

## **ELEZIONI REGIONALI: LA CONFEDILIZIA MISURA L'IMPEGNO DEI CANDIDATI**

16 aprile: è l'appuntamento per le elezioni regionali. In vista di tale impegno elettorale, la Confedilizia ha avviato in tutte le Regioni un'iniziativa di interpello dei candidati alla Presidenza delle Regioni e dei candidati alle cariche di consigliere regionale su temi di viva attualità, che toccano direttamente la proprietà immobiliare. Si tratta dei **contributi a favore dei Consorzi di bonifica**; dell'**imposta unica sugli immobili**; del **fascicolo del fabbricato**.

Sulle posizioni che i candidati alle regionali intendono assumere relativamente a tali scottanti problemi – che sono di forte interesse per tutti i proprietari di casa – si sono già avviate le consultazioni da parte delle Federazioni regionali della Confedilizia e delle Associazioni territoriali. Le risposte – e le mancate risposte – dei candidati vengono debitamente valutate dalle Associazioni territoriali in occasione della campagna elettorale.

Per conoscere le risposte giunte dai candidati, i soci delle Associazioni territoriali della Confedilizia, e pure quanti fra gli elettori (anche se non iscritti) hanno a cuore la tutela della proprietà della casa, possono in vista della scadenza elettorale rivolgersi alle Federazioni regionali ed alle Associazioni territoriali.

## **CONOSCERE, PER DECIDERE**

### *All'interno*

- Nuovo Decreto Legge sugli sfratti
- Trust immobiliare, tutti i vantaggi
- Sicurezza cantieri, modifiche e adempimenti
- Di nuovo sul fascicolo del fabbricato, i suoi costi e la sua inutilità
- Guardie giurate durante gli sfratti
- Ancora pregiudizi sugli immobili storici
- Il Fisco controlla le registrazioni dei contratti di locazione
- Accertamenti Ici e rendite presunte
- Aggiornate le tabelle sulla convenienza dei contratti agevolati
- Affitti, i Comuni fanno solo chiedere il blocco degli sfratti
- Libertà economica, l'Italia retrocede

## Il Presidente incontra Rigotti (Anaci)

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero il ministro Bordon (sulla vicenda del decreto-legge sfratti) e ricevuto il Presidente dell'Anaci, Rigotti. Sul decreto legge anzidetto ha pure incontrato il Capo dell'Ufficio legislativo del Ministero dei Lavori Pubblici, Corsini. Sforza Fogliani ha poi avuto incontri nella sede Fininvest con Gianni Letta e, al Senato, col capogruppo di *Forza Italia*, La Loggia. A Roma, il Presidente confederale è intervenuto al Convegno promosso dall'Associazione nazionale magistrati sul tema "La ragionevole durata dei processi. Qualche proposta concreta" mentre a Piacenza ha aperto (unitamente al Presidente dell'Adsi, di Seyssel d'Aix) i lavori del Convegno sul nuovo Testo unico per i beni culturali. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha partecipato - si veda in proposito l'apposito riferimento, su questo stesso numero - all'audizione al Senato sul libretto-casa (tema sul quale ha incontrato anche il relatore del disegno di legge, Parola) e - insieme al Segretario Generale - alla conferenza stampa sul decreto-legge sfratti tenutasi al Centro documentazione giornalistica. Il Presidente ha pure



Manifestazione dell'Ape-Como per illustrare l'Accordo territoriale sui contratti agevolati. Parla il Presidente Cantoni

incontrato - oltre all'on. Zagatti, responsabile casa ds - il sottosegretario ai LL.PP., Mattioli, e partecipato all'audizione sulla (ipotizzata, e rientrata) nuova legge della Regione Emilia-Romagna sulla Bonifica.

Ripetuti gli interventi del Presidente confederale sulla stampa, alle Tv e alle radio. In particolare, Sforza Fogliani ha concesso interviste al TG3, alla tv Ansa Blumberg, a Stream e a Rai News 24. Per la radio, interviste ai GR1, GR2, GR3 nonché a RTL, al circuito radiofonico CRR e a Radio Sound.

Il Presidente del Centro Studi confederale, D'Amico, ha rappresentato la Confedilizia al seminario di Scenari Immobiliari "Investire in Italia".

Il Responsabile del Centro Studi confederale, Spaziani Testa, ha rappresentato l'organizzazione ad un'audizione al Ministero dei Lavori Pubblici sul nuovo decreto legge sfratti. Spaziani Testa ha poi svolto una relazione al Convegno organizzato dalla Confedilizia di Bergamo in collaborazione con la locale Fiaip (sulle prospettive di revisione della fiscalità immobiliare) ed è intervenuto al Convegno Anaci sul tema "Il condominio e l'ambiente".

## Le 50 province più vicine alla Confedilizia (ordine decrescente - rapporto iscritti/popolazione)

Piacenza	Firenze	Reggio nell'Emilia
Parma	Como	Lucca
Genova	Lodi	Treviso
Bolzano	Ravenna	Alessandria
Asti	Novara	Lecco
La Spezia	Modena	Pistoia
Savona	Trieste	Bari
Bologna	Imperia	Arezzo
Belluno	Rovigo	Gorizia
Grosseto	Verona	Cremona
Rimini	Terni	Brescia
Forlì-Cesena	Vercelli	Sondrio
Milano	Sassari	Vicenza
Pisa	Biella	Oristano
Udine	Verbano-Cusio-Ossola	Siena
Perugia	Torino	Matera
Bergamo	Varese	

## Consorzi di Bonifica, Confedilizia ha ragione

"Consorzi di Bonifica, Confedilizia ha ragione". Con questo titolo *Italia Oggi* ha pubblicato una lettera di Luciano Vannucchi, Presidente del Comitato di difesa contro gli abusi impositivi a carico dei cittadini italiani, costituito a Prato.

Nella sua lettera, il Presidente Vannucchi esprime vivo apprezzamento per l'articolo del Presidente confederale sui Consorzi di Bonifica pubblicato sul quotidiano economico milanese il 18 febbraio scorso.

## Squallida esibizione contro il Presidente

Un giornalista del quotidiano comunista *il manifesto* telefona al Presidente confederale, in merito alla questione della Forza pubblica per gli sfratti.

Vuole portare il discorso dove vuole lui, e fare dire al Presidente quel che vuole lui... Pronta la risposta: mi mandi un fax con le sue domande per iscritto, e per iscritto subito le risponderò.

Questa "legittima difesa" diventa il giorno dopo sul quotidiano comunista (19.2.2000) una scorrettezza. Gli dà man forte anche il Segretario Generale del Sunia. Che anche lui si arrampica sui vetri, in una squallida esibizione.

Poveri comunisti, tali confermati - o riciclati - che siano. Quando qualcuno non sta al gioco, perdono la calma. *Et quos vult perdere, Deus...*

## Nuova rubrica su il Giornale

Nuova rubrica fissa della Confedilizia su *il Giornale* di Milano.

Oltre a quella del Presidente confederale (la domenica, pagina Economia), il quotidiano milanese pubblica ogni mercoledì un'altra "nostra" rubrica, nella pagina Immobiliare. E' curata dall'avv. Elena Baio, del Coordinamento legali confederale ("L'Esperto risponde").

## Legge Finanziaria, ripubblicata con note

Il Supplemento Ordinario n. 23/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 23 del 29.1.2000-Serie generale ha provveduto alla ripubblicazione del testo della legge 23.12.1999 n. 488, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", corredato delle relative note. Si tratta della Finanziaria 2000, già illustrata su *Cn* nel numero di gennaio.

## Sul libretto immobiliare, Confedilizia in audizione

Audizione, in Senato, sul disegno di legge relativo al libretto immobiliare. Per la proprietà edilizia è stata consultata la Confedilizia, che ha partecipato all'audizione medesima con una delegazione guidata dal Presidente confederale e composta dal dott. Renzo Gardella e dal prof. Andrea Del Grosso, Ordinario di Scienza delle costruzioni a Genova. Sempre in sede di audizione, è stata consultata anche l'ALAC-Associazione liberi amministratori condominiali.

## Nuova legge messaggi politici elettorali

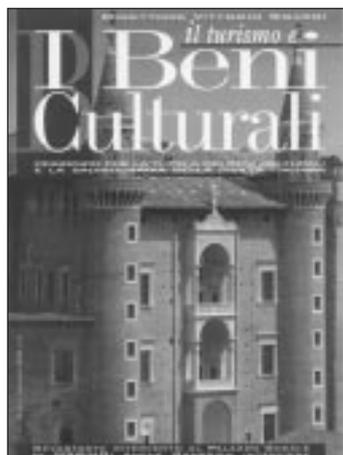
È in vigore una nuova legge concernente "Disposizioni per la parità di accesso ai mezzi di informazione durante le campagne elettorali e referendarie e per la comunicazione politica". La legge in questione si applica - oltre che alle tv - anche ai periodici e quindi anche a quelli (per quanto interessa qui segnalare) delle Associazioni territoriali della Confedilizia.

La Segreteria generale ha in proposito inviato alle stesse apposite Circolari.

## Termini deposito documenti esecuzioni

Con legge 16.2.2000 n. 25 è stato convertito in legge il decreto legge 17.12.1999 n. 480 recante nuova disciplina transitoria per i termini di deposito della documentazione prescritta dall'articolo 567 del Codice di procedura civile per l'istanza di vendita nell'espropriazione immobiliare. Tali termini sono fissati al 21 ottobre 2000 per tutte le procedure esecutive nelle quali l'istanza di vendita risulta depositata entro il 31 dicembre 1999, e al 21 dicembre 2000 in quelle nelle quali l'istanza anzidetta risulta depositata tra il 1° gennaio e il 21 ottobre 2000.

**NOVITÀ**



**TESTIMONIANZA**

**La verità sugli sfratti**

La verità sugli sfratti l'ha detta Vincenzo Luceri, ufficiale giudiziario a Torino, 20 anni di sfratti alle spalle.

Rispondendo alle domande di un giornalista (*La stampa*, 30.1.2000), ha detto: "I casi in cui uno sfrattato si rifiuta di cedere sono meno frequenti di quanto si pensi: l'inquilino è preavvertito per tempo. Perché resta fino all'ultimo? Perché spera che qualcosa possa sempre accadere: è paradossale, ma molti cominciano a cercare seriamente una sistemazione solo quando si trovano fuori casa".

Ecco, la verità. Il "dramma" degli sfratti è solo il risultato (tragico, e perverso) della demagogia degli "illusionisti". Politici (demagoghi) e sindacalisti (perditempo), in primo luogo.

**APPUNTAMENTI**

**Expo real 2000**

La terza edizione del Salone internazionale dell'immobiliare commerciale si terrà a Monaco dal 4 al 6 ottobre, al termine dell'Oktoberfest. Informazioni: tf (49 89) 9 49-2 06 20; fax (49 89) 9 49-2 06 29.

**FONDI RUSTICI**

**Misura canone, incostituzionalità?**

Il Tribunale di Pesaro ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti degli artt. 9 e 62 della legge 203/82 sull'affitto dei fondi rustici "nella parte in cui non consentono di determinare un canone che non sia irrisorio". La censura, in particolare, è alla norma che prevede che il canone venga determinato mediante coefficienti di moltiplicazione del reddito dominicale stabilito a norma del r.d. 4.4.1939 n. 589, con conseguente irrisorietà - appunto - del canone medesimo.

**Decreto legge sfratti, commento del Presidente**

**Resta salvo l'impianto della «legge Zagatti»**

di **CORRADO SPORZA FOGLIANI\***

Il decreto legge sugli sfratti interviene sull'ultima legge per le locazioni abitative (la cosiddetta "legge Zagatti") salvandone però il fondamentale impianto. Le ipotesi dalle quali si era partiti, erano ben diverse.

Il nuovo provvedimento interviene anzitutto a nove mesi al termine minimo di differimento delle esecuzioni riguardanti particolari categorie di inquilini, in ciò disponendo solo per il futuro — quindi, per i provvedimenti che i tribunali in composizione monocratica debbono ancora adottare — e nulla innovando quanto al dies a quo del differimento in parola (sul quale, peraltro, non si è ancora formato un univoco orientamento dei giudici). Prima dell'intervento in parola, il termine dilatorio minimo — ricavabile dai richiami della "legge Zagatti" a precedenti provvedimenti legislativi — era di 2 mesi.

Sempre limitatamente alle più dette categorie di inquilini, il decreto legge sospende poi sino al 30 settembre '99 le esecuzioni di rilascio inentrate a provvedimenti "già emessi" (alla data di entrata in vigore del decreto legge), così sostanzialmente correlando vecchi e nuovi provvedimenti (che scateranno pure — come visto — l'azzerando termine dilatorio minimo di nove mesi). In questo modo, se non altro, la prevista temata elettorale (regionale, comunale e referendaria) non potrà fornire pretesti né per speculazioni né — soprattutto — per sospensioni della concessione della Forza pubblica (tese alla reintroduzione di fatto della graduazione amministrativa dell'esecuzione, che è l'obiettivo al quale il sistema prefettizio continua a lavorare), avendo già fatto l'esecutivo un apprezzamento delle situazioni di disagio degno di tutela.

Inoltre, la sospensione potrà riportarsi alla disponibilità di fondi per le famiglie inentrate (secondo la logica della legge 431/98), anche se — ancora una volta — i proprietari vengono chiamati a fare carico di ritardi, e inadempienze, di Regioni e Comuni al proposito. Nonostante tutto (e nonostante, soprattutto, i miglioramenti apportati alla penultima versione del decreto legge, che prevedeva addirittura il blocco anche delle esecuzioni per le quali non era stato presentato entro il 27 luglio 1999 alcuna istanza di graduazione) rimane questa la parte più critica del provvedimento, che creerà comunque — infatti — un accumulo di esecuzioni a fine settembre.

Il provvedimento d'urgenza del Governo interviene anche a riguardo della dimostrazione (da parte del proprietario inentrate) a un'esecuzione di rilascio di aver adempiuto agli obblighi tributari, estendendo — con disposizione innovativa — la "condizione per la messa in esecuzione" del titolo esecutivo prevista nella legge Zagatti anche agli sfratti in corso. La disposizione viene presentata come interpretativa della già vigente normativa, ma tale all'evidenza non è (così che non potrà esercitare influenza alcuna sulle eventuali controversie in corso) per come le leggi interpretative sono definite dalla Corte costituzionale («Va riconosciuto carattere interpretativo alla legge che, fermo restando il testo della norma interpretata, ne chiarisca il significato normativo e privilegi una delle tante interpretazioni possibili» dice la sentenza 455/92, ex plurimis) e — soprattutto — per quanto di nuovo prescrive la stessa disposizione, e cioè che la dimostrazione in parola avvenga tramite apposita dichiarazione del proprietario (non potendosi più far leva — come prevede la legge Zagatti — sull'atto di precetto, per questi rilasci già notificati magari anni fa).

E comunque fondamentale che, rispetto alle prime ipotesi circolate, sia stato fatto salvo l'impianto fondamentale in proposito della "legge Zagatti": la dichiarazione del proprietario (dichiarazione semplice — non "sostitutiva" — e, quindi, non bisognosa di autenticazione nella firma, abolita proprio dall'articolo 3 legge 127/97, a questo scopo richiamato dal decreto legge) verrà infatti "notificata" all'iniziativa e basta (così conservando il suo integrale carattere di atto di parte) e consegnata all'ufficiale giudiziario solo per documentare l'avvenuta notifica e quindi a rimettere ogni ostacolo alla procedibilità dell'esecuzione (si veda la sentenza del tribunale di Monza del 22 settembre 1999). Senza che il medesimo ufficiale giudiziario possa svolgere alcuna attività diretta o indiretta di controllo (neppure ex articolo 613 del Codice di procedura civile, pena il risarcimento dei danni) al di là di quella relativa alla mera esistenza della dichiarazione medesima (così come per il titolo esecutivo), essendo tale attività riservata esclusivamente al tribunale e su esclusivo impulso del conduttore.

Naturalmente, risangono ferme le vigenti disposizioni in materia tributaria, a cominciare da quelle — che dovrebbero essere ben note a tutti — per cui la registrazione non è dovuta dopo la scadenza del contratto, e quindi durante le esecuzioni di rilascio (risoluzione della direzione Entrate-Toscana a Confedilizia Firenze).

Nel complesso, il provvedimento governativo psicologicamente non aita certo i proprietari a convincere che la locazione non costituisce un'ipoteca a tempo indeterminato sull'immobile, al fine del ritenimento della sua disponibilità. Ma se si mettono in conto le pressioni cui è stato sottoposto il ministero dei Lavori Pubblici, si può nonostante tutto concludere che — nella vicenda — ha prevalso la volontà di non alterare l'impianto fondamentale della normativa locativa del '98.

\* Avvocato e Confedilizia

Articolo del Presidente confederale di commento (anche esplicitivo) al decreto-legge sfratti approvato dal Governo. Il provvedimento (in vigore dal 26 febbraio) è stato tempestivamente inviato, nel suo testo integrale, a tutte le Confedilizie locali. In un commento in corso di pubblicazione nella sua rubrica domenicale su *il Giornale*, il Presidente spiega perché si può ritenere che la dichiarazione fiscale estesa dal nuovo provvedimento anche alle esecuzioni in corso, possa essere redatta in carta libera.



## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Libretto casa, una iattura

Il Presidente Adsi di Seyssel d'Aix scrive su *Le dimore storiche* (n. 3/99) della collaborazione con la Confedilizia in vari campi ed in quello della battaglia contro il libretto casa, in particolare. Se realizzato, "si tradurrà in un onere non indifferente per i proprietari". "I nostri sforzi - scrive il Presidente Adsi - puntano alla totale esclusione delle dimore vincolate da quest'obbligo, considerando sia le caratteristiche intrinseche delle costruzioni, sia il fatto che ogni modifica di struttura è sempre stata controllata e approvata dalla Soprintendenza, sia che l'edificio vincolato è sottoposto ad un monitoraggio continuo dalle Sovrintendenze, che hanno un potere di intervento diretto".

### Ricorso contro il Mod. 730

L'Adsi ha presentato ricorso al Tar Lazio (con l'assistenza dell'avv. Luciano Filippo Bracci) contro il D.M. 17.1.2000, relativo all'approvazione delle istruzioni al Mod. 730, nella parte relativa alla tassazione dei redditi degli immobili soggetti a vincolo storico artistico. Infatti, il Ministero (come già rilevato su *Cn*, più volte) si rifiuta di prendere atto delle - ripetute - decisioni della Cassazione che hanno stabilito che, anche in caso di immobili vincolati, deve essere tassata la rendita catastale. Com'è noto, in argomento - ma contro la Circolare ministeriale relativa, invece che contro il precitato D.M. - pende anche un ricorso della Confedilizia.

### 24 ore sulle dimore storiche

Due interessanti articoli da segnalare su *24 ore*. Il 30.12.99 il quotidiano milanese ha pubblicato un esauritivo articolo di Antonio Foscari dal titolo "Ville del Palladio, meglio ai privati". Dello stesso autore un altro articolo pubblicato l'1.2.2000 sullo stesso autorevole giornale, dal titolo "Dimore storiche, il privato funziona meglio".

### Che senso avevano i castelli?

"Che senso avevano i castelli nel Medioevo?": questo il titolo di un interessante (e documentato) articolo di Dino Palloni pubblicato da *Libro aperto* (Suppl. al n. 19/99).

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 10 aprile 2000 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 2000. Gli importi dei contributi, validi dal 1°.1.2000 al 30.6.2000, sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 11.290 lire	2.274 lire (473)
da 11.291 a 13.790 lire	2.559 lire (533)
oltre 13.790 lire	3.126 lire (651)
Lavoro superiore a 24 ore sett.	1.653 lire (344)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°.1.'99 è di lire 6.880 al giorno (2.400 per pranzo e/o colazione, 2.400 per cena, 2.080 per alloggio).

Il 10 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°.1.2000 e il 31.3.2000.

Si ricorda che in caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Libretto immobiliare, crollo dei prezzi

Il Presidente nazionale Fiaip dott. Eustacchio Allegretti ha inviato ai componenti la XIII Commissione del Senato (che sta esaminando il disegno di legge relativo al libretto casa) la lettera che riportiamo

"Desideriamo sottolineare come l'individuazione, da parte dei Comuni, di zone o anche semplicemente di isolati all'interno dei quali i proprietari di casa dovrebbero provvedere a dotarsi del fascicolo del fabbricato, avrebbe conseguenze preoccupanti sul mercato immobiliare. Infatti, nelle zone e negli isolati interessati dai provvedimenti dei Comuni si assisterebbe a un'immediata e sensibile diminuzione dei valori immobiliari, con un pesante svilimento degli edifici. Basterebbe, insomma, la semplice perimetrazione per produrre un crollo di valori, indipendentemente dalla circostanza che gli edifici siano o meno bisognosi di interventi, indipendentemente dall'esistenza di problemi statici, indipendentemente dal sussistere di rischi. Il solo "effetto allarme", per ingiustificato che esso fosse, rischierebbe di recare oggettivi e pesanti svilimenti patrimoniali ai danni di incolpevoli proprietari.

Questo palese scompaginamento del mercato immobiliare sarebbe dovuto, ci preme sottolinearlo, non a condizioni oggettive degli immobili, ma alla semplice individuazione operata dal Comune, individuazione che metterebbe insieme, in una stessa zona o anche in un medesimo isolato, fabbricati bisognosi di interventi (e invero già valutati adeguatamente, quindi a valori infimi) e fabbricati invece staticamente a posto".

## ANACAM

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

### Una grande Anacam

Sul numero di dicembre 1999 di "Sviluppo e impresa - La rivista d'informazione e cultura dell'ascensorismo italiano", il Presidente Anacam Roberto Gianfranceschi fa in un articolo ("Con l'orgoglio di appartenere ad una grande Anacam") il punto sull'organizzazione. "L'Anacam - è fra l'altro detto nello stesso - riconosce i principi del libero mercato e della concorrenza; in questo contesto occorre però vigilare affinché tutti gli operatori abbiano eguali condizioni di competizione sul mercato e non vi siano prevaricazioni da parte di "chi", con la forza della sola finanza, tenta di imporre regole dirette a "strozzare" la libera impresa. Alla strategia dello "shopping" di aziende, operata da anni da ben note multinazionali, occorre opporre una strategia di crescita delle P.m.i. e promuovere una cultura di impresa che privilegi la professionalità, lo sviluppo e l'innovazione".

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Riunioni all'Industria...

Della delegazione del Comitato nazionale consumatori e utenti che ha incontrato il ministro Letta ha fatto parte, per l'Assoutenti, il dott. Mario Finzi. Nel corso della riunione si è trattato, fra l'altro, di commercio elettronico, di prezzi della benzina e di sicurezza alimentare.

### ....e alla Tim

Finzi è pure intervenuto alla riunione, svoltasi presso la Tim, convocata per elaborare un nuovo modello di conciliazione fra utenti e società concessionaria dei telefoni cellulari.

## CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Canone - Aggiornamento

In tema di canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, dal disposto dell'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035 (che comprendeva gli I.A.C.P. tra i soggetti deputati a determinare le componenti dei canoni, quanto alle quote di cui alle lettere b), c) e d)), dell'art. 21 dello stesso D.P.R. (che demandava agli I.A.C.P. di provvedere, con apposito piano finanziario approvato dal Ministro dei lavori pubblici d'intesa con le regioni interessate, alla revisione dei canoni degli alloggi costruiti successivamente al 4 novembre 1963) e del successivo art. 22 (che demandava agli I.A.C.P. di provvedere con le stesse modalità dell'art. 21 alla revisione dei canoni di tutti gli alloggi), emerge che in capo agli I.A.C.P. sussisteva un potere di determinazione e revisione dei canoni, sia pure non libero, ma sottoposto alle modalità e procedure di cui alle suddette norme e particolarmente all'intervento di altri soggetti, tra cui il Ministro dei lavori pubblici d'intesa con le Regioni interessate. Detto potere venne ribadito in via transitoria dall'art. 22 della legge 8 agosto 1977 n. 513 (il quale, nel fissare al primo comma il canone minimo per vano dei suddetti alloggi, al terzo comma dispose che restassero fermi i canoni stabiliti in via provvisoria dagli I.A.C.P. se superiori, facendo "salva ogni diversa determinazione dei predetti istituti"). Detta transitorietà emergeva dal dodicesimo comma dello stesso art. 22 (il quale sancì che le disposizioni dei commi precedenti restassero in vigore in ciascuna regione - ivi comprese quelle a statuto speciale per il caso di mancata adozione di un proprio provvedimento legislativo sui canoni di locazione per l'edilizia residenziale pubblica - "fino al momento dell'effettiva applicazione dell'art. 19" del D.P.R. n. 1035 del 1972). Il suddetto potere degli I.A.C.P. non venne meno, d'altro canto, a seguito del trasferimento dallo Stato alle Regioni delle funzioni amministrative e legislative concernenti gli I.A.C.P. disposto dall'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616. (Nella specie la Suprema Corte, con riferimento ad una controversia insorta con riguardo ad una deliberazione di aggiornamento del canone adottata dall'I.A.C.P. di Savona, ha ritenuto che tale istituto non avesse più il relativo potere, in quanto la Regione Liguria, con l'art. 54 della legge 28 febbraio 1983 n. 6 aveva - antecedentemente a quella deliberazione - disposto che, fino all'entrata in vigore della legge sulla determinazione del canone sociale - poi emanata il 22 dicembre 1983 con il n. 50 -, dovessero continuare ad applicarsi i canoni in atto).

\*Cass. civ., sez. I, 4 settembre 1999, n. 9383, I.A.C.P. della Provincia di Savona c. Vignola (D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 19; D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 21; D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 22).

## ASPESI

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

### Paletti nuovo Presidente

Rinnovati gli organi direttivi dell'Aspesi. Nuovo presidente è il cav. Settilio Paletti, presidente della Fil. Casa SpA. Vicepresidenti e membri del Comitato esecutivo sono stati nominati Gianfranco Traversa, Franco Minardi e Michetti e Federico Oriana. Consiglieri: Massimo Amelio, Antonio Anzani, Ilvo Bruschi, Matteo Cabassi, Franco Farina, Paolo Manzoni, Giovanni Massi e Emanuele Romanengo. Segretario Generale, Gianni Coizet.

Al nuovo presidente - e a tutti i suoi collaboratori - sono giunte le congratulazioni del Presidente confederale.

## AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

### Raggiri sulla multiproprietà

"Continuano i raggiri sulla multiproprietà": questo il titolo di un articolo che compare su "Le scelte del consumatore" (n. 85/2000). In particolare, vengono segnalate le insidie insite nella normativa italiana (d. lgs. n. 427/98) che consente alle parti di scegliere di applicare al contratto una legislazione diversa da quella italiana. L'ultima trovata, è questa: sottoporre agli acquirenti contratti che prevedono l'applicazione della legislazione della Repubblica Dominicana, nella quale il diritto di recesso è completamente sconosciuto e i contratti non possono essere revocati se non per mutuo consenso.

## SENZA COMMENTO

### Da sette anni proprietaria sulla carta

Vi scrivo mosso dalla delusione e quasi disperazione e spero tanto che Voi possiate dare una voce a chi come me si trova in questo tipo di situazione senza via di uscita, voglio denunciare uno Stato che abbandona totalmente i suoi cittadini.

Sono una donna di 35 anni, separata, madre di un bambino di 4 anni, lavoro da ben circa 15 anni e sono proprietaria di un appartamento che sto pagando con mutuo.

Ho acquistato questo piccolo appartamento nel 1993, affittato perché chiaramente il prezzo era più basso, con i miei soldi nonostante per anni tutti i mesi, dalla mia busta paga, siano state fatte trattenute Gescal. L'ho acquistato con la promessa che gli inquilini entro la fine del 1993, sarebbero andati via visto che l'appartamento era piccolo per le loro esigenze, all'epoca avevano un solo figlio, e che era distante dal loro lavoro. Chiaramente con quello che pagavano a me, quando si ricordavano di farlo, non sono riusciti a trovare niente, il contratto di locazione è scaduto il 31/12/1995, gli sono stati dati due anni di proroga e l'esecutività dello sfratto il 30/06/1998. Nel frattempo mi sono sposata e separata, separata perché non è stata possibile una convivenza tra mia madre ed il mio ex marito, ed ho avuto un bambino. Non sono riuscita ad entrare in possesso della mia casa né quando mi sono sposata né tanto meno adesso che ho un figlio. I miei inquilini mi pagano 237.000 lire di occupazione, quando si ricordano, e sono anni che non pagano il condominio. Ho dovuto provvedere al pagamento delle rate arretrate di condominio perché altrimenti avrei dovuto pagare anche le spese legali. Stavo tentando di mandarli via facendo l'art. 2, l'udienza dal pretore era fissata per il 15 di gennaio 1999, ma visto che è cambiata la legge, l'art. 2 non esiste più ed è stato sostituito da non so bene cosa. Con la nuova legge mi hanno notificato, chiaramente entro i termini di legge, la proroga per lo sfratto, facendo presente che nel frattempo hanno avuto un altro bambino ed un altro in arrivo e che entrambi i coniugi sono disoccupati e che non sono in grado di sopperire alle primarie necessità della famiglia. Vorrei far presente che io sono un lavoratore dipendente e per di più a part-time e che per andare avanti faccio enormi sacrifici con un solo figlio e non capisco perché queste persone così incoscienti debbano essere "mantenute" da me. Gli ho fatto causa per ottenere le spese condominiali che io avevo anticipato.

Nel frattempo si sono accumulate altre rate insolte sia di condominio che di riscaldamento, che ho pensato bene di far presente al giudice, gli inquilini hanno pagato i due mesi di occupazione il giorno prima dell'udienza e quanto anticipato da me, lo hanno versato direttamente al Condominio. Così il Condominio si ritrova con tutte le rate pagate ed invece io non sono riuscita a rientrare in possesso dei miei soldi. Da quanto mi ha detto il mio avvocato la nuova legge è a interpretazione libera, per cui il Giudice ha pensato bene di chiudere la causa dicendo che quanto da me richiesto era stato pagato e che se volevo farmi pagare il resto devo fare un'altra causa. La storia chiaramente non è tutta qui, ma per descriverla dovrei fare un libro, vorrei solo far presente che la mia è una lotta alla sopravvivenza, devo dire grazie alla mia famiglia che mi aiuta sotto tutti i punti di vista, ma voglio sapere: è possibile che io, ed altri milioni di persone siamo solo mucche da mungere? Abbiamo solo obblighi e doveri e nessun diritto? Vale la pena di essere una persona onesta sotto tutti i punti di vista, quando poi ti rendi conto che le uniche persone tutelate sono gli alcolizzati, i drogati e le prostitute? Abbiamo diritto io e mio figlio di vivere nella nostra casa e non accampati in quella di mia madre, di rifarci una famiglia, la tutela della proprietà che fine ha fatto? Devo solo pagare il mutuo, le svariate tasse, l'Ici e non poter usufruire di quello che è mio?

Cos'è questa, una guerra tra i poveri? Sono passati veramente tanti anni ed io sono ancora a sperare che un giorno, chissà quale, avrò la mia casa. Perché devo vivere solo di sogni? Ho fatto e sto facendo ancora, tanti sacrifici e non riesco ad uscirne fuori. Vi sto chiedendo veramente aiuto, sperando che il mio problema e chissà di quante altre persone, possa veramente suscitare il Vostro interesse. In attesa di ricevere un Vostro cenno di risposta, Vi ringrazio a mio nome e a nome di mio figlio che tutti i giorni mi chiede quando andremo a vivere nella nostra casa e quando potrà avere la sua cameretta?

Milena Galassi - Lido di Roma  
(da: *Il Messaggero* 29-01-2000)

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

# AFFITTI AGEVOLATI IN TUTT'ITALIA

**G**li accordi territoriali per l'attuazione della nuova legge sulle locazioni abitative nella parte relativa ai contratti agevolati, sono stati stipulati in tutti i 103 capoluoghi provinciali. Dopo la Confedilizia, Appc è l'associazione che ha firmato più accordi. Così è - sul versante inquilini - per Sicut, Uniat e Conia, dopo il Sunia. In 7 città in tutto vi sono due accordi per capoluogo: in quattro (Imperia, Messina, Ancona e Reggio Calabria) perché la Confedilizia si è rifiutata - firmandone, in alternativa, dei differenti - di

accettare accordi, voluti dai sindacati inquilini e subito da piccole associazioni di proprietari, caratterizzati da una predeterminazione assoluta del canone (senza, quindi, libertà di trattativa per le parti) e carenti, in più, di elementi oggettivi atti a evitare contenzioso nonché - in parte - mancanti della clausola Confedilizia di salvaguardia della proprietà in caso di variazione dell'imposizione fiscale: a Roma vi sono 2 accordi perché il fronte delle anzidette organizzazioni dell'inquilinato si è spaccato, così che Sunia e

Uniat hanno firmato (con la Confedilizia) un proprio accordo, differente da un altro, firmato dal Sicut. A Perugia e Bergamo, poi, i 2 accordi nascono da fatti locali. Nessuna norma di legge vieta, comunque, l'esistenza di più accordi: i proprietari devono solo stare attenti a stipulare contratti (pena la perdita delle agevolazioni fiscali) sulla base di un accordo che sia certamente valido, e cioè firmato da organizzazioni certamente rappresentative (e rappresentative sul piano locale).

