

**BONIFICA, TASSE, LIBRETTO CASA****ADESIONE GENERALIZZATA ALLE PROPOSTE CONFEDILIZIA**

Vivissima soddisfazione da parte della Confedilizia per l'esito dell'interpello regionale avviato dalle sue Federazioni Regionali e dalle sue Associazioni territoriali, su alcuni principali problemi riguardanti la proprietà edilizia. L'organizzazione ha inviato ai candidati Presidenti delle Regioni e ai candidati Consiglieri regionali un questionario a proposito dei contributi a favore dei Consorzi di Bonifica, dell'imposta unica sugli immobili e del fascicolo del fabbricato.

A proposito dei Consorzi di Bonifica, si chiedeva agli interpellati se fossero d'accordo nel varare una norma uguale a quella contenuta in una legge della Regione Lazio (ed, ora, anche delle Marche), che ha esonerato dal pagamento dei contributi di Bonifica i proprietari di casa allacciati a pubbliche fognature. Le risposte positive sono state plebiscitarie, anche se alcuni candidati non hanno fornito risposta alcuna. L'esito dell'interpello assicura che, nella prossima legislatura regionale, il problema sarà affrontato seriamente e - soprattutto - con l'obiettivo di raggiungere quell'equità fra contribuzione agricola ed extragricola che è finora mancata.

Favorevoli a maggioranza (ma in modo meno generalizzato) anche le risposte pervenute a proposito della prossima riforma della tassazione dei fabbricati. Come è noto, la Confedilizia propone che tutta la congerie di imposte che gravano oggi sulla casa siano sostituite da un'unica imposta comunale reddituale, accompagnata da una tassa sui servizi, corrisposta da tutti gli utilizzatori. È una grande vittoria, questo risultato, e speriamo davvero che costituisca una bussola per una prossima riforma della tassazione sulla casa.

Variegate le risposte a proposito del fascicolo del fabbricato. La gran parte lo giudica inutile (ed un nuovo, inutile costo per i proprietari), ma c'è anche chi sostiene che esso segnali una obiettiva necessità, comunque mai generalizzata a tutte le case. Anche queste risposte confermano la validità della nostra proposta (controlli seri, ma mirati), sostanzialmente negativa nei confronti del disegno di legge governativo all'esame del Senato che, aderendo a pressioni di lobby professionali (e di professionisti in cerca di lavoro buroindotto, soprattutto), prevede l'obbligo del fascicolo del fabbricato per tutte le case indistintamente con più di due piani fuori terra, senza minimamente distinguere tra zona e zona e casa e casa.

**All'interno**

- Modello 730 sospeso per le case vincolate
- Il proprietario deve pagare le tasse e l'inquilino, no
- Fascicolo casa sempre nella tempesta
- Niente sfratti senza estremi fiscali
- Collaudi ascensori entro il 25 giugno
- Enti previdenziali, accordo disastroso sui canoni
- Intervento della Confedilizia alla Corte Europea di Strasburgo
- La solita lagna del solito sottosegretario
- Riforma tassazione casa, scaduta la delega
- Entro il 31 maggio, per i condomini, il modello 770

## Il Presidente a Milano, Pisa, Bergamo e Grosseto

Il Presidente confederale ha presieduto a Roma l'Assemblea dei delegati delle Associazioni territoriali (in apertura della quale ha consegnato una targa ricordo alla sig.ra Bianca Zucchetti, già Segretaria personale di più Presidenti dell'organizzazione e andata recentemente in pensione, alla quale ha espresso sentimenti di viva riconoscenza) e una riunione del Consiglio direttivo. Sempre a Roma, Sforza Fogliani ha ricevuto il Presidente dell'Anaip avv. De Pasquale e partecipato alla conferenza stampa di presentazione della pubblicazione confederale sulla nuova tassazione dei fabbricati. Ha pure presieduto una riunione del Coordinamento legali, partecipato all'Assemblea dell'Assindatcolf e ad una riunione del Consiglio della stessa organizzazione nonché svolto un intervento al Convegno dell'Istituto Nazionale di Urbanistica sul libretto fabbricati (argomento sul quale ha altresì presieduto una riunione di rappresentanti di enti con grandi proprietà). Il Presidente ha anche guidato la delegazione confederale che ha incontrato Sunia-Sicet-Uniat relativamente agli Accordi applicativi della nuova legge sulle locazioni.

A Milano, il Presidente confederale ha presentato al Collegio ingegneri ed architetti - unitamente al prof. Gianfranco Gaffuri, ordinario all'Università statale - la pubblicazione della *Confedilizia edizioni* sull'imposta unica sui fab-



Il Presidente confederale con il Presidente dell'Associazione territoriale di Pisa, Gambini, il Vicepresidente Barsotti ed i relatori Angiolini e Scalettari, ad un Convegno sulla riforma delle locazioni abitative

bricati e la tassa servizi. Ha poi partecipato a Convegni delle Associazioni territoriali di Pisa e Bergamo sulla nuova legge per le locazioni e di Grosseto (a Castiglione della Pescaia) sui regolamenti comunali. Numerose le presenze del Presidente sui mezzi di comunicazione: in particolare - per le tv - a Stream, Tele 50, Teleducato e Teletirreno oltre che al TG3 e all'Ansa tv Blomberg. Per le radio, Rai uno (Affari di soldi) e Radio 24, RTL, Italia radio.

