato, quasi a voler brindare per

## LA LETTERA DEL MESE

Ancora sul libretto  
immobiliare

Marco Bertoncini  
Segretario generale Confedilizia

Nella sua lettera del 26 novembre scorso a *la Repubblica* Pier Giorgio Lelli dell'Uppi aveva scritto - testualmente - che «è giusto che il libretto immobiliare diventi obbligatorio per tutti su tutto il territorio nazionale, come già avviene in tutti gli altri paesi europei».

A fronte della nostra contestazione che il libretto non esiste in Europa, Lelli ci dà atto che tale documento non esiste all'estero e gira a 180 gradi il discorso venendo a parlare di «certificazione energetica degli edifici», che è tutt'altra cosa. Tale risposta non fa che confermare sia la veridicità di quanto dalla Confedilizia sostenuto nella precedente lettera, sia la bontà delle nostre posizioni contro il libretto immobiliare, sia l'assurdità del comportamento dell'Uppi, schierata da sempre a favore di un tale documento, fonte di nuove - e inutili - spese per il proprietario di casa.

la morte di chi, abbandonando i beni terreni, li lascia agli eredi, colpisce il trasferimento della proprietà di quei beni dal defunto alla vedova o ai figli, proprio nel momento peggiore e di maggiore necessità della loro vita: quello in cui viene loro a mancare colui da cui essi dipendevano, il capofamiglia. Eppure, secondo il parere di esperti tributaristi, documentato da approfonditi studi, l'imposta, oltre che moralmente iniqua, è scarsamente "produttiva" di introiti per l'erario, in quanto la sua riscossione è altamente dispendiosa. Lo Stato ha poi elevato la soglia dell'esonerazione dell'imposta in linea diretta dagli attuali 250 milioni a 350 per l'anno 2000 e a 500 per l'anno 2001. Sicché chi avrà la "fortuna" di morire il 1° gennaio sarà invidiato dagli eredi di colui che sarà morto il 31 dicembre, forse appena qualche ora o anche qualche minuto prima".

Altro sfogo sul libretto casa. E' di Luigi De Santis di Torino e lo pubblica il *Giorno* (8/1): "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 portafoglio dei 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".

Collaboratori familiari deducibili. E' la richiesta di Amedeo Corsi di Genova in questa lettera su *Il giorno* (13/1): "E' noto che il lavoro nero è diffuso soprattutto fra i collaboratori familiari. Ciò è anche dovuto al fatto che molti anziani sono costretti, per evidenti ragioni, a servirsi della collaborazione di chi possa aiutarli nelle faccende domestiche e nell'assistenza ai malati ma, non avendo un reddito sufficiente, evitano l'aggravio delle non indifferenti spese per la regolarizzazione presso l'Inps. Se nella dichiarazione dei redditi tali spese potessero essere dedotte, come avviene per certe spese sanitarie, ne trarrebbero vantaggio, oltre che il datore di lavoro, anche le "colf", che potrebbero così andare su di una pensione futura, e lo stesso Inps che vedrebbe rinsanguare le proprie esangui casse".

Precisa lettera di Pierpaolo Meini di Livorno su *Italia Oggi* (20/1): "L'art. 6, comma 1, lettera a), della legge finanziaria 2000, stabilisce un ulteriore incremento dell'abbattimento del reddito della prima casa, portandolo a lire 1,8 milioni. Tra le novità non c'è solo l'incremento della deduzione ma anche le modalità con cui tale deduzione viene applicata. Infatti, migrata dall'art. 34 Tuir, questa previsione di deduzione si trova ora allocata all'interno dell'art. 10 (oneri deducibili). Peccato che, nel far questo, il legislatore si sia "dimenticato" di adeguare anche l'art. 12, comma 3, nella parte in cui viene dettato il criterio con cui si stabilisce il diritto alla detrazione per familiari a carico, così che questa "migrazione" non è indolore. Dispone infatti tale norma che "le detrazioni per carichi di famiglia spettano a condizione che le persone a cui si riferiscono possiedano un reddito complessivo, (...), non superiore a lire 5,5 milioni, al lordo degli oneri deducibili". Supponiamo un contribuente, con reddito non superiore a 30 milioni, il cui coniuge sia titolare dei seguenti redditi: 1) collaborazioni coordinate e continuative: lire 4 milioni; 2) reddito abitazione principale: lire 1,9 milioni. E' agevole ricavare che: 1) nel 1999 l'imposta del coniuge veniva calcolata nel modo seguente. Irpef lorda = [4.000.000 + (1.900.000 - 1.100.000 detraz. Abitaz. Principale)] x 19% = 912.000. Nel 2000 invece l'imposta sarà: Irpef lorda = [(4.000.000 + 1.900.000) - 1.800.000 onere deduc. Abitaz. Principale] x 19% = 779.000, con un risparmio di imposta pari a lire (912.000 - 779.000) = 133.000; ma anche che: 2) nel 1999 il reddito complessivo del coniuge (Rn1) era pari a lire 4.800.000 (4.000.000 redditi di lavoro autonomo + lire 800.000 redditi da fabbricati) ed era quindi considerato fiscalmente a carico del contribuente; nel 2000 il reddito complessivo (Rn1) è pari a lire 5.900.000 (4.000.000 redditi di lavoro autonomo + lire 1.900.000 redditi da fabbricati) e non può quindi essere considerato fiscalmente a carico, con la conseguenza che: il coniuge risparmia lire 133.000 di imposta, mentre il contribuente subisce un aggravio di lire 1.057.000 (detrazione per coniuge a carico non più applicabile). In totale questo nucleo familiare subisce un aggravio netto di imposta pari a lire 924.000 (1.057.000 - 133.000). Bel colpo!".

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

## Modifiche alla 494 sulla sicurezza cantieri

La *Gazzetta Ufficiale* del 18.1.2000 ha pubblicato il D. Lgs. 19.11.99 n. 528 recante modifiche ed integrazioni al D. Lgs. n. 494/94 in materia di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili.

Al prossimo numero, una compiuta illustrazione del provvedimento ad opera del nostro esperto Michele Vigne.



da *il Giornale* 9.1.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## AMENITÀ

### Far beneficenza coi soldi degli altri: come utilizzare l'Ici per le missioni

La Giunta comunale di Toirano (Savona) ha destinato 40 milioni del proprio bilancio all'istituzione di una missione cattolica nella diocesi sudanese di Rumbek. Il sindaco ha dichiarato: "Probabilmente siamo il primo Comune in Italia a investire una parte significativa del proprio bilancio, pari al 10% del gettito Ici, per fondare una missione".