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 30.1.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Le regole per la liberalità verso lo Stato

Il ministero delle Finanze ha illustrato, con la circolare 22/T dell'11.2.2000, la nuova procedura di accettazione degli atti di liberalità (donazioni o lasciti testamentari) disposti in favore dello Stato.

1) *Atti di donazione* - Se un ente pubblico o un privato decide di donare un bene immobile allo Stato, l'ufficio del territorio acquisisce tutti gli elementi di giudizio necessari e fa formalizzare l'intendimento in un vero e proprio atto unilaterale di donazione rogato da un notaio, al fine di impedire al donante la revoca della donazione. Successivamente predisporre uno schema di atto di accettazione della donazione, che viene notificato al donante e sottoposto al visto legale dell'Avvocatura distrettuale. Viene quindi redatto da parte dell'ufficio periferico l'atto formale di accettazione della donazione che, vistato dall'Avvocatura distrettuale, è trasmesso alla Direzione compartimentale del territorio, per l'approvazione. Dopo l'approvazione, l'ufficio periferico registra e trascrive l'atto e lo assume nel patrimonio dello Stato.

2) *Eredità testamentarie* - In caso di accettazione di lasciti testamentari, non è più richiesto il parere del Prefetto, ma occorre procedere ugualmente all'interpello dei successibili. Vengono pertanto acquisiti gli elementi di giudizio necessari per valutare l'esatta consistenza dell'asse ereditario, la convenienza dell'accettazione del lascito, la consistenza e valutazione dell'immobile eventuale oggetto del lascito; deve essere richiesto il parere, se necessario, sull'essenzialità della clausola, nonché quello sulla proprietà del bene in capo al testatore. Una volta verificato che può essere eseguita la clausola testamentaria, si procede, con decreto, all'accettazione del testamento in favore dell'ente beneficiario per la realizzazione delle finalità volute dal testatore con l'atto di ultima volontà.

3) *Legati testamentari* - Il legato si acquista senza bisogno di accettazione, salva la facoltà di rinunciare, ed opera dal momento della morte del *de cuius* quando oggetto del legato è la proprietà di una cosa determinata o altro diritto appartenente al testatore. L'amministrazione finanziaria si limita pertanto a domandare agli eredi il possesso dei cespiti oggetto del legato, convenendo con essi le modalità ed i termini dell'immissione in possesso. Rimane salva la facoltà di rinuncia dello Stato, in relazione all'eventualità che i beni oggetto dei legati risultino gravati da pesi ed oneri pregiudizievoli.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

# QUANT'È IL BONUS SULL'AFFITTO AGEVOLATO

**I** contratti di locazione agevolati (stipulati sulla base degli Accordi territoriali proprietà edilizia-sindacati inquilini) scontano agevolazioni fiscali a favore dei proprietari in materia di Ici, Irpef-Irpeg e Registro. Quanto alla prima, non possono però essere fatti calcoli valevoli per l'intero territorio nazionale: occorre controllare come si sono atteggiati i singoli Comuni. Per le altre imposte, invece, i calcoli possono essere fatti (con l'avvertenza che tali agevolazioni valgono solo nei Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa) e - nel caso specifico - sono stati fatti dall'Ufficio studi della Confedilizia e resi disponibili presso le Associazioni territoriali dell'organizzazione oltre che al suo sito Internet. Per un locatore con reddito Irpef fra i 130

e 160 milioni annui, il risparmio fiscale è uguale - in pratica - a una mensilità di canone per ciascun contratto con canone annuo di 3 o 6 milioni e cresce poi progressivamente man mano che aumenta il canone. In base alle norme, lo «sconto» è inoltre proporzionale al reddito del locatore. Più alto è questo reddito, più elevato sarà il risparmio fiscale. Facciamo un esempio: se il locatore ha un reddito di oltre 60 milioni e fino a 135, il risparmio fiscale è - sempre per ogni contratto - di 309mila lire nel primo anno, che salgono a 315mila lire negli anni successivi in caso di canone mensile di 250mila lire, crescendo pure col crescere del canone: in caso di reddito superiore ai 135 milioni, il risparmio fiscale è poi di 315mila lire e di 360mila lire - ri-

spettivamente, per il primo anno e per gli anni successivi - sempre per un canone mensile di 250mila lire (pure crescendo - sempre - col crescere del canone). Le tabelle Confedilizia danno conto anche del risparmio fiscale degli inquilini (previsto dalla legge senza limiti territoriali), notevolmente incrementato dall'ultima Finanziaria e molto più consistente - perlomeno per redditi medi - di quello dei proprietari. Per un inquilino con reddito fra i 15 e i 30 milioni l'anno, è pari - addirittura - a 640mila lire, in caso di canone mensile di 250mila lire. Qua, però, il risparmio fiscale non cresce più - come per il locatore - col crescere del canone e del reddito ma segue, anzi, un andamento inverso.

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 27.2.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## PROPRIETÀ FONDIARIA

### Controlli delle Finanze sulle plusvalenze dei terreni edificabili

Con una nota del 14.1.2000, il Ministero delle Finanze ha dato istruzioni ai propri uffici ai fini del controllo dei soggetti che hanno effettuato, nel '94, cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria e che non hanno in tutto o in parte dichiarato le relative plusvalenze.

In sede di elaborazione del criterio selettivo - informa la nota - sono stati considerati i danti causa in atti di compravendita di terreno (codice negozio giuridico 1101) stipulati nell'anno '94.

Considerato che l'Anagrafe tributaria non è in possesso di alcuna specifica e certa informazione in ordine alla tipologia dei terreni oggetto di trasferimento, il Ministero ha effettuato gli incroci con riferimento agli atti per i quali è maggiormente presumibile la ricorrenza dell'ipotesi in questione, identificati dalle Finanze nei seguenti: a) compravendita di terreno soggetta ad Iva; b) compravendita di terreno non soggetta ad Iva, qualora almeno uno tra gli aventi causa eserciti attività di costruzione (codici attività da 45.11.0 a 45.50.0).

Sono stati altresì effettuati - prosegue la nota - gli incroci utili con i dati delle dichiarazioni dei redditi relative al '94 in ordine alle plusvalenze dichiarate. In dipendenza di tali elaborazioni vengono segnalati i soggetti danti causa in atti di compravendita di terreni stipulati nel '94 e che per tale periodo d'imposta: a) non risultino avere dichiarato alcun valore riferibile a plusvalenze; b) ovvero abbiano dichiarato valori riferibili a plusvalenze, ma vi sia una notevole differenza fra valore delle cessioni registrate e importi dichiarati (per le cessioni di valore superiore a 300 milioni la posizione è sempre oggetto di segnalazione).

I criteri di incrocio enunciati hanno orientato, in via generale, le elaborazioni informatiche, ma gli uffici, nell'ambito dei soggetti segnalati, dovranno selezionare le posizioni "di maggiore interesse fiscale", posto che le segnalazioni trasmesse hanno natura puramente indiziaria e che pertanto l'ufficio dovrà procedere a una specifica indagine conoscitiva su base documentale, acquisendo e valutando gli elementi utili per inquadrare l'effettiva natura delle cessioni segnalate e l'eventuale configurabilità di plusvalenze assoggettabili a tassazione.

## Trust immobiliare, tutti i vantaggi

L'istituto giuridico *trust* nasce sulla scia del concetto di fiducia nel diritto romano e vede la luce in Inghilterra attorno all'anno 1000 con l'avvento delle crociate per consentire ai cavalieri una ordinata successione del loro patrimonio in caso di decesso in terre lontane.

Si ha un trust quando un soggetto (*settlor*) attribuisce ad un altro soggetto (*trustee*) la legittimazione (*legal title*) a compiere determinati atti su beni o diritti (che costituiscono la *trust property*) nell'interesse di uno o più beneficiari.

Numerose e complesse norme previste dalla normativa sui trusts consentono di escludere e rendere quasi impossibile qualsiasi frode e comportamento scorretto da parte del *trustee* a danno del *settlor* e degli altri beneficiari.

Il *trustee* sarà obbligato a gestire ed amministrare i beni costituiti in trust secondo le modalità previste nell'atto costitutivo, distribuendo il reddito derivante dai beni costituiti in trust a uno o più beneficiari individuali o individuabili.

Istituto giuridico diffusissimo in USA e nel Regno Unito ed in tutti i paesi di *Common law* il trust, recentemente, è stato recepito dall'ordinamento giuridico italiano in seguito alla ratifica da parte dell'Italia (primo ed unico, attualmente assieme all'Olanda, stato di *Civil law*) della *Convenzione dell'Aja del 1 luglio 1985, relativa alla legge sui trusts ed al loro riconoscimento*.

In pratica, attualmente, in Italia è possibile costituire trusts aventi ad oggetto beni siti nel nostro Paese ed altresì che un trust (avente determinati requisiti previsti dalla Convenzione) costituito all'estero possa essere riconosciuto in Italia.

I vantaggi derivanti dall'uso del trust sono numerosissimi:

A. in primo luogo i beni, mobili o immobili, costituiti in trust, formano un patrimonio giuridicamente del tutto separato e distinto rispetto sia al *settlor* sia al *trustee*.

Conseguentemente la costituzione in trust dell'intero patrimonio potrà risultare utile per un imprenditore o professionista al fine di preservare i beni mobili od immobili da eventuali azioni esecutive.

B. l'impegno di tale istituto, a causa della estrema flessibilità, potrà essere altresì utile in vari settori:

- nel commercio, per una migliore commercializzazione dei prodotti di una impresa (*trading trust*).

- nelle società di capitali, al fine di consentire una operatività dell'impresa non raggiungibile con strumenti giuridici tradizionali.

- nel diritto di famiglia, al fine di tutelare gli interessi patrimoniali e morali di un soggetto incapace (tossicodipendente, minore, inabili-

### 15 aprile, Convegno a Piacenza

Il tema dei trusts immobiliari ("Applicazioni nel diritto italiano, problemi e prospettive") sarà trattato in un Convegno - organizzato dalla Confedilizia - che si terrà a Piacenza il 15 aprile (inizio ore 9, con la registrazione dei partecipanti), alla Sala Convegni della *Banca di Piacenza*.

Relazioni del prof. Umberto Morello, ordinario di diritto civile alla Statale di Milano (Il trust nell'ordinamento giuridico italiano e la Convenzione dell'Aja del 1985 sul riconoscimento dei trusts), dell'avv. Andrea Moja, Legal Global Opportunities a Milano (Il trust successorio per la trasmissione del patrimonio immobiliare, mobiliare ed aziendale), dell'avv. Corrado Papone, avvocato in Genova (L'uso del trust nelle compravendite immobiliari: profili teorici ed applicativi), della dott. Nuccia Parodi, Legal Global Opportunities a Genova (Multiproprietà immobiliare e trust) e dell'ex ministro delle Finanze prof. avv. Franco Gallo, ordinario di diritto tributario alla Luiss di Roma (Profili e problematiche tributarie del trust in Italia).

A seguire, quesiti e interventi dei partecipanti.

tato); o al fine di regolare i rapporti giuridici patrimoniali tra coniugi (per esempio, l'obbligo di corresponsione dell'assegno di mantenimento) divorziati o separati.

C. Il trust può altresì essere impiegato utilmente anche *in campo immobiliare*. Anche in tale settore le applicazioni possono essere innumerevoli; a titolo esemplificativo ne illustriamo una assai semplice.

Si pensi al seguente caso.

*Un padre (TIZIO) vuole acquistare un appartamento per la figlia (CAIA) che si sposa. Vuole però mantenere la possibilità di vendere l'appartamento qualora le proprie condizioni economiche lo rendano necessario.*

Nel diritto italiano il raggiungimento di tali obiettivi non è possibile.

Al massimo il padre può acquistare l'appartamento unitamente alla figlia; quest'ultima la nuda proprietà (con danaro fornito dal padre), il padre l'usufrutto.

Diversamente in caso di utilizzo di un *trust*:

- Tizio istituisce un trust di somma di danaro. Il trustee acquista l'appartamento e lo concede in comodato alla figlia.

L'atto istitutivo del *trust* avrà per oggetto la somma di danaro necessaria per acquistare l'appartamento (ed eventualmente per la ristrutturazione e l'arredamento). Potranno essere previsti due beneficiari: il padre e la figlia.

Il trustee impiegherà il danaro per acquistare l'appartamento che gli sarà indicato dalla figlia (oppure: dalla figlia congiuntamente al padre).

La figlia sarà beneficiaria del godimento dell'appartamento in forza di un comodato senza determinazione di durata. L'atto istitutivo del trust prevederà che, qualora il padre si trovi in situazione di necessità economica, il trustee ponga termine al comodato e venda l'appartamento (l'accertamento di tale situazione potrà essere lasciato, per evitare qualsiasi forma di contenzioso, ad un terzo): il trust tornerà così ad avere per oggetto una somma di danaro ed essa sarà utilizzata dal trustee per le necessità del padre.

Alla morte del padre la figlia potrà diventare titolare di tutti i beni oggetto del trust e quindi:

del l'appartamento se esso non sia stato venduto; altrimenti della somma di danaro eventualmente residua.

L'estrema flessibilità del trust consentirà innumerevoli varianti in base alle esigenze dei soggetti coinvolti.

Per esempio, sarà possibile prevedere quali beneficiari anche i figli della figlia, i quali subentreranno nel godimento alla madre. Può infine essere conveniente lasciare al trustee il potere di vendere l'appartamento al termine del trust e distribuire la somma ricavata.

Questo costituisce solo un esempio di come il trust, nella piena legalità, possa essere impiegato con estrema efficacia ed utilità anche nel campo immobiliare dove peraltro potrebbe essere suscettibile di ulteriori interessanti applicazioni (dalla multiproprietà, alle compravendite immobiliari, alle locazioni).

A cura dell'avv. Andrea Moja,  
Legal global opportunities

## COSTUMI

### Testimone falso, per 650 volte

Se il grande Totò lo avesse conosciuto, gli avrebbe proposto di fare coppia con lui in un film. Scontato il titolo: "Il testimone" Gerardo Oliva, 35 anni, professione truffatore, era l'anima di una banda specializzata nei raggiri alle assicurazioni. Oliva ha testimoniato più di 650 volte nei tribunali di mezza Campania per incidenti stradali mai avvenuti. La sua parcella era di 150 mila lire a sinistro; in un paio di anni (almeno questo il periodo a cui risalgono le indagini) Oliva avrebbe guadagnato un centinaio di milioni.

## EX RURALI

### Accatastamento, alcune modifiche

Com'è noto (cfr. *Cn* genn. 2000) il termine per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità è stato prorogato, dalla Finanziaria di quest'anno, al 31.12.2000. E' entrato poi in vigore, il 27.1.2000 (giorno di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*), il dpr 30.12.'99, n. 536, che modifica alcune disposizioni contenute nel dpr 139/'98, relativo all'accatastamento dei fabbricati rurali (per il quale, cfr. *Cn* giu. '98).

Il dpr 536/'99 prevede che, sia per l'accatastamento delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti rurali, sia per le costruzioni già rurali, si applichino le disposizioni del catasto fabbricati. Tuttavia, in deroga a tale norma, sino al 31.12.2000 per le costruzioni rurali non denunciate al catasto terreni alla data dell'11.3.'98, ma preesistenti a tale data, è consentito presentare denuncia di accatastamento secondo le modalità di cui all'art. 114 del r.d. 2153/'38 (catasto terreni).

Il testo del dpr 536/'99 può essere richiesto, dalle Associazioni interessate, alla Sede centrale.

Il Giubileo sta già facendo i suoi primi miracoli. La Campania finanzia con la legge giubilare 103 opere: fra queste l'hotel Tramonto d'Oro di Praiano (150 milioni), l'hotel Europa di Casalvelino (149 milioni e 500 mila lire), l'albergo ristorante Gelbison di Novi Velia (150 milioni) e l'albergo Zi'Ntonio di Scala (149 milioni e 978 mila lire). La Regione Molise ha speso 360 milioni per regalare una campana al Vaticano.

Mario Giordano

## Sugli affitti la legge meno brutta

A fronte delle esternazioni di qualche associazione che periodicamente compaiono sui quotidiani genovesi, evidentemente caratterizzate dalla scarsa conoscenza delle problematiche connesse alla genesi della normativa delle locazioni e degli accordi territoriali depositati il 6/7/99, l'Associazione della proprietà edilizia - Confedilizia di Genova ritiene opportuno ribadire alcuni concetti che non sono stati ancora ben compresi o non si vogliono comprendere.

1) A differenza della legge 359/92 sui «patti in deroga», che era stata fortemente voluta e anzi promossa dalla Confedilizia, la legge 431/98 non ha certo trovato il suo incondizionato consenso, tanto che la nuova normativa era stata considerata come «la migliore possibile» tenuto conto delle posizioni di partenza e del contesto politico generale.

La posizione di partenza era costituita dall'originario disegno di legge Di Pietro - Mattioli, dal nome dei suoi due proponenti, che conteneva norme di gran lunga peggiori di quelle che formano oggetto del provvedimento infine approvato dal Parlamento.

Basti pensare, a mero titolo di esempio, che tale progetto prevedeva la scomparsa del contratto di locazione a tempo determinato e consentiva al locatore di rientrare nella detenzione dell'immobile solo in presenza di una giusta causa. Tale progetto che, se tradotto in legge, avrebbe danneggiato tutti i proprietari in modo gravissimo, era già stato accettato da tutte le organizzazioni della proprietà eccettuata la Confedilizia, che rifiutò di dare il suo assenso ed anzi lo combatté con tutte le sue forze.

Peraltro, il successivo progetto di legge fu pesantemente condizionato, per espressa ammissione del suo proponente, l'onorevole Zagatti, da quello precedente, il cui impianto, almeno parzialmente e nella sua impostazione di fondo, veniva conservato.

Solo l'impegno forte della Confedilizia consentì di apportare modifiche sostanziali ed emendamenti più favorevoli per la parte locatrice, nonché miglioramenti, nei limiti del possibile, sia dal punto di vista sostanziale che formale, al testo senza poterlo peraltro completamente sovvertire.

2) Peraltro, nella sua ultima stesura, il provvedimento legislativo (che nel frattempo aveva subito, in Senato, anche modifiche non condivise dalla Confedilizia) contiene, fermi restando i difetti che tuttora lo caratterizzano, due aspetti sicuramente positivi:

a) la definitiva abrogazione per le locazioni abitative delle norme della legge 392/78 e quindi la definitiva scomparsa dell'equo canone, attesa la possibilità per le parti di stipulare contratti, detti del primo canale, assolutamente liberi sotto il profilo della determinazione del corrispettivo;

b) il ritorno della graduazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio all'Autorità giudiziaria dopo anni di semidiscrezionalità delle commissioni prefettizie; modifica questa che, ponendo a carico

del conduttore l'onere di presentare istanza di differimento del termine dell'esecuzione, ha consentito tra l'altro di effettuare un check up sull'effettiva situazione delle procedure di sfratto in corso il cui numero è risultato lontano anni luce dalle cifre che venivano ad ogni occasione sbandierate per conseguire ogni volta l'ennesima proroga delle esecuzioni.

3) Questo premesso, e fatta giustizia dell'affermazione secondo la quale si sarebbe reintrodotta dalla finestra l'equo canone uscito dalla porta del nostro ordinamento, vanno fatte alcune brevi osservazioni sui contratti del secondo canale che formano oggetto di talune critiche.

Il primo rilievo ha carattere generale: la stessa organizzazione che si vanta di non aver sottoscritto l'accordo a Genova, ha sottoscritto lo stesso tipo di accordo in tutta Italia e, anzi, in alcuni comuni, ad esempio Reggio Calabria e Imperia, ha stipulato da sola accordi ai quali la Confedilizia ha rifiutato di aderire proprio perché contemplano criteri per la determinazione del canone del tutto simili a quelli previsti dalla legge 392/78 e sono quindi pesantemente lesivi degli interessi della proprietà. Certo non può non convenirsi sul rilievo che le agevolazioni fiscali (Ici, Irpef o Irpeg e Registro) rivestono un'importanza notevole e in certi comuni decisiva per il successo del canale concordato, ma questa è questione che certo non dipende dalla volontà delle organizzazioni che hanno assolto il compito affidato loro dalla legge, e nemmeno da quelle che non hanno fatto nulla limitandosi a denigrare l'operato altrui, né hanno la forza per ottenere un risultato su questo terreno, ma dallo Stato e soprattutto dai Comuni che dovrebbero ridurre più sensibilmente l'Ici, come ad esempio è avvenuto ad Asti, dove l'aliquota è scesa al 2 per mille.

È invece demagogico, qualunquistico e soprattutto giuridicamente falso affermare che in caso contrario non resterà ai proprietari che scegliere il contratto a canone pieno perché a Genova i canoni del canale concordato sono già ora, con le attuali agevolazioni, convenienti, come riconosciuto da tutti gli operatori del settore della stampa specializzata e come dimostrato dall'interesse dei proprietari, notevole nonostante la scarsa informativa data ai cittadini. Senza dimenticare che la possibilità di stipulare un contratto del primo canale con canone assolutamente libero e durata di quattro anni più quattro era, solo un anno fa, del tutto inimmaginabile così come era un mero sogno l'abrogazione di quella legge sull'equo canone che ora, nonostante le velleitarie affermazioni di taluno, è solo un (triste) ricordo del passato.

**Attilio Viziano**  
 Presidente dell'Associazione  
 della proprietà edilizia  
 della provincia di Genova

Articolo comparso su *il Giornale* (edizione di Genova) il 4.1.2000. Le esatte (ed esaustive) considerazioni, qui riferite - anche - alla situazione del capoluogo ligure, si raccomandano alla comune attenzione in ogni parte d'Italia

Sono 70 in Italia gli ospedali mai terminati. Solo in Sicilia ne sono stati contati 39. L'ospedale Sant'Andrea di Roma è già costato 200 miliardi. Non è mai stato inaugurato. Sempre a Roma c'era una splendida clinica privata, che funzionava a meraviglia: è passata all'Università e ora è chiusa. Ci pascolano davanti le vacche. All'Aquila l'ospedale è in costruzione dal 1972, a Chiaromonte (Potenza) dagli anni Cinquanta, a Palombara Sabina (Roma) dal 1968: nessuno dei tre è ancora stato terminato. All'ospedale di Tivoli il cantiere è stato bloccato per ventisei anni, dal 1972 al 1998, poi sono ricominciati i lavori. A Poggio Mirteto (Rieti) hanno iniziato a buttare le fondamenta nel 1965.

Mario Giordano

## RECENSIONI

### Attualità

Bruno Vespa, *Dieci anni che hanno sconvolto l'Italia 1989-2000*, Rai-Eri Mondadori ed., pp. 578, lire 33.000

Una marea di eventi, di crisi grandi e piccole, di protagonisti e di comprimari della vita politica di casa nostra, che Vespa ricostruisce anche col gusto dell'aneddoto e della ricerca di quel che c'è dietro le apparenze.

### Beni culturali

Fabio Ciceroni, *I beni culturali*, Maggioli ed., pp. 344, lire 48.000

Un'ampia guida a normative e competenze di Stato, Regioni, Province, Comunità montane, enti ecclesiastici e privati in ordine ad archivi, biblioteche, musei, beni archeologici, centri storici e beni architettonici.

### Diritto amministrativo

Michele Aimonetto, *Le ordinanze del sindaco e di dirigenti comunali*, IV edizione, Maggioli ed., pp. 414, lire 74.000

Le cosiddette riforme Bassanini stanno incidendo sulla Pubblica Amministrazione: lo si avverte anche dalle innovazioni, qui esaminate, in ordine alle competenze in tema di ordinanze, non del solo sindaco ma anche dei dirigenti del Comune.

Giovanni Croce, Simonetta Croce, *Il nuovo ordinamento delle autonomie locali*, Maggioli ed., pp. 336, lire 35.000

Viene presentata la legge fondamentale delle autonomie locali, n. 142/90, annotata e coordinata con le principali norme innovative dalla cosiddetta riforma Napolitano-Vigneri.

Luigi Olivieri, *La riforma delle autonomie locali*, Maggioli ed., pp. 396, lire 64.000

Il testo commenta la legge 265/99, che ha modificato diversi aspetti delle normative sugli enti locali. Fra i temi affrontati: la partecipazione popolare, le forme associative, gli organi, il personale, gli amministratori.

### Dottrine politiche

Manlio Paganella, *Alle origini dell'unità d'Italia*, presentazione di Nicola Raponi, Edizioni Ares, via Stradivari 7, Milano, pp. 244, lire 30.000

Viene pubblicata e illustrata la dissertazione del filosofo Melchiorre Gioia che vinse il concorso sul tema *Quale dei governi liberi meglio convenga alla felicità d'Italia*, bandito nel 1796 dall'Amministrazione generale della Lombardia.

Sergio Ricossa, *Da liberale a libertario*, a cura di Alberto Mingardi, Leonardo Facco ed., Via Canonica 7, Treviglio, pp. 96, lire 15.000

All'economista Ricossa l'etichetta di liberale comincia a non andar più bene, in un'epoca in cui tutti si dicono liberali: meglio proclamarsi libertari, collocandosi tra i fautori dell'anarco-individualismo.

## Sicurezza nei cantieri: modifiche e nuovi adempimenti

A distanza di quasi tre anni dall'entrata in vigore della normativa sulla sicurezza nei cantieri (d. leg. 494/96; cfr. Cn ott. '96), è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* (n. 13 del 18.1.2000) un provvedimento di modifica (d. lgs. 19.11.99, n. 528) che comporta, anche per il committente, alcune variazioni al modo di operare finora attuato. Il provvedimento entrerà in vigore il 19.4.2000, tre mesi dopo la pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.

Vale la pena di ricordare che il d. lgs. 494/96 interessa tutte le attività edilizie, sia pubbliche sia private, che prevedono l'installazione di cantieri temporanei o mobili, con obblighi graduati in funzione della complessità effettiva delle opere. La norma è essenzialmente di tipo organizzativo, rivolta ai committenti, progettisti ed imprese esecutrici di opere edili, in carico ai quali vengono posti obblighi di programmazione, organizzazione e controllo della sicurezza nei cantieri. Risulta però che, nonostante le impostazioni normative, dal 23.3.'97, data di entrata in vigore del d. lgs. 494/96, non sia stata riscontrata una riduzione degli infortuni nei cantieri edili. Le ragioni vanno ricercate non già in omissioni da parte dei committenti, come da alcune parti si è voluto far intendere, bensì nella scarsa attenzione alla sicurezza che viene richiesta a datori di lavoro, progettisti e direttori dei lavori, coinvolti tutti nell'esecuzione delle opere. Ecco allora che nell'illustrare, per sommi capi, le novità contenute nel provvedimento ci si trova, quali rappresentanti della committenza, in posizione spesso critica, perché ancora una volta si vorrebbe far sicurezza aumentando gli oneri e gli obblighi per il proprietario di casa - già di per sé oberato di problemi economico-organizzativi - nel momento in cui si appresta ad eseguire lavori di una certa consistenza.

Il campo di applicazione della normativa sulla sicurezza è stato identificato in modo più puntuale, limitandolo ai cantieri dove si effettuano dei lavori edili di ingegneria civile quali la ristrutturazione, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee in muratura, cemento armato, metallo, legno o altri materiali, comprese le linee elettriche.

Viene introdotta la previsione e la definizione del *piano operativo di sicurezza*, che ogni impresa esecutrice dei lavori deve redigere, relativamente alla effettuata valutazione dei rischi dello specifico cantiere ed alla attuazione delle misu-

re di sicurezza. Questo adempimento, che sembrerebbe a prima vista interessare solo l'esecutore dei lavori, coinvolge anche il committente perché è previsto che quest'ultimo debba verificare che l'impresa abbia predisposto il piano e verificare altresì che lo stesso sia attuato in conformità alle disposizioni vigenti.

Il committente, poi, è obbligato a trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, la notifica preliminare del cantiere all'Asl ed alla Direzione provinciale del lavoro nei casi seguenti: 1) cantiere in cui sia prevista la presenza di almeno 200 (prima erano 100) uomini-giorno, valore questo ottenuto dal prodotto tra i giorni di lavoro ed il numero degli operai mediamente previsti; 2) cantiere di qualunque entità presunta di lavoro, i cui lavori comportano almeno uno dei rischi particolari previsti in un elenco allegato al decreto (fra questi ricordiamo il rischio di seppellimento o di sprofondamento a profondità superiore a 1,5 metri o di caduta dall'alto, oltre i due metri); 3) cantiere che, inizialmente non soggetto a notifica, ricade successivamente nelle categorie sopradette, per effetto di sopravvenute variazioni in corso d'opera.

Le modifiche legislative prevedono altresì la soppressione dell'articolo relativo al piano generale per la sicurezza, che era originariamente previsto solo per i grandi cantieri, inserendo un articolo ("Obblighi di trasmissione") che prevede nuovi adempimenti, comportanti costi aggiuntivi, non certo insignificanti. Viene infatti previsto che il committente debba trasmettere il piano di sicurezza e coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerta per l'esecuzione dei lavori. Anche in questo caso si rileva lo scorretto modo di operare, che perpetua un'ingiusta disparità di trattamento tra pubblico e privato, facendo gravare su quest'ultimo gli oneri derivanti dai privilegi, soprattutto in termini di deroghe nell'applicazione della normativa di sicurezza, attribuiti in modo ingiusti-

ficato alla pubblica amministrazione. È previsto infatti che, in caso d'appalto di opera pubblica, si consideri trasmissione la semplice messa a disposizione del piano a tutti i concorrenti della gara d'appalto.

In alcuni casi il committente viene coinvolto indirettamente, come nelle modifiche introdotte all'art. 5, dettante obblighi per il coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Questo tecnico, nominato dalla committenza, ora è previsto debba essere diverso dal datore di lavoro dell'impresa esecutrice. Egli ha il compito di verificare e controllare la sicurezza in cantiere ed è ora obbligato a segnalare al committente, che lo paga anche per questo, le insolvenze rilevate, proponendo, se lo ritiene necessario, la sospensione dei lavori. Nel caso in cui il committente non adotti, senza idonea motivazione, alcun provvedimento in merito alla segnalazione fatta, deve dare comunicazione dell'inadempienza all'Asl ed alla Direzione provinciale del lavoro. Le osservazioni su tale imposizione, emerse anche in sede di dibattito parlamentare, evidenziano la fondatezza delle nostre preoccupazioni, data la delicatezza dei rapporti tra i privati e le perplessità suscitate da un obbligo di denuncia posto a carico del coordinatore nei confronti del committente.

Questi, in sintesi, i punti più salienti delle modifiche al decreto sulla sicurezza sul lavoro che interessano il committente, sempre più coinvolto in prima persona in compiti per lui inusuali, ma che possono comunque essere delegati nominando un responsabile dei lavori ai fini della progettazione o dell'esecuzione dell'opera. Con la modifica prevista all'art. 6, tale nomina - che comporta sicuramente un costo aggiuntivo - solleva il committente dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi, ma solo limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori.

**Michele Vigne**  
Responsabile Gruppo  
di lavoro tecnico Confedilizia

## Crollo di Foggia e libretto-casa

Il libretto-casa (idea - prima - agitata solo da sindacalisti di tecnici senza lavoro e da qualche piccola associazione di proprietari in cerca del modo di fare iscritti, complicando la vita ai medesimi ...) l'ha tirato fuori dal cassetto il Sottosegretario (verde) Mattioli, al momento del crollo di Foggia. L'esimio è così andato in televisione e sui giornali, pronto a tutto: non abbiamo dormito, sempre sotto la spinta emotiva del momento - è (acriticamente) corso dietro al Nostro, presentando al Senato un (abborracciato e confusionario) disegno di legge al proposito.

Ma ora, ecco la verità. I periti del Tribunale hanno presentato la loro brava perizia: la palazzina che si sbriciolò l'11 novembre scorso era stata costruita con calcestruzzo di pessima qualità, e questa fu la causa prima del crollo (dovuto al cedimento di un pilastro centrale dell'edificio).

Insomma: il crollo di Foggia è stato provocato da una causa che qualunque compilatore di un libretto-casa non avrebbe rilevato (e potuto rilevare). "Siamo seri ..." vien voglia di dire. Soprattutto all'AN CE, l'Associazione dei costruttori, che s'è naturalmente dichiarata subito a favore del libretto (in cerca, anch'essa, di lavoro per i propri iscritti). Come dire: prima, costruiamo male, e ci speculiamo su; poi, facciamo ancora soldi per rimediare alle nostre malefatte. Il tutto (col beneplacito del relatore sen. Parola, diessino) tanto per evitare - anche - l'unica cosa seria: controlli veri e a tutto campo, specie in fase di costruzione.

## Locazioni: riduzioni Ici e Registro per le imprese

Le agevolazioni fiscali previste dalla l. 431/98 per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati secondo gli accordi territoriali osservano, come riferito su Cn febr. 2000, alcune limitazioni quando i proprietari sono imprese, ma limitatamente alle riduzioni previste in materia di imposte sui redditi. Quanto, invece, alle altre agevolazioni sancite dalla medesima legge, quelle relative all'imposta di registro e quelle riguardanti l'imposta comunale sugli immobili, il discorso è diverso.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo per determinare la base imponibile è assunto nella misura minima del 70% per tutti i contratti in questione, a prescindere dal soggetto che assume la veste di locatore.

Per quanto riguarda l'Ici, poi, l'art. 2 della l. 431/98 autorizza i Comuni a fissare aliquote ridotte, anche inferiori al 4 per mille, "per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi". Anche in questo caso, pertanto, la norma non opera distinzioni in relazione alla qualità del locatore. Deve però tenersi conto del fatto che la disposizione della legge deve essere seguita da un'apposita delibera comunale, alla quale ultima i proprietari dovranno fare riferimento per conoscere eventuali specificazioni stabilite dalla singola amministrazione locale.

## Depenalizzata la mancanza di certificato di abitabilità

Tra i reati trasformati in illecito amministrativo dal d. lgs. 507/99 sulla depenalizzazione dei reati minori (cfr. *Cn* febr. 2000) rientra anche l'abitare in un immobile senza aver ottenuto il rilascio del relativo certificato di abitabilità. Infatti l'art. 70 del citato d. lgs. 507/99 ha provveduto a introdurre, in luogo dell'ammenda da lire 40mila a lire 400mila prevista dall'art. 221, secondo comma, del r.d. 1265/34 (t.u. delle leggi sanitarie), la sanzione amministrativa pecuniaria da lire 150 mila a lire 900mila per il proprietario che abiti un immobile privo di abitabilità. Va ricordato che sono stati ritenuti responsabili della violazione anche il possessore *uti dominus* dell'edificio o di parte di esso, il presidente di cooperativa edilizia, il presidente di Iacp.

Fra le depenalizzazioni apportate al codice penale dal predetto d. lgs. 507/99, ricordiamo quelle relative all'art. 675 (collocamento pericoloso di cose: anziché l'ammenda fino a 200mila lire, sanzione amministrativa pecuniaria da lire 200mila a lire 1.200.000); all'art. 676 (rovina di edifici), limitatamente al primo comma (anziché l'ammenda non inferiore a 200mila, sanzione amministrativa pecuniaria da lire 300mila a lire 1.800.000); e all'art. 677 (omissioni di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina: in luogo dell'ammenda non inferiore a lire 200mila, la sanzione amministrativa pecuniaria da lire 300 mila a lire 1.800.000).

## AMENITÀ

### Enti locali: come spendere per la politica estera

Sarebbe istruttivo sapere quanti siano i piemontesi che conoscono l'esistenza del *Forum delle autonomie locali piemontesi e saheliane*, che ha raggruppato a Torino e in altre città subalpine sindaci e amministratori del Burkina, del Niger, del Mali e del Senegal, oltre che piemontesi. Sarebbe altrettanto utile sapere quanti di loro conoscono le spese sostenute dalla Regione Piemonte per gemellaggi e cooperazione con ben sedici Paesi.

Per soddisfare la curiosità loro e dei lettori, sarà bene informare che la Regione ha speso 7 miliardi e mezzo di lire per la sicurezza alimentare e circa 2 miliardi e mezzo per gemellaggi.

"Il benessere dei cittadini piemontesi è legato alla capacità politica della Regione di intervenire attivamente nei processi di globalizzazione. E' una nuova priorità", ha dichiarato il presidente uscente della Regione. Comuni e Regioni, quindi, si prodigano bellamente a sostenere spese in campo internazionale e a far beneficenza coi soldi degli altri, uno sport sempre più diffuso sul territorio (si veda, su *Cn* febr. 2000, l'allegra spesa del Comune di Toirano, in quel di Savona).

### Enti bonifica, incassi a rischio

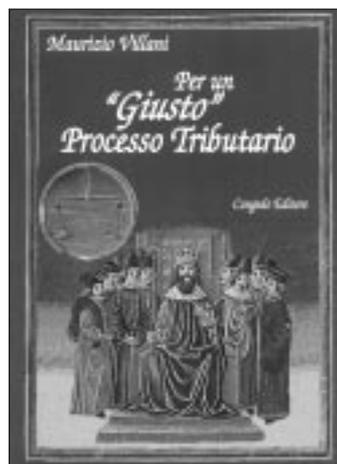
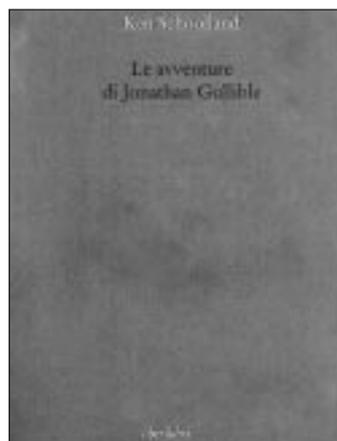
(ma niente paura: subito il rimedio ...)

Ai Consorzi di bonifica la possibilità di esigere anche i contributi di minore importo. Il ministero delle finanze, secondo quanto risulta a *Italia Oggi*, sta studiando un sistema per consentire agli enti di acquisire anche quelle somme, inferiori a 20 mila lire, che in base al dpr n. 602/73 non possono più essere iscritte a ruolo. Una disposizione, quella dell'art. 12-bis introdotto dal dlgs 46/99 di riforma della riscossione, che sta creando non pochi problemi ai Consorzi. Basti pensare che nel solo Veneto le quote inesigibili sono 40-50 mila, per un totale di 400 milioni di lire. Le finanze stanno così mettendo a punto un provvedimento che dovrebbe consentire l'acquisizione degli importi anche per vie diverse dalla normale iscrizione a ruolo.

I Consorzi di bonifica, intanto, stanno già sperimentando modalità alternative per incassare le somme (si veda *Italia Oggi* del 15 ottobre 1999). Tra queste, l'invio ai contribuenti di un bollettino con il conto corrente postale da utilizzare per il versamento, il cumulo biennale dei crediti e l'innalzamento dei contributi fino a una soglia per la quale sia ancora possibile l'iscrizione a ruolo.

Veramente strabiliante, quest'ultimo rimedio! Ci hanno, oramai, abituati a tutto.

## NOVITÀ IN LIBRERIA



## Impugnati decreti prefettizi e delibere comunali

La nostra organizzazione ha impugnato, davanti alla giustizia amministrativa, diversi atti di prefetti e di Comuni che ledono la proprietà privata.

Segnaliamo gli atti dei prefetti di Torino, di Milano, di Firenze e di Roma con i quali è stata sospesa la concessione dell'assistenza della Forza pubblica alle esecuzioni di rilascio in periodi compresi fra dicembre '99 e gennaio 2000.

E' stata impugnata la delibera con la quale il Consiglio comunale di Roma ha istituito il fascicolo del fabbricato. E' stata altresì impugnata la delibera del Comune di Bologna istitutiva dei cosiddetti negozi storici. E, ancora, l'ordinanza con la quale il sindaco di Lecce ha imposto a tutti i proprietari immobiliari di quel Comune l'adozione di una perizia statica.

## DS propone istituzione "tassa" di soggiorno

Un contributo di mille lire a notte potrebbe portare 300 miliardi da utilizzare per la cura del patrimonio artistico italiano. Parte di qui la proposta di legge presentata alla Camera da Roberto Di Rosa (DS) per l'istituzione di un "contributo di soggiorno" legato alla permanenza dei turisti nelle strutture ricettive. In una nota, Di Rosa afferma che un contributo analogo è in vigore in Olanda, Francia, Belgio e Germania e sostiene che, se la proposta divenisse legge, la spesa per la cura del patrimonio italiano non graverebbe più sui contribuenti locali come avviene adesso, "ma anche su coloro che, non residenti, usufruiscono dei benefici delle località turistiche".

## La Tosap si paga per ciascuna area

Il pagamento di un importo minimo di lire 50mila, previsto dal comma 4 dell'art. 56 del dlgs n. 507/93, è da intendersi riferito alla Tosap dovuta per ciascuna singola occupazione e non alla pluralità delle occupazioni del medesimo soggetto. Ciò poiché il presupposto della disciplina di tale tassa è costituito dall'area occupata e non dal soggetto che la occupa.

Lo ha stabilito la Corte di cassazione con la sentenza n. 473 del 18/1/2000 che ha così inteso fissare i minimi dovuti nel calcolo della Tosap.

# RITRATTINI

## La smemoratezza del sen. Parola

C'è un senatore particolarmente firmaiolo, quanto a provvedimenti di sfratti, e pure vagamente smemorato. E' il senatore Vittorio Parola, diessino.

Il sen. Parola ha pensato bene di sottoscrivere, dapprima, il disegno di legge-primo firmatario il sen. Athos de Luca (Verde), con compagnia di padri coscritti appartenenti a gruppi e gruppetti e sottogruppi parlamentari di sinistra, di destra e di centro, di centro-destra e di centrosinistra - mirante a sospendere le procedure di esecuzione di rilascio di immobili commerciali fino al 31.12.2000, in tutta Italia. Com'è noto (cfr., da ultimo, Cn genn. 2000), il Parlamento ha approvato (anche col voto del sen. Parola) la proroga degli sfratti commerciali nella sola città di Roma fino al 30.6.2001. E il sen. Parola sottoscrive un altro disegno di legge del solito collega de Luca, stavolta senza alcun altro firmatario: l'obiettivo sono ora gli sfratti degli immobili ad uso abitativo (col pretesto - guarda un po' - del Giubileo) nel comune di Roma (e, tanto per essere generosi, anche nei Comuni confinanti), da sospendere fino al 30.6.2001. Attenzione, però: il tandem de Luca - Parola è generoso (a spese degli altri, come sempre), e quindi propone che la sospensione possa venire estesa, con decreto ministeriale, anche "ad altre aree urbane ad alta tensione abitativa".

Forse il sen. Parola lo ignora, ma la legge di riforma delle locazioni aveva previsto di farla finita con le proroghe degli sfratti, garantendo ai locatori il rientro nel possesso dell'immobile alla scadenza del contratto. Però è strano. Il sen. Parola era relatore, al Senato, della legge Zagatti. Che se la sia dimenticata?

Il sen. De Luca - per la cronaca - è fratello del (più noto) capo ufficio stampa della Confindustria, se le nostre informazioni non sono errate.

**L'intervento**

### Fascicolo di fabbricato, una risposta superficiale a un problema reale

DI TOMMASO FORTI  
responsabile ufficio per la città  
di Alassio (Novara)

Il crollo della polverina di via Vigore, a Genova, e quello di viale Garibaldi a Foggia, ha indotto molti (in primis i teorici del mutamento dei lavori pubblici) a ritenere che sarebbe sufficiente disporre di maggiori quantità di carte inforti (e il caso del tanto pubblicizzato «fascicolo fabbricati») per scongiurare, per legge, il possibile ripetersi di cedimenti strutturali degli edifici. Se affrettivamente fossero sufficienti poche migliaia di lire (come ipotizzato dal segretario Gianfranco Mattioli) per stanziare ragguardevoli anticorrotti circa il buono stato dell'immobile in cui si abita o si opera, sarebbe inutile scrivere queste note. In realtà non è così. Se si vogliono, infatti, disporre accertamenti seri, e non di fuffe, sugli immobili occorre fare assegnare agli stessi prove fattive, oltre alle opportune verifiche sia di natura geologica sia relative al livello delle falde acquifere.

Spiega che soltanto eventi luttuosi abbiano portato la classe politica a confrontarsi con una questione (quella della sicurezza degli edifici), in realtà già troppo nota. Da uno studio del Censis, riferito alle condizioni di degrado del patrimonio residenziale italiano, si apprende che vi sono 1.500.000 abitazioni potenzialmente a rischio: il 36,3% delle quali per ragioni di anzianità e il resto (63,7%) per cause tecnico-strutturali.

Il problema della sicurezza dei fabbricati, quindi, c'è, e c'è male. Ciò che, invece, non convince affatto è la superficiale risposta che allo stesso si vuole fornire, con l'approvazione di un disegno di legge governativo in questi giorni all'Assemblea del Senato: complessiva e marginale, che impone a tutti i conduttori e ai proprietari di ogni tipo di immobili di fabbricati un mero trattamento amministrativo.

Si badi che quella del fascicolo del fabbricato non è che un esemplare del disegno di burocratizzazione e meglio di procedimentalizzazione di ogni profilo della vita del cittadino, vi è il libretto dell'auto, il libretto sanitario, quello delle caldaie ecc., non si capisce perché non vi debba essere quello del fabbricato: quella che, peraltro, è una sensazione esplicita è che il settore processuale dello stato appaia quello di pervenire a un'intervento dell'ente della prova a carico del cittadino in quanto senso: non si presunte il comportamento legittimo del cittadino, salva la dimostrazione da parte dello stato del contrario, si presuma una serie di situazioni di illegalità che il cittadino dovrà dimostrare non sussistere: documenti alla mano. Che questo scelta abbia già dato scarsi risultati (le scorse del controllo vanno sprecate a verificare chi adempie gli obblighi mentre chi se ne infida la fa franca commette il solo gli occhi di tutti, a cominciare dall'iscrizione dell'impossibile fiscale (Toscana totale è ritenuto per anni ed è, probabilmente, tuttora «irrisolvibile») e da esempi tratti dalla vita di tutti i giorni (il censimento po-

si che potrebbe sembrare superficiale, ma che tale non è: chi fa politica, e quindi, come parlamentare anche la legge, deve chiaramente, e una volta per tutte, se la proprietà è da accostarsi tra i diritti, appare se debba considerarsi un bene privilegiato.

Afferma questo perché, sempre più sistematicamente, i costi dell'attività dello stato (ora dei suoi organi periferici, ora degli enti cui sono state delegate le funzioni) vengono scaricati sui proprietari, e solo ad essi.

Proprietari per l'ici. L'impresa (si fa per dire) più odiata dagli italiani, che fa finanziare i servizi utilizzati dall'intera comunità. E così sarà per il fascicolo fabbricati che obbligherà il proprietario a dover dimostrare allo stato la legittimità e la libertà del proprio comportamento anziché essere «colpevole», attraverso lo strattagemma burocratico di cui dispone, ad accertare, a morte, la conformità.

È irrilevante, par di capire, per lo stato che milioni e milioni di persone abbiano costruito la propria abitazione rispettando puntualmente la normativa vigente, le destinazioni dettate dal piano regolatore di riferimento e i limiti posti dalla concessione edilizia.

Ciò che rileva per lo stato è che i crolli ci sono stati e, quindi, quale migliore soluzione al problema che inventare una legge, puramente punitiva, pensata che, non facendo, non impedire di nuovo?

Se poi la legge, così come proposta e per quanto dispone, e all'altro servizio che ad arricchire le tasche di qualche migliaio di tecnici e ad aumentare il peso delle scartoffie che il cittadino deve sfoderare per accedere a una stata sempre più invadente di aver fatto il proprio dovere, pure importa.

Nell'era della televisione e dell'informatica, della comunicazione in tempo reale, vi è, evidentemente, una mescolanza e permissiva che vuole trasformare in impiegati nuove carriere, di ottantasecca memoria,

sollici o italiani: pronti e fedeli cronisti di belli e brutti «atti».

Tutto, si dice, nasce ed esiste di una modesta cifra: quasi che ignorassimo che, oggi, 300 mila lire non sono sufficienti neppure per sottoscrivere un abbonamento annuale a un settimanale!

Un'occhiata all'immobiliare, un paio di camere alle pareti, un bicchier d'acqua versato nel gabinetto, ed ecco accertato che l'immobile è formalmente a posto; entro pot, un domani, avere la prova del contrario, e cioè che niente c'è la storia.

Non emerge, purtroppo, a livello parlamentare una chiara volontà tesa a far nascere una cultura della sicurezza legata, fin dall'inizio, alla progettazione e alla costruzione dell'edificio e che si fondi su controlli preventivi.

Par di capire che, più che la sicurezza degli edifici, la politica si interessi di assicurare all'attività operativa pubblica che qualcosa è stato fatto: se poi il risultato non sia, come nel caso in esame, del tutto inutile, pazienza!

In realtà ben altra dovrebbe essere la risposta in merito da parte di una classe politica che anziché essere anche classe dirigente, è un semplice fregante.

Ben diverso sarebbe, invece, redigere una mappa del rischio abitativo, si da poter orientare gli interventi, non in modo generico, ma verso quello area o quello tipologia di edifici che, almeno potenzialmente, risultano oggettivamente pericolosi.

Così facendo, anziché postandosi dal cittadino un ulteriore fardello per l'ottenimento di una certificazione (frutto di inutili, questo superficiali, ispezioni, si dovrebbe a correttezza mantenere gli edifici a rischio presenti sul territorio nazionale. Questo obiettivo si ha guidato nella stesura della proposta di legge n. 2694 nella quale è previsto un ampio de-

contrasto delle competenze in tema di sicurezza degli edifici. Evitando ogni ingiustificato allarmismo e ogni preconcettismo, si dispone che spetti alle regioni e alle province autonome l'individuazione delle aree all'interno delle quali potrebbero presentarsi i maggiori pericoli per la sicurezza. L'atto successivo - pensate nella notifica ai proprietari, con un procedimento che tiene conto della necessità di mettere i proprietari stessi al lavoro alle proprie responsabilità, dell'individuazione dei controlli da eseguire sottoposti agli edifici. Se nel termine di un periodo, che viene individuato in almeno sei mesi, i proprietari dispongono una perizia giurata di un professionista (un perito della sicurezza, quindi, un tecnico competente e non generico) i controlli sono ritenuti assorbiti. Se la perizia ovvero i controlli eseguiti dagli enti pubblici in assenza di perizia dimostrano la necessità di lavori, questi dovranno, entro tempi dichiarati, essere svolti dai proprietari.

Quanto, non un generico libretto dell'edificio da far compilare i soli fini di avere carta e timbro, cioè a fini esclusivamente burocratici: bensì realtà controllata, nelle zone in cui gli edifici ne abbiano necessità. Questo lo scopo della proposta di legge a sua firma, che vuole essere realistica. Non c'è bisogno di libretti nuovi (tanto si rimbombano il cosiddetto libretto) e bisogno di controlli seri, di professionisti seri, di tecnici seri. E mi sento di dire che tecnici seri non possono essere laureati seri in cambio di due o trecento mila lire, come ha esordito il sottosegretario Mattioli. Ai proprietari immobiliari, già brignamente vessati da una fiscalità evasiva e lo Stato (che non conosce uguali in Europa) al limite dell'uso proprio di fatto, si può chiedere di addossarsi, per la sicurezza di tutti, nuovi oneri o una revisione ben precisa che tali prove servano a qualcosa, e non solo a dar da lavorare a qualcuno (ripetizione necessaria).

da Italia Oggi 23.2.2000

## Credito d'imposta per riacquisto di "prima casa": non serve la dichiarazione nell'atto di acquisto

Per avere diritto al credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" introdotto dalla legge finanziaria '99 (cfr. Cn genn. '99) - detraendo dall'Irpef quanto pagato per imposta di registro e Iva sul precedente acquisto - non è necessaria un'apposita dichiarazione da inserire nel nuovo atto di acquisto, a tal fine essendo sufficiente un comportamento concludente, da parte dell'interessato, idoneo alla determinazione del credito. E' quanto ha risposto il Ministero delle Finanze ad un'interrogazione parlamentare che lamentava come tale ulteriore adempimento - non previsto dalla legge - fosse richiesto nelle istruzioni al modello Unico '99, così come in quelle relative al modello 730/99 (cfr. Cn apr. '99).

**L'intervento**

### Il fascicolo di fabbricato è inutile e burocratico

DI PAOLO GATTO  
presidente Aipe, Associazione liberi  
amministratori condominiali

Sull'onda emotiva degli ultimi tragici casi di costruzioni civili crollate sugli stessi abitanti, ma le prevedibili conseguenze, le istituzioni si apprestano a riproporre l'ennesima «novità» sulla casa, quella del fascicolo del fabbricato, che originariamente le le sostanza della proposta non è mutata) era prevista al fine di imporre ai fabbricati un mero trattamento amministrativo.

Si badi che quella del fascicolo del fabbricato non è che un esemplare del disegno di burocratizzazione e meglio di procedimentalizzazione di ogni profilo della vita del cittadino, vi è il libretto dell'auto, il libretto sanitario, quello delle caldaie ecc., non si capisce perché non vi debba essere quello del fabbricato: quella che, peraltro, è una sensazione esplicita è che il settore processuale dello stato appaia quello di pervenire a un'intervento dell'ente della prova a carico del cittadino in quanto senso: non si presunte il comportamento legittimo del cittadino, salva la dimostrazione da parte dello stato del contrario, si presuma una serie di situazioni di illegalità che il cittadino dovrà dimostrare non sussistere: documenti alla mano. Che questo scelta abbia già dato scarsi risultati (le scorse del controllo vanno sprecate a verificare chi adempie gli obblighi mentre chi se ne infida la fa franca commette il solo gli occhi di tutti, a cominciare dall'iscrizione dell'impossibile fiscale (Toscana totale è ritenuto per anni ed è, probabilmente, tuttora «irrisolvibile») e da esempi tratti dalla vita di tutti i giorni (il censimento po-

a differenza del cittadino italiano, girare proprio di documenti in quanto le scortate degli accertamenti gli sono rimpicciolate dall'impossibilità di individuarla se non con una delle sue tante generalità; il fascicolo del fabbricato non farà che seguire quello che è il trend usale ovvero quello di comportare una spesa rilevante per la quasi totalità dei cittadini, mentre per chi ha operato ed opererà illegalmente non vi saranno conseguenze.

La proposta di legge si articola sostanzialmente in due capi: le direttive applicative ai comuni e quello diretto ai cittadini. I comuni dovranno, entro sei mesi, individuare le aree in cui sono necessarie verifiche urgenti secondo le caratteristiche del suolo, la presenza nella zona di abitazioni e le particolari condizioni sul terreno. All'esterno delle aree designate essere operata la priorità tra i fabbricati in relazione all'epoca di costruzione, al sistema di costruzione e agli incrementi volumetrici. Il termine di due anni sussiste nell'ipotesi di pericolo storico e frana. I comuni devono procedere alle graduazioni di tutti gli immobili che, comunque, non dovranno superare i dieci anni.

A carico dei proprietari e amministratori vi è l'osere, nei termini in cui il comune avrà disposto, di farsi rilasciare da un tecnico, non almeno dieci anni di iscrizione all'Albo e all'Albo transiti appositi enti, una certificazione che attesti la conformità dell'edificio alla originaria configurazione, ovvero una certificazione di idoneità statico-funzionale (nell'ipotesi in cui siano avvenute modifiche). Le risultazioni dovranno essere trasmesse, entro 60 giorni dal rilascio, ad apposito ufficio del comune. Il fascicolo è soggetto a revisione periodica decennale e la sua presentazione sarà condizione per il rilascio di autorizzazioni edilizie e per la stipula di contratti di locazione.

La proposta di legge, dal punto di vista tecnico, si presta ad essere di inutilità pratica, nel momento in cui la verifica dello struttura avvenga «senza scarto di specifico strumentazioni», di fatto, si basi soltanto sulle documentazioni fornite dal proprietario o dall'amministratore - ove possibile dalla fine della costruzione.

Per quanto concerne la spesa relativa a questi adempimenti che dovrebbero fare carico agli enti deputati alla pubblica incolumità e non ai cittadini come prevede il progetto di legge a livello governativo si parla di mantenere i costi interni al comune di 300.000 lire: ma, a parere di diversi professionisti, questa somma non sarebbe appena sufficiente solo per il tecnico e tecnico oppure la certificazione ed esaminare gli atti quando questi gli fossero stati trasmessi dagli interessati (e non rinvocati presso la p.a.), altrimenti le spese dovrebbero di molte, nel caso fossero necessari rilevamenti approfonditi, per non parlare delle ipotesi in cui fossero necessari interventi strutturali, magari per alcuni congegni dal costruttore non più proprietario, nel qual caso si arriverebbe a decine di milioni. Anche la scelta di incoraggiare professionisti con almeno dieci anni di anzianità (previsione di dubbia costituzionalità) rischia di intervenire ai costi, creando monopolio e sfruttamento.

Sul dubbio che il sistema costituisca un valido rimedio nei confronti di chi abbia sempre operato nell'illegalità, si è già accennato sopra, ma un dubbio permarrà e ancora più inquietante: de-

potrebbero di disinteresse a, paghe di milionesi, che hanno lasciato le loro immobili da parte degli enti preposti alla sicurezza dei casalinghi, non accedendo se non a un gran numero di stabili fosse dichiarato «a rischio»? Come potrebbero le istituzioni intervenire quando non sono neppure in grado di controllare direttamente come siano la sicurezza dei casalinghi? In altre parole, a risposta che nessuno sa ne geografico e non soltanto al Sud) sono costantemente sottoposti a riluttanza e sfianate e fessate come trionfando sopra a, meglio, le amministrazioni pubbliche dove intendessero ricevere colosso e non a governare l'Albo per tutti i fenomeni della Marche, dove ancora oggi i terremotati vivono nel container, oppure, più finalmente, la legge si risolverà in una lunga serie di proroghe.

Da ultimo rilievo opportuno analizzare il profilo pecuniario degli amministratori. Le novità che sarà introdotta, se sarà introdotta, estenderà la competenza quindi la responsabilità degli amministratori alla stessa stabilità dei casalinghi che in precedenza era dei proprietari, salvo la dimostrazione della colpa dell'amministratore; con questo sistema, invece, l'amministratore sarà, in caso di crolli, ritenuto responsabile se non avrà dimostrato di avere adempito gli obblighi di legge.

da Italia Oggi 9.2.2000

## Sottoscritta una convenzione per l'uso delle guardie giurate durante gli sfratti

Nel corso di un procedimento di rilascio dell'immobile il proprietario può avere bisogno della presenza di una guardia particolare giurata che vigili l'appartamento e lo prenda in consegna. E questo, sia in presenza sia in assenza della forza pubblica, in quanto l'ufficiale giudiziario normalmente non ha bisogno - secondo il codice di procedura civile (art. 613) - della stessa forza pubblica (anzi, in tempi andati la presenza della forza pubblica costituiva - e dovrebbe oggi tornare a costituire - l'eccezione, riservata solo per quei pochi casi in cui si renda veramente indispensabile procedere con l'ausilio di persone in divisa addetti alla pubblica sicurezza).

Al fine di favorire i proprietari che necessitano di disporre di guardie giurate durante la materiale esecuzione degli sfratti, per assistere alle operazioni e prendere in consegna l'immobile una volta ultimate le operazioni come delegati del locatore, la Confedilizia ha stipulato una convenzione con l'ANVIP-Associazione nazionale fra gli istituti di vigilanza privata, per sancire una collaborazione fra istituti di vigilanza e proprietari immobiliari "finalizzata alla custodia dei beni nel corso delle attività connesse e conseguenti alla fase di rilascio a seguito degli atti esecutivi riguardanti attività immobiliari". L'ANVIP si è impegnata a segnalare agli istituti aderenti l'applicazione di tariffe particolari per i soci delle Associazioni territoriali della Confedilizia (presso le quali può essere assunta ogni informazione).

I compiti affidati alle guardie giurate rientrano fra quelli previsti dall'art. 133 del t.u. di pubblica sicurezza, r.d. 773/31 (per la materia in esame, cfr. anche *Cn* nov. 99).

L'unica vera grande opera realizzata per il Giubileo di Roma risulterà il megaparcheggio del Gianicolo, che ospiterà 105 pullman e 808 auto: un po' poco per 3500 miliardi di spesa. Eppure è così. I lavori più importanti, anche se sono stati spezzettati in tanti lotti per dare meno nell'occhio, fanno parte di quest'unico progetto: sventramento del colle, sottopassino, raddoppio della galleria, rampe di accesso e risistemazione della superficie. In tutto, 157 miliardi per avere uno splendido Autogrill, proprio a pochi passi da San Pietro. L'opera resterà alla Santa Sede, proprietaria del terreno su cui sorge, i lavori sono stati per buona parte realizzati dall'Impregilo (Fiat e Gemina), la gestione commerciale spetterà alla società dei Benetton. Praticamente, la Trinità: pentitevi e credete al denaro.

Mario Giordano

## DALLE RIVISTE...

### La clausola Confedilizia variazione tasse/variazione canone Locazioni commerciali, rinuncia all'avviamento Rifissazione sfratto, opposizioni

*Giurisprudenza di merito* (n. 6/99) pubblica una nota a sentenza di Fulvio Pironti sull'installazione di una tubazione di gas a servizio di un appartamento sui muri maestri di un edificio in condominio.

La *Rivista giuridica di polizia* (n. 6/99) si occupa degli orientamenti giurisprudenziali in tema di ultimazione di opere ai fini del conseguimento del condono edilizio con uno studio di Giuseppe Ciaglia.

Numerosi articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/99). Oltre ad uno studio del Presidente confederale sulla nuova legge delle locazioni abitative, particolarmente interessanti quelli di Vittorio Angiolini (sulla clausola Confedilizia di variazione del canone dei contratti agevolati per effetto dell'imposizione fiscale), di Daniela Barigazzi (sulla legge 431/98), di Luca Malagù (sull'Ici: da imposta reale-patrimoniale a imposta personale), di Nino Scipelliti (sull'Ici ed il rinnovo delle delibere in argomento).

Su *Gente Money* (n. 2/00) interessante articolo di Gino Pagliuca sui prezzi delle case in diverse città.

Massimo Bellardini scrive su *Giurisprudenza italiana* (n. 12/99) dell'indennità di avviamento e dei contatti diretti con il pubblico.

Dei Fondi immobiliari si occupa *Il giornale della Banca e della finanza* (n. 12/99) con un articolo di Andreina Bonanni. Giuseppe Oldani ne scrive invece su *Capital* (n. 2/00).

Ancora del rimborso Ici 1993 si occupa Roberto Pignatone sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 11/99).

Della trasformazione dell'impianto centralizzato condominiale si occupa Elena Avolio sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/99), che ospita anche uno studio di Maurizio De Tilla su "Pluralità di immobili locati e prevalenza d'uso".

Marco Sala scrive su *Contratti* (n. 1/00) della rinuncia all'indennità di avviamento nei contratti di locazione commerciali.

Esaustiva nota a sentenza di Maurizio De Tilla sull'impugnativa delle delibere condominiali su *Giustizia civile* (n. 11/99), che nel suo successivo numero pubblica una nota di Nunzio Izzo sulla rifissazione della data dell'esecuzione ex lege 431/98 e l'opposizione al relativo provvedimento.

Osservazioni in tema di provvigione del mediatore svolge Giovanni Gianleo Greco sull'*Archivio civile* (n. 12/99).

*D & G* pubblica nel suo n. 3/00 un approfondito studio di Vincenzo Franceschelli sulla legge comunitaria 2000 ("Con un piccolo blitz abolito lo star del credere per gli agenti").

Articoli del Presidente confederale sulla nuova legge per le locazioni abitative sono pubblicati da *Crocevia*, nei suoi numeri 1/00 e 2/00.

Paolo Stella Richter si occupa di "Architettura e ambiente" sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (nn. 3-4/99).

Delle nuove modalità per la comunicazione al contribuente delle rendite catastali scrivono Maurizio Ferri e Gabriele Troise su *il fisco* (n. 7/00). Roberto Mario Brioli scrive - con la consueta padronanza della materia - delle modifiche al procedimento di revisione degli estimi del Catasto fabbricati e delle relative proposte del Dipartimento ministeriale per il territorio su *l'ufficio tecnico* (n. 12/99).