Al sindaco di Toirano sfugge che il gettito dell'Ici dovrebbe essere destinato ai servizi municipali. Sfugge pure che la beneficenza all'estero non rientra tra le funzioni dei Comuni. Sfugge, ancora, che i proprietari di casa potrebbero preferire un'offerta a favore dei missionari lasciata alla propria libera decisione piuttosto che un'obbligatoria imposizione patrimoniale sui loro beni (non si vede perché i non proprietari di casa non debbano anch'essi subire il contributo a favore di missionari). Ma tant'è: come sempre, è comodissimo fare beneficenza utilizzando il portafoglio degli altri. E sapendo come la gramigna si trasmetta facilmente nel campo dei Comuni, è fatale che il (pessimo) esempio di Toirano si divulghi.

### Niente strade dedicate a politici antidemocratici

I deputati Nan e Gagliardi (FI) hanno presentato una proposta di legge con la quale si vieta l'intitolazione di piazze e strade a personaggi della passata storia politica che si sono distinti per comportamenti criminali e antidemocratici contrari ai principi fondamentali della Costituzione.

## Iva al 10% sulle manutenzioni: i "beni significativi"

Come riferito su *Cn* genn. 2000, la legge Finanziaria ha introdotto l'aliquota del 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati su immobili abitativi privati. L'agevolazione si applica anche alle forniture delle materie prime e semilavorate nonché degli altri beni necessari alla realizzazione degli interventi a meno che - come richiesto dalla direttiva europea - questi non costituiscano parte significativa della prestazione. Il principio espresso nella direttiva è stato tradotto nel nostro ordinamento attraverso un'espressa elencazione di beni, contenuta nel d. m. 29.12.'99, costituenti parte significativa delle "forniture" (ascensori e montacarichi; infissi esterni ed interni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza).

L'applicazione delle indicazioni del decreto ha suscitato qualche dubbio; attraverso esempi è però possibile spiegare il meccanismo da utilizzare in concreto, in osservanza anche delle istruzioni fornite dal ministero delle Finanze. Se una prestazione ha un valore complessivo di 10 milioni di lire, di cui 4 milioni per la realizzazione dell'intervento e 6 costituenti il valore di uno dei beni indicati nel decreto, sulla somma di 4 milioni sarà applicata l'Iva al 10% in quanto valore della sola attività, mentre la somma di 6 milioni residua godrà dell'aliquota agevolata solo fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione al netto del valore del bene significativo (come prevede la legge), vale a dire solo sull'importo di 4 milioni. I restanti 2 milioni saranno invece assoggettati all'aliquota ordinaria del 20%.

Con un secondo esempio ipotizziamo invece che nell'ambito di un intervento del costo complessivo di 10 milioni, ammonti a 6 milioni la parte dovuta per l'esecuzione e a 4 milioni quella costituente il costo del bene significativo. In tal caso, i 6 milioni, in quanto costo della prestazione di servizi in senso stretto, saranno soggetti all'aliquota del 10% e i restanti 4 milioni godranno per intero della misura del 10%, posto che sono interamente ricompresi nella differenza fra costo totale della prestazione e valore dei beni significativi (10 milioni - 4 milioni = 6 milioni).

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

## GIUSTIZIA

### Gli effetti del contributo di iscrizione a ruolo

Come riferito su *Cn* genn. 2000, la legge finanziaria ha 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 provvedimento, così come approvato (pur con le attenuazioni introdotte rispetto al testo originario anche per effetto delle osservazioni critiche a suo tempo formulate dalla Confedilizia), avrà effetti negativi sulla richiesta di giustizia dei proprietari di immobili, in particolare in tema di locazioni.

Dal testo della norma sembra infatti discendere l'obbligo del pagamento di una tassa di 300.000 lire per l'attivazione di un procedimento di convalida di sfratto per finita locazione, che con le norme attuali richiede invece versamenti in tributi pari a meno della metà.

A tale conclusione si perviene infatti se si inserisce il procedimento di convalida di sfratto per finita locazione fra i "processi di valore indeterminabile", per i quali è previsto un contributo di 600.000 lire, ridotto alla metà per i procedimenti sommari. Il codice di procedura civile, infatti, non prevede più un criterio di determinazione del valore di tali cause, essendo stato abrogato l'art. 12, comma 2, secondo cui, nelle cause per finita locazione, il valore si determinava in base all'ammontare del canone per un anno.

L'eccessiva misura del versamento richiesto appare ancor più evidente se si considera che il contributo - esplicitamente slegato dalla misura del servizio reso, essendo indifferente il numero di atti compiuti nel corso del procedimento - riguarda, nella fattispecie in esame, procedimenti che nella stragrande maggioranza dei casi si risolvono in una udienza e, solo in via eccezionale, in due o tre.

Quanto ai procedimenti per convalida di sfratto per morosità, deve ritenersi che il nuovo contributo si applichi in relazione al valore del procedimento, da identificarsi - deve pure ritenersi - nell'importo dei canoni in contestazione, con riduzione a metà delle misure previste dalla tabella.

Anche con riferimento a questa fattispecie, l'introduzione del contributo unificato porterebbe in molti casi a conseguenze gravose per i proprietari. Basti pensare al caso delle locazioni di immobili ad uso commerciale, per le quali la misura dei canoni - generalmente ben superiore a quella delle locazioni ad uso abitativo - è tale che l'attivazione di un procedimento per convalida di sfratto condurrebbe a costi elevati per il proprietario, tali da determinare una paralisi del settore, per la contemporanea presenza di tre fattori, cui il nuovo contributo andrebbe ad aggiungersi: a) difficoltà a recuperare le somme dovute dal conduttore e non pagate; b) impossibilità di trarre qualsiasi vantaggio dall'immobile, a causa dell'indisponibilità dello stesso; c) obbligo di dichiarare e sottoporre a tassazione anche i canoni di locazione non riscossi.

La misura di 600.000 lire sembra doversi applicare al caso delle impugnazioni delle delibere condominiali, posto che anche queste fattispecie devono ritenersi incluse fra quelle di valore indeterminabile, mentre non godono della riduzione alla metà del contributo.