Interessante inserto su *Amministrare immobili* (n. 1/00) sull'arbitrato e la conciliazione delle liti condominiali.

Per finire, *Il Foro Italiano* (n. 1/00). Pubblica un completo studio di Domenico Piombo sulla competenza per le controversie in materia di locazioni urbane dopo l'istituzione del giudice unico di primo grado.

A cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## RECENSIONI

### Storia

Giovanni Artieri, Paolo Cacace, Elena e Vittorio, pref. di Francesco Perfetti, Luni ed., corso Monforte 15, Milano, pp. 390, lire 36.000

Viene riproposto un ampio volume di Artieri sul ruolo di Elena di Savoia nella vita italiana del Novecento (*Il tempo della regina*), insieme con un saggio di Cacace sulla politica estera del Regno d'Italia (*Il tempo del re*).

Giovanni Belardelli, Luciano Cafagna, Ernesto Galli della Loggia, Giovanni Sabbatucci, *Miti e storia dell'Italia unita*, il Mulino ed., pp. 230, lire 28.000

I numerosi saggi compresi in questo volume analizzano le ricostruzioni consolidate di grandi fatti o personaggi o motivi di un secolo e mezzo di vita unitaria, andando anche contro taluni "miti" che nell'immaginario collettivo risultano quasi inattaccabili.

Arsenio Frugoni, *Il giubileo di Bonifacio VIII*, Laterza ed., pp. 188, lire 26.000

A cinquant'anni dalla prima edizione esce questo testo quasi classico sul primo giubileo della storia della Chiesa, ricco di citazioni del racconto dell'anno santo 1300 steso dal cardinale preumanista Jacopo Stefaneschi.

Gianfranco Ravasi, *Il giubileo*, Mondadori ed., pp. 60, lire 24.000

L'autore - prefetto dell'Ambrosiana, la ricca biblioteca e pinacoteca di Milano - con estrema semplicità di accenti traccia una veloce introduzione ai vari Giubileo: degli ebrei, di Cristo, dei cristiani e dei pellegrini.

### Storia del diritto

Tommaso Sorrentino, *Storia del processo penale*, Rubbettino ed., viale dei Pini 10, Soveria Mannelli, pp. 214, lire 30.000

Interessante panoramica dell'evolversi del processo penale dall'Ordalia all'Inquisizione, con peculiare riferimento allo strumento della prova. Pur trattando di aspetti processuali lontani secoli, vi si avvertono riscontri d'indubbia attualità.

### Turismo

June Walsh, Anne Walsh, *Bed & Blessings. Guida all'ospitalità in conventi e monasteri d'Italia*, Le Lettere ed., pp. 144, lire 24.000

E' assodato che riposarsi nei conventi non è più un piacere riservato a pochi appassionati, ma sta trasformandosi in fenomeno diffuso. Questa guida al turismo conventuale analizza ben 130 monasteri, per ciascuno fornendo una scheda riassuntiva e i dati indispensabili, dai costi alle attrezzature.

## "D & G", uno e due

Importante iniziativa dell'Editrice Giuffrè, affidata ad Angelo Ciancarella. Anzi, due iniziative: "D & G", acronimo e supplemento di "Diritto & Giustizia". L'uno, settimanale "tradizionale", nelle mani dei lettori; l'altro, quotidiano virtuale raggiungibile via Internet cinque volte la settimana, dal martedì al sabato (Indirizzo: [www.dirittoegiustizia.com](http://www.dirittoegiustizia.com)).

## Fabbricati rurali, criteri accatastamento

Con circolare 18/T del 9.9.2000, il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze si è occupato delle novità introdotte dal dpr 30.12.'99 (cfr. altro articolo su questo stesso numero) che rivede i criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, stabiliti dal dpr 139/'98, dando disposizioni agli uffici di accettare fino al 31.12.2000 le denunce di accatastamento per le costruzioni rurali realizzate ma non dichiarate entro l'11.3.'98, da effettuarsi, in deroga alla regola generale, con le modalità previste per il catasto terreni. In particolare, la circolare sottolinea che la dimostrazione dell'esistenza dei fabbricati ovvero dell'avvenuta realizzazione, in epoca precedente all'11.3.98, di modifiche riguardanti lo stato di fabbricati già iscritti in catasto, nonché l'attestazione circa il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 2 del dpr 139/'98 per il riconoscimento di ruralità, sono condizioni pregiudiziali per usufruire delle disposizioni agevolative, e che tali condizioni possono essere documentate da parte del contribuente anche mediante un'auto-dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 4 della l. 15/'68.

## Sono oltre 7.300 L'Enel cede gli immobili

Il parco alloggi dell'Enel, pronto per essere dismesso, è costituito da 7.327 unità immobiliari, di cui 3.877 sono distribuite al Nord, 2.466 al Centro e 984 al Sud. Del totale, 3.579 sono libere e 3.748 sono locate a vario titolo. In particolare, 1.183 sono affittate con contratto a equo canone e 2.130 assegnate con scrittura privata.

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# AGEVOLAZIONI MA NON A TUTTI

I «contratti agevolati» (quelli - in buona sostanza - a canone concordato fra proprietario e inquilino nell'ambito di fasce di oscillazione stabilite dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori) scontano interessanti agevolazioni di carattere tributario, in materia di Ici, Registro e Irpef-Irpeg. Ci si chiede peraltro, se l'agevolazione fiscale concernente la riduzione del reddito imponibile si applichi anche alle imprese.

Si deve ritenere che, in questo caso, l'agevolazione si applichi nei confronti dei proventi derivanti da immobili che non siano strumentali per natura o destinazione e che non siano beni alla cui produzione o al cui scambio sia diretta l'attività d'impresa (cosiddetti beni-merce) e ciò ai sensi dell'articolo 57 del Testo unico in materia, richiamato - ai fini Irpeg - dal successivo articolo 95. L'agevolazione, insomma, si applica - 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 la 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). 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.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 20.2.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Nel 1990, per salvare il posto e ridurre ancora l'impegno del personale docente, si sono inventati che una maestra per classe non basta più, ce ne vogliono tre: modulo 3x2, modulo 4x3, "a scavalco" e così sia. Le tabelline una volta si insegnavano agli scolari: adesso si sperimentano sulla loro pelle.

Mario Giordano

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

## NOMISMA

### Perché cambiare casa?

Quali sono le motivazioni che portano una famiglia a cambiare casa?

Secondo il più recente *Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma*, le motivazioni risultano multiple, e - tolta la prima, che si stacca dalle altre - senza forti differenze percentuali. Al primo posto sta il desiderio di "vivere in una zona più bella" (20,2% delle famiglie). Poi, il "vivere in una casa più bella" (15,3%), la volontà di comprare la casa (12,9%), l'adeguamento dello spazio a parità dei componenti (12,8%) e, invece, lo stesso adeguamento per crescita dei componenti (12,4%). Motivi di lavoro sono presenti nel 10,4% dei casi, mentre il matrimonio interessa il 10,2%. Fra le altre cause indicate: avvicinamento ai parenti (8%), vivere da solo (7,1%), ragioni economiche (7,1%).

Da rilevare come la spinta a una "zona" più bella risulti superiore a quella per una "casa" più bella: il che indica la rilevanza dell'ambiente circostante rispetto all'abitazione stessa. Da notare, infine, come le motivazioni legate in qualche misura alla qualità del bene tocchino, secondo Nomisma, circa la metà delle famiglie che intendono cambiare casa (si tratterebbe di oltre un milione e mezzo di nuclei familiari, con riferimento al biennio 2000-2001).

Il 59% del canone se ne va in tasse. Mugugnare seduti davanti al televisore non serve a nulla.

Occorre unirsi ancora più numerosi per dare sempre maggior forza alla Confedilizia, alla sola voce consistente ed autorevole dei proprietari di casa.

## Genova fa lo sconto sull'Ici

Ici leggerissima per le nuove imprese che si sono insediate nel 1999, o si insedieranno, a Genova: l'aliquota sarà del 2 per mille, contro l'attuale 6,2%. Uno "sconto" che la Giunta comunale ha proposto al Consiglio nell'ambito della manovra di bilancio 2000 per attrarre nuove attività imprenditoriali e contribuire al rilancio dell'economia e dell'occupazione genovese.

"L'agevolazione - ha spiegato l'assessore al bilancio, Alberto Ghio - avrà una durata di tre anni e si applicherà sia sui fabbricati nuovi che su quelli ristrutturati. La condizione per ottenere l'aliquota ridotta è che si tratti di una nuova azienda che crei nuova occupazione. Al beneficio potranno accedere anche imprese (industriali e di servizio) che hanno avviato l'attività lo scorso anno".

Dal canto suo il vicesindaco Claudio Montaldo ha sottolineato che "è un'iniziativa unica in Italia". "Vogliamo - ha proseguito Montaldo - che Genova sia una città sempre più amichevole per la nascente imprenditoria".

### Diritto alla casa, no; diritto allo scambio, sì

Il "diritto al lavoro" non esiste: quello che esiste è soltanto il diritto alla libertà di scambio, ossia il diritto di accettare un posto di lavoro se un altro decide di offrirlo. Analogamente non esiste il "diritto alla casa", bensì solo il diritto alla libertà di scambio, ovvero il diritto di costruire o acquistare una casa.

AYN RAND,  
*La virtù dell'egoismo*,  
Liberilibri ed.

### Fino alla fine del 2000 i vecchi contratti per la gestione in concessione della Tosap

In vista dell'istituzione dei nuovi albi dei soggetti privati abilitati a svolgere attività di liquidazione e accertamento dei tributi locali, nonché di un albo riservato alla riscossione, i Comuni possono prorogare fino al 31.12.2000 - a condizioni più vantaggiose per gli enti, da stabilire tra le parti - i contratti per la gestione in concessione a soggetti privati dei servizi di accertamento e riscossione della tassa per l'occupazione del suolo pubblico che scadano prima di tale data. Lo ha stabilito l'art. 1 del d.lgs. 30.12.'99, n. 506.

## La pressione fiscale continua a crescere

DI MARCO FABIO RINFORZI

La pressione tributaria nel '99 non è diminuita, come aveva promesso il Governo nel presentare la manovra di bilancio a fine '98, anzi è aumentata significativamente. Tanto che se nel 2000 il prelievo fiscale scendesse davvero dei 10mila miliardi progettati, ciò non basterebbe a ricondurre la pressione sotto al livello del '98. Mancano ancora i dati definitivi per misurare questa realtà (quelli degli accertamenti del ministero delle Finanze), tuttavia i risultati di cassa diffusi dalla Banca d'Italia nei giorni scorsi ne anticipano chiaramente la tendenza: a fronte di una crescita di poco più del 3% del pil (nominale), gli incassi sono aumentati di oltre l'11 per cento.

Con il Governo Prodi l'Italia ha conquistato il diritto a entrare nell'euro e con i Governi D'Alema sembra avviata a rimanere. Significa, anzitutto, che i valori del bilancio pubblico rispettano i vincoli decisi a Maastricht e, in particolare, quello del rapporto tra disavanzo annuale e prodotto interno lordo. Ai Governi di questa legislatura va riconosciuto questo merito, poiché la partecipazione all'euro è importantissima per l'economia nazionale.

Ma i vincoli di Maastricht non si interessano dei valori assoluti della finanza pubblica, cioè dell'entità delle entrate e delle spese. Il rispetto del rapporto del 2% tra disavanzo e pil, per esempio, può essere ottenuto con 10 di entrate e 12 di uscite, come con 1000 di entrate e 1002 di uscite, posto uguale a 100 il prodotto interno lordo. Ciò che cambia tra la prima e la seconda soluzione è il livello relativo delle spese rispetto al pil, nonché delle entrate rispetto al pil, ovvero ciò che cambia è il livello della pressione tributaria, che è, appunto, il rapporto tra entrate tributarie e prodotto interno lordo.

Il ministro delle Finanze, Vincenzo Visco - che ha guidato l'amministrazione finanziaria nei Governi Prodi e D'Alema - ha indicato sempre tra i suoi obiettivi la riduzione della pressione tributaria, non appena le condizioni della finanza pubblica lo avessero consentito e nella misura compatibile con il rispetto dei vincoli di Maastricht. Lo stesso intento è stato espresso dai presidenti del Consiglio, in varie occasioni.

Dopo i primi anni di *forcing* di bilancio per centrare l'obiettivo euro,

nel '99 ci si attendeva finalmente un'effettiva riduzione della pressione tributaria, sollecitata per il bene della nostra economia da una moltitudine di organismi internazionali e di esperti, a cominciare dal Governatore della Banca d'Italia, Antonio Fazio. Nel presentare la manovra di bilancio '99 il Governo annunciò una diminuzione della pressione tributaria di 0,3 punti percentuali: minima, dunque, per molti insufficiente, ma pur sempre una diminuzione.

Nel corso dell'anno, però, il gettito fiscale si è messo a correre oltre le aspettative del Governo. Visco ha attribuito questa crescita al recupero di evasione tributaria, anche se manca una dimostrazione di questa affermazione: probabilmente un po' di evasione è stata recuperata (grazie agli studi di settore e all'unificazione delle dichiarazioni), ma buona parte del maggior gettito è scaturita dall'eliminazione di aree di erosione ed elusione (che non sono evasione), conseguenti all'entrata in vigore della moltitudine di innovazioni della "riforma Visco".

Comunque sia, dal punto di vista del livello della pressione tributaria è irrilevante che il maggior gettito derivi da recuperi di evasione, da eliminazione di erosione oppure da aumento delle aliquote di prelievo. Il valore della pressione tributaria ha un significato economico, non etico. Non misura l'equità del sistema fiscale, ma la quantità di risorse drenate dallo Stato all'economia per finanziare le proprie spese (che solo in minima parte sono destinate a investimenti). In questo senso, non rileva nemmeno se le entrate derivano da imposte oppure da lotterie. Ciò che conta è che al sistema economico sono sottratte risorse e, quindi, potenzialità di sviluppo. Che si riduca l'evasione è un bene per tutti, ma ciò non deve far crescere la pressione tributaria.

La politica di bilancio condotta nel '99 ha ridotto ulteriormente rispetto al '98 le risorse a disposizione della crescita economica, poiché il Governo non ha adottato subito misure fiscali di segno opposto, cioè di sgravio: i superiori incassi sono stati utilizzati per contenere il disavanzo entro i livelli di Maastricht, rincorrendo la crescita delle spese. È vero, con la manovra per il 2000 il Fisco ha "rinunciato" a più di 10mila miliardi, ma ciò attiene all'economia di quest'anno e non a quella del '99.

Le riduzioni  
annunciate  
per il '99  
sono state  
disattese

da 24ore 14.2.2000

Un cestino gettacarta montato sull'ETR costa 816 mila lire, una molla 124 mila lire, l'indicatore libero/occupato sulla ritirata 199 mila lire. Allo scalo di Firenze hanno comprato una macchina per lavare i vagoni: è costata 32 miliardi, nessuno l'ha mai utilizzata.

Mario Giordano

## RECENSIONI

### Attualità

*Rapporto Italia 2000*, Eurispes ed., pp. 1.088, lire 90.000

Siamo giunti all'undicesima edizione di questo sempre più ampio studio che presenta decine e decine di schede sui più vari aspetti della vita civile italiana, dalla politica al costume, dall'economia alla giustizia, alla società. Numerosissime le tabelle, utili anche per raffronti.

### Beni culturali

Maria Beatrice Mirri, *Beni culturali e centri storici. Legislazione e problemi*, Ecig ed., via Brignole de Ferrari 9, Genova, pp. 218, lire 24.000

Maria Beatrice Mirri, *Beni culturali e centri storici. Nuovi problemi*, Ecig ed., via Brignole de Ferrari 9, Genova, pp. 84, lire 12.000

Dalla storia della città alla legislazione dei beni culturali e ambientali, fino alle specifiche leggi di tutela del centro storico: questi volumi analizzano non pochi problemi e questioni afferenti i centri storici, anche con riferimento alle prospettive internazionali.

### Diritto

*L'enciclopedia del diritto*, Istituto Geografico De Agostini ed., pp. 1.342, lire 65.000

In un solo, corposo volume troviamo l'abbicci del diritto, ridotto in pillole ossia in circa 4.400 voci e in alcune decine di tabelle di sintesi, per avvicinare il lettore privo di specifiche informazioni agli indispensabili elementi di conoscenza nei più vari settori toccati dal diritto.

### Giustizia

Mauro Mellini, *Nelle mani dei pentiti. Il potere perverso dell'impunità*, Spirali ed., via Fratelli Gabba 3, Milano, pp. 186, lire 30.000

Una sconvolgente arringa contro i troppi malanni - economici, giuridici, civili, etici - provocati dall'uso incessante dei pentiti da parte dei giudici: sono pagine che richiedono riflessione, anche per la documentata, amarissima analisi compiuta dall'autore (molto noto fra l'altro per l'attività politica a suo tempo condotta fra i radicali).

Enzo Carra, *Il caso Citaristi*, Sel-lerio ed., pp. 210, lire 22.000

È la vicenda di Tangentopoli vista dalla parte del plurinquisto ex segretario amministrativo della Dc, on. Severino Citaristi (da tutti, avversari politici in primo luogo, stimato e ritenuto immune da qualsiasi illecito arricchimento personale), e narrata da Enzo Carra, già capufficio stampa della Dc e a sua volta arrestato (celebre il suo caso per il pubblico ammantamento) e condannato all'interno dei processi di "Mani pulite".

## A quando la tariffa sui rifiuti?

La circolare 25/E del Ministero delle Finanze commenta l'art. 33 della legge finanziaria 2000, che ha disposto nuovi termini per la soppressione della tassa sui rifiuti (cfr. Cn genn. 2000), legati a quelli previsti per il regime transitorio.

La soppressione della tassa sui rifiuti e la contemporanea operatività della "tariffa Ronchi" decorrono dalle seguenti date: a) 1° 1.2003, per i Comuni che abbiano raggiunto, nel '99, un grado di copertura dei costi superiore all'85%; b) 1° 1.2005 per i Comuni che abbiano raggiunto, nel '99, un grado di copertura dei costi tra il 55 e l'85%; c) 1° 1.2008, per i Comuni che abbiano raggiunto, nel '99, un grado di copertura dei costi inferiore al 55%, nonché per quelli che abbiano un numero di abitanti fino a 5.000, a prescindere, in quest'ultimo caso, dalla copertura raggiunta nel '99. Rimane comunque salva - ricorda il Ministero - la facoltà dei Comuni di deliberare l'introduzione sperimentale della tariffa, con conseguente disapplicazione anticipata della normativa tributaria.

Con riferimento ai Comuni intenzionati a mantenere la tassa, le Finanze rilevano che questi sono obbligati a deliberare tariffe tributarie conformi ai criteri prescritti dall'art. 65 del d.lgs. 507/93. Pertanto, la tariffa della tassa viene determinata dal prodotto del costo medio generale netto per unità di superficie per il coefficiente o indice di qualità specifica dei rifiuti di ogni singola attività o utilizzazione. In proposito, la circolare precisa che è coerente con il principio dell'art. 65 l'utilizzazione dei criteri dettati dal metodo normalizzato per la determinazione della tariffa della tassa.

Riguardo ai Comuni con popolazione inferiore a 35.000 abitanti, il Ministero sottolinea che l'art. 65 prevede la possibilità di adottare il criterio di commisurazione della tassa in base a tariffe rapportate alla produzione effettiva dei rifiuti ed al loro costo di smaltimento, in alternativa al sistema presuntivo di tariffazione basato sulla produzione media ordinaria di rifiuti in relazione alla tipologia dell'attività o uso per unità di superficie tassabile.

La tariffa tributaria adottata - prosegue la circolare - deve essere riferita al costo del servizio preventivo per il 2000, comprensivo delle spese inerenti e degli oneri diretti ed indiretti, nonché delle quote di ammortamento dei mutui per lo smaltimento dei rifiuti, con esclusione di tutte le spese generali e specifiche di gestione del tributo.

Sulla copertura del costo di esercizio, le Finanze esprimono il parere che il rinvio della soppressione della tassa ai termini entro i quali i Comuni devono provvedere all'integrale copertura dei costi di gestione attraverso la tariffa comporti l'automatica necessità di un graduale aumento del gettito, finalizzato al conseguimento della copertura totale dei costi inerenti il servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni entro l'ultimo anno di applicazione della tassa. Con la conseguenza che i singoli Comuni, dalle rispettive date del 1° 1.2003, del 1° 1.2005 e del 1° 1.2008 dovranno conseguire, con il gettito derivante dal nuovo prelievo, l'immediata copertura totale dei costi di gestione, com-

presivi di voci ulteriori rispetto a quelle relative ai soli costi inerenti il servizio di smaltimento dei rifiuti.

Quanto alla determinazione del costo di esercizio del servizio di nettezza urbana gestito in regime di privativa, vista la mancata previsione, per il 2000, della possibilità di considerare l'intero costo dello spazzamento in deroga all'art. 61, c. 3-bis, del d.lgs. 507/93, i Comuni devono dedurre dal costo complessivo del servizio di nettezza urbana un importo, da determinarsi in sede regolamentare, non inferiore al 5% e non superiore al 15%, a titolo di costo dello spazzamento dei rifiuti solidi urbani di cui all'art. 7 del d.lgs. n. 22/97.



Volume della Confedilizia edizioni contenente la proposta della nostra organizzazione (elaborata dallo Studio Gaffuri di Milano) per un'imposta comunale unica sui fabbricati



Atti del Convegno sul lavoro temporaneo svoltosi a Roma. Riporta anche l'intervento del dott. Renzo Gardella, Responsabile confederale per i rapporti sindacali



Accurata pubblicazione FIAIP con l'elenco degli agenti immobiliari associati, provincia per provincia

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

## SFRATTI ALL'ESAME DELLA CONSULTA

**N**uovo rinvio dell'ultima legge sulle locazioni abitative alla Corte costituzionale. Questa volta, il rinvio riguarda l'articolo 7 della 431: la disposizione, cioè, che subordina le esecuzioni di rilascio (ovverossia gli sfratti) alla dimostrazione da parte del proprietario dell'immobile di aver adempiuto agli obblighi fiscali in materia di Irpef-Irpeg e Ici.

A dubitare della costituzionalità della norma è il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Firenze, Mascagni - un'autorità, in materia - il quale ha sollevato la questione d'ufficio (vale a dire di propria iniziativa, senza cioè essere sollecitato da alcuna delle parti in causa).

«L'articolo 7 della legge 431/98 - scrive il giudice nella sua ordinanza diretta alla Corte costituzionale - 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 necessità del locatore esecutante e del conduttore esecutato».

«La norma in discussione - scrive ancora Mascagni - pare finalizzata a creare un ulteriore strumento di controllo della posizione fiscale del locatore, quanto all'immobile del quale intendere riottenere la disponibilità; l'esigenza di far emergere situazioni irregolari sotto il profilo tributario, nonostante investa un interesse pubblico di indiscutibile importanza, non pare però che possa essere legittimamente assicurata con il nuovo strumento fornito dall'articolo 7 della legge 431/98, è cioè in considerazione del limite posto al legislatore ordinario dall'articolo 24, comma 1, della Costituzione».

«Il dubbio di legittimità costituzionale - conclude il giudice di Firenze - deriva, appunto, dall'aver subordinato la possibilità di mettere in esecuzione un provvedimento di rilascio immediatamente eseguibile (in difetto di ulteriori benefici di graduazione a favore del conduttore) a certi adempimenti che attengono unicamente al rapporto locatore-erario».

\*presidente Confedilizia



## Ancora pregiudizi sugli immobili storici

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI  
presidente Confedilizia

*«Tutelare il patrimonio culturale significa tutelare la storia, ma anche la natura contemporanea di un popolo, perché un popolo, perché un popolo senza storia, senza lingua comune e senza radici non può mai costituire una nazione».*

Così, epigrammaticamente, scrive in un suo testo Maria Beatrice Mirri, che terrà oggi la relazione di apertura a un convegno (organizzato dalla Confedilizia unitamente all'Associazione dimore storiche, Adsi) che si occuperà, primo in Italia, del nuovo (è stato pubblico solo a fine dicembre) Testo unico in materia di beni culturali e ambientali. Ma questo patrimonio culturale, ci dobbiamo chiedere, chi vuole oggi davvero tutelarlo? Non sopravvivono, contro di esso, pregiudizi sempre più forti? E lo stato fa davvero tutto quel che può fare? O, piuttosto, cerca di ridurre, progressivamente, le agevolazioni fiscali già esistenti, spesso volte in modo che si può solo definire cieco (e testardo)?

**Su una cosa tutti sembrano d'accordo.** Che, anche nelle dimore storiche, il privato funziona meglio. Eppure, le cose sembrano invece indirizzate esattamente a rovescio. Ne ha scritto di recente, con grande efficacia, Antonio Foscari, partendo dal dato che due ville palladiane, una in provincia di Treviso e una in provincia di Vicenza, sono in vendita.

Ma perché i proprietari gettano la spugna? È evidente, risponde Foscari. «La collettività (le istituzioni, in primis) non riconosce il merito della loro azione, non gratifica il loro lavoro. E così quel senso del dovere che discende dalla loro storia familiare e quell'entusiasmo che di-

scende dalla loro cultura si affievoliscono, si logorano e infine si spengono».

Ma Foscari è buono. La collettività non riconosce il merito dei proprietari di beni storico-artistici? Sarebbe il meno. Gli è, invece, che questi proprietari vengono da qualche tempo (da quando sono cominciati a emergere violenti, specie alle Finanze, certi conati classisti che ci si illudeva fossero stati sepolti con la scomparsa stessa dei regimi autoritari di sinistra, nell'89) addirittura sottoposti a regimi fiscali vieppiù peggiorativi (ed espropriativi, anche).

In Italia ci fu un periodo in cui si pensò effettivamente, e in modo lungimirante, sulla base dell'esperienza inglese, in special modo, a salvaguardare il nostro patrimonio storico-artistico. Fu il momento nel quale le organizzazioni del ramo (e l'Adsi in testa) riuscirono a conquistare la legge 512 del 1982. Ma fu un momento magico, e basta. Ben presto, ci si mise a demolirla, pezzo per pezzo, facilitazione per facilitazione. E quel che non si fece in via legislativa, si fece da molte parti in via amministrativa: approfittando della mancata emanazione del regolamento della legge, si pretesero (e si pretendono) così, nelle diverse zone d'Italia, comportamenti (e incartamenti, tanto per cambiare) tutt'affatto difformi, e molte volte anche al limite del vessatorio (finalizzati, eccome la ragione vera, a non cedere, di fatto, alcuna agevolazione).

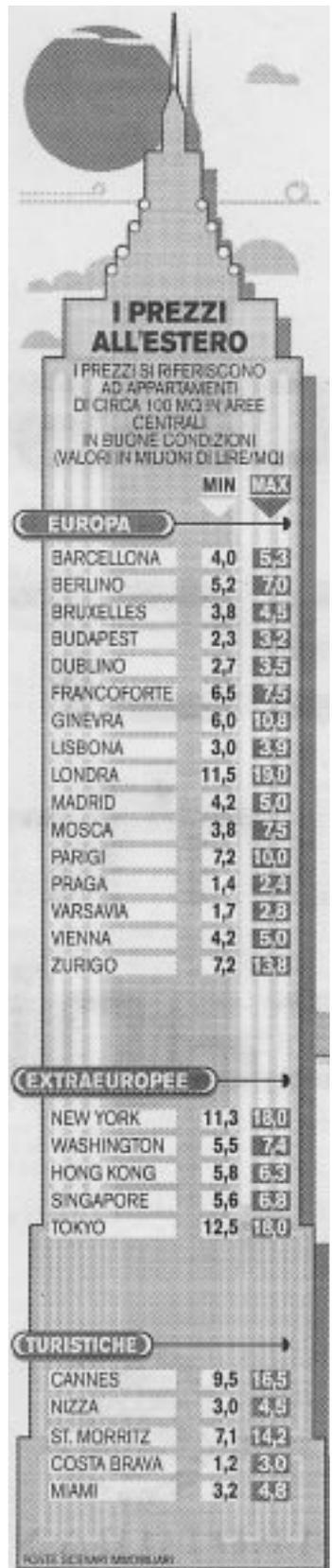
**Ma ora, poi, si è giunti al punto estremo.** Il vezzo del ministero delle finanze di dare ascolto solo a chi gli fa comodo (e già inclitamente manifestatosi nel non prestare ossequio alle decisioni della Cassazione in materia di accatamento dei fabbricati vincolanti) si è sublimato a proposito dell'imposizione fiscale indiretta sugli immobili storico-artistici in sé e di quella diretta sugli immobili vincolati locati. Quanto alla prima, per contrastare una decisione della Commissione tributaria centrale (che aveva stabi-

lito la tassabilità degli immobili nelle indicate fattispecie sulla base della minore rendita catastale della zona censuaria di ubicazione), il ministero delle finanze è addirittura andato, l'anno scorso, con una sua apposita circolare (n. 34/E), contro una sua direzione regionale delle entrate (quella del Piemonte) e financo contro un proprio precedente orientamento (prima disatteso solo dalla direzione regionale entrate dell'Emilia, il cui direttore è peraltro nel frattempo stato chiamato a Roma!). Per la questione, poi, della tassazione degli immobili storico-artistici locati, il ministero delle finanze ha addirittura superato se stesso: qua (nelle Istruzioni anche per le prossime dichiarazioni dei redditi) è stato capace di andare contro almeno quattro (salvo altre) sentenze della Cassazione (nn. 2442/99, 3689/99, 5740/99 e 7408/99), che gli hanno sempre dato sonoramente torto, sempre sancendo il principio della tassazione, anche in questo caso, secondo la minore rendita catastale.

**Contro queste prevaricazioni vere e proprie** (sostanzialmente basate sull'esecutività dei ruoli e sulla speranza che nessuno ricorra al giudice, rifugiandosi non più a Berlino, ma chissà dove... tanto costa raggiungerlo), Adsi e Confedilizia, naturalmente, sono insorte, ricorrendo alla giustizia amministrativa (che, prima o dopo, giudicherà, anch'essa, come quella civile). Ma a giustificare l'accanimento del ministero delle finanze non può bastare la riflessione sul suo compito istituzionale.

A determinarlo sembra proprio essere, invece, il persistere, magari inconsapevole, di pregiudizi atavici, di rancori nascosti e non superati. Che hanno tutti, al fondo, l'assoluta non conoscenza di quanto costi (e non solo in termini meramente economici) salvare oggi, ai propri affetti, essenzialmente, un patrimonio che, comunque, i privati riescono ancora (ma ancora per quanto?) a salvare.

da Italia Oggi 18.2.2000



da la Repubblica 13.1.2000

Nell'aprile '99 alla trasmissione "Porta a Porta" di Bruno Vespa si parla di profughi. L'ondata, è il titolo. Fra gli ospiti c'è una giovane donna. Sua madre, Erika Grego, una cardiologa milanese, è stata assassinata da un cameriere cingalese, Sudath Nishanta Pereira. Quest'ultimo, pur essendo reo confesso, vive libero e spensierato a casa sua, nello Sri Lanka: per un trattato dell'Ottocento, infatti, l'omicida non può essere estradato in Italia. La giovane donna domanda al ministro della Solidarietà: "Se è impossibile processare il cingalese che ha assassinato mia madre, perché lei rende possibile la sanatoria per 30 mila cingalesi residenti in Italia?". Nessuna risposta. La solidarietà, in certi casi, tace.

Mario Giordano

Passa questo notiziario ad un amico  
Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA  
L'UNIONE, FA LA FORZA

## Il Fisco controlla le registrazioni dei contratti di locazione

Entro il 30.6.2001, le Finanze procederanno alla registrazione d'ufficio dei contratti di locazione di immobili che risultino non registrati in base al controllo delle dichiarazioni dei redditi relative al '95. È quanto prevede la nota n. 24173 del 24.2.2000, con la quale il Dipartimento delle Entrate del Ministero annuncia, per i prossimi mesi, una "specifica attività di controllo volta ad individuare fenomeni evasivi dell'imposta di registro nel settore delle locazioni immobiliari", tramite incroci automatici di dati. L'attività di controllo riguarderà le persone fisiche che, pur avendo dichiarato per il periodo d'imposta '95 redditi di fabbricati dati in locazione, non risultino aver registrato alcun contratto di locazione. L'attività sarà avviata in prima battuta in alcuni uffici-pilota, ai quali verranno inviati i dati relativi a contribuenti che non risultino aver adempiuto agli obblighi di registrazione. Si tratta di 2.780 soggetti così distribuiti: Albenga (48); Barletta (80); Giulianova (67); Bologna (60); Busto Arsizio (59); Milano (403); L'Aquila (25); Casarano (33); Montepulciano (22); Lecco (44) Conegliano (35); Napoli (612); Tivoli (142); Firenze (200); Nuoro (52); Trento (151); Formia (69); Palermo (296); Vibo Valentia (70); Genova (259); Siracusa (53).

Considerate le modalità di selezione dei soggetti da sottoporre a controllo (tramite incroci automatici), gli uffici dovranno inviare richieste informali di notizie ai contribuenti, per individuare i casi di avvenuta registrazione di contratti non intercettati dagli incroci. In caso di mancata risposta, saranno notificate le richieste formali (sanzionate) previste dall'art. 63 dpr 131/86. In particolare, ad ognuno dei contribuenti in questione giungerà, per posta ordinaria, un plico contenente: a) una lettera con la quale vengono richieste notizie in merito ai contratti relativi alle locazioni immobiliari indicate nel quadro B della dichiarazione dei redditi; b) uno o più prospetti, in parte compilati dall'ufficio, nei quali i contribuenti dovranno indicare le notizie riguardanti i contratti (uno per ogni unità immobiliare); c) un foglio con le avvertenze relative al prospetto.

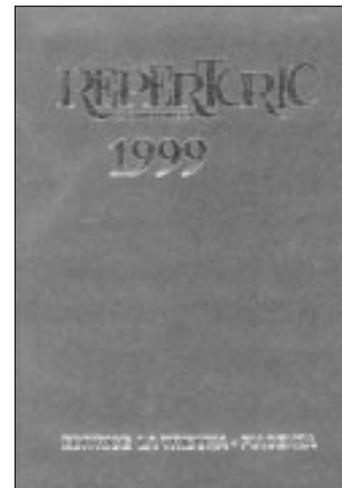
Il contribuente sarà "invitato" a restituire all'ufficio il prospetto, compilato e sottoscritto, entro 15 giorni dal ricevimento, consegnandolo o spedendolo per posta. In caso di restituzione di prospetti incompleti o non sottoscritti - o, in ogni caso, qualora siano necessari ulteriori chiarimenti su quanto indicato - l'ufficio contatterà telefo-

nicamente il contribuente invitandolo a recarsi presso la propria sede per fornire le notizie mancanti o incomplete ovvero per sottoscrivere il prospetto.

Dopo l'invio della richiesta informale di notizie, l'ufficio procederà diversamente a seconda delle situazioni riscontrate: A) Se risulta l'avvenuta registrazione del contratto, l'ufficio verificherà tale circostanza, eventualmente contattando il diverso ufficio presso il quale la registrazione è stata effettuata. Qualora, però, esso accerti l'inesattezza degli estremi forniti dal contribuente e la mancata registrazione del contratto, procederà alla registrazione d'ufficio, dopo la notifica dell'avviso di liquidazione e la riscossione dell'imposta di registro dovuta e delle relative sanzioni, ex art. 54, c. 5, dpr 131/86. B) Se il contribuente risponde di non aver registrato il contratto, l'ufficio, qualora dal prospetto risulti l'esistenza di un contratto verbale, procederà alla registrazione d'ufficio ed art. 15 dpr 131/86, previa notifica dell'avviso di liquidazione e riscos-

sione dell'imposta dovuta e delle relative sanzioni. Allo stesso modo l'ufficio procederà presumendo l'esistenza di un contratto verbale, se la scrittura privata non autenticata eventualmente inviata dal contribuente non risulti stipulata in data certa. C) Se il contribuente non risponde nei termini, l'ufficio gli invierà una formale richiesta di notizie ai sensi dell'art. 63 dpr 131/86, allegando il prospetto già inviato. Dopo la notifica di quest'ultima richiesta: - se il contribuente risponde di aver registrato il contratto, l'ufficio seguirà la procedura di cui alla lettera a); - se dalla risposta risulta la mancata registrazione del contratto, l'ufficio seguirà la procedura di cui alla lettera b); - in caso di mancata risposta del contribuente, si renderà applicabile la sanzione da 500mila lire a 4 milioni, prevista dall'art. 74 dpr 131/86, previa notifica di un atto di contestazione. Inoltre, l'ufficio procederà alla registrazione d'ufficio, dopo la notifica dell'avviso di liquidazione e la riscossione dell'imposta e delle relative sanzioni.

## NOVITÀ



A cura di Roberto Baglioni, comprende la giurisprudenza completa - di un intero anno - della Cassazione in materia di locazione e condominio oltre a giurisprudenza di merito. Contiene Cd-Rom [Win/Mac] con possibilità di ricerca: per riferimento normativo, per estremi e full-text.

## IMPORTANTE

### Rendita definitiva: il Comune di Piacenza non chiede alcuna maggiorazione sull'Ici

Se la rendita attribuita a un fabbricato risulta maggiore di quella presunta, sulla base della quale il contribuente aveva provveduto a versare l'Ici, il Comune, allorché provvede alla liquidazione dell'imposta essendo stata attribuita nel frattempo la rendita definitiva, non applica né gli interessi legali, né la maggiorazione del 20% (dovuta ove la differenza fra rendita presunta e rendita attribuita sia superiore al 30%), né eventuali sanzioni.

L'imposta viene quindi liquidata sulla base della rendita attribuita, provvedendo il Comune a riscuotere soltanto la differenza fra Ici corrisposta e Ici da corrispondere in base alla rendita definitiva.

Tale disposizione introdotta nel regolamento per l'applicazione dell'Ici del Comune di Piacenza, per diretto interessamento del vicesindaco on. Foti (responsabile del Settore casa di Alleanza nazionale). La disposizione si applica anche alle liquidazioni dell'Ici già notificate dal Comune, prevedendosi che, ove sia già stato dal contribuente effettuato il pagamento, viene disposto il rimborso delle somme corrisposte per interessi legali, sanzione o maggiorazione.

La Confedilizia esprime vivo compiacimento per la disposizione adottata dal Comune di Piacenza, esemplare di un corretto comportamento dell'ente pubblico nei confronti del contribuente: non si addossa al contribuente alcuna responsabilità - e quindi alcun onere, sotto qualsiasi titolo - per carenze non imputabili al contribuente stesso.

## SUCCESSIONI

### Il reinvestimento in titoli di Stato non abbatte l'attivo ereditario

Successioni e donazioni - Attivo ereditario - Beni immobili - Venduti negli ultimi sei mesi di vita del de cuius - Ricavato interamente reinvestito nell'acquisto di titoli di Stato - Ricomprensione della somma nell'attivo ereditario - Sussiste - Art. 9, comma 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637 - Art. 9 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346

Si considera compreso nell'attivo ereditario il valore degli immobili trasferiti a terzi negli ultimi sei mesi di vita del defunto, anche se il corrispettivo conseguito sia interamente reinvestito nell'acquisto di titoli di Stato. Infatti deve escludersi che l'espressione "beni soggetti ad imposta", di cui all'art. 9, lettera b), del D.P.R. n. 637/1972 potesse essere intesa come comprensiva dei beni che, per qualsivoglia ragione, fossero "esenti" da imposta in modo da consentire la detrazione dall'attivo ereditario delle somme ricavate dalla vendita di beni soggetti ad imposta e reinvestite poi in titoli di Stato (Oggetto della controversia: avviso di liquidazione imposta di successione 1999).

(Cassazione, Sez. I civ. - Sent. n. 12532 del 9 aprile 1999, dep. il 12 novembre 1999)

## Condominio, quando il condomino s'allontana dall'assemblea...

Trascriviamo il testo del caso condominiale presentato agli esami per aspiranti avvocati (al fine della redazione del relativo parere), seguito dalla "soluzione" redatta per *Italia Oggi* da Francesco Galgano ed Elena Paolini. La principale sentenza di riferimento (relativa al condomino che si allontana dall'assemblea) è stata pubblicata sull' *Archivio delle locazioni* n. 4/99, pag. 611

*Tizio, titolare del diritto di usufrutto avente a oggetto un appartamento, in regime di condominio, riceve rituale convocazione dell'assemblea dei condomini alla quale si reca. Alla medesima assemblea, avente a oggetto l'esecuzione di lavori di rafforzamento delle strutture portanti dell'edificio, si reca anche Caio, nudo proprietario.*

*Caio, avendo urgenza di allontanarsi e sapendo che, aggiungendo il suo voto agli altri favorevoli, si sarebbe venuta a determinare una maggioranza favorevole all'esecuzione dei lavori, subito prima della votazione si allontana dichiarando, a verbale, di rimettersi al parere che sarebbe risultato prevalente. Alcuni giorni dopo, avendo necessità di conoscere l'esito della votazione, Caio invia una lettera all'amministratore, chiedendo di essere messo a conoscenza del risultato della votazione e, al tempo stesso, confermando di volersi adeguare alla volontà prevalente. Alcuni giorni dopo Caio apprende che la maggioranza dei condomini ha votato nel senso di eseguire i lavori, ma che Tizio ha intenzione di impugnare la delibera sostenendone l'illegittimità.*

*Caio, preoccupato, si rivolge a un legale, chiedendo, in particolare, di sapere se della sua manifestazione di volontà poteva tenersi conto sia ai fini della determinazione del quorum sia al fine del computo dei voti.*

*Il candidato, assunte le vesti del legale, premessi brevi cenni in materia di manifestazioni di volontà degli organi collegiali, rediga motivato parere, illustrando le problematiche sottese alla fattispecie in esame.*

### Soluzione al tema

L'assemblea condominiale, costituita dall'insieme dei condomini, è l'organo collegiale designato ad assumere determinate deliberazioni inerenti al condominio, inteso quale ente di gestione delle cose comuni a più unità immobiliari facenti parte di un edificio. La formazione della volontà dell'assemblea condominiale e degli organi collegiali in genere si attua mediante il diritto di voto espresso dai singoli componenti il collegio che sfocia nella deliberazione assembleare, che viene concepita non come la mera sommatoria dei voti espressi dai componenti il collegio, bensì quale dichiarazione di volontà ulteriore rispetto ai voti che sono concorsi a formarla, cosiddetta "volontà dell'assemblea". Al modo di formazione della deliberazione, il cosiddetto "metodo collegiale", si attribuisce la virtù di trasformare una pluralità di dichiarazioni individuali, i voti dei singoli componenti, in una nuova unitaria volontà. La ragione ultima di questo modo di concepire la deliberazione è nell'esigenza di giustificare il principio maggioritario. Il metodo collegiale, nella funzione proprio d'integrare le volontà individuali, eliminando l'eterogeneità di contenuto di alcune di esse, fa sì che la volontà della maggioranza diventi "volontà del collegio" riferibile anche ai dissenzienti e, dunque, volontà della maggioranza. Le deliberazioni assembleari del condominio trovano la propria disciplina agli artt. 1135 ss del codice civile, i quali fissano quorum costitutivi e deliberativi diversificati a seconda della natura dell'atto da deliberare; ma nulla è detto in ordine alle modalità di votazione.

Nel caso in esame la presenza di Caio in sede di apertura dell'assemblea deve indurre a ritenersi soddisfatti i requisiti attinenti al quorum costitutivo. L'allontanamento di Caio, prima della votazione, sia pure dichiarando a verbale di accettare la volontà della maggioranza, invece, determina l'impossibilità di tenere conto ai fini del computo dei voti dell'adesione da lui espressa. La Cassazione che, in un primo momento, occupandosi della questione specifica, si era pronunciata nel senso di ritenere presente e valido il voto espresso dal condomino allontanatosi dall'assemblea prima della votazione, ha poi mutato opinione. Più di recente, infatti, il Supremo Collegio ha affermato che l'allontanamento di un condomino prima della votazione, sia pure dichiarando di accettare la decisione della maggioranza, va a compromettere il quorum deliberativo dell'assemblea condominiale. In assenza di norme specifiche, trovano applicazione i principi generali che regolano gli atti collegiali. Soltanto al momento della votazione, infatti, si determina la fusione della volontà della pluralità dei condomini in un'unica volontà creativa dell'atto collegiale, che fino a quel preciso istante non può dirsi formato. L'assemblea condominiale, peraltro, richiede un preliminare dibattito sulle questioni da trattare; sicché l'opinione di ciascun condomino deve precedere la loro determinazione e la semplice anticipazione del proprio parere non può essere intesa come un effettivo concorso alle successive determinazioni. Nessuna rilevanza, per le stesse ragioni, potrà avere la conferma di volersi adeguare alla volontà prevalente espressa successivamente da Tizio. Tale conferma non potrà valere quale sanatoria dell'invalidità della delibera; tutt'al più essa potrà avere il solo valore di rinuncia da parte di Caio a dedurre l'invalidità della delibera, senza che sia preclusa, pur tuttavia, agli altri condomini la possibilità di impugnazione. Ciascun condomino, quindi, potrà impugnare la deliberazione condominiale in questione. Ma, questo è il punto, si potrà ritenere legittimato Tizio quale usufruttuario? Tizio, in realtà, quale usufruttuario dell'appartamento in condominio, non poteva partecipare alla votazione della deliberazione in parola. Ai sensi del terzo comma dell'art. 67 disp. art. c.c., l'usufruttuario ha diritto di voto esclusivamente in ordine agli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Non vi è dubbio che i lavori di rafforzamento delle strutture portanti dell'edificio, per natura e costi, siano da ritenere opere di manutenzione straordinaria per i quali il quarto comma del citato art. 67 disp. att. cod. civ. riconosce il diritto di voto al nudo proprietario. Anche a voler ritenere le opere in questione di riparazione straordinaria ai sensi dell'art. 1004 cc, le cui spese competono all'usufruttuario, il diritto al voto spetterebbe sempre al nudo proprietario, attesa l'efficacia meramente interna che, generalmente, si attribuisce alla disposizione in parola. In ogni caso le opere in esame, inerenti alle strutture portanti dell'edificio, rientrano nella previsione di cui al successivo art. 1005 cod. civ. che pone a carico del nudo proprietario le spese "necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri". A prescindere, quindi, dalla conseguente illegittimità del voto eventualmente espresso in assemblea dall'usufruttuario, ciò che rileva, invece, è il fatto che dal divieto di voto deve conseguire il difetto di legittimazione dell'usufruttuario medesimo a impugnare la deliberazione assembleare condominiale per carenza di interesse all'impugnazione. Infatti, l'art. 1137 cc attribuisce la facoltà di impugnare la delibera assembleare al solo condomino dissenziente o assente il quale deve avere diritto al voto in assemblea. Peraltro, atteso che il vizio denunciato attiene alle modalità di formazione della volontà collegiale, si ritiene che esso non dia luogo a un'ipotesi di nullità assoluta, rilevabile d'ufficio o da chiunque ne abbia interesse, bensì a un'ipotesi di annullabilità ex art. 1137 cod. civ., di cui si è poc'anzi dimostrato il difetto di legittimazione attiva in capo a Tizio. In conclusione, nonostante la delibera di condominio esaminata sia da ritenere viziata per difetto del quorum deliberativo e quindi annullabile ex art. 1137 cc, se nessuno dei condomini assenti o dissenzienti, aventi diritto di voto, impugnerà la delibera stessa, scaduti i brevi termini di decadenza stabiliti per l'impugnazione, essa sarà valida ed efficace per il condominio.

La fobia da riservatezza, è soltanto il frutto malato di un rimbambimento totale, voluto, desiderato e disegnato dall'alto. Ci hanno rintronato con questa privacy da asilo mariuccia per non farci capire la vera privacy che ci viene ogni giorno negata. Per il Paese sono sparse 44 mila cimici (per sentire le nostre comunicazioni), in proporzione molto più che negli Usa.

Mario Giordano

## I CRITERI SONO SUPERATI DALLA LEGGE

Per individuare le microzone vanno applicati nuovi parametri

CORRADO SPORZA FIOGLIANI\*

Il Dpr 23.5.1990 n. 138 ha disposto la revisione delle tariffe d'estimo, da effettuarsi «sulla base dei canoni annui ordinariamente ritribuiti, con riferimento ai dati di mercato delle locazioni» nonché «dei valori di mercato degli immobili». Lo stesso provvedimento disponeva poi l'istituzione del territorio comunale in microzone, sulla base di «ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e del valore» (il riferimento al criterio delle tariffe d'estimo è di pura evidenza).

Ancora il Dpr numero 138/98 stabiliva che i Consigli comunali avrebbero dovuto individuare - con propria delibera - tali microzone «entro nove mesi dalla data di entrata in vigore» del regolamento (cioè, entro fine febbraio 1999). In detto caso, avrebbe dovuto provvedere l'UNI entro i tre mesi successivi (cioè, entro maggio dell'anno scorso). La legge 13.5.1999 n. 133 ha però modificato radicalmente le cose. Tale ultima normativa prevede in pratica - al suo art. 18 - il superamento del «reddito catastale» e la sua sostituzione con il cosiddetto «valore d'estimo delle unità immobiliari», per cui allo stato appare incompatibile con la riforma del catasto così come prevista da precedenti provvedimenti - tra cui il D.P.R. n. 130/90 - i quali fanno evidente riferimento ad una revisione completa dell'attuale «catasto di redditi» e non ad un nuovo «catasto di valori».

Conseguentemente, è un *faux d'opera* che si continuano ad individuare microzone sulla base di criteri di riferimento superati dalla nuova normativa.

\* Presidente di Conedilizia



Sporza Fiogliani

da *il Giornale* (Toscana) 21.1.2000

Contratti a tempo determinato: in Spagna sono il 33 per cento del totale, in Francia il 14,9 per cento. In Italia appena l'8,9 per cento. Siamo al quartultimo posto in Europa. Contratti part time: in Olanda sono il 39 per cento del totale, in Gran Bretagna il 25 per cento. In Italia appena il 7,3 per cento. Siamo all'ultimo posto in Europa.

Mario Giordano

**CURIOSITÀ**

**Gran Bretagna: ultima moda, la casa sull'albero**

L'ultima moda per la casa di campagna di originali cittadini britannici parrebbe essere la casetta sull'albero. Stando a notizie del *Sunday Times*, i proprietari della catena di ristoranti "Est-est", Derek ed Edwina Lilley, avrebbero la casa sull'albero più lussuosa dell'intera Gran Bretagna, con possibilità di ospitare, per un aperitivo, fino a 35 persone. Il tavolo da dieci posa direttamente sui rami della quercia. In cucina si trovano il forno e l'acqua corrente calda e fredda.

La passione per l'originalità ha spinto un uomo d'affari del Surrey a farsi costruire addirittura l'ufficio sui grandi rami di un albero secolare nel giardino. Quasi tutti i proprietari interessati preferiscono tuttavia usare il rifugio sull'albero non a mò di alloggio di Tarzan bensì di casa per ricevimento.

C'è una ditta specializzata - la Peartree, di Fenwick, in Scozia - che costruisce rifugi sugli alberi a un prezzo medio di 20mila sterline l'uno (circa 65 milioni di lire). In un anno ne ha costruiti 50, metà per bambini e metà per adulti. Fra i richiedenti, non solo sudditi di Elisabetta II, ma anche cittadini di Singapore, di Hong Kong e della Svizzera. Da notare che già da anni agisce, sul mercato americano, una società di Seattle, sembra con buon successo.

**GRAFFITI**

**Campagna antimbrattamento per i giovanissimi**

Oltre 3.000 ragazzi fra i 6 e i 13 anni, appartenenti a una trentina di scuole elementari e una trentina di medie, partecipano alla IV edizione della campagna di prevenzione contro il vandalismo grafico promossa dal Comune di Roma. Si prevedono laboratori didattici e un concorso di disegno che servirà per un calendario del 2001 contro il vandalismo. Il Comune di Roma valuta che settemila mq di superfici murali siano imbrattati da scritte e disegni.

**L'intercanto**  
**Fascicolo di fabbricato, norma che produce poca sicurezza e tanta carta**

DI STEFANO STANOHILLINI  
presidente Ita  
Istituto nazionale di urbanistica

Il disegno di legge concernente disposizioni in materia di regolazione del mercato edilizio e istituzione del fascicolo del fabbricato appare giuristico, ma non. La confezione nasce a livello di obiettivi e cresce nel campo degli strumenti.

Non è chiaro innanzitutto se l'obiettivo sia la «messa in sicurezza del patrimonio edilizio» o la promozione di una cultura della «manutenzione programmata», o l'una e l'altra cosa insieme. La «messa in sicurezza» richiede di agire su aspetti individuali, urbanistici, statali ed impiantistici. In parte, cioè per gli aspetti localizzativi e urbanistici, esse scaturisce dalle condizioni del singolo fabbricato. Per la parte poi che riguarda il singolo fabbricato, cioè per gli aspetti statali ed impiantistici, solo forse per la componente impiantistica può essere perseguita attraverso la «manutenzione programmata». Quest'ultima attività, che si lega al ciclo di vita del fabbricato e delle loro componenti, ha lo scopo di evitare che le loro prestazioni scendano al di sotto di determinate soglie di accettabilità. La «manutenzione programmata», quindi, non è sufficiente per rimediare alle carenze più gravi dei fabbricati, vale a dire quelle che ne minacciano la sicurezza. Per rimediare a queste carenze dei veri e propri interventi di recupero edilizio. Messa in sicurezza e manutenzione programmata, quindi, non sono quindi due facce della stessa medaglia.

Per quanto riguarda gli stru-

menti, appare senz'altro opportuno, come appunto fa il disegno di legge, sollecitare i tecnici a individuare le aree al cui interno sono compresi i fabbricati da assoggettare preventivamente al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio. Tuttavia l'approccio «edilizio» è economicamente riduttivo poiché affronta, come visto, solo alcuni aspetti del rischio. Ma soprattutto il disegno di legge sulla dice sulle ingenti risorse, verosimilmente pubbliche e private, che dovranno essere investite per finanziare i «programmi». Un obiettivo così rilevante dal punto di vista dell'interesse generale, quale è quello della messa in sicurezza degli insediamenti, dovrebbe essere adeguatamente sostenuto da consistenti finanziamenti pubblici e incentivi fiscali.

Per nulla motivata appare invece l'istituzione del «fascicolo del fabbricato», le cui finalità restano per ora ambigue. Qual è la scopo della «pubblicazione del fascicolo del fabbricato»? La messa in sicurezza e la manutenzione programmata? L'occasione, dalla compilazione del fabbricato sono scelti gli edifici con più di due piani, lascia intendere che alla radice del provvedimento sta la preoccupazione per gli aspetti statali (e quelli impiantistici) del patrimonio edilizio nazionale, scaturita dai crolli di Roma e di Poggia. Ma l'effetto emotivo di tali tragici è stato un buon consigliere?

Nell'esperienza di altri paesi europei il perseguimento della «sicurezza» nasce nella progettazione e prosegue nell'esecuzione; la «manutenzione programmata» è quindi il naturale complemento di tali attività. L'esperienza estera insegna dunque che la rior-

ca della sicurezza è anzitutto incisa solo se perno l'intero processo edilizio, e comincia dal concepimento delle nuove costruzioni e della ristrutturazione di quelle esistenti.

Rispetto a tale impostazione, il disegno di legge imbocca un'altra via: la ricerca della sicurezza su post attraverso una sorta di accostamento generalizzato di tutto il patrimonio edilizio italiano eseguito da tecnici con almeno dieci anni d'anzianità affidato professionalmente disposti a «certificare l'idoneità statico-funzionale degli edifici». Tali disposizioni si presentano avulse dagli importanti provvedimenti in materia di sicurezza e di appalti che sono stati varati recentemente, e collegiate da altre attività complementari (come la riforma del notariato e il riassetto organizzativo) il cui esito è di dubbia prevedibilità e utilità, e affiene il loro successo, più formale che sostanziale, alla forza del divieto (impossibilità di licenziare, di alienare, di ottenere di autorizzazioni comunali).

La soluzione data al problema desta, dunque, non poche perplessità. Il disegno che le disposizioni proposte in merito al «fascicolo del fabbricato» siano destinate a produrre poca sicurezza e tanta carta non appare indito in fondo. Peraltro dovrebbero essere anche valutati, preventivamente e accuratamente, gli impatti negativi che le disposizioni proposte potrebbero genera-

re sia sul mercato delle compravendite e delle locazioni, che sulla stessa agibilità di una quota significativa del patrimonio immobiliare privato e, soprattutto, pubblico. Meglio sarebbe dunque chiarire i fini del provvedimento e definire strumenti con esso coerenti. Il mantenimento nel tempo della sicurezza dovrebbe divenire un requisito essenziale per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni orientando a ta-

lo scopo la redazione degli strumenti urbanistici e dei progetti edili. Per quanto riguarda poi il patrimonio edilizio esistente, la messa in sicurezza, dovrebbe basarsi su programmi seri, e quindi assistiti dalle indispensabili risorse finanziarie e da precise norme al fine quali fare riferimento per le verifiche statiche, da realizzarsi nelle aree individuate dai comari, magari d'intesa con i servizi tecnici nazionali e regionali.

La cultura della manutenzione dovrebbe infine essere affermata incentivando con agevolazioni fiscali la formazione, volontaria, di strutture di manutenzione programmata. Ciò operando che presto anche nel nostro paese si comincino a praticare forme volontarie di certificazione della qualità dei fabbricati, la cui diffusione non dipende da norme di legge ma dal maggior apprezzamento dato del mercato ai fabbricati che possiedono tale certificazione di qualità.

Articolo pubblicato da *Italia Oggi* del 16 febbraio 2000.

Sotto, articolo del prof. Andrea Del Grosso - ordinario di Scienza delle costruzioni all'Università di Genova - pubblicato sullo stesso quotidiano il 22 febbraio.

**Il ddl 4339 introduce procedure onerose e poco tecniche**

**Libretto casa, controproducente (oltre che inutile)**

DI ANDREA DEL GROSSO

Il disegno di legge n. 4339 (disposizioni in materia di regolazione del mercato edilizio e istituzione del fascicolo di fabbricato) assume aspetti particolarmente preoccupanti perché introduce come obbligatorie procedure che, da un lato, possono risultare anche molto onerose per i proprietari in termini economici, dall'altro, non sono fondate su metodologie tecniche e scientifiche sufficientemente consolidate e sufficientemente coerenti dai tecnici e dai professionisti, anche qualificati, che tradizionalmente operano nel settore dell'edilizia.

Se addirittura, come prescritto dal comma 2 dell'art. 1, il fascicolo del fabbricato fosse il presupposto indispensabile del rilascio autorizzativo, della stipula o rinnovo dei contratti di locazione e compravendita, l'approvazione della legge così come essa è configurata comporterebbe un blocco pressoché totale del mercato immobiliare.

Inoltre, soprattutto per quanto riguarda le componenti statali, la legge indurrebbe la nascita generalizzata la necessità di effettuare per tutto il patrimonio edilizio italiano indagini così complesse e ad interpretazione molto delicata sotto il profilo tecnico. Le tabelle così, particolarmente nei centri storici delle grandi città italiane quali Venezia, Genova, Napoli, Bari, Palermo, tali indagini richiederebbero finalità di trasformazioni operative negli edifici nel corso di molti secoli al cui effetto sono da valutarsi con grande attenzione.

L'assenza di adeguate tecniche che definiscano metodiche e obiettivi delle indagini finalizzate all'accertamento dell'idoneità statica reale in generale inapplicabile le procedure ma, anche in possesso di adeguate metodiche, l'operazione presenterebbe comunque grossi inconvenienti: se applicato in modo non controllato, inoltre, desta particolare preoccupazione la proliferazione di interventi di consolidamento eventuale derivati da indagini eseguite in modo incoerente o non correttamente interpretate. Si osserva che, in molti casi, l'esecuzione di interventi statali non appropriati è addirittura causa dell'aggravarsi dei dissesti.

Si ricorda che, nelle aree soggette a rischio sismico, l'adeguamento e il miglioramento delle strutture esistenti in senso generalizzato è tipicamente escluso dagli interventi di riduzione del rischio, a causa della portata vastissima delle implicazioni di natura economica e sociale.

Peraltro, interventi del genere sono stati condotti a livello sperimentale su edifici pubblici critici (per esempio in Carpi, ma solo sulla base di metodologie conoscitive, di criteri di intervento ben definiti e sperimentati e sotto una regia tecnica complessiva. L'approvazione del disegno di legge costituirebbe al riguardo una sostanziale radicale della politica di gestione del rischio, anziché che avvertire senza gli indispensabili approfondimenti e confronti, anche con gli obiettivi verificabili livello nazionale e internazionale.

Con l'esecuzione dei danni indotti da eventi sismici e dalle frane, i dissesti statali nelle costruzioni con conseguenze gravi sono percentualmente trascurabili rispetto al complesso del patrimonio edilizio, anche perché essi sono in genere il risultato di sovrapposizioni di dissesti complessi e generalizzati tali da non avere dato origine a manifestazioni visibili nel corso degli anni. Il rilevamento di tali condizioni è assai difficile con indagini affidate ed è quindi assai improbabile che esse siano messe in evidenza dalle procedure previste dal disegno di legge. Inoltre si osserva che, nella maggior parte dei casi, i dissesti raggiungono stati pericolosi perché amplificati da cause esterne agli edifici, quali il dissesto delle reti idriche e fognarie, le vibrazioni dovute al traffico pesante (al transito dei mezzi pubblici pesanti nei centri storici, per esempio) eccetera. Le pressioni esterne

condono spesso a decisioni basate su conoscenze parziali dei problemi coinvolti. Si fa presente che negli Stati Uniti d'America, dopo una serie di crolli di edifici verificatisi negli anni '70, prima di affrontare a interventi di carattere legislativo, la ricerca dei responsabili aveva stabilito una correlazione di incidenza che aveva concluso i propri lavori nel 1980 con un ampio e dettagliato rapporto, a seguito del quale è stata posta in atto una sostanziale revisione delle normative tecniche e delle procedure autorizzative riguardanti la realizzazione di nuove costruzioni. Tuttavia, negli Stati Uniti lo studio della difettosità nelle costruzioni viene condotto in modo sistematico da molte organizzazioni scientifiche e tecniche pubbliche e private.

In altre parole, l'azione legislativa è bene che segua e non preceda il necessario approfondimento dei problemi. Con ciò non si vuole assolutamente negare l'esistenza di preoccupazioni anche gravi in ordine all'incremento e alla progressiva degradazione della sicurezza del patrimonio edilizio italiano. Tale progressiva degradazione del patrimonio edilizio italiano. Tale progressiva degradazione, almeno in parte, significativa, da ricondursi alla mancanza di qualità nel processo edilizio originario e alla superficialità con cui, nel corso della vita degli edifici, sono sta-

ti realizzati interventi modificativi dell'organizzazione strutturale. Ciò è stato causato da vari fattori economici e fiscali ma anche, in molti casi, dalla mancanza di sensibilità e competenza dei proprietari e dei tecnici da loro incaricati della gestione e della manutenzione degli immobili o della progettazione degli interventi di ristrutturazione.

Proprio per questo motivo si ha ragione di ritenere che le procedure previste dal disegno di legge o si trasformano in una esercitazione cartacea che non appare utile alla soluzione dei problemi, oppure derivano originarie a una proliferazione di interventi costosi, incontrollati, e in molti casi di dubbia utilità o addirittura controproducenti.

Poiché l'applicazione della legge non è in ogni caso possibile in assenza di chiare indicazioni normative concernenti le metodiche e degli interventi procedurati, ferma restando la necessità di un ripensamento complessivo, si ritiene indispensabile almeno sottoporre all'approvazione della legge la redazione di adeguate e linee guida da parte degli organi tecnici preposti, coinvolgendo la comunità scientifica, e di individuare opportune categorizzazioni del patrimonio edilizio esistente che ne consentano un'applicazione graduale e controllata.

**Valgono anche per l'Irpef le nuove regole sulla notifica della rendita**

L'art. 30, comma 11, della legge finanziaria 2000 (cfr. *Cn* genn. 2000), ha stabilito, in tema di applicazione dell'Ici sulla base di rendite presunte, che fino alla data dell'avvenuta comunicazione della rendita definitiva, avvenuta "a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente", non sono dovuti sanzioni e interessi per effetto della nuova determinazione della rendita catastale. Il principio, pur espresso con una norma inserita nella disciplina dell'Ici, deve ritenersi applicabile anche in tema di Irpef, con la conseguenza di escludere l'applicazione delle sanzioni in tutti i casi in cui il contribuente abbia determinato l'Irpef da versare sulla base della rendita per incolpevole ignoranza di quella attribuita.