Per le esecuzioni di rilascio, nessun contributo deve ritenersi dovuto, non essendovi una parte che fa 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 di cancelleria.

## RECENSIONI

### Politica

Agata Alma Capiello, *Infrangere il tetto di vetro. Quindici anni di politica per le donne*, intervista di Serena Cipolla, Koinè ed., viale della Grande Muraglia 145, Roma, pp. 192, lire 18.000.

Due donne - la Capiello, ex parlamentare con attività in vari organismi per la pari opportunità, e la Cipolla, capace giornalista de *il Giornale* - si interrogano sul ruolo delle donne nella politica, ma più in generale nella vita stessa: con richiami storici, giuridici, politici, e soprattutto col sentimento di un profondo impegno vissuto per le donne.

### Sicurezza sul lavoro

Maurizio Angelici, Gianmario Baldoni, Franco Brustenghi, Luigi Sicilia, *Le fasi di lavoro nel piano della sicurezza sul cantiere*, Carocci ed., via Sardegna 50, Roma, pp. 156, un cd-rom, lire 65.000.

Il testo contiene una lunga serie di schede di orientamento e riassuntive, precedute da commenti al d. Lgs. 494/96 e da un'analisi dei contenuti del piano per la sicurezza.

### Storia

Curzio Malaparte, *Muss. Il Grande Imbecille*, prefazione di Francesco Perfetti, Luni ed., corso Monforte 15, Milano, pp. 136, lire 25.000.

Grande scrittore, dai toni forti (lo confermano alcune sanguigne pagine dedicate al barbaro gioco pratese della "gatta"), ma capace di vivide accensioni, Malaparte: lo confermano questi due sconosciutissimi e tormentati brani dedicati a Mussolini, con cattiverie fuori luogo ma pure con riflessioni amare, su Mussolini, sul fascismo, sull'Italia.

Massimo Viglione, *Le insorgenze. Rivoluzione & Controrivoluzione in Italia 1792-1815*, Ares ed., via Stradivari 7, Milano, pp. 236, lire 32.000.

Un aspetto poco o punto conosciuto della storia italiana: la rivolta popolare, motivata soprattutto dal credo religioso, di centinaia di migliaia di persone, in largo numero contadini, contro i "giacobini" francesi e italiani.

### Imposte e tasse

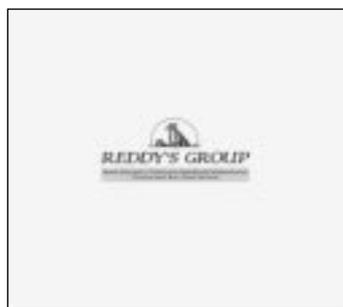
*Imposta sugli intrattenimenti*, Seac ed., via Solferi 74, Trento, pp. 300, lire 28.000

Doviziosa analisi che prende in esame le imposte sulle attività di intrattenimento, il regime Iva, l'abrogato regime dell'imposta sugli spettacoli, il ruolo della Siae e il diritto d'autore, con grafici, riepiloghi e testi di normativa.

## Tassazioni degli immobili di Onlus e associazioni

Gli immobili delle Onlus (organizzazioni non lucrative di utilità sociale), così come quelli degli altri enti non commerciali (ad esempio, le associazioni), adibiti allo svolgimento delle attività istituzionali, acquistano autonomia reddituale e sono pertanto produttivi di reddito fondiario ai sensi degli articoli 22 e seguenti del testo unico delle imposte dirette. Lo ha precisato il Ministero delle finanze con la circolare n. 244 del 28.12.'99.

## REDDY'S GROUP



**Pubblicazione Reddy's group-servizi integrati di consulenza immobiliare internazionale (International Real Estate Advisors). Illustra i servizi in materia di Advisory, Property management, Investment, Agency, Valuation**

## Detrazione 41%; 500.000 comunicazioni in 2 anni

Sono state 495.402 le comunicazioni pervenute ai Centri di servizio negli anni '98 (240mila) e '99 (25mila) per l'ottenimento della detrazione del 41% per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli immobili. Lo ha reso noto il Ministero delle Finanze, aggiungendo che il 70% delle detrazioni richieste si colloca nelle regioni settentrionali, mentre il restante 30% è diviso fra il 20% del Centro e il 10% del Sud e delle isole.

## Proroghe per le imprese di pulizia

Modifiche al d.m. 274/97 sulle attività di pulizia (cfr. Cn sett. '97 e nov. '97) sono state introdotte dal decreto del ministro dell'industria 4.10.1999, n. 439. Le imprese di pulizia già iscritte al registro delle imprese o all'albo delle imprese artigiane possono continuare ad esercitare tale attività fino al 7.7.2000 anche in assenza dei requisiti di capacità tecnica ed organizzativa previsti dal regolamento.

## DALLE RIVISTE...

### Convenzione ministeriale legge 431/98 e Accordo Confedilizia/sindacati Macchè libretto casa, ci vuole la certificazione dei progetti Polizza amministratori di condominio, obblighi del mediatore e Tabella oneri Confedilizia

La rivista del Ministero delle Finanze *Tributi* (n. 7/99) pubblica un informato articolo di Claudio Abbate sulla legge di riforma delle locazioni (con pubblicazione delle tabelle Confedilizia sulla fiscalità immobiliare e precisazione che la Convenzione ministeriale "riproduce i contenuti dell'accordo raggiunto dalla Confedilizia con i sindacati inquilini Sunia-Sicet-Uniat") ed un altro (approfondito) studio, di Camilla Ariete, sulle nuove agevolazioni fiscali per le locazioni abitative.

Sul n. 2/99 de *la Rivista del Turismo* (Centro studi del Touring Club Italiano) articoli di Clelia Arduini (Paesaggio: verso un grande progetto di tutela dinamica) e Francesco Bandarin (Turismo culturale, tra conservazione e sviluppo).

Cesare Rosselli, del Coordinamento legali Confedilizia, tratta su *Immobili & Proprietà* (n. 12/99) delle locazioni transitorie nella legge 431/98 in riferimento alle esigenze delle parti.

Della certificazione dei progetti edilizi (una cosa seria, non il libretto casa!) si occupano Aldo Norsa e Guido Gai su *l'ufficio tecnico* (novembre 1999) che ospita anche un articolo di Michele Annunziata sulle concessioni edilizie in zone vincolate in relazione al richiesto parere dell'Amministrazione preposta alla tutela.