## Foti interroga, Visco non risponde (e allora, replica ...)

Foti - Al Ministro delle finanze - Per sapere - premesso che:

lo scrivente ha presentato interrogazioni a risposta in Commissione (nn. 5-06252 e 5-06573) relativamente: 1) alla mancata individuazione, da parte del ministero delle finanze, dell'elenco dei Comuni nei quali si possono godere le agevolazioni fiscali erariali previste dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per i contratti di locazione agevolati; 2) all'interpretazione, data dall'amministrazione delle finanze, dell'articolo 8, comma 5, della citata legge n. 431/1998, secondo la quale, in caso di mancata riscossione dei canoni di locazione per morosità del conduttore, andrebbe comunque dichiarato fra i redditi il reddito dell'immobile sulla base della rendita catastale; 3) al permanere, una volta entrata in vigore la riforma della fiscalità immobiliare di cui all'articolo 18 della legge 13 maggio 1999, n. 133, della riduzione del 15 per cento sul canone percepito, ai fini del calcolo del reddito imponibile;

alle predette interrogazioni è stata fornita risposta in Commissione, da parte del Ministro delle finanze, in data 11 gennaio 2000;

con tale risposta si è, quanto al primo problema citato, risolto il fatto dell'inesistenza di un elenco ufficiale dei Comuni con agevolazioni fiscali erariali col pretesto che si tratterebbe di "una elencazione molto lunga" e che "i residenti in uno specifico comune non possono ignorare se il comune stesso confini o meno con un'area metropolitana ovvero se è stato colpito dagli eventi tellurici degli anni 80";

per rispondere alla seconda questione si è fatto generico e non motivato richiamo ai "principi generali del testo unico delle imposte sui redditi in materia di tassazione degli immobili";

ancora, per quanto attiene al permanere della succitata riduzione del 15 per cento la risposta ha, con sospetta prudenza, asserito che "l'attuazione del progetto di riforma dovrebbe confermare la sussistenza delle suddette agevolazioni";

in sintesi, la risposta fornita appare nell'insieme disarmante e ispirata - da un lato - dalla preconcepita volontà di fare comunque cassa a favore dello Stato, senza considerazione alcuna di altre motivazioni, e - dall'altro - dal palese intento di sfuggire a un preciso compito di chi dovrebbe essere preposto a stilare l'elenco dei comuni -;

se il Ministero delle finanze intenda attenersi all'ordine del giorno parlamentare, accolto dal Governo, che lo invitava a redigere l'elenco dei comuni nel cui territorio sono fruibili le agevolazioni fiscali erariali di cui all'articolo 8 della legge n. 431/1998, e voglia quindi ottemperare anche a ragioni di pur minima correttezza del fisco nei confronti del contribuente, procedendo finalmente all'emanazione dell'elenco completo, che risolva tutte le incertezze esistenti (in tema, fra l'altro, di comuni costituiti con territorio staccato da altri che risultavano ad alta tensione abitativa; di comuni costituiti con territorio smembrato da comuni terremotati; di comuni diventati confinanti con quelli metropolitani; di comuni ricadenti nel territorio delle province autonome di Bolzano e Trento, cui competono peculiari competenze in materia di individuazione dei Comuni ad alta tensione abitativa), questioni tutte che il Ministro interrogato ha, con notevole noncuranza nei confronti del contribuente, mostrato di ignorare, delegandone la soluzione all'incolpevole cittadino (all'insegna dell'invito "arrangiatevi!", come opportunamente è stato rilevato dalla stampa specialistica) ed evitando fino ad oggi di indicare nominativamente i comuni, con l'unico risultato di perpetuare dubbi che soltanto un intervento ministeriale potrebbe dissipare (sempre ammesso che l'intervento stesso, visto il comportamento finora tenuto dal ministero delle finanze, non contribuisca invece a rendere ancora più oscura la situazione);

se, ancora, il Ministro delle finanze non intenda riconsiderare il comportamento assunto dall'Amministrazione Finanziaria in merito alla tassazione dei redditi di locazione non percepiti, sia alla luce del fatto che le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 5, sono innovative e contemplano un caso non ricadente fra quelli finora trattati nel testo unico delle imposte sui redditi, sia - ancora - in miglior meditata considerazione del comportamento assunto dalla Commissione Bilancio della Camera dei deputati nella seduta del 9 giugno 1998, allorché venne respinta la proposta del relatore di introdurre la seguente norma: "I canoni di locazione non percepiti non concorrono, qualora il locatore abbia promosso azione di rilascio per morosità, alla formazione del reddito delle persone fisiche, fermo restando che è comunque dovuta l'imposta sul reddito calcolata in base alla rendita catastale" e ci si limitò, invece, ad esprimere l'invito a modificare il testo con l'indicazione della quantificazione degli oneri derivanti e della relativa copertura finanziaria;

se, infine, il Ministro interrogato intenda confermare il permanere della riduzione oggi vigente del 15 per cento nel computo del reddito dei canoni di locazione, evitando di trincerarsi dietro espressioni condizionali come quella prima riportata ("dovrebbe confermare"), che sono utili esclusivamente a destare motivato allarme presso i proprietari immobiliari col rischio concreto di far fallire l'attuazione pratica della legge di riforma delle locazioni abitative. (3-05145)

## CONDOMINIO

### Come avere una vigilanza armata

Nel caso in cui un condominio voglia assumere alle proprie dipendenze una guardia armata è possibile scegliere fra le due seguenti opzioni: a) avvalersi di servizi armati di sorveglianza offerti da un istituto di vigilanza, dal quale ultimo dipenderebbe formalmente il lavoratore, con conseguente applicazione di tutte le norme del relativo contratto collettivo nazionale; b) assumere direttamente un portiere con mansioni di sola sorveglianza, con o senza alloggio, il quale successivamente presenti domanda per la concessione del porto d'armi, motivata dalle particolari circostanze di svolgimento dell'attività. Al lavoratore così assunto si applicherebbero tutte le normali disposizioni del contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati, senza nessuna specifica previsione legata al possesso dell'arma.

## LA LENTE SULLACASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### AFFITTI BREVI, CHE FARE?

Se si dà in locazione una villa, o un appartamento, a scopo di villeggiatura per un dato periodo di tempo (un anno, due anni, tre mesi) senza soluzione di continuità, si è senz'altro in presenza di una «locazione turistica»: regolata, quindi, solo dal Codice civile, sulla base dell'ultima legge in materia di locazioni abitative. Ma se la locazione è stagionale (quindi, solo per due o tre mesi all'anno, ma per più anni) le cose non cambiano? Le «locazioni stagionali», dunque, fino a qualche tempo fa erano prese in considerazione in quanto tali - e come tali, dalla legge 392/78, disciplinate - solo se a uso diverso da quello abitativo.

Ora, però, anche per quelle abitative c'è una disciplina speciale (quindi, prevalente su quella generale), purché peral-

tro tali locazioni non abbiano durata inferiore a una settimana all'anno e siano previste per almeno tre anni: è il D.Lgs. 9.11.1998 n. 427 (più conosciuto come normativa sulla multiproprietà), che stabilisce particolari obblighi e diritti rispettivamente a carico e a favore delle parti contraenti. In presenza di una locazione stagionale che presenti le caratteristiche di cui s'è detto, appare allora dovuto (e quantomeno, senz'altro cautelativo) il ricorso alla normativa da ultimo citata. Mancando, invece, tali caratteristiche, deve ritenersi che si possa fare ricorso anche per le locazioni stagionali alla normativa generale (infatti, siamo sempre in presenza di locazioni), non derogata - in questo caso - da alcuna normativa speciale.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 13.2.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## BONIFICA

### Lazio, 40 mila esentati dal contributo

Sono circa 40mila i contribuenti laziali - residenti in 23 Comuni della Provincia di Roma e in 53 zone della Capitale - che nel '99 hanno versato il contributo di bonifica e che non lo pagheranno più per il 2000. La Regione Lazio ha deliberato di coprire la differenza delle entrate che non verranno ai Consorzi di bonifica in applicazione delle nuove disposizioni regionali (cfr. Cn dic. '99) che esentano gli utenti urbani dal pagamento del contributo di bonifica riferito ai servizi di raccolta, collettamento e allontanamento delle acque meteoriche. La Regione verserà ai Consorzi circa 4 miliardi e mezzo di lire, in attesa della costituzione di nuovi ambiti territoriali provinciali per la cosiddetta gestione del ciclo delle acque.

## Accertamenti Ici e rendite presunte: chiarimenti delle Finanze

Con circolare n. 23/E dell'11.2.2000, il Ministero delle Finanze è tornato ad occuparsi - dopo averlo fatto, come riferito su *Cn* genn. 2000, con circolare 247/E del 23.12.'99 - dell'art. 30, c. 11, della l. 488/99 (Finanziaria 2000), che ha introdotto sostanziali novità in tema di accertamenti conseguenti ad attribuzione della rendita definitiva a fabbricati precedentemente tassati sulla base della rendita presunta (decorrenza del termine per proporre ricorso contro la determinazione della rendita dalla data in cui il contribuente abbia avuto conoscenza piena del relativo avviso; obbligo di comunicare la rendita tramite posta; non debenza di sanzioni ed interessi fino alla data dell'avvenuta comunicazione).

Un'illustrazione completa dell'intervento ministeriale - di seguito esposto nei suoi punti essenziali - è stata inviata a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia, cui ci si può rivolgere per conoscere i dettagli relativi, in particolare, alle singole fattispecie che si potranno verificare durante la fase transitoria fra il vecchio e il nuovo regime normativo.

L'affermazione di maggiore rilievo è quella secondo la quale, per il periodo che precede l'attribuzione della rendita, mentre prima potevano essere richiesti al contribuente, oltre alla maggiore imposta, i relativi interessi e, se dovuta, la maggiorazione del 20%, dal 1° 1.2000 le nuove regole prevedono il recupero della sola maggiore imposta dovuta (con esclusione, pertanto, degli interessi e della eventuale maggiorazione). Ciò, in conseguenza dell'interpretazione estensiva data dalle Finanze al termine "sanzione", ad esso assimilando la maggiorazione del 20%.

Dal momento in cui la rendita definitiva viene attribuita, bisogna, secondo le Finanze, distinguere due fattispecie: a) per il periodo che precede la comunicazione secondo il nuovo sistema della notifica tramite posta al contribuente (il periodo che va dall'attribuzione della rendita alla sua conoscenza da parte del contribuente), il Comune potrà richiedere solo la differenza di imposta dovuta; b) per il periodo successivo alla data della comunicazione, se il contribuente continua a versare il tributo in base alla rendita presunta o comunque in maniera difforme dagli importi dovuti in base alla rendita definitiva, il Comune, oltre a richiedere la differenza di imposta, dovrà calcolare su tale importo i relativi interessi ed irrogare la sanzione prevista dall'art. 13 del d.lgs. 471/97, pari al 30% della somma non versata.

A proposito della fase transitoria, le Finanze ricordano - relativamente alla maggiorazione-sanzione del 20%

- che la legge finanziaria fa salva l'applicazione del principio del favor *rei* in materia tributaria, in base al quale il contribuente non può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile, e se la sanzione è già stata irrogata con provvedimento definitivo il debito residuo si estingue, mentre non è ammessa ripetizione di quanto pagato.

Secondo un calcolo che può peccare soltanto per difetto, DC, PCI, confratelli ed eredi, dal 1974 in poi, sono costati agli italiani 1500 miliardi l'anno. In tutto 36 mila miliardi, più o meno quanto il fatturato dell'ENEL, con la differenza che l'ENEL per lo meno illumina la notte. I politici, invece, fanno soltanto vedere le stelle.

Mario Giordano

Quanto agli interessi, quelli computabili fino al 31.12.'99 sono dovuti, anche se liquidati successivamente a tale data, mentre a partire dal 2000 non possono essere più richiesti, se non dopo la notificazione al contribuente della rendita definitiva. Allo stesso modo, qualora la rendita definitiva comporti un versamento Ici inferiore rispetto a quanto pagato in base alla rendita presunta, la circolare rileva che il Comune dovrà rimborsare, oltre alla differenza di imposta dovuta, solo gli interessi computabili fino al 31.12.'99. Se invece la conoscenza della rendita definitiva avviene successivamente al 1° 1.2000, da questa data e fino al momento della piena conoscenza della rendita da parte del contribuente gli interessi non dovranno essere più rimborsati, in quanto è la stessa norma a stabilire in via generale che "non sono dovuti sanzioni e interessi per effetto della nuova determinazione della rendita catastale".

## ESEMPI

### Milano abolisce il pedaggio sui passi carrai

Luigi Casero, assessore al Bilancio nella Giunta comunale (di centrodestra) di Milano, ha annunciato l'abolizione del "pedaggio" sui passi carrai. "Una tassa anacronistica - ha dichiarato l'assessore al *Corriere della sera* del 19 dicembre scorso - che aboliamo. Non si pagherà più, ma resta naturalmente il relativo divieto di sosta e l'obbligo del vigile di intervenire e sanzionare chi lo infrange". La tassa passi carrai, com'è noto, è a carico dei proprietari degli immobili, con diritto di rivalsa pro quota - secondo quanto concordato dalla Confedilizia con i sindacati inquilini Sunia-Sicet-Uniat - nei confronti dei conduttori.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Il vincolo nasce, ma se il regolamento c'è già

Un regolamento condominiale può essere richiamato, ma deve esserci. Se non c'è, niente da fare. Questo il senso ultimo di una sentenza della Cassazione (n. 8486/99), tuttora inedita.

"L'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di un'unità immobiliare di un fabbricato - ha detto la Suprema Corte - di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto di acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, *per relationem*, di tale atto".

### La distanza va rispettata, ma...

L'art. 889 del Codice civile stabilisce che salvi i regolamenti locali "chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su di questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette". Aggiunge la stessa norma che sempre salvi i regolamenti locali "per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine".

Facendo applicazione di questa disposizione alla materia condominiale, la Cassazione ha ora stabilito in una sua sentenza (n. 8801/99, tuttora inedita) che "le distanze dell'art. 889 cod. civ. sono applicabili anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene".

### Il verbale d'assemblea non è Vangelo...

Importante puntualizzazione della Cassazione a proposito del verbale d'assemblea condominiale.

"Il verbale dell'assemblea condominiale - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 11526/99, tuttora inedita - offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto".

Insomma: il verbale fa fede, fino a prova contraria. Che in molti casi, peraltro, non è cosa da poco.

### Attenzione alle distanze, anche nei condomini

L'art. 873 del Codice civile prescrive che "le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri" (salve maggiori distanze stabilite nei regolamenti locali). E la Cassazione ha detto - pari pari - che questa norma vale anche nell'ambito dei condomini.

"Le distanze di cui all'art. 873 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 5390/99, tuttora inedita - devono essere osservate anche nei rapporti fra il fondo comune (nella specie, il muro condominiale dell'edificio in comproprietà fra le parti) e quello di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

A cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Ici sulle pertinenze della "prima casa": circolare delle Finanze

Come illustrato su *Cn* genn., l'art. 30, c. 12, della legge finanziaria ha previsto che fino all'anno di imposta '99 compreso, l'aliquota ridotta deliberata dai Comuni in relazione agli immobili adibiti ad abitazione principale non si applichi alle pertinenze.

La norma - sottolinea la circolare 23/E dell'11.2.2000 del Ministero delle Finanze - interviene a dettare gli esatti termini entro i quali inquadrare le pertinenze per tutti gli anni pregressi, fino al '99 compreso, con la precisazione, stabilita al successivo c. 13, che essa non ha effetto nei riguardi dei Comuni che in tale periodo abbiano già applicato, a seguito di specifica deliberazione, l'aliquota ridotta anche agli immobili adibiti a pertinenze.

Per quanto riguarda il periodo successivo al 1° 1.2000, il Ministero afferma che alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, "indipendentemente dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze". Deve però ritenersi sempre opportuno valutare preventivamente il contenuto di eventuali disposizioni sul punto emanate tramite regolamento comunale.

La circolare precisa inoltre che la norma riguarda esclusivamente le riduzioni di aliquota eventualmente disposte dai Comuni e non le detrazioni deliberabili per l'abitazione principale. Con la conseguenza che l'ammontare della detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per la "prima casa", deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.

Infine, il Ministero sottolinea che la circostanza che sul trattamento delle pertinenze vi sia stata una serie di interventi in senso opposto sia da parte della prassi amministrativa, sia da parte del legislatore, può rendere operante l'art. 6, c. 2, del d.lgs. 472/97, che prevede la non punibilità dell'autore della violazione quando quest'ultima è determinata da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione delle disposizioni alle quali si riferiscono (come anticipato su *Cn* genn. 2000, dove però un refuso ha ribaltato il contenuto della frase).

## FISCO

### Ici, continua "impennata" gettito immobiliare

La 'marcia' dell'Ici continua inarrestabile ed anche per il 1998 il gettito definitivo derivante dall'imposta sulla proprietà immobiliare dovrebbe registrare un sostanzioso ritocco all'insù, superiore di circa 800 miliardi all'andamento del '97. Sono queste le indicazioni che provengono dagli ultimi dati resi noti dal consorzio Anci-Cnc, che sintetizzano la dinamica del gettito Ici delle diverse regioni relativamente al primo semestre dell'anno in questione. In totale, le entrate sono ammontate a quasi 7.993 miliardi, corrispondenti ad una crescita del 3,8 per cento rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio. In base a questo dato, e tenuto conto del saldo Ici, il gettito dell'imposta sembra destinato quindi a lievitare fino a 17.400 miliardi di lire, una cifra nettamente superiore rispetto al gettito '97, che si era attestato a 16.641 miliardi. Il continuo incremento del gettito Ici è comunque documentato anche dall'andamento riferito agli anni passati: nel 1994 le entrate erano state infatti pari a 14.080 miliardi, passati a 14.647 miliardi nel '95 ed a 15.383 miliardi nel 1996. Va ricordato inoltre che sul dato relativo al 1997 ha pesato la rivalutazione del cinque per cento dei valori catastali. Con la conseguenza di far salire addirittura all'8,1 per cento l'aumento di gettito rispetto all'anno prima.

I dati che sintetizzano l'andamento del gettito dei primi sei mesi del '98 (a fronte del versamento pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre) riflettono una realtà molto diversificata fra regione e regione. L'aumento più consistente di gettito rispetto al corrispondente semestre del '97 - secondo i dati del *Sole 24 ore* - si è avuto in Liguria (più 6,7 per cento), seguita dalla Puglia (più 5,4) e dall'Emilia-Romagna (più 4,9), mentre l'Umbria ha registrato la 'performance' più bassa (più 1,9).

Sull'andamento dell'Ici si è soffermata anche la Corte dei conti, sottolineando la continua crescita del gettito e del prelievo medio che grava su ogni unità immobiliare. La magistratura contabile aveva rilevato che nel corso del 1996 il prelievo medio Ici per abitazione era salito a circa 662mila lire, con un aumento del 4,31 per cento rispetto al '95. I dati della Corte erano stati elaborati sulla base degli accertamenti di competenza '96: in tutto, circa 11.758 miliardi di lire.



## ISTAT

### Cambia il paniere: in calo le spese per l'abitazione

Cambia di nuovo il "paniere" utilizzato dall'Istat per considerare i prodotti i cui costi sono valutati per gli indici dei consumi. Si ricorda che tali indici sono tre: quello dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, comunemente detto del costo della vita e utilizzato ai sensi della legge 392/78; quello per l'intera collettività; quello armonizzato europeo (quest'ultimo, come sempre segnalato da *Cn*, solitamente il più elevato, e suggerito dalla Confedilizia ai fini dell'indicizzazione dei canoni nei contratti di locazione cosiddetti liberi).

Si segnalano alcune novità. Entrano, nel paniere dei consumi calcolati dall'Istat, le confezioni di affettati (bresaola, prosciutto cotto e salame: quanto bisognerà attendere per il prosciutto crudo?), mentre escono pannocchie e orzo; entra il limoncello ed esce la sambuca; entrano giaccone impermeabile e giacca a vento, mentre escono l'impermeabile e i guanti da donna (ma d'inverno, che si mettono le donne alle mani?); verrà calcolato l'intervento chirurgico in clinica privata. Per quanto concerne l'abitazione (va ricordato che sotto tale voce sono compresi sia "acqua, elettricità e combustibili" sia "affitti") si calcoleranno le spese sostenute per rubinetterie e piastrelle. Ancora, fra gli articoli da casa si conterà la lampadina a risparmio energetico, mentre fra le spese per gli hobby entrano quelle per motocaravan, per occhialini da piscina, per la palestra e anche per concime e terriccio per fiori, venendo esclusi il proiettore di diapositive e le palle da tennis. Si registra l'ingresso nel paniere anche dei prodotti da rosticceria e poi di beni vari: portafogli in pelle, borsa a zainetto, bigiotteria, occhiali da sole, retta in casa di riposo e certificati anagrafici (voce, quest'ultima, che sembrerebbe indicare come salga, invece di auspicabilmente scemare, il peso della burocrazia nelle spese degli italiani).

Molto profonde appaiono le variazioni dell'incidenza dei pesi dei vari capitoli di spesa. Scendono gli alimentari (-0,7%), gli alcolici e tabacchi (-0,7%: quando mai l'Italia uscirà dall'ambiguissima situazione di indici calcolati con e senza tabacchi, visto che l'Ue obbliga a considerare i consumi di tabacchi mentre una legge italiana ne vuole fare a meno in nome della lotta al fumo?), l'abitazione (-2,3%), i trasporti (-2,4%), l'istruzione (-9,1%), alberghi e ristoranti (-2,8%) e gli altri capitoli (-3,6%). Salgono, invece, le spese per ricreazione (+0,8%) e, in maniera rilevante, quelle per mobili (+4,7%), per sanità (anch'esse + 4,7%) e per la comunicazione (+ 7,9%).

## Opere bonifica a carico della fiscalità generale

DI CORRADO SFORZA  
FOGLIANI  
presidente Confedilizia

La regione Emilia Romagna sta cercando in zona Cesarini di varare una nuova legge sulla bonifica, materia sulla quale lo stato ha trasferito parzialmente le competenze.

Ma chi deve pagare, per le opere di bonifica? Confedilizia ha avviato una battaglia per difendere la proprietà immobiliare urbana dalle pretese di chi chiede ai proprietari di immobili (urbani, ma anche rustici) contributi che, evidentemente, andrebbero messi a carico della fiscalità generale.

Si tratta di una battaglia compiuta nel più ampio quadro della difesa delle proprietà urbane (ma anche rustiche, come anzidetto), per ottenere il rispetto della legge. Per questo appare opportuno precisare che cosa dicono le norme.

**In primo luogo: quali sono i poteri delle regioni?** Con la sentenza numero 66 del 24 febbraio 1992, la Corte costituzionale

ha precisato che le competenze riguardano esclusivamente «classificazione, declassificazione e ripartizione di territori in consorzi di bonifica o di bonifica montana e la determinazione di bacini montani che ricadono nel territorio di due o più regioni».

Si tratta, quindi, di funzioni rigorosamente amministrative, che non intaccano le norme della legge statale, la numero 133 del 13 febbraio 1933, la quale si occupa di «bonifica integrale», individuando le opere da considerarsi di «bonifica» e delineando gli obblighi di proprietari di casa e fondi rustici nel contribuire alle spese di mantenimento delle opere in questione.

L'obbligo di contribuire, come hanno chiarito due esauritive sentenze della Cassazione a sezioni unite (numero 8957 e numero 8960 del 14 ottobre 1996), sussiste solo quando gli immobili di proprietà traggano, dalle opere di bonifica, un beneficio diretto e specifico, che si traduca in un incremento di valore.

**Fin qui la legge. Ma, nel concreto, cosa cercano di fare alcune regioni (e, fra queste, anche quella emiliana)?**

Nella loro legislazione, cercano di dilatare all'infinito il concetto di bonifica, comprendendo

in questo termine una serie di attività connesse all'ambiente e al territorio certamente molto utili, ma che poco hanno a che vedere con la bonifica così come delineata dalla legge 133.

Il problema fondamentale è che non si tratta soltanto di un equivoco sui termini; infatti, facendo passare le attività come di bonifica, si pretende di applicare la legge sulla contribuzione e di scaricarne così i costi sui soli proprietari immobiliari, mentre le opere vanno a vantaggio di tutta la comunità e quindi tutti, mediante la fiscalità generale, dovrebbero contribuire.

Dal conto loro i consorzi di bonifica, per puro spirito di autoconservazione, accettano (e, spesso, sollecitano) compiti che non gli spetterebbero, e si fanno complici del gioco regionale di mandare avanti loro a imporre contributi.

Accettando così, anche, che il prelievo fiscale sia aumentato, visto che i contributi ai consorzi si vanno ad aggiungere a quelle imposte erariali e locali che, a norma di legge, dovrebbero servire a finanziare le opere.

Siccome la situazione non regge, i consorzi prestandosi al gioco si condannano alla fine, con le loro stesse mani.

Articolo pubblicato da *Italia Oggi* il 18.2.2000. La battaglia condotta dalla Confedilizia (e solo dalla Confedilizia, come al solito) ha scongiurato il varo da parte della Regione Emilia-Romagna di una legge sulla Bonifica che avrebbe ulteriormente aggravato il carico dei contributi sui proprietari di casa.

## Lavori sull'impianto elettrico di un ufficio: Iva al 10% sulle parti comuni

L'aliquota Iva del 10% introdotta dalla legge finanziaria 2000 per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a "prevalente destinazione abitativa" (cfr. *Cn* genn. e febr. 2000) si applica per interventi all'impianto elettrico di un ufficio situato in un condominio, ma soltanto sulle parti comuni, 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 destinato ad abitazione. Lo ha precisato il Ministero delle Finanze in un comunicato-stampa.

### CONTRAPPUNTO

## Se la legge dà i numeri

di Giacomo Vaciago



**I**l modo casuale con il quale il nostro Parlamento legifera è già stato tante volte lamentato. Ma c'è un settore, d'importanza enorme per il nostro Paese, in cui ciò è più evidente: gli immobili pubblici. Da dieci anni, successivi governi e parlamenti cercano di correggere la situazione di abbandono e degrado che caratterizza tanti di questi edifici, promuovendone: il passaggio dallo Stato ai Comuni; la valorizzazione con strumenti innovativi come i fondi immobiliari; la cessione ai privati, con le necessarie tutele quando si tratti di immobili di interesse storico e artistico.

Qualcosa è stato ottenuto, ma se non si è riusciti a fare di più è soprattutto perché la legislazione continua a essere modificata ogni anno. Avviene così che l'amministrazione non riesce mai a "raggiungere" la normativa, che — come in una moderna caccia alla volpe — è una sorta di traccia odorosa e immateriale che non può mai essere presa.

Sul tema degli immobili pubblici è appena ritornata la Finanziaria, cioè la legge 488/99 che cambia in numerosi punti le leggi degli ultimi anni, sia la 662/96 sia la 448/98. Ma c'è già un collegato di discussione al Parlamento (intitolato Valorizzazione del patrimonio immobiliare) che promette di modificare le norme appena modificate.

La "perla" è un'altra: l'articolo 24 della 1089/99 che consente, con le opportune garanzie, l'alienazione degli immobili pubblici tutelati. In passato, si è a lungo discusso della sua "implicita" abrogazione (con il Codice civile del 1942) e quindi del successivo "implicito" ripristino (con le leggi nuove degli anni 90). Poi, ci ha provato il Parlamento, sia ripristinandolo con la 127/97 sia abrogandolo con la 191/98. Ma non contento di provvedere in modo alterno a seconda degli anni pari o dispari, da ultimo lo stesso Parlamento si è esercitato in uno sforzo ancora più entusiastico: nella 448/98, quell'articolo 24 è in un articolo abrogato e in un altro rimesso in vigore. Quest'anno, si è fatto di più: è nello stesso articolo della 488/99 che contemporaneamente si abroga e si ripristina quel famoso articolo 24. È legittima la domanda: c'è qualcuno che dà i numeri?

## Accedere alla proprietà dipende dall'individuo

Il diritto alla proprietà significa che un uomo ha il diritto d'intraprendere le azioni economiche necessarie per guadagnarsi dei beni, usarli e disporne a piacimento e non significa che gli altri debbano proccacciargli un qualsiasi bene.

AYN RAND, *La virtù dell'egoismo*,  
Liberilibri ed.

## Inpdap, 2.100 alloggi liberi

Sono 2.135 in tutt'Italia gli appartamenti sfitti di proprietà dell'Inpdap che l'ente di previdenza "non si decide a collocare sul mercato delle locazioni". La denuncia è del componente del consiglio di vigilanza dell'ente Carmelo Calabrese, rappresentante del sindacato di base Rdb. "Abbiamo più volte sollecitato il consiglio d'amministrazione Inpdap a dare avvio ai bandi di locazione" ha detto Calabrese, che ha diffuso gli elenchi delle unità abitative libere (pari al 5% del patrimonio abitativo dell'ente) divise per città. Dagli elenchi risulta che a Roma gli appartamenti non affittati dell'Inpdap sono 429 (658 in tutto il Lazio); 136 a Milano, più 351 nel resto della Lombardia; 148 in Campania, 99 in Sicilia. "Ciò rappresenta oltre che un danno sociale rispetto al problema degli sfrattati anche un danno economico, quantificabile in 5 miliardi l'anno, di mancati introiti alle casse dell'ente" ha osservato Calabrese. Il sindaco inquilino Asia, aderente a Rdb, ha inoltre inviato una diffida all'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti, ravvisando "inadempimenti rispetto ai poteri di vigilanza e controllo ad esso demandati". Lo stesso Civ dell'Inpdap, in una recente delibera, aveva sollecitato l'intervento sostitutivo del ministero del Lavoro in caso di mancato coordinamento da parte dell'Osservatorio dei piani di dismissione immobiliare degli enti previdenziali.

Viva il liberalismo, lo dicono soprattutto quelli che fino all'altro ieri, fra Mao Tse Tung e Ho Chi Min, avrebbero voluto sovietizzare ogni produzione, compresa quella quotidiana di pipì. Sono lì, in prima fila, pronti a dare lezioni di concorrenza pura anche mentre sotto il tavolo stanno lavorando per rinazionalizzare la Telecom.

Mario Giordano

I Comuni  
si reggono  
grazie alle tasse  
sulla casa.  
Coi soldi dei proprietari  
pagano i servizi  
anche per chi  
non è proprietario

Passa questo notiziario  
ad un amico  
**Fallo iscrivere  
alla CONFEDILIZIA  
L'UNIONE,  
FA LA FORZA**

**CONFEDILIZIA  
ON LINE**

Gli organi centrali  
della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili  
per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

Rassegna tematica  
di giurisprudenza locatizia  
e condominiale

I principali Accordi territoriali  
per le locazioni agevolate

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

La CONFEDILIZIA  
è forte di  
191 Associazioni  
territoriali  
Per informazioni  
su indirizzi e sedi  
tf. 06.679.34.89

Il 59% del canone  
se ne va in tasse.  
Mugugnare seduti  
davanti al televisore  
non serve a nulla.  
Occorre unirsi  
ancora più numerosi  
per dare sempre maggior forza  
alla Confedilizia,  
alla sola voce consistente  
ed autorevole  
dei proprietari di casa.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### I guai che procura il libretto casa E le tasse, crescono...

Pietro Maccagnolo, di Genova, così scrive a *Il secolo XIX* (23/1): "Con l'Irpef aggiuntiva e con l'Irpef conguaglio riliquidazione annuale si sono appropriati di mezza tredicesima. In più nel listino paga di dicembre vi è in calce una annotazione che dice, addizionali IRPEF da trattenere nei prossimi mesi: Regionale L. tot. Comunale L. tot. I partiti di governo fanno congressi con altisonanti discorsi contornati da lacrime, baci, abbracci e noi padri di famiglia paghiamo tasse allo Stato, tasse alle regioni, tasse ai comuni, aumenti di tariffe e miriadi di altri balzelli che riducono i bilanci familiari al lumicino. Con tutto ciò teniamo duro e per chiudere il cerchio aspettiamo con ansia la tassa provinciale...!"

Della "rottamazione dei negozi" si occupa Ulderico Ferrero di Casale Monferrato, che così scrive a *Il mattino* (26/1): "Chi mi ripaga, da proprietario di un piccolo negozio, della 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 su negozi diventati vuoti che non danno reddito ma sui quali si paga come se il reddito ci fosse".

Denunce inutili. Ne scrive Alex Frosio (a mezzo Internet) sul *Corriere della sera* (30/1): "Vivo in un condominio a due piani in cui risiedono cinque famiglie, compresa la mia. Tre di queste sono già state rapinate in casa nel giro di poche settimane, e sempre con la stessa tecnica: i ladri si arrampicano fino all'unico piccolo balcone dell'appartamento, divellono la persiana e s'introducono in casa quando non c'è nessuno. La polizia riceve le denunce, ma non serve a nulla. A noi non è ancora toccato, ma credo che purtroppo sia solo questione di tempo. E' possibile che nessuno possa fare niente contro questi infami che invadono le nostre case?"

"I guai che produce il libretto casa". Questo il titolo che *Italia oggi* (5/2) pone a questa lettera del rag. Antonio Colombo di Milano: "Stanno discutendo in Senato l'introduzione del fascicolo casa. I comuni dovranno individuare le zone in cui sarà necessario procedere subito alla sua adozione. Immagino già come andrà a finire: che tutti gli alloggi compresi in quelle zone subiranno una forte diminuzione di valore. Così la mia abitazione, che sta in un immobile solidissimo, potrà avere una perdita di valore perché il comune potrebbe individuare la zona dove io risiedo, in cui, non distante da dove abito, ci sono effettivamente stabili che possono apparire insicuri. Così ci perderò due volte: pagherò la pratica per il libretto casa e ci rimetterò la perdita di valore di casa mia!"

Ancora sul libretto casa questa lettera di Alfiero Bandi, di Livorno, al *Resto del Carlino* (8/2): "Vorrei segnalare un grave fatto. Il Parlamento sta discutendo la legge che renderà obbligatorio il famigerato libretto del fabbricato. Si prevede, fra le altre pesanti incombenze ai danni dei condomini e proprietari di casa, che in caso di affitto si rilasci dichiarazione di avvenuto adempimento degli obblighi legati al libretto. Nuove carte, nuovi costi, nuovi obblighi burocratici. Non si sa neppure se nel caso di edifici non ancora sottoposti all'obbligo del libretto si debba lo stesso rilasciare una dichiarazione. Il Parlamento non ha proprio di meglio da fare che prendersela ancora con i proprietari di casa?"

Eligio Brandolini, di Roma, scrive a *La Repubblica* (12/2): "Si stanno togliendo i cartelloni stradali abusivi "sporchi e cattivi". Bene. Restano ora da sistemare soprattutto gli imbecilli che imbrattano i muri e ogni superficie pubblica libera e pulita, i cosiddetti "graffitari" dei miei stivali, cioè quegli sciagurati che firmano sui muri la loro imbecillità. Dico al sindaco: acchiappi qualcuno di questi e costringa lui o i suoi genitori a tirar fuori le spese per la ripulitura, insieme ad una ponderosa multa".

Trento Campora di Campomorone (Genova) si lamenta delle tasse su *Il secolo XIX* (15/2): "Godò, si fa per dire, di una pensione di poco oltre il milione e settecento. L'irpef mi porta via oltre 300 mila lire; credevo venisse almeno ridotta e, novità, è stata aggiunta quella regionale 12845 e quella comunale 5138. Ringrazio il ministro Visco, D'Alama & C".

Il libretto casa non cessa di tenere banco (e pensare che ci sono piccole associazioni di proprietari che lo vogliono). Brunello Proietti di Terracina scrive a *Il messaggero* (16/2): "Il crollo di Foggia ha dato voce a ingegneri, architetti, geologi, geometri e così via per istituire il libretto immobiliare. E così il Ministero dei Lavori Pubblici è stato al gioco, tanto per far finta di fare qualcosa. Come proprietario, mi accingo ad aggiungere alla mia biblioteca, come ha detto la Confedilizia, oltre al libretto ascensore, libretto impianti, libretto centrale e libretto opere, un altro libretto a mio giudizio del tutto inutile. Così, oltre tutte le tasse che pago, pagherò anche questo contributo alle categorie professionali che l'hanno voluto".

Per finire, *La stampa* (7/2). Walter Lombardi di Torino, così scrive: "Tra i tanti referendum, perché non ce n'è mai uno che abroghi le sovrattasse sulle seconde case? Non mi sembra giusto e anzi punitivo che chi è riuscito nella vita, risparmiando e con un oculato menage familiare, a mettere da parte un gruzzoletto per comprarsi una abitazione per trascorrervi qualche fine settimana o dei soggiorni a scopi salutari se anziano e in pensione, venga spremuto in tutti i sensi: tasse sui fabbricati maggiorate, energia elettrica, telefoni. Non ricordo di aver letto lettere pubblicate su questo argomento, né tantomeno di averne sentito parlare in Parlamento quando si tratta di agevolazioni... Possibile che si debba sempre rosciocciare quel po' di polpa che i più volenterosi (non chiamiamoli ricchi, per favore) sono riusciti a mantenere intorno all'osso?"

A cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## LA LETTERA DEL MESE

*Libretto immobiliare,  
strumento inutile*

**P**erché «Il Sole-24 Ore» non pubblica l'elenco dei parlamentari che sono favorevoli al libretto immobiliare? Noi piccoli proprietari di casa potremmo in tal modo verificare chi dei nostri deputati e senatori si sia espresso per farci pagare uno strumento inutile e costoso. ■  
MACRÌ ANGELO  
(REGGIO CALABRIA)

da *Il Sole-24 ore* 11.2.2000

## CONFEDILIZIA SERVIZI



I volumetti con il resoconto dei lavori del 9° Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza nel settembre 1999. Sono già stati inviati a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, ove possono essere consultati dai soci

### Usa, rallenta il mercato immobiliare

Il mercato immobiliare rallenta negli Stati Uniti. Il dipartimento al Commercio ha comunicato ieri un calo, in novembre, del 2,3% dell'apertura di nuovi cantieri, al tasso annuo di 1,6 milioni di unità. L'aumento dei tassi sui mutui e la conseguente diminuzione della domanda hanno raffreddato un mercato che gli analisti attendevano invece in crescita a quota 1,65 milioni di unità. Le previsioni non sono rosee per il futuro: in novembre infatti le licenze edilizie sono cresciute dell'1,3%, a fronte del 5,8% del mese precedente.

### Dal 30.6.2000 atti immobiliari on line

Alla registrazione di atti relativi a diritti sugli immobili, alla trascrizione, all'iscrizione e all'annotazione nei registri immobiliari, nonché alla voltura catastale, si provvederà, a decorrere dal 30.6.2000, con procedure telematiche. E' quanto prevede il d.lgs. 18.1.2000, n. 9 pubblicato sulla G.U. n. 30 del 7.2.2000. Un successivo decreto del Ministero delle finanze, di concerto con il Ministero della giustizia, fissa la progressiva attivazione del servizio, anche limitatamente a determinati soggetti, aree geografiche, tipologie di atti, nonché l'eventuale attribuzione di un codice unico immobiliare.

Le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e di voltura catastale, relative ad atti per i quali è attivata la procedura telematica, saranno presentate su un modello unico informatico da trasmettere per via telematica insieme con tutta la documentazione necessaria. Il decreto ministeriale potrà prevedere che la presentazione del modello unico avvenga su supporto informatico (*floppy-disk*), e stabilire la data a partire dalla quale il titolo è trasmesso per via telematica. In caso di presentazione del modello unico informatico per via telematica, le formalità di registrazione, di trascrizione e di iscrizione devono essere precedute dal pagamento, in base ad autoliquidazione, dei tributi dovuti.

Qualora gli uffici riscontrino un versamento inferiore all'imposta dovuta, notificano, anche per via telematica, entro 30 giorni dalla presentazione del modello unico informatico, avviso di liquidazione per l'integrazione dell'imposta versata, con l'invito a pagare entro 15 giorni, trascorsi i quali sono dovuti interessi e sanzioni.

Una specifica disposizione attribuisce natura di imposta principale al tributo versato dal pubblico ufficiale ad integrazione di quello autoliquidato, corrisposto in sede di applicazione della procedura della registrazione per via telematica. L'intento della norma - enunciato nella relazione - è quello di mantenere, sia pure per un tempo limitato, la responsabilità del pubblico ufficiale per l'obbligazione tributaria relativa all'imposta dovuta al momento della registrazione, qualora sia stata corrisposta in misura inferiore a quella dovuta.

In Sicilia si calcola che siano 130 mila le persone che vivono di un sussidio pubblico, una su 10. I più famosi sono i 30 mila "articolisti", che ricevono lo stipendio dalla Regione in base a una legge del 1987 che doveva durare appena dodici mesi. Invece ha già compiuto 12 anni, con 13 proroghe al suo attivo. Per giustificare la spesa (3 mila miliardi) ai 30 mila articolisti sono stati affidati incarichi assurdi: censire le auto che passano a un semaforo, elencare le lapidi del cimitero, contare le fontanelle del borgo natio. Come racconta Stella, 15 giovani hanno avuto la missione di salvare, ricoprendolo d'oro, il cirmeco dell'Etna, un cane che peraltro vive benissimo in altre regioni d'Italia e che non ne vuole sapere di essere salvato in Sicilia. La missione è durata quattro anni, ogni animale ha avuto a disposizione 20 milioni di lire e 2 assistenti. I cani sono morti tutti. I 15 giovani hanno avuto un altro sussidio.

Mario Giordano

### Il giardino condominiale

Si concorda con Terzagio (Il condominio, Milano 1981, 92) quando scrive: "Il Bosisio afferma che se il giardino adempie alla funzione di cortile e lo sostituisce in tutto o in parte è chiaro che debba ritenersi parte necessaria all'uso comune; il Peretti Griva li fa rientrare in "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune"; il Rizzi e la Branca, infine, li considerano parti comuni ponendoli alla stregua dei cortili per la loro funzione di dare aria e luce alle finestre che su di esso si affacciano.

Noi pensiamo non si possa considerare il giardino alla stregua del cortile, poiché il giardino, oltre ad avere la funzione suddetta, ha una caratteristica tutta propria: quella di conservare il decoro architettonico dell'edificio, nonché di ornamento dello stesso. Assolvendo a questa precipua funzione, i giardini rivalutano i singoli appartamenti, offrendo ai proprietari una zona verde per le loro ore di riposo.

Ne consegue che non rientrando la dizione in questione nell'art. 1117 c.c. "non si può parlare di presunzione di comunione nel caso in cui manchi il titolo".

La Cassazione (27 luglio 1984, n. 4451) ha puntualizzato ulteriormente che "il diritto di godere in via esclusiva di un bene condominiale, che spetti al singolo condomino di edificio, come nel caso di giardino comune conferito in uso al proprietario del piano terreno, non abilita il condomino medesimo a compiere opere di trasformazione su detto bene (nella specie, copertura con veranda), che si traducono in un pregiudizio delle utilità che esso è destinato ad apportare alle altre porzioni del fabbricato (in termini di aerazione, amenità, vedute, ecc)".

Sullo specifico tema del giardino pensile si registra un'altra pronuncia del S.C. (15 marzo 1980, n. 1738), per la quale le norme sul condominio degli edifici, consentendo la divisione della proprietà per piani orizzontali, escludono l'applicazione dell'accessione anche nell'ipotesi di costruzioni, quale un giardino pensile in continuazione di una terrazza a livello annessa ad un appartamento, facenti corpo con l'edificio condominiale, ma sporgenti dalla sua linea verticale e gravanti su area appartenente al condominio: in tal caso occorre accertare in base al titolo o, in mancanza, in base alla presunzione di cui all'art. 1117 c.c. se la riconosciuta comunione dell'area di base su cui la sporgenza sorge comporti o meno la comunione anche del piano (o dei piani) e delle porzioni di piano (o di piani) sporgenti o comunque sorgenti sopra tale area.

Per Cass. 22 aprile 1998, n. 4074, infine, colui che esercita un diritto - nella specie, di proprietà - terrazzando il proprio giardino a livello dell'appartamento e modificando il flusso delle acque piovane, ha l'obbligo di usare il grado di prudenza e diligenza in concreto richiesto onde evitare di danneggiare i terzi.

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

La casa propria è come un essere vivente: "noi siamo l'una dell'altro; noi assistiamo in comune a ciò che avviene", essa dice.

Heimburg

## ATTENZIONE

### Ritardi nella consegna del Notiziario

Da numerosi amici residenti - in specie - nelle regioni del Centro e del Sud Italia, abbiamo ricevuto lamentele circa il ritardo con il quale il giornale viene recapitato.

Intendiamo inoltrare un esposto alla Magistratura e preghiamo i lettori di segnalarci accertate disfunzioni, in modo preciso e documentato.

Per capire esattamente quale sia il ritardo nella consegna, gli amici destinatari di *Confedilizia notizie* possono consultare - nel "genziario" del giornale - la data in cui il numero è stato licenziato in tipografia per la stampa, sapendo che lo stesso viene consegnato alle Poste per il recapito nei giorni immediatamente successivi.

Sono preferibili - come altre volte evidenziato - segnalazioni scritte all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, inviate per conoscenza anche alla Direzione provinciale delle Poste di Roma e del capoluogo provinciale del luogo di destinazione. In caso, segnalazioni telefoniche possono essere effettuate ai nn. 06-69942497 e 06-69942495 (chiedendo dell'Ufficio amministrazione).

Ci servono per servirvi meglio.

Oltre 5 mila miliardi di spesa, 2 mila cantieri, praticamente nulla. Questo è il Giubileo: a Roma si sono disperse le grandi opere, nel resto d'Italia si sono dispersi 1883 miliardi. Così: 4,7 miliardi per un centro della pace a Benevento, 240 milioni per la sistemazione di via Biblotti a Massa, un miliardo per il restauro della rocca municipale di Pianello in Val Tidone (Piacenza) e 279 milioni al comune di Polverigi (Ancona) che è diventato, parole testuali, "un crocevia per vivere l'Anno Santo del Duemila". Sefro, in provincia di Macerata, 480 abitanti in una gola profonda del fiume Potenza, è riuscito a far diventare meta giubilare persino il suo cimitero.

Mario Giordano

## ANACI

### Libretto casa, ancora improvvisazione e pressapochismo

Il Disegno di Legge 4339-bis, in discussione presso la Commissione Territorio, Ambiente e Beni Culturali del Senato, prevede l'introduzione del cosiddetto *fascicolo di fabbricato*, ovvero di un documento nel quale siano raccolte tutte le informazioni tecniche, statiche, tecnologiche relative agli edifici esistenti sul territorio nazionale. In detto provvedimento, è previsto l'obbligo in capo al proprietario e all'amministratore, di dichiarare, in occasione della stipula di contratti di locazione o compravendite di alloggi, l'esistenza del fascicolo di fabbricato aggiornato, e quindi di certificare lo stato di conservazione dell'immobile. Per questo provvedimento, il Governo ha identificato il profilo tecnico del professionista che dovrà certificare e controllare ed ha previsto anche una convenzione nazionale per la definizione agevolata dei compensi ai professionisti incaricati.

Più di un anno fa, ben prima della tragedia di Foggia, l'ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari e Condominiali, che rappresenta oltre 6000 operatori professionisti in Italia, aveva già progettato e definito questo documento, in origine denominato *libretto casa*, ritenendolo una componente essenziale per il corretto esercizio dell'attività di gestione di un edificio, e ciò quale risultato dell'esperienza operativa degli amministratori immobiliari.

Pur in assenza di obblighi, la redazione del libretto casa, o meglio del fascicolo di fabbricato, dal dicembre 1998 è una condizione essenziale per la certificazione dell'amministratore immobiliare secondo quanto previsto dalla Norma UNI 10801.

Di questo progetto, l'ANACI aveva fatto parte il Governo.

Questo per sottolineare l'attenzione degli amministratori immobiliari al problema sicurezza e prevenzione, soprattutto quale dimostrazione concreta di professionalità.

Purtroppo, questa esperienza professionale unica ed originale non ha trovato né trova riscontro nel disegno di legge in esame, che assolve semplicemente le Istituzioni dalle proprie responsabilità scaricando in capo all'amministratore la piena responsabilità dell'attuazione del provvedimento ed in particolare per il rilascio dell'apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti nella legge in caso di stipula di contratti di locazione e compravendita.

E' questa la contraddizione più evidente: chi attesta e certifica il lavoro degli altri soggetti professionali abilitati, non è né abilitato né riconosciuto, è un chiunque, che può sottoscrivere questa dichiarazione di conformità ed anche il fascicolo di fabbricato.

E' impensabile che il professionista incaricato alle verifiche debba essere in attività da almeno 10 anni e chi sottoscrive l'intero documento, assumendosene la responsabilità, sia chiunque, una persona qualsiasi.

In questo modo non vi è alcuna garanzia né tutela, si continua a privilegiare improvvisazione e pressapochismo, rendendo inutile e vano lo sforzo di quanti si battono affinché la gestione del condominio e con essa la sicurezza, sia affidata a professionisti capaci e competenti.

Nessuno più dell'amministratore conosce lo stato di conservazione degli edifici che gli sono affidati, sa dove è necessario intervenire e verificare, ma la legge vigente non gli dà facoltà di eseguire i controlli e le verifiche senza il consenso dei proprietari, e quindi questa sua competenza è inutile, salvo quando gli viene recapitato l'avviso di garanzia, quale legale rappresentante, in caso di incidente.

Allora, un provvedimento di legge inteso all'accertamento dello stato di manutenzione e conservazione degli edifici non può prescindere dal coinvolgimento degli amministratori, assieme ai Comuni, agli ordini professionali, per graduare le verifiche secondo necessità ed intervenire prima dove effettivamente necessaria.

Ma è anche essenziale che l'amministratore, se sarà colui il quale dovrà certificare che l'edificio è sicuro, sia ben identificato e la sua competenza accertata da pubblici uffici: non è proponibile che chiunque possa dare queste garanzie, altrimenti l'obiettivo stesso della legge in discussione non sarà mai raggiunto.

In conclusione, l'ANACI ritiene che il provvedimento di legge in discussione in commissione al Senato debba individuare un ruolo preciso per l'amministratore immobiliare, i cui requisiti dovranno essere accertati da pubbliche istituzioni (es. Camere di Commercio), che alla pari degli altri dovrà essere un professionista al quale assegnare precisi compiti sulla individuazione dei fabbricati sui quali condurre le indagini, e poteri discrezionali, già previsti dalle leggi speciali in vigore (riduzione del quorum necessario per le delibere o in caso di ordinanza comunale obbligo di agire direttamente per la sicurezza dell'edificio).

Solo così la legge diventerà un concreto strumento di prevenzione e di garanzia dei cittadini.

## La legge, gli evasori e l'infarto del diritto

Che inguelli emulisti o nozionisti possano avere una proroga più lunga per lo sfratto è cosa su cui nessuno pensava di buon senso si sentiva di obiettare. Ma i cosiddetti «industriali inguillini», ossia una delle più perniciose lobby italiane, stanno facendo pressione sul nostro ministro dei Lavori pubblici, Willie Borloni, perché nel decreto che dovrebbe uscire a fine settimana dal Consiglio dei ministri sia inserita una interpretazione che estrada ac-

che alle procedure di vecchia data l'obbligo di provare che il padrone di casa è in regola con gli obblighi fiscali. L'effetto sarebbe di rinviare ancora una volta per ritardare quanto tempo sfratti spesso attesi da anni e anni, ancora una volta una beffa.

Ma come, si direbbe, e la lotta all'evasione? La lotta all'evasione è certamente un fatto fondamentale, ma, come una il giudice di Firenze, non può interferire con diritti garantiti dalla Costituzione.

Nella legge c'è un errore evidente. Una cosa è che ci sia un'automatica segnalazione al fisco delle posizioni irregolari di chi chiede uno sfratto: cose giustissime e opportune. Tutt'altro è condizionare lo sfratto alla regolarità fiscale. Di questo passo, un signore con un infarto chiesto al pronto soccorso si potrebbe scutire chiedendo: «Ma lei è in regola con tasse e contributi? Se no ti fero di sommo». Si spera che Borloni non persista nell'errore sabendo il pricing del Senato. (c. d.)

Calzante articolo pubblicato il 7.2.2000 da *Affari & Finanza*, supplemento economico de *la Repubblica*. L'incessante azione svolta dalla Confedilizia è comunque riuscita ad evitare che l'introduzione dell'obbligo di documentare l'assolvimento degli obblighi fiscali da parte del locatore anche per le esecuzioni di rilascio in corso, portasse ad una sospensione delle stesse. In merito, su questo stesso numero (pag. 3), si veda l'articolo del Presidente confederale.

## Casa dolce, pericolosa casa

Le pareti domestiche nascondono insidie insospettabili e il motto "casa, dolce casa" rischia di diventare anacronistico. Sono infatti oltre 3,3 milioni all'anno gli incidenti che si verificano all'interno dell'abitazione e 2,5 milioni le persone più o meno gravemente infortunate (il 4,5% della popolazione). Ogni giorno in sostanza si verificano oltre 9 mila incidenti domestici (uno ogni 10 secondi): le persone "a rischio", inutile dirlo, sono le donne, i bambini e gli anziani, e cioè coloro che tra le mura "amiche" (ma è davvero così a questo punto?) trascorrono più tempo. Due terzi di tutti gli incidenti che accadono annualmente hanno come protagonista e vittima una donna e anche l'età gioca un ruolo determinante: le punte massime vengono raggiunte tra i bambini da 0 a 5 anni (210 mila casi) e tra gli anziani da 75 anni ed oltre (279 mila casi). Esiste anche una "classifica" degli oggetti e dei luoghi più pericolosi: le prime cause di incidenti sono gli utensili da cucina (19,5%), le scale (14,8%) e il pavimento (13,3%). La cucina in particolare è il posto meno sicuro: il 40% degli incidenti domestici si verifica infatti al suo interno, soprattutto a causa di coltelli (11,7%), fuochi (5,7%) e alimenti bollenti (4,2%).

### GLI INFORTUNATI IN CASA

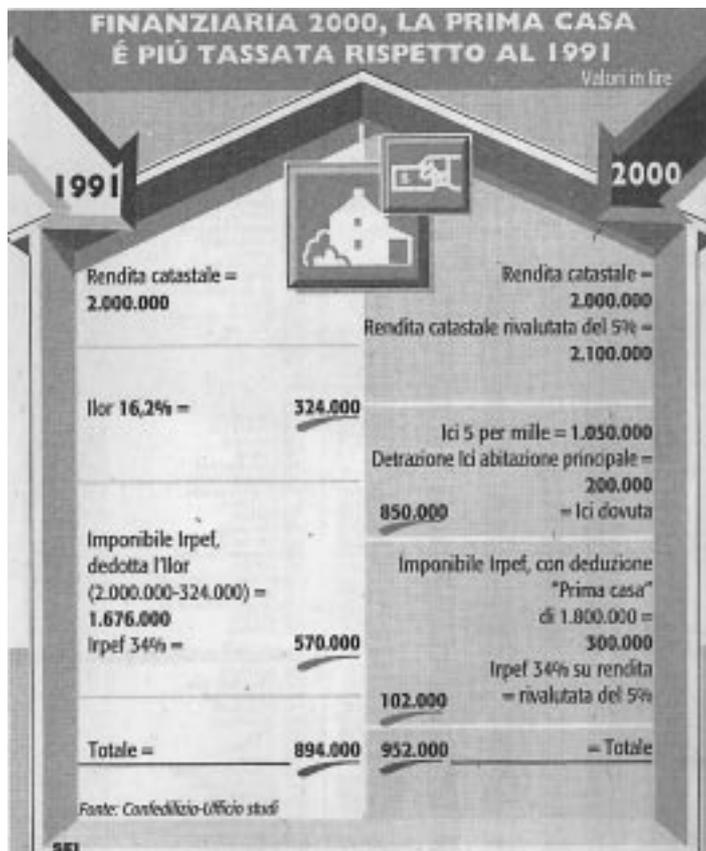
CLASSI DI ETÀ (ANNI)	PERSONE INFORTUNATE (IN MIGLIAIA)
MENO DI 5	139
5-9	121
10-14	97
15-24	241
25-34	358
35-44	379
45-54	369
55-64	369
65-74	258
75 e più	224
<b>TOTALE</b>	<b>2.554</b>

## Niente prelazione se il fabbricato "era" rurale

Corte d'app. Firenze - 25-10-1994, n. 1330 - De Pasquale, pres.; Failla, est.

Non sussiste il diritto di riscatto per un immobile, costituito da terreni agricoli e fabbricato già rustico, se esso sia divenuto bene principale a seguito di ristrutturazione come immobile urbano ad uso abitativo; e se le superfici scoperte abbiano acquistato valore pertinenziale a seguito di irreversibile perdita dell'attitudine alla coltivazione agricola.

(Da: *Diritto e Giurisprudenza agraria e dell'ambiente*, n. 2/95)

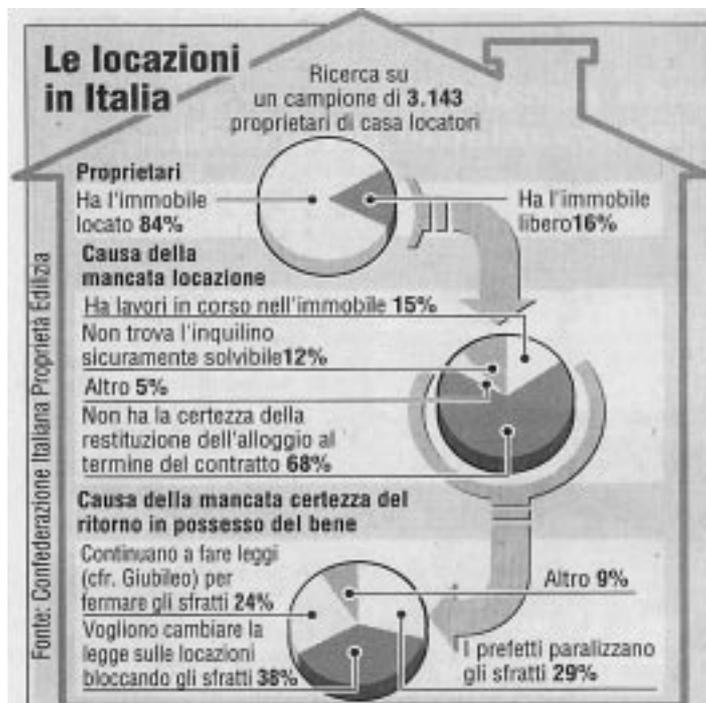


### BOTTA E RISPOSTA

## Sunia: a Roma gli affitti delle case più cari Confedilizia: si tratta di dati incontrollabili

ROMA - Con un costo medio di 910.000 lire al mese Roma è la città italiana dove vivere in affitto costa di più, mentre è la Lombardia la regione che conta il maggior numero di contratti di locazione, con il 18,5% del totale nazionale. E' quanto emerge da un'indagine condotta dal Sunia. Il sindacato degli inquilini rileva, inoltre, che l'83% del patrimonio abitativo del Paese si concentra in dieci regioni: Lombardia, Campania, Piemonte, Lazio, Emilia Romagna, Sicilia, Veneto, Puglia, Toscana e Liguria. Il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha subito risposto alle cifre sugli af-

fitti fornite dal sindacato degli inquilini: «Non ho mai visto, da quando presiede la Confedilizia - ha detto - un comunicato del Sunia che non abbia parlato di "affitti alle stelle". Io so solo una cosa: che il Cnel ha accertato che l'incidenza media dell'affitto sul reddito in Italia risulta pari al 12,1% e che si tratta di un valore molto più basso di quanto mediante si registra negli altri paesi dell'Unione europea». «Quelli del Sunia, comunque - ha concluso Sforza - sono dati assolutamente incontrollabili e non paragonabili con alcun altro, non dandosi neppure la superficie degli immobili considerati».



## GIURISPRUDENZA

### Imposizione di un vincolo storico: natura, procedimento e competenza

La dichiarazione di interesse storico o artistico da parte dell'amministrazione di un bene privato e la conseguente imposizione del relativo vincolo ha natura meramente ricognitiva e, pertanto, il sindacato del giudice amministrativo, adito con ricorso, può operare solo sulla verifica dell'esistenza storica della cosa da tutelare, sul collegamento della stessa ai fatti della storia e della cultura, escludendosi, invece, la possibilità di un sindacato di merito sulla valutazione discrezionale operata. L'attività posta in essere dall'amministrazione nell'apposizione del vincolo di cui all'articolo 2 della legge n. 1089 del 1939 è, infatti, manifestazione di discrezionalità tecnica ed è, pertanto, sindacabile in sede giurisdizionale nei limiti della logicità della motivazione che la sorregge. Nel caso in cui il decreto impugnato faccia propria la relazione della soprintendenza, intendendo dare attuazione alla legge, riconoscendo il carattere di rilevante interesse storico-culturale e la peculiarità del complesso immobiliare interessato descrivendone la collocazione nel legame con l'ambiente circostante, lo stesso non appare sindacabile sotto il profilo della legittimità. La legge n. 1089 del 1939, del resto, intende garantire anche gli esempi di cultura materiale che testimoniano tradizioni popolari. L'articolo 2 di detta legge fa invece riferimento alle cose immobili che, a causa del loro collegamento con la storia, la politica, o con la letteratura, l'arte o la cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolarmente importante. Ove il provvedimento faccia riferimento a detti aspetti del bene da tutelare esso non è sindacabile sotto il profilo dell'incongruità della motivazione e della legittimità in genere.

Quanto al procedimento di imposizione del vincolo è vero che in linea generale a esso si applicano le norme di cui alla legge n. 241 del 1990 e segnatamente quelle che disciplinano l'avvio del procedimento amministrativo e in particolare gli articoli 7 e 8 della stessa legge. Tuttavia tale disposizione normativa ha un equipollente nel fatto della concreta conoscenza dell'esistenza del procedimento da parte dell'interessato con conseguente possibilità di intervenire e prospettare il proprio punto di vista e le proprie osservazioni.

Tar Lombardia - Milano, sez. I, 1° febbraio 1999

Ci sono enti previdenziali che affittano lussuosi appartamenti di 100 metri quadrati al prezzo di un caffè al giorno. Altri, addirittura, danno in uso migliaia di case e, alla fine, perdono soldi. Perché? Presto detto: essi non possono comportarsi liberamente, ma devono rispondere a logiche politiche. Per esempio, devono dare in affitto le case più lussuose per tre soldi al potente di turno. Di condomini eccellenti, infatti, ce n'è uno ogni 5 condomini normali.

Mario Giordano

Risanamento Napoli è una società controllata in Borsa con un patrimonio immobiliare di circa 1100 miliardi. E' stata pagata meno di 500 miliardi. L'operazione è stata organizzata da Pippo Garofano, l'ex stratega finanziario della Montedison, già noto alle cronache di Tangentopoli. A comprare è stata una cordata guidata da Alfio Marchini. Calce e martello, il personaggio merita attenzione nelle cronache del mattone del Terzo Millennio. Trentaquattro anni, erede della famiglia di palazzinari vicina al PCI, famosa per avere regalato Botteghe Oscure a Togliatti, il Marchini nipote non ha voluto essere da meno e ha fatto anche lui un regalo ai nipotini di Togliatti: s'è preso la rognà dell'"Unità". Un affare? "Ma no" spiega. "L'ho fatto per ragioni sentimentali". Buon imprenditore, costruisce soprattutto all'estero. In Italia si limita a costruire relazioni: in ottimi rapporti con Rutelli, amico di Ciampi e Cossiga, oltre che di D'Alema e Veltroni, già membro per tre mesi del consiglio d'amministrazione RAI, nel 1995 fu insediato da Necci sulla poltrona allora più ambito della Capitale: quella di Roma 2000, la società delle Ferrovie per il Giubileo. Dote prevista: 5 mila miliardi. Se n'è andato alla chetichella, nell'aprile '98, dopo aver condotto alcune operazioni importanti come la gestione dei terreni FS nella zona di San Pietro, 48 mila metri quadrati per 52 mila metri cubi di costruzioni. Chissà se anche Napoli la vuol risanare così.

Mario Giordano

## CENSIS

### Come investono le famiglie (in immobili e in altri beni)

Come prevedono le famiglie italiane di investire i propri capitali? Una ricerca compiuta dal Censis permette di rilevare che, a fronte di un 61,1% di risposte di persone che dichiarano di non avere possibilità di investire, il 10,1% prevede di acquistare immobili per uso familiare e il 4% di acquistarli per ricavarne reddito. Tra le altre forme d'investimento, la preferenza va ai fondi (il 10,1%) e ai beni importanti (il 9,6%).

Se invece si considerano le sole famiglie che ritengono di poter investire, il 26% intende acquistare immobili per uso familiare e il 10,3% per ricavarne reddito (il 26% vuole investire in fondi, il 24,7% in beni importanti, il 17% in azioni, il 13,9% in fondi e il 9,5% in obbligazioni: il totale supera 100 in quanto sono possibili più risposte). Da notare che nel caso di capofamiglia con oltre 65 anni la percentuale di chi intende acquistare immobili per uso familiare scende al 22,2% e scende pure al 7,9% la percentuale di chi vuole acquistarli per reddito.