"La tariffa del servizio di fognatura e depurazione nella normativa vigente" è l'argomento dello studio che Stefano Colombari pubblica su *i Tributi locali e regionali* (n. 5/99).

Numerose note a sentenza da segnalare su *Giurisprudenza italiana* (n. 12/99). Sono quelle di Carlo Villani (Vendita in blocco, vendita cumulativa e diritto di prelazione del conduttore), Giuseppe De Marzo (Reiterazione dei vincoli di inedificabilità e indennizzo), Maria Cecilia Fregni (In tema di regime fiscale dei trasferimenti immobiliari tra coniugi e tra parenti in linea retta).

Katia Goldoni tratta su *Nuova Rassegna* (n. 18/99) del passaggio dalla tassa sui rifiuti solidi urbani alla tariffa.

Della polizza amministratori di condominio si occupa Luca Messina su *la guida dell'ufficio tecnico* (n. 11-12/99).

Brevi considerazioni in tema di Tarsu sono svolte da Maria Vittoria Serranò sul *Bollettino tributario* (n. 23/99). Sul numero successivo della stessa rivista, Ubaldo Perrucci scrive dell'obbligatorietà della notifica personale delle nuove rendite catastali.

"Contratto ascensore davanti al Giudice di Pace" è il titolo dell'interessante articolo che Mauro Manassero pubblica su *il Giornale della Casa* (n. 1/2000) a proposito di una sentenza torinese.

Mario Novo pubblica su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 5/99) una rassegna di giurisprudenza sul tema "Inquinamento da rumore, normale tollerabilità e inquinamento acustico accettabile".

Articolo di Clemente Ciampolillo sulla deducibilità dei costi di mediazione su *il fisco* (n. 47/99), che pubblica anche uno studio di Bruno Ascari sulle norme per l'accatastamento dei fabbricati ex rurali. Degli obblighi di informazione del mediatore tratta Vincenzo Mariconda in una nota a sentenza su *Il Corriere giuridico* (n. 12/99).

Completo e approfondito (come sempre) il servizio di Gino Pagliuca sui fondi immobiliari, che compare su *Gente Money* (n. 1/2000). Sullo stesso numero, un articolo di Patrizia Vassallo sull'agriturismo ("Un investimento con i piedi per terra" è il suo titolo) e la Tabella oneri accessori concordata dalla Confedilizia con i sindacati inquilini ("Una soluzione che mette tutti d'accordo", il titolo).

Per concludere, la *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (n. 4/99). Pubblica un pungente (ma azzeccato, ed esaustivo) studio del magistrato Daniele Bianchi dell'eloquente titolo "La Corte costituzionale, i suoi amici, e la c.d. accessione invertita per pubblica utilità".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

## AGEVOLAZIONI PER GLI IMMOBILI VINCOLATI

**P**er gli immobili storico-artistici vincolati ai sensi della legge l.5.1939 n. 1089 (siano o no accatastati nella categoria A9) la nuova legge per le locazioni abitative prevede la possibilità che vengano stipulati contratti regolati esclusivamente dalle norme del Codice civile. Altrettanto dicasi per le unità immobiliari accatastate nelle categorie A1 («abitazioni di tipo signorile», ai sensi delle disposizioni catastali), A8 («abitazioni in villa») e A9 («castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici»). Ci si chiede, peraltro, se per tutti questi immobili siano stipulabili anche «contratti agevolati» (assistiti, quindi, dalle agevolazioni fiscali Ipef e Registro oltre che Ici, alle condizioni più volte illustrate). La risposta è positiva, essendo la fattispecie espressamente contemplata dalla legge, nella quale la possibilità in questione venne inserita su iniziativa della Confedilizia proprio per consentire ai proprietari di questi immobili di «lucrare» le agevolazioni fiscali di cui si è detto (e superare così il fatto che il ministero delle Finanze - ancora nelle istruzioni per la prossima dichiarazione dei redditi - si rifiuta di applicare le sentenze della Cassazione sul reddito da locazione). E anzi da dirsi che - per gli immobili storico-artistici, in virtù delle speciali spese di manutenzione che gli interessi comportano - la Confedilizia ha quasi ovunque ottenuto che i relativi «contratti agevolati» possano essere stipulati a canoni superiori a quelli previsti per gli immobili - per così dire - ordinari (e tale maggiorazione di canone giunge, qualche volta, anche al 30%, assecondando comunque generalmente sul 15% circa, a seconda delle condizioni ambientali). Il consiglio per i proprietari degli immobili vincolati, oltre che di tutti quelli facenti capo alle categorie catastali sopra citate, è di consultare gli Accordi territoriali di riferimento in relazione all'ubicazione dell'immobile, per decidere poi - magari consultando la Confedilizia locale - quale contratto abbiano più interesse a stipulare, anche in base alle varie esigenze, comprese quelle relative alla durata dei contratti.

\*presidente Confedilizia

# Lo scadenziario del proprietario

## 17 Gennaio 2000 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e di contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Gennaio 2000 - Giovedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.1.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.1.2000, di contratti pluriennali.

## Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali è iniziata nel '99 l'occupazione o la detenzione e delle denunce integrative o modificative.

## 31 Gennaio 2000 - Giovedì Tosap

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa.

## 31 Gennaio 2000 - Lunedì Invim decennale

Ultimo giorno per la presentazione - da parte di società, enti, associazioni e delle altre organizzazioni soggette all'Irpeg - della dichiarazione per gli immobili per i quali si è compiuto il decennio di ininterrotto possesso nel secondo semestre '99.

## 16 Febbraio 2000 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente, nonché dei premi Inail relativi al saldo '99 e all'anticipo 2000.

## Inail

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) del Mod. 10SM relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del '99.

## 21 Febbraio 2000 - Lunedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.2.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.2.2000, di contratti pluriennali.

## 29 Febbraio 2000 - Martedì Certificazione retribuzioni e ritenute

Ultimo giorno per la consegna al dipendente da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della certificazione riepilogativa dei redditi corrisposti nell'anno precedente ai propri dipendenti e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

## 16 Marzo 2000 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e di contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Marzo 2000 - Lunedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.3.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.3.2000, di contratti pluriennali.

## 17 Aprile 2000 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Aprile 2000 - Giovedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1°.4.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.4.2000, di contratti pluriennali.

## 2 Maggio 2000 - Martedì Irpef - Mod. 730

Ultimo giorno per la presentazione del Mod. 730/2000 (redditi '99) al sostituto d'imposta.

## Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di aprile della tassa.

## 16 Maggio 2000 - Martedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 22 Maggio 2000 - Lunedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.5.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.5.2000, di contratti pluriennali.

## 31 Maggio 2000 - Mercoledì Dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della dichiarazione dei sostituti d'imposta.

## Irpef - Mod. 730

Ultimo giorno per la presentazione del Mod. 730/2000 (redditi '99) al Caf.

## Irpef - Versamento

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico 2000, concernenti l'Irpef a saldo per il '99 ed in acconto per il 2000.

## 16 Giugno 2000 - Venerdì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Giugno 2000 - Martedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto, di immobili con effetto dal 1°.6.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.6.2000, di contratti pluriennali.

## 30 Giugno 2000 - Venerdì Ici

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione per il '99 (per i soggetti tenuti a tale adempimento) e per il versamento della prima rata per il 2000 (90% dell'imposta dovuta per il primo semestre 2000).

## Irpef - Mod. Unico

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione dei redditi Unico 2000 (redditi '99).

## Dichiarazione sostituti d'imposta Trasmisione telematica

Ultimo giorno per la trasmissione telematica da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della dichiarazione dei sostituti d'imposta.

## 17 Luglio 2000 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Luglio 2000 - Giovedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.7.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.7.2000, di contratti pluriennali.

## 31 Luglio 2000 - Lunedì Dichiarazione Invim decennale

Ultimo giorno per la presentazione - da parte di società, enti, associazioni e delle altre organizzazioni soggette all'Irpeg - della dichiarazione per gli immobili per i quali si è compiuto il decennio di ininterrotto possesso nel primo semestre 2000.

## Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di luglio della tassa.

# di casa

## 16 Agosto 2000 - Mercoledì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 21 Agosto 2000 - Lunedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.8.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.8.2000, di contratti pluriennali.

## 18 Settembre 2000 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Settembre 2000 - Mercoledì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.9.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.9.2000, di contratti pluriennali.

## 16 Ottobre 2000 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Ottobre 2000 - Venerdì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.10.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.10.2000, di contratti pluriennali.

## 31 Ottobre 2000 - Martedì Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di ottobre della tassa.

## 16 Novembre 2000 - Giovedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Novembre 2000 - Lunedì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.11.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.11.2000, di contratti pluriennali.

## 30 Novembre 2000 - Lunedì Irpef - Versamento

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2000.

## 18 Dicembre 2000 - Lunedì Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

## 20 Dicembre 2000 - Mercoledì Ici

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'imposta dovuta per il '99 (imposta totale dovuta per il 2000 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

## 20 Dicembre 2000 - Mercoledì Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.12.2000 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.12.2000, di contratti pluriennali.

## 31 Dicembre 2000 - Domenica Fabbricati ex rurali

Ultimo giorno per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i caratteri di ruralità.

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/2000		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A1 (EX B1)	550.685		908.411	
PORTIERI LETT. A2 (EX B)	550.685		908.411	
PORTIERI LETT. A3 (EX A1)	615.000		984.754	
PORTIERI LETT. A4 (EX A)	615.000		984.754	
PORTIERI LETT. A5	550.685		908.411	
MANUT. SPEC. LETT. B1		5.416		4.885
MANUT. QUALIF. LETT. B2 (EX D)		4.944		4.885
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3		4.935		4.885
MANUT. SPAZI ESTERNI LETT. B4 (EX E)		4.302		4.816
LAVASCALE LETT. B5 (EX C)		3.809		4.783

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

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/2000		Contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.580.551		1.045.000	
IMPIEGATI LETT. C2	1.373.904		1.035.000	
IMPIEGATI CONC. LETT. C3 (EX F)	1.080.517		1.030.000	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	770.167		1.008.000	
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 (EX G)	646.843		880.000	
1° IMPIEGO (PRIMI 12 MESI)				

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2000

#### Domeniche

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

GENNAIO	2	9	16	23	30
FEBBRAIO	6	13	20	27	
MARZO	5	12	19	26	
APRILE	2	9	16	23	30
MAGGIO	7	14	21	28	
GIUGNO	4	11	18	25	

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	24	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2*	25	—

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

### Versamenti contributivi dall'1/1/1999

**Portieri** - 38,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:  
Fondo pensioni 8,54%  
CASPO 0,30%  
Totale 8,84%

**Operai** - 40,47% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:  
Fondo pensioni 8,89%  
CASPO 0,30%  
Totale 9,19%

**Impiegati** - 39,33% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore:  
Fondo pensioni 8,89%  
CASPO 0,30%  
Totale 9,19%

#### Minimali giornalieri dall'1/1/1999

PORTIERI	67.474
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE	67.474
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE	28.410

## FONDI IMMOBILIARI

### Parte il Fondo Polis

Polis-Fondo per investimenti in immobili prevalentemente non residenziali facente capo alle Banche popolari (Amministratore delegato dott. Luigi Arborio Mella) ha depositato alla Consob il Prospetto informativo dell'Offerta pubblica di quote del Fondo medesimo (di investimento immobiliare chiuso), valida per il periodo 14.2.2000/20.5.2000.

### Cs compra a Milano

Cs Euroreal, fondo immobiliare aperto tedesco del gruppo Credit Suisse, ha acquistato nel cuore di Milano due immobili per uffici del valore di oltre 60 miliardi. A vendere è stata la Nhs Immobiliare (Compagnia di San Paolo) con l'intermediazione della Remig (Real estate management and investment group).

### Fondo immobiliare Bnl

La Bnl entra nel mercato dei fondi immobiliari: partiranno infatti il 24 gennaio le sottoscrizioni di Bnl portfolio immobiliare che punta a raccogliere nei prossimi 4 mesi 250 milioni di euro. La quota minima di partecipazione al fondo è di 2.500 euro (circa 5 milioni di lire) per una durata di 10 anni. Entro 12 mesi dal collocamento sarà richiesta la quotazione alla Borsa di Milano. Il patrimonio del fondo sarà investito in immobili con destinazione d'uso commerciale-direzionale e industriale-logistico sia in Italia sia all'estero.