**I PREZZI INIZIANO LA SALITA**

La tabella mostra la variazione in % dei prezzi di vendita 1999/1998 nel mercato residenziale (media ponderata fra le varie zone cittadine).

Capoluoghi	Var. %	Capoluoghi	Var. %	Capoluoghi	Var. %	Capoluoghi	Var. %
1. Napoli	4,7	11. Reggio E.	3,7	21. Varese	2,3	31. Capoluoghi	1,5
2. Ravigo	4,6	12. Pordenone	3,1	22. Treviso	2,3	32. Ennio	1,5
3. La Spezia	4,5	13. Imperia	3,0	23. Latina	2,2	33. Pavia	1,5
4. Torino	4,4	14. Ferrara	3,0	24. Biella	2,2	34. Novara	1,5
5. Sassari	4,2	15. Lecce	2,9	25. Piacenza	2,2	35. Milano	1,2
6. Roma	4,1	16. Ravenna	2,9	26. Verona	2,1	36. Taranto	1,1
7. Milano	4,0	17. Siracusa	2,8	27. Livorno	2,1	37. Terzi	0,0
8. Venezia	3,9	18. Padova	2,8	28. Vibo Valentia	2,1	38. Matera	0,0
9. Comolana	3,9	19. Pisa	2,8	29. Foggia	2,1	39. Mazza	0,0
10. Verona	3,8	20. Brescia	2,8	30. Trento	2,0	40. Prignano	0,7
11. Bologna	3,8	21. Pescara	2,8	31. Ancona	2,0	41. Trieste	0,7
12. Firenze	3,8	22. Grosseto	2,7	32. Como	2,0	42. Padova	0,6
13. Salerno	3,7	23. Trapani	2,7	33. Vicenza	2,0	43. Bari	0,6
14. Siena	3,7	24. Ancona	2,7	34. Cagliari	1,9	44. Ancona	0,6
15. Bergamo	3,7	25. Lucca	2,7	35. Perugia	1,9	45. Catania	0,4
16. Firenze	3,6	26. Salerno	2,7	36. Teramo	1,9	46. Messina	0,0
17. Palermo	3,5	27. Lucca	2,6	37. Crotone	1,8	47. Livorno	0,0
18. Bari	3,5	28. Reggio C.	2,6	38. Poggia	1,8	48. Novara	-0,1
19. Sassari	3,4	29. Brindisi	2,6	39. Parma	1,7	49. Ragusa	-0,2
20. Genova	3,4	30. Caserta	2,5	40. Alessandria	1,6	50. Lodi	-0,2
21. Agrigento	3,4	31. Potenza	2,5	41. Arezzo Firenze	1,5	51. Udine	-0,2
22. Anzi	3,3	32. Bari	2,4	42. Avellino	1,5	52. L'Aquila	-0,5
23. Brindisi	3,3	33. Caserta	2,4	43. Benevento	1,5	53. Prato	-0,0
24. Sondrio	3,3	34. Dini	2,4	44. Bologna	1,5	54. Modena	-0,6
25. Mantova	3,2	35. Bari	2,3	45. Catanzaro	1,5	55. Nove	-1,7
26. Pesaro	3,2	36. Anzio	2,3	46. Catanzaro	1,5	Media capoluoghi	2,2

## FRATELLO ECCELLENTE, E AFFITTI COMMERCIALI

### Government e maggioranza in mano alle lobby?

La Commissione Giustizia del Senato ha deliberato di prendere in esame un disegno di legge dei senatori Athos de Luca (verde) ed altri che blocca sino a fine anno - per ora - tutti gli sfratti relativi a locali commerciali e a pubblici esercizi: mezzo al fine gli effetti, in sostanza, della riforma Bersani e l'abusata scusa del Giubileo, sulla cui base si è già disposto il blocco degli sfratti a Roma, standosi al proposito ( e si vede ora con quanta coerenza) che sarebbe stato l'ultimo e l'unico. In particolare, il senatore de Luca (nonostante risulti essere il fratello dell'addetto stampa della Confcommercio) non pare davvero informato del grave stato degli immobili commerciali sfitti che caratterizza oggi numerose città d'Italia.

Una presa di posizione del Governo è a questo punto estremamente necessaria: occorre che chi ne ha la responsabilità chiarisca se la maggioranza tende solo a proteggere aree di privilegio o se, in preda a lobby, tenda a muoversi in funzione elettorale.

## Niente doppi pareri per le concessioni edilizie

Un privato proprietario di un fabbricato residenziale, situato in una zona che un piano ambientale ricomprende tra gli insediamenti di interesse culturale, aveva chiesto al Comune di procedere al recupero dell'immobile con un intervento di ristrutturazione.

Ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia, non ha poi avuto il rilascio della concessione edilizia, perché il sindaco pretendeva il parere favorevole di un ente di tutela dei colli.

Ma, successivamente, acquisito tale parere, la pratica edilizia era ritornata in commissione edilizia, che questa volta aveva espresso parere sfavorevole sul presupposto che si doveva applicare il regime di salvaguardia previsto dalla legge n. 1902/55. Il sindaco aveva quindi sospeso per la seconda volta la determinazione sul rilascio della concessione edilizia, in attesa della definitiva approvazione del piano.

Non solo, ma nel provvedimento di sospensione il Comune aveva altresì aggiunto che il privato avrebbe nel frattempo potuto presentare una richiesta per un piano di recupero.

Sulla vicenda si è espresso il Tar del Veneto, accogliendo il ricorso del privato (sentenza n. 268/98), sul presupposto che il Comune avrebbe dovuto verificare unicamente se sussistevano le condizioni cui era stato precedentemente subordinato il rilascio della concessione edilizia, dato che la conformità urbanistica dell'intervento sull'edificio residenziale in questione era già stata valutata dalla commissione edilizia.

## Nasce Osservatorio mercato della distribuzione

Monitorare costantemente la distribuzione dei materiali per l'edilizia nel mercato italiano per cogliere e analizzare i segnali di evoluzione: con questo obiettivo è stato costituito a Milano l'Osservatorio sulla distribuzione del mercato edile, un progetto pluriennale di ricerca del Cermes, centro ricerche sui mercati dell'Università Bocconi, in collaborazione con alcuni importanti produttori e distributori di materiali edili quali: Cotto Coperture, Mac, Mapei, Marazzi, Merone, BigMat nonché Saie - Ente Fiera di Bologna.

La nuova 'antenna' sul comparto distributivo dei prodotti per l'edilizia punta a captare e sviscerare le dinamiche di mercato nel medio/lungo periodo attraverso indagini di tipo qualitativo. La parte scientifica viene curata dal Cermes, Centro di ricerche sui mercati e sui settori industriali.

## Aggiornate le tabelle Confedilizia sulla convenienza dei contratti agevolati

Su *Cn* ott. '99 è stato pubblicato un estratto delle tabelle, inviate alle Associazioni territoriali della Confedilizia, illustrative dell'entità delle riduzioni fiscali (Irpef, imposta di registro) spettanti ai titolari sia proprietari sia conduttori di contratti di locazione relativi agli immobili siti in Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa e stipulati in base agli appositi accordi territoriali, con riferimento alle specifiche situazioni (ammontare del canone, scaglione di reddito Irpef). In questa pagina si riporta un estratto della nuova versione delle suddette tabelle (pure trasmesse integralmente alle Associazioni), aggiornate e riviste in seguito alle più recenti modifiche legislative. In particolare, si è tenuto conto delle nuove misure di detrazione Irpef concesse ai conduttori (art. 6, c. 1, lett. h), l. 488/99) e della riduzione di un punto percentuale dell'aliquota relativa al secondo scaglione Irpef (art. 6, c. 1, lett. b), l. 488/99). Inoltre, si è provveduto ad inserire nei calcoli la quota fissa di addizionale regionale Irpef e si è operata una distinzione, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, fra il primo anno di contratto (in cui l'imposta complessivamente dovuta da proprietario e conduttore non può essere inferiore a lire 100.000) e gli anni successivi (durante i quali essa è in ogni caso pari al 2% del canone, da suddividersi a metà fra le parti).

Non sono considerate le agevolazioni Ici, da controllarsi Comune per Comune.

### PROPRIETARIO

	Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo	Risparmio fiscale annuo per scaglione di reddito				
			fino a 15 milioni	oltre 15 milioni fino a 30	oltre 30 milioni fino a 60	oltre 60 milioni fino a 135	oltre 135 milioni
1° anno	250.000	3.000.000	145.350	198.900	260.100	306.000	351.900
anni succ.			154.350	207.900	269.100	315.000	360.900
1° anno	500.000	6.000.000	300.700	407.800	530.200	622.000	713.800
anni succ.			308.700	415.800	538.200	630.000	721.800
	1.000.000	12.000.000	617.400	831.600	1.076.400	1.260.000	1.443.600
	1.500.000	18.000.000	926.100	1.247.400	1.614.600	1.890.000	2.165.400
	2.000.000	24.000.000	1.234.800	1.663.200	2.152.800	2.520.000	2.887.200
	2.500.000	30.000.000	1.543.500	2.079.000	2.691.000	3.150.000	3.609.000

### INQUILINO

	Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo	Risparmio fiscale annuo per scaglione di reddito				
			fino a 15 milioni	oltre 15 milioni fino a 30	oltre 30 milioni fino a 60	oltre 60 milioni fino a 135	oltre 135 milioni
1° anno	250.000	3.000.000	640.000	640.000	320.000	-	-
anni succ.			649.000	649.000	329.000	9.000	9.000
1° anno	500.000	6.000.000	650.000	650.000	330.000	10.000	10.000
anni succ.			658.000	658.000	338.000	18.000	18.000
	1.000.000	12.000.000	676.000	676.000	356.000	36.000	36.000
	1.500.000	18.000.000	694.000	694.000	374.000	54.000	54.000
	2.000.000	24.000.000	712.000	712.000	392.000	72.000	72.000
	2.500.000	30.000.000	730.000	730.000	410.000	90.000	90.000

### Ici rimborsabile se deliberata dalla giunta comunale

Spetta al consiglio comunale e non alla giunta, la deliberazione della misura dell'aliquota dell'imposta comunale sugli immobili; conseguentemente, dovendosi disapplicare la delibera della giunta comunale, l'aliquota Ici rimane quella del 4 per mille.

(Oggetto della controversia: ricorso avverso diniego rimborso Ici anno 1995).

*Comm. tributaria provinciale di Torino, Sez. IV - Sent. n. 68 del 2 giugno 1999, dep. il 17 agosto 1999).*

### Agevolazioni prima casa.

#### Precisato il concetto di inidoneità sopravvenuta dell'immobile

L'inidoneità sopravvenuta dell'abitazione occupata dall'acquirente, ai fini della concessione delle agevolazioni previste dall'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, dev'essere intesa nel senso che la mutata situazione comporta un esborso esorbitante rispetto all'importo della somma ricavabile dalla vendita della originaria abitazione.

(Oggetto della controversia: diniego agevolazioni prima casa ex art. 1 del D.L. n. 16/1993)

*Cassazione, Sez. I civ. - Sent. n. 11428 del 25 giugno 1999, dep. il 12 ottobre 1999).*

C'è una cultura punitiva nei confronti di ogni privato cittadino che crei lavoro. Ci si stupisce che non ci siano assunzioni, ma si tratta chi assume come un soggetto pericoloso. Il mercato, al solito, reagisce come può: si moltiplicano i contratti atipici, le partite IVA, le finte collaborazioni continuate. E' un chiaro campanello d'allarme che dice: c'è bisogno di meno regole, meno vincoli, più flessibilità. E il sistema come risponde? All'incontrario. Cercando di imporre ai contratti atipici le stesse rigidità del lavoro subordinato. E' per questo che sono nati la legge Smuraglia e il NIDIL (Nuove identità di lavoro), la corazzata della CGIL che si appresta a comandare anche in questo campo.

*Mario Giordano*

Settembre '98. Stanziati 600 miliardi per completare l'Università di Arcavacata, in Calabria. Serviranno per costruire residenze di studenti e professori, ma soprattutto un grande centro sportivo con piscina olimpionica, stadio calcistico da 15 mila posti e campo da baseball. Il sindaco di Cosenza, Giacomo Mancini, si ribella: "Quei soldi non servono". Nella città ci sono già la piscina olimpionica e uno stadio appena inaugurato. Il baseball non pare sport in grado di trascinare le folle della Sila.

*Mario Giordano*

Cuni oasis, Avellino, conigli da riproduzione e seme per inseminazione artificiale. Sovvenzione: un miliardo e 402 milioni. Dipendenti: 2. Dili Protection, Bovino (Foggia), produzione di speculum vaginale monouso. Sovvenzione: 5 miliardi e 336 milioni. Addetti 5. Agritex, Colonnella Teramo, allevamento selvaggina. Sovvenzione: 4 miliardi e 104 milioni. Addetti: 4. Silfora, Melfi (Potenza), fiori recisi in coltura idroponica. Sovvenzione: 4 miliardi e 985 milioni. Addetti: 6. Sound System, Napoli Pozzuoli, service audio. Sovvenzione: 2 miliardi e 392 milioni. Addetti: 1.

*Mario Giordano*

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

I deputati di Rifondazione Comunista Giordano e Bonato sollecitano, con un'interrogazione al ministro delle Finanze, un chiarimento urgente sulla mancata applicazione dell'aliquota Iva al 10% "per qualsiasi uso domestico del gas metano somministrato", così da evitare una illecita pretesa riguardo all'obbligo del cosiddetto "doppio contatore" (cfr., da ultimo, Cn dic. '99).

Al ministro delle Finanze rivolgono un'interrogazione i deputati di An Migliori e Gnaga, che invitano il Governo a varare un provvedimento che elimini l'Ici "sulle abitazioni realizzate e non ancora vendute" dalle piccole e medie imprese edili.

In riferimento al caso di reiterazione, da parte dell'Amministrazione Pubblica, di vincoli urbanistici scaduti preordinati all'espropriazione, si riconosce, in un progetto di legge di alcuni parlamentari di Forza Italia (primo firmatario il deputato Cosentino), un'indennità ai proprietari dei fondi soggetti ai predetti vincoli consistente "nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita".

Con una risoluzione in Commissione Finanze i deputati leghisti Ballaman e Anghinoni sollevano il problema dell'aumento esponenziale di furti presso la case di civile abitazione, chiedendo l'impegno del Governo "affinchè siano previsti sgravi fiscali" a favore di quei "cittadini che abbiano sostenuto costi per la sicurezza personale" e del proprio patrimonio.

Il senatore di An Florino interroga il ministro dei Lavori pubblici per denunciare il mancato rispetto in Napoli dei termini minimi per il differimento delle esecuzioni di rilascio nei confronti di "casi limite" e per conoscere i conseguenti atti governativi tesi a "regolarizzare la procedura dei provvedimenti di sfratto e di differimento dei termini".

Il deputato De Cesaris, con alcuni colleghi di Rifondazione comunista, propone con un progetto di legge la sospensione degli sfratti abitativi per finita locazione nel Comune di Roma e nei Comuni confinanti fino al 30.6.2001, "al fine di evitare spinte speculative sugli affitti nel periodo giubilare".

Sullo stesso argomento anche una proposta dei deputati Pistone (Comunisti italiani), Ciani (Popolari) e Lucidi (diessino), che prospettano una sospensione degli sfratti ad uso abitativo nel Comune di Roma e negli altri Comuni ad elevata densità abitativa fino al 30 giugno 2000.

Giannotti, deputato dei Ds, chiede in un'interrogazione che il ministro del Tesoro intervenga affinché in sede di procedure per le dismissioni immobiliari ed in caso di "difforme valutazione" la Consap aderisca senza esitazioni "alla valutazione stimatoria dell'immobile predisposta dall'Ufficio tecnico erariale".

Le disposizioni in materia di assicurazione e di intervento statale per le calamità naturali, stralciate dall'assemblea del Senato in sede di discussione della legge finanziaria 2000, sono all'esame, con altri congiunti progetti, della Commissione Lavori pubblici della Camera dei deputati in sede referente, con relatore il deputato Casinelli (Ppi).

Alcuni deputati di Forza Italia, primo firmatario Scajola, presentano una proposta di legge in tema di calamità naturali, per normalizzare ed automatizzare con immediatezza il processo di ricostruzione post calamità e intervenire per il ristoro dei danni.

Il deputato del Ccd Lucchese interroga il ministro delle Finanze attendendosi, paradossalmente, che "il Governo decreti che non è ammessa la proprietà privata", considerati gli innumerevoli tributi che gravano sulla casa, a partire dall'inserimento di "un reddito figurativo dell'abitazione nella dichiarazione Irpef".

Alcuni parlamentari del Cdu, primo firmatario il deputato Volontè, prevedono, in una proposta di legge a sostegno delle giovani coppie, la possibilità di detrarre dal reddito imponibile tutte le spese sostenute "per la predisposizione e l'arredamento dell'abitazione in cui i nubendi hanno fissato la propria residenza".

Il deputato Fratta Pasini (FI) propone, in un progetto di legge, di esentare dall'Ici i nuclei familiari composti da pensionati ultrasessantacinquenni che siano proprietari della sola abitazione di residenza.

Il deputato di An Pezzoli in un'interrogazione al ministro delle Finanze solleva la questione legata "alla potestà regolamentare concessa ai comuni in materia d'imposta comunale sugli immobili", sottolineando la confusione provocata da tale potestà, e ciò "al fine di non creare adempimenti che risultino vessatori o difficilmente conoscibili".

Il ministro delle Finanze Visco, rispondendo a un'interrogazione del deputato Molinari (Popolari) e in relazione alle difficoltà incontrate dai contribuenti nella prima fase di realizzazione di un "regime misto" di applicazione della tassa e del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap), afferma che "non si renderanno applicabili le sanzioni a carico di coloro che abbiano calcolato e versato l'importo dovuto sulla base delle tariffe e del regime di prelievo vigente al momento in cui abbiamo adempiuto ai propri obblighi".

Il deputato De Cesaris (Rc) interroga il ministro del Lavoro segnalando che nelle procedure di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali si evidenziano comportamenti disomogenei rispetto alla determinazione del prezzo.

Ancora De Cesaris, con altri parlamentari di Rifondazione, chiede, con una risoluzione in Commissione Lavori pubblici, che il Governo s'impegno a modificare, con ulteriori obiettivi di qualità per tutti gli impianti, il decreto relativo ai limiti di esposizione nei confronti dei campi elettromagnetici.

Dicono: lo Stato, comunque, è utile. Scrive Henry Louis Mencken: "Anche il medico lo è. Ma lo chiameremo se ogni volta che viene per curarci un mal di pancia si arrogasse il diritto di far razzia dell'argento di famiglia, di usare i nostri spazzolini da denti e di esercitare *le droit de seigneur* sulla domestica?". Gli italiani continuano a chiamare anche un medico così. Anzi, a volte sembra che non ne possono fare a meno. Appena succede qualcosa il primo pensiero non è: "Che cosa si può fare" ma "Che può fare lo Stato". Per ogni problema, ci dev'essere la sua bella legge. Se non c'è la legge, per lo meno un decreto, un'ordinanza, una delibera comunale. Al peggio, un regolamento. Soffriamo di horror vacui normativo.

Mario Giordano



"Agenda del contribuente" per il 2000, a cura del Ministero delle Finanze-Ufficio per l'informazione del contribuente. È stata diffusa anche dalla qualificata rivista *il fisco*.

**Passa questo notiziario  
ad un amico**

**Fallo iscrivere  
alla CONFEDILIZIA**

**L'UNIONE,  
FA LA FORZA**

**A tutti i lettori**

Nel vostro interesse rivolgetevi

- ad agenti immobiliari iscritti alla FIAIP
- ad amministratori condominiali iscritti nei Registri amministratori delle Confedilizie locali.

**FIAIP E CONFEDILIZIA,  
UNA SERIA GARANZIA**

Siamo in pessimo Stato, purtroppo. E ci restiamo. Continuiamo ad avere un governo che si intromette dappertutto, a cominciare dalla nostra dispensa e frigorifero, e un legislatore che regola anche zampone e cotecchino di Modena (dalla "Gazzetta Ufficiale": "Risulteranno così costituiti da una miscela di carni suine ottenute dalla muscolatura striata, grasso suino, cotenna, sale, pepe intero e/o a pezzi"). Uno Stato onnipotente, insomma. E che, però, non sa fare quello che deve: garantire la sicurezza e la giustizia.

Mario Giordano

## Affitti: i Comuni sanno solo chiedere blocco sfratti

La Confedilizia ha diffuso una tabella sulle aliquote Ici negli undici Comuni metropolitani relative al 1999. Il Presidente confederale, ha dichiarato:

“Il contributo che i Comuni hanno dato alla risoluzione del problema delle locazioni è fatto palese dalla tabella del nostro Ufficio Studi. Quattro Comuni in tutto, su undici, hanno deliberato aliquote ridotte (e, comunque, ridotte molto modestamente) per i contratti del canale a canone concordato con le organizzazioni degli inquilini. Il primo Comune, poi, che si è mosso a segnalare una pretesa emergenza abitativa - e cioè quello di Napoli - non ha deliberato nessuna aliquota ridotta e ha fissato al 7 per mille quella ordinaria. Addirittura, ancora, c'è chi (come Bari) ha deliberato per gli immobili locati un'aliquota più alta di quella ordinaria. Se poi si aggiunge a queste constatazioni il fatto che per mesi e mesi Comuni e Regioni hanno tenuto a bagnarla 600 miliardi dello Stato destinati agli inquilini meno abbienti, si ha il quadro completo di quello che i Comuni sanno fare e la dimostrazione che essi sanno solo mettere mano al portafogli degli altri (chiedendo, cioè, ai soli proprietari di casa di sopportare i costi dell'emergenza abitativa ove eventualmente esista, e non sia soltanto un pretesto elettorale), ma non sanno assolutamente mettere mano al proprio portafogli contribuendo con fatti concreti, e non a chiacchiere, a dare un alloggio a chiunque ne avesse bisogno”.

ALIQUOTE ICI 1999			
Comune	Aliquota Il canale	Aliquota immobili locati	Aliquota ordinaria
BARI		5	4,5
BOLOGNA		5,7	6,4
CATANIA	4,5		5,6
FIRENZE	5,7	5,7	6,8
GENOVA		5,8	6,2
MILANO			5
NAPOLI			7
PALERMO			5
ROMA		5,5	6,9
TORINO	4,5	4,5	6
VENEZIA	5,8		7

Confedilizia - Ufficio studi

In Calabria i dipendenti della Regione sono 4600, più di quelli della Lombardia che pure ha il quadruplo degli abitanti. I dirigenti sono i meglio pagati d'Italia: 121 milioni l'anno è lo stipendio medio, 20 milioni più dei marchigiani, 25 più degli emiliani, 28 più dei piemontesi. Il personale abbonda in ogni ufficio pubblico: nel gennaio '99 si scopre che all'Archivio di Cosenza lavorano 121 persone. I visitatori sono una decina al giorno. Risultato: 12 dipendenti pubblici per ogni cittadino che mette piede lì dentro.

Mario Giordano

### Imposta unica: riscontri positivi

Continuano gli echi positivi della giornata sulla fiscalità immobiliare organizzata dalla Confedilizia lo scorso novembre (cfr. Cn dic. '99). Le Associazioni territoriali, nel corso di incontri con i prefetti, hanno illustrato la situazione del carico fiscale sulla casa ed esposto la posizione dell'organizzazione a favore di un'imposta unica reddituale comunale sugli immobili (cfr. Cn nov. '99). I prefetti hanno a loro volta attuato segnalazioni agli uffici ministeriali, dandone anche conto alle sedi della Confedilizia interessate.

Fra gli altri interventi risulta particolarmente significativo quello operato, nell'ambito del Ministero delle Finanze, dal Dipartimento del Territorio nei confronti del Dipartimento delle Entrate, con esplicito riconoscimento della validità dei termini della proposta della Confedilizia. Tale intervento è stato segnalato dalla Prefettura di Treviso.

## VISCOSITÀ

### E il Ministro rispose: cittadini, arrangiatevi!

A una puntuale interrogazione parlamentare presentata dall'on. Foti (responsabile del settore casa di An), il ministro delle Finanze ha fornito una (sgangherata) risposta in Commissione, risposta che merita di essere citata anche a testimonianza della considerazione in cui la Pubblica Amministrazione tiene i cittadini.

Foti chiedeva, fra le altre cose, di conoscere l'elenco preciso dei Comuni nel cui territorio si possono godere le agevolazioni fiscali previste dalla legge Zagatti. La risposta - papale papale - è stata: poiché si tratterebbe di "una elencazione lunga", il Dipartimento delle Entrate delle Finanze ha pensato bene di non compilare l'elenco, esprimendo anche l'avviso che "i residenti in uno specifico comune non possono ignorare se il comune stesso confini o meno con un'area metropolitana ovvero se è stato colpito dagli eventi tellurici degli anni 80". Come dire: cittadini, arrangiatevi. Ovviamente, al Dipartimento delle Entrate non si sono minimamente posti i numerosi problemi che possono sorgere: Comuni nuovi, ricerca dei decreti che individuavano i centri terremotati, istituzione di nuove Province, mutamenti di confini e quant'altro rende difficoltosa - e non di rado problematica - l'individuazione esatta dei singoli Comuni, atteso che la legge Zagatti non li ha elencati nominativamente.

Ad un'altra richiesta rivolta dall'on. Foti, la risposta ministeriale è stata quanto meno ambigua. Chiedeva di sapere, l'interrogante, se la riduzione del 15% attualmente in vigore - quale percentuale forfettaria di spese - rispetto al canone percepito e dichiarato ai fini delle imposte sui redditi rimarrebbe in vita anche dopo l'esercizio della delega (prevista dall'art. 18 della l. 133/99: cfr. Cn mar. e giu. '99) di revisione dell'imposizione immobiliare. Risposta testuale: "l'attuazione del progetto di riforma dovrebbe confermare la sussistenza delle suddette agevolazioni". Dovrebbe: condizionale. Prudenza? Dubbio? Incertezza? Riserva mentale di non confermare le agevolazioni? Ogni ipotesi è possibile.

Alla replica ministeriale l'on. Foti ha contrapposto un'altra interrogazione (stavolta a svolgimento in aula e di cui riportiamo a parte l'integrale testo), con la quale ha definito la risposta di Visco "nell'insieme disarmante e ispirata - da un lato - dalla preconcetta volontà di fare comunque cassa a favore dello Stato, senza considerazione alcuna di altre motivazioni, e - dall'altro - dal palese intento di sfuggire ad un preciso compito di chi dovrebbe essere preposto a stilare l'elenco dei comuni". Vedremo se, messo di nuovo alle strette, il ministro uscirà allo scoperto o si arzigogolerà, ancora una volta, con pretesti, fumisterie, blablabla inconcludenti e verbi al condizionale. Ma quante viscosità, questo ministro delle Finanze!



Lo spreco non è finito: si è solo perfezionato. Così accade tutte le volte che si affida lo sviluppo allo Stato, che è un po' come affidare l'industria del borotalco a un caprone. Eppure l'appello allo Stato è il più comune dei vizi. Sempre e dappertutto. Persino fra i tifosi della Salernitana, che nel maggio '99 sono saliti su un treno gentilmente offerto dalle FS, l'hanno sfasciato, si sono menati, l'hanno incendiato, si sono uccisi. E poi ai funerali delle vittime hanno chiesto: dov'era lo Stato? Bisognerebbe proibire la domanda per i prossimi trent'anni.

Mario Giordano

Lo dice la Corte Costituzionale

Tassa sull'eredità «si paga sempre»

Se uno «zio d'America», sentendosi prossimo alla fine dei suoi giorni, pensa di favorire gli eredi vendendo il patrimonio immobiliare per acquistare, magari, dei Bot ed evitare così la tassa di successione, sbaglia di grosso: tutte le operazioni di questo genere compiute nei sei mesi che precedono la morte non evitano il pagamento dell'imposta i cui criteri di applicazione proprio in questi giorni sono stati rivisti dal legislatore. Lo ha detto la Corte Costituzionale che, in una recente sentenza, ha spiegato perché comunque la tassa di successione va pagata. Per la commissione tributaria di secondo grado di Ravenna, che aveva sollevato la questione, il fatto di assoggettare ad una imposizione fiscale le somme reinvestite in titoli di Stato, che il legislatore ha espressamente dichiarato esenti da imposta, poteva costituire una violazione del principio di eguaglianza. La Consulta, nel confermare la validità dell'art. 9 della disciplina dell'imposta sulle successioni e donazioni, respinge questi dubbi osservando che il fine della norma è evidente: vuole scongiurare tagli all'attivo ereditario e la conseguente riduzione del carico impositivo all'erede. Ricadono, dunque, sotto i rigori del fisco, nel caso di vendita negli ultimi sei mesi di vita, il patrimonio alienato o il ricavato investito in altri beni.

Locazioni

Esecuzione sfratti - Concessione della forza pubblica - Ausili del provvedimento esecutivo - Sussiste. (Dl 9/1982, articolo 13; legge 61/1989, articolo 2; Cpc, articolo 615).

Nell'esecuzione degli sfratti la concessione della forza pubblica da parte del prefetto, su richiesta dell'ufficiale giudiziario, va intesa soltanto come di ausilio al provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria ordinaria, vale a dire di prestazione di mezzi per l'attuazione in concreto del diritto sancito dal titolo esecutivo, onde dare attuazione alla funzione sovrana della giurisdizione.

Cass., Sezioni Unite, sentenza 26 giugno 1996 n. 5894 - Pres. Bile; Rel. Giustiniani; Pm (conf) Amirante; Ric. Ferrari; Contro-ric. Questura di Roma

Danni all'appartamento sottostante: chi ne risponde

Un caso che si presenta non di rado è la rottura di un rubinetto che provoca allagamento di un immobile con danni anche all'appartamento sottostante.

Il proprietario è responsabile quando i danni dipendono dalla rottura di impianti idrici o sanitari situati all'interno delle strutture murarie, sulle quali il conduttore non ha nessun dovere di vigilanza e potere d'intervento (così la Corte di cassazione; sentenza n. 5780/97). Invece l'inquilino, che di regola assume gli oneri di custode dell'immobile, è responsabile quando la rottura o il malfunzionamento abbia riguardato parti dell'impianto esterne alle strutture murarie, e quindi agevolmente controllabili e riparabili da parte dello stesso conduttore.

Tenuto conto che l'inquilino avrebbe potuto agevolmente rendersi conto del guasto del rubinetto, ponendo in essere gli opportuni interventi necessari ad evitare danneggiamenti, si deve pure considerare che, secondo l'articolo 1609 del codice civile (pienamente valido anche oggi dopo l'entrata in vigore della legge 431/98 di riforma delle locazioni), le cosiddette piccole riparazioni (tra le quali vi sono quelle ai rubinetti) fanno carico all'inquilino.

In conclusione, il proprietario non avrà nessuna responsabilità nei confronti del proprio inquilino, considerato che questi avrebbe potuto evitare i danni con un comportamento appena diligente, e nemmeno sarà responsabile dei danni all'appartamento sottostante, che invece devono essere integralmente risarciti proprio dall'inquilino, il quale non ha provveduto ad effettuare una adeguata manutenzione di una parte dell'impianto soggetto alla sua custodia.

Quanto costano gli affitti con canone concordato

Ecco le tabelle di indicazione concordate per stabilire il canone degli affitti del canone agevolato. I valori sono espressi in lire al metroquadrato/mese.

Città	Centro		Zona intermedia		Periferia	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Bari	5.500	11.000	5.000	5.000	4.000	7.000
Bologna	9.920	14.330	7.080	10.250	6.420	9.330
Catania	6.000	12.000	4.500	5.500	2.200	6.500
Firenze	6.500	11.830	6.000	12.430	6.500	11.424
Genova	4.160	10.500	4.833	11.866	5.416	18.333
Milano	6.670	20.830	4.170	8.750	3.750	7.500
Napoli	8.100	12.750	5.000	8.750	3.100	5.100
Padova	5.000	13.500	4.500	11.500	3.500	10.500
Palermo	8.000	11.500	6.000	7.200	5.500	6.700
Roma	6.500	25.000	6.000	14.000	5.000	12.000
Venezia	11.670	22.500	6.250	13.350	5.000	10.000

ANNA-CENTIMETRI

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 gennaio 1999 - gennaio 2000	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 %
Variazione gennaio 1998 - gennaio 2000	3,5 %	2,62 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,9 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 1999	1,9 %
Variazione novembre 1998 - novembre 1999	2,0 %
Variazione dicembre 1998 - dicembre 1999	2,1 %
Variazione gennaio 1999 - gennaio 2000	2,2 %

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.

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



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

Anno 10  
Numero 3

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  
l'1 marzo 2000