## Lo scadenziario del datore di lavoro colf

**10 gennaio 2000 - Lunedì**  
**Versamento contributi**

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre '99.

**Denuncia assunzione**

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre ottobre-dicembre '99.

*Entro il 31 Marzo 2000*

**Certificazione retribuzione**

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel '99 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte di quest'ultimo.

**10 aprile 2000 - Lunedì**

**Versamento contributi**

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2000.

**10 aprile 2000 - Lunedì**

**Denuncia assunzione**

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre gennaio-marzo 2000.

**Giugno-settembre 2000**  
**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi.

**10 luglio 2000 - Lunedì**

**Versamento contributi**

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2000.

**Denuncia assunzione**

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre aprile-giugno 2000.

**10 ottobre 2000 - martedì**

**Versamento contributi**

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2000.

**11 ottobre 2000 - Lunedì**

**Denuncia assunzione**

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta nel trimestre luglio-settembre 2000.

**20 dicembre 2000 - Mercoledì**

**Tredicesima**

Corresponsione al lavoratore domestico della tredicesima mensilità.

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

## Infortuni domestici: in vigore la legge pro casalinghe

E' entrata in vigore la l. 3.12.'99, n. 493, recante "Norme per la tutela della salute nelle abitazioni e istituzione dell'assicurazione contro gli infortuni domestici", correntemente denominata legge della "polizza per le casalinghe" in quanto prevede una copertura assicurativa per gli infortuni domestici patiti da chi svolge esclusivamente attività di cura delle persone e dell'ambiente domestico.

La legge delega il Governo (art. 2) a adottare, entro l'11.1.2001, attraverso un decreto legislativo, un testo unico delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni negli ambienti di civile abitazione. Per promuovere la sicurezza nelle case si prevede (art. 3) l'adozione di uno specifico progetto-obiettivo all'interno del piano sanitario nazionale. Presso l'Istituto superiore di sanità viene istituito entro l'11.1.2000 (art. 4) un servizio informativo per raccogliere dati sugli infortuni occorsi negli ambienti di civile abitazione. Linee guida per l'informazione e l'educazione alla sicurezza, oltre a specifiche campagne informative, sono fornite dal ministro della Sanità tramite decreti (art. 5).

Per quanto concerne il lavoro svolto in ambito domestico, tutelato dalla legge in questione, va rilevato che per ambito domestico si intende (art. 6) "l'insieme degli immobili di civile abitazione e delle relative pertinenze ove dimora il nucleo familiare dell'assicurato; qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'ambito domestico comprende anche le parti comuni condominiali".

## CONFEDILIZIA-ADSI

CONVEGNO

**Il nuovo Testo unico in materia di beni culturali e ambientali. Illustrazione, analisi, casi pratici**

PIACENZA

SABATO 26 FEBBRAIO 2000 (9,30 - 13,30)  
 Sala Convegni Banca di Piacenza - Via I Maggio 37  
 sito Internet: <http://www.confedilizia.it>

RELAZIONE INTRODUTTIVA

prof. **Maria Beatrice Mirri**  
*docente di Legislazione dei beni culturali all'Università della Tuscia.*

COMUNICAZIONI (già confermate)

ing. **Roberto Brioli**  
*caposervizio Studi e normativa catastale Ministero delle Finanze a r. "Immobili vincolati e catasto"*

prof.ssa **Marilisa D'Amico**  
*docente di Giustizia costituzionale all'Università dell'Insubria "Problemi di costituzionalità della nuova normativa"*

comm. **Michele Vigne**  
*responsabile del Gruppo di lavoro tecnico Confedilizia "Adeguamento degli impianti negli immobili vincolati"*

## CONVEGNI CONFEDILIZIA

**CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (Grosseto)**  
 SABATO 11 MARZO - ore 15

**Regolamenti e prassi per un nuovo equilibrio nei rapporti fra cittadino ed amministrazione civica**

RELAZIONE INTRODUTTIVA

prof. **Vittorio Angiolini**  
*ordinario Università di Milano*

INTERVENTI E QUESITI DEI PARTECIPANTI

CONCLUSIONI

avv. **Corrado Sforza Fogliani**  
*presidente Confedilizia*

PISA

SABATO 18 MARZO - ore 10

**La riforma delle locazioni abitative: prime interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali. Applicazioni pratiche**

RELAZIONI

prof. **Vittorio Angiolini**  
*ordinario Università di Milano "La normativa delle locazioni"*

avv. **Paolo Scalettaris**  
*responsabile Coordinamento legali Confedilizia "La normativa delle esecuzioni di rilascio"*

INTERVENTI E QUESITI DEI PARTECIPANTI

CONCLUSIONI

avv. **Corrado Sforza Fogliani**  
*presidente Confedilizia*

## COLLEGIO INGEGNERI E ARCHITETTI

CONVEGNO

**Per un'imposta comunale unica  
sulla rendita dei fabbricati**

MILANO, Corso Venezia  
MARTEDI 21 MARZO - ore 15

RELAZIONE INTRODUTTIVA

prof. **Gianfranco Gaffuri**  
*ordinario Università di Milano*

INTERVENTI DI APPROFONDIMENTO

CONCLUSIONI

avv. **Corrado Sforza Fogliani**  
*presidente Confedilizia*

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Il deputato Lucchese (Ccd) interroga il ministro delle Finanze sollecitandolo ad esentare dal pagamento dell'Ici, dell'Irpef e dell'imposta di successione la prima casa.

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Lucà (Ds) il ministro delle Finanze Visco dichiara di ritenere minima la contrazione di gettito per quei Comuni che avessero fissato come applicabile alle pertinenze l'aliquota Ici ridotta per l'abitazione principale.

L'on. Martinat, di Alleanza nazionale, in un'interrogazione parlamentare propone ai ministri delle Finanze e per le Politiche agricole un intervento legislativo volto ad escludere l'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali (cfr. da ultimo Cn genn. 2000) per i pensionati che possiedono fabbricati siti su fondi dagli stessi coltivati.

Allargare l'agevolazione fiscale per gli inquilini a tutti i tipi di contratti sottoscritti è la richiesta avanzata in un ordine del giorno dal comunista Pistone e accolta come raccomandazione dal Governo.

L'ampliamento del blocco degli sfratti per immobili commerciali in Roma (cfr. da ultimo Cn genn. 2000) viene chiesto dal sen. Serena (Autonomisti e federalisti) in un'interrogazione al presidente del Consiglio con riferimento agli immobili destinati a parcheggi ed autorimesse.

Il Governo respinge la richiesta, contenuta in un ordine del giorno dei deputati democratici Orlando, Piscitello e Monaco, di riconoscere l'incidenza del canone di locazione della prima casa nell'ambito dell'accesso a servizi pubblici connesso al reddito degli utenti.

Il Governo accoglie invece come raccomandazione un ordine del giorno degli stessi deputati mirante all'adozione di misure tendenti a calmierare l'incremento dei canoni di locazione commerciale.

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Apolloni (Udeur) il ministro della Giustizia Diliberto specifica che l'azione civile contro la discriminazione nel caso di rifiuto di una locazione non riguarda solo gli stranieri ma qualsiasi cittadino discriminato per ragioni di razza, ascendenza, origine nazionale o etnica, convinzione religiosa (cfr. Cn apr. '98).

Gli immobili oggi statali, già appartenenti al partito fascista, debbono essere alienati solo a seguito di proposte di acquisto dei conduttori: tale il senso di un ordine del giorno a firma degli onn. Repetto, Scozzari e Ciani (popolari) accolto come raccomandazione dal Governo.

Il sindaco di Foggia ha requisito un'abitazione di proprietà di una donna con due figli, unica casa di abitazione posseduta: lo lamentano i deputati Nardini e Vendola (Rifondazione comunista) in un'interrogazione al ministro dell'Interno.

L'intervento del presidente del Consiglio affinché sia garantita ai Comuni la riscossione dell'ammontare reale dell'Ici dovuta dall'Enel, senza riduzioni, viene sollecitato dal deputato Tassone (Cdu) con un'interrogazione.

Il Governo accoglie come raccomandazione un ordine del giorno a firma degli onn. Radice, Stradella e Paolo Russo (Forza Italia) mirante a sostenere la deducibilità ai fini Irpef delle provvigioni pagate dal contribuente all'agente immobiliare.

## Affitti agevolati: Accordi in tutte le province

*Dopo la Confedilizia,  
ha firmato più Accordi l'Appc  
Per gli inquilini, dopo il Sunia,  
il Sicut, l'Uniat e il Conia*

L'anno nuovo ha visto completati in tutt'Italia gli Accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione agevolati. Col 2000 è cioè possibile in tutte le 103 Province italiane stipulare locazioni con le imposte sul reddito e di registro ridotte (oltre all'Ici, ove ridotta dai singoli Comuni). Si tratta - secondo calcoli dell'Ufficio studi della Confedilizia - di un risparmio fiscale pari, per redditi medi, all'ottenimento di una mensilità di canone in più. Sempre all'Ufficio studi della Confedilizia risulta che il 40% dei nuovi contratti che vengono ora posti in essere sono del tipo agevolato.

La Confedilizia ha fatto anche una radiografia delle specificità contenute in parecchi Accordi territoriali. Sono da indicare quelle riguardanti l'aumento percentuale del canone - in media il 3% per anno - in relazione al progressivo allungamento della durata dei contratti; l'aggiornamento delle fasce di oscillazione dei canoni in relazione all'aumento del costo della vita; l'incremento dei canoni massimi previsti per gli immobili ordinari nel caso in cui le locazioni interessino immobili storico-artistici (in media il 18%); l'aumento dei canoni massimi nel caso di immobili dotati di mobilio (mediamente l'11%).

Nessun Accordo firmato dalla Confedilizia perviene alla quantificazione di un canone predeterminato dalle parti, essendo sempre stata salvaguardata la libertà di queste ultime di scegliere all'interno di fasce di oscillazione. Tutti gli Accordi prevedono a questo proposito l'individuazione meramente di subfasce di canoni in relazione alla presenza nell'unità immobiliare di elementi oggettivi (quindi, non contestabili) essendo ciò stato previsto a suo tempo in un'intesa stipulata dalla Confedilizia con Sunia-Sicut-Uniat, poi riversata in tutti gli Accordi. Parimenti tutti gli Accordi recano l'identica tabella di ripartizione degli oneri accessori (quella a suo tempo concordata tra Confedilizia e le medesime organizzazioni sindacali), salve le voci riservate alla competenza delle sedi provinciali, in relazione agli usi locali.

Gli Accordi territoriali risultano firmati in tutt'Italia da una variegata molteplicità di associazioni e sindacati, presenti a macchia di leopardo qua e là. Solo Confedilizia - per i proprietari - e Sunia - per gli inquilini - hanno firmato Accordi in tutt'e 103 le Province. Per i proprietari, l'associazione che ha firmato il maggior numero di Accordi dopo la Confedilizia è l'Appc; per gli inquilini, dopo il Sunia hanno invece firmato il maggior numero di Accordi il Sicut, poi l'Uniat e il Conia.

Dalle agevolazioni fiscali sono assistiti anche i contratti per studenti universitari stipulati sempre in base agli Accordi territoriali, con durata da 6 a 36 mesi. Gli Accordi stabiliscono poi le fattispecie che debbono ricorrere, rispettivamente, per il proprietario o per l'inquilino per poter stipulare contratti transitori, della durata da 1 a 18 mesi. Questa, com'è noto, è una delle peculiari novità della legge, per cui è oggi inutile ricorrere ad espedienti che spesso volte fanno finire i proprietari in vicoli ciechi o inestricabili, tipo foresterie fasulle, comodati o locazioni verbali (tutti riconducibili a una durata contrattuale di 8 anni), essendo possibile che tramite un contratto transitorio un proprietario lochi per il tempo che vuole in relazione al verificarsi di un dato evento entro un anno e mezzo.

"Tutti gli Accordi firmati dalla Confedilizia - ha dichiarato il presidente dell'organizzazione, Corrado Sforza Fogliani - garantiscono appieno i proprietari sia sotto il profilo che i contratti non danno la possibilità agli inquilini di far luogo a un pretestuoso contenzioso sia che, ove diminuissero le agevolazioni fiscali o aumentasse comunque la pressione fiscale, i canoni relativi saranno automaticamente rivisti. Invitiamo per questo i proprietari a rivolgersi alle nostre sedi - oltre 190, sparse in tutta Italia e presenti in ogni Comune capoluogo oltre che nei maggiori centri - per verificare l'opportunità di ricorrere alla stipula di contratti a canone libero o di contratti a canone concordato ma con agevolazioni fiscali".

## Usa, nei condomini cani sotto esame

E' il momento più temuto da chi vuol comprar casa a New York: l' "intervista" col cane, per superare le richieste sempre più stringenti delle associazioni condominiali. Gli aspiranti proprietari dell'appartamento devono allegare minuziose biografie del cane, le scuole di addestramento frequentate. Ma il fattore decisivo è spesso l'incontro col cane: è l'ultima possibilità che ha il condominio di bocciare un animale, prima che diventi un incubo per l'intero palazzo. Molti proprietari imbottiscono le amate bestiole di Valium. Le regole sempre più stringenti dei condomini di New York verso i cani (in molti edifici sono banditi) e l'alto numero di domande per ogni appartamento libero consentono agli amministratori dei palazzi di essere molto severi.

## AMENITÀ

### Tutto il personale Inpdap promosso per "contratto"

Tutti promossi i dipendenti dell'Inpdap. La procedura è stata avviata il 19 dicembre dal Consiglio di amministrazione dell'istituto di previdenza e prevede 6.203 promozioni su 6.288 dipendenti. I passaggi di qualifica - ha spiegato il presidente dell'Inpdap, Rocco Familiari - sono frutto dell'applicazione del contratto.

### Iva al 10% per l'impianto elettrico condominiale

L'aliquota Iva del 10%, introdotta dalla legge finanziaria 2000 (cfr. Cn genn. 2000) per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, si applica per i lavori effettuati sull'impianto elettrico di un ufficio situato in condominio, ma soltanto per le parti comuni, e purché l'edificio sia a prevalente destinazione abitativa privata, "e cioè dove almeno la metà più uno della superficie totale dei piani fuori terra sia destinata ad abitazione". Lo ha precisato il Ministero delle Finanze con un comunicato stampa del 26.1.2000.

## INFORTUNI

### Doppi Accordi e Accordi semplici...

Dopo Confedilizia, l'associazione della proprietà che ha sottoscritto più Accordi territoriali attuativi nella legge 431/98 è stata l'Appc. Il Presidente generale dell'Unione piccola proprietà Uppi - per rimediare al "ridimensionamento..." - ha allora dichiarato (e il giornalista Saverio Fossati l'ha riportato su *24 Ore* del 22 gennaio) che la sua associazione ha, in molte città, "scelto di sottoscrivere altri contratti" (che sta per Accordi, evidentemente). Ma a parte che nulla cambierebbe (rispetto al fatto che l'Uppi avrebbe comunque sottoscritto meno Accordi dell'Appc), Confedilizia ha subito precisato (*24 Ore* del 23 gennaio) che non risulta che la stessa Unione abbia sottoscritto Accordi (e le città interessate ne abbiano quindi due come riferito da *24 Ore*) a Napoli, Genova, Prato e Novara. Quanto a Imperia, Messina, Ancona e Reggio Calabria - pure citate per avvalorare la sua dichiarazione, dall'esponente Uppi - le cose sono andate esattamente all'opposto di come sostenuto: è infatti la Confedilizia (e non l'Unione predetta) che non ha accettato di sottoscrivere Accordi con predeterminazione assoluta del canone delle singole unità immobiliari, senza elementi oggettivi atti ad evitare il contenzioso e altresì - in parte - senza la clausola di salvaguardia per i proprietari in caso di variazione dell'imposizione fiscale, predisposta dalla Confedilizia. Solo a Roma sono stati firmati due Accordi a seguito della divisione intervenuta fra i sindacati inquilini, con Confedilizia-Sunia-Uniat da una parte e Uppi-Sicet dall'altra. Da cui, la dichiarazione del Presidente confederale - riportata su *24 Ore* del 22/1 - che i proprietari devono scegliere, per i loro contratti, un Accordo che sia stato sottoscritto da organizzazioni della proprietà e dell'inquinato certamente rappresentative, e rappresentative sul piano locale (diversamente, i contratti non godono delle agevolazioni fiscali).

Infortunio più, infortunio meno, riferiamo anche quello del Segretario nazionale del Sicet, Rossini (un "abbonato" agli infortuni: cfr. Cn dicembre '99). S'è fatto lecito di "smentire" la Confedilizia (ma anche il Sunia...: se ne è accorto?) sostenendo che gli Accordi territoriali firmati non erano 103 - come, appunto, evidenziato dalla nostra organizzazione con comunicato, del 22 gennaio - ma 90 (in particolare - secondo il suddetto sindacalista - non avrebbero Accordi le città di L'Aquila, Oristano e Nuoro: come il solo *24 Ore* ha riferito, solitariamente riprendendo la dichiarazione del Sicet).

Ma davvero? E cosa ci dobbiamo fare noi se il Sicet non esiste da molte parti e sconosce, quindi, la realtà delle cose? Gli Accordi firmati da Confedilizia sono sacrosantamente 103 e il Rossini suddetto può passare in ufficio a leggerseli, quando vuole...

## 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 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 dicembre 1998 - dicembre 1999	2,1 %	1,57 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione dicembre 1997 - dicembre 1999	3,7 %	2,77 %

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	75%
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,9 %	1,43 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 1999	1,9 %	1,43 %
Variazione novembre 1998 - novembre 1999	2,0 %	1,50 %
Variazione dicembre 1998 - dicembre 1999	2,1 %	1,57 %

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

## Citazioni



Le frasi di Mario Giordano pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Waterloo! Il disastro italiano. Ultime notizie dall'Italia che non funziona*, ed. Mondadori.

## La disillusione del ministro

Su *Il Sole-24 Ore* del 31.12.'99, il ministro delle Finanze annuncia la presentazione di un "libro bianco" sul catasto, per far luce sul "buco nero" dell'universo fiscale, riferendo che si è "cominciato ad attuare il processo di integrazione tra il catasto e le conservatorie", ma evidenziando le enormi difficoltà connesse alla riforma. Se ne può desumere, chiosa il redattore, che la revisione degli estimi catastali non potrà vedere la luce prima del 2001. Per la legge, però, l'entrata in vigore è ancora fissata al 1° 1.2000.....



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

Anno 10  
Numero 2

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  
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 4 febbraio 2000