Il vicepresidente confederale Guarnieri ha preso parte, a Cannes, al Mipim-Marché International des Professionnels de l'Immobilier, in rappresentanza della Confedilizia.

Alla presentazione del "Rapporto 2000" dell'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma, la Confedilizia è stata rappresentata dal presidente dell'Associazione di Torino Besostri Grimaldi.

Il Segretario Generale, Bertocchini, ha incontrato la portavoce dei Verdi, Francescato, ed è intervenuto - per le conclusioni - al Convegno sugli investimenti immobiliari promosso dalla Confedilizia di Firenze.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato l'organizzazione all'Abi, per la presentazione di un progetto in favore della diffusione dei computer nel mondo della scuola, studiato in collaborazione con la Presidenza del Consiglio.

### Sfratti: le istanze sono in tutto 28.965

La Confedilizia ha completato la raccolta dei dati relativi alle istanze di rinvio degli sfratti presentate dagli inquilini. Dopo i dati che interessavano i capoluoghi di provincia, sono così disponibili quelli che riguardano tutti i Tribunali italiani, centri minori compresi.

Si tratta, nell'insieme, di 28.965 istanze, secondo quanto ufficialmente comunicato dai Tribunali interessati (tutti e 179, tranne 8 che pur richiesti non hanno segnalato il numero di istanze giacenti presso le rispettive cancellerie: fatto, questo, rimarcato anche in un'interrogazione parlamentare depositata dall'on. Tommaso Foti, responsabile del settore casa di An).

I dati, raccolti dall'Ufficio legale della Confederazione, fanno rilevare che al Nord le istanze sono state 11.377 (39% del totale), al Centro 10.764 (37%) e al Sud 6.824 (24%).

### Su il fisco la nostra proposta per l'imposta unica

L'autorevole (e diffusissima) rivista *il fisco* ha pubblicato nel suo n. 13 di quest'anno il testo integrale (redatto dallo studio del prof. avv. Gianfranco Gaffuri, ordinario di Diritto tributario nella prima Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Milano) della proposta della Confedilizia per l'istituzione di un'unica imposta comunale sulla rendita dei fabbricati e di una tassa sui servizi comunali.

Il testo della proposta è preceduto da una nota introduttiva del Presidente confederale.

### Nuova sede Confedilizia romana

Nuova sede per la Confedilizia romana. Col mese di aprile, Confedilizia-UPR (Unione provinciale romana) si è trasferita in via Ulpiano 47 (piazza Cavour), piano quarto, interni 15-16.

Nuovi numeri telefonici: 06/6896168 (r.a.); 06/6896170. Fax: 06/6896161.

### IN GAZZETTA

#### Demanio

Sulla *Gazzetta ufficiale* del 3 marzo, la Circolare 1.12.99 n. 12999 del Ministero dei Lavori Pubblici riguardante "Concessioni in sanatoria, decorrenza canoni demaniali e durata concessioni".

#### Termine bilanci

La *Gazzetta ufficiale* del 4 marzo ha pubblicato il Decreto del Ministro per l'interno che ha differito al 31 marzo il termine per l'approvazione dei bilanci di previsione per l'anno 2000 di province, comuni, unioni di comuni e comunità montane.

### CHI LEGGE QUESTE PAGINE

E' CERTO

DI ESSERE AGGIORNATO

SU TUTTE LE ULTIME NOVITÀ

### Ecco come si tutelano i proprietari di casa

Nuovo aiuto dell'Uppi per chi vuole che i proprietari di casa siano gravati, con il libretto del fabbricato, di una nuova, pesante spesa. Intervendo ad un congresso (di consenzienti) promosso dal Consiglio nazionale degli ingegneri (e cioè dai beneficiari del nuovo balzello), il presidente dell'Uppi Fulvio Pucci ha dichiarato che la sua organizzazione è da sempre favorevole all'introduzione del libretto purché, peraltro, con agevolazioni fiscali.

Il sottosegretario Mattioli lo ha subito servito. Le agevolazioni fiscali - ha detto - sono già previste: una detrazione del 36% delle spese documentate ed effettivamente rimaste a carico del proprietario. Davvero un ben servito all'associazione Uppi e ai proprietari di casa.

### Addizionale Irpef, il limite è dello 0,2% annuo

L'aliquota massima che può essere approvata dal Comune per l'anno in cui l'addizionale comunale all'Irpef viene istituita non può eccedere lo 0,2%, indipendentemente dal fatto che nell'anno precedente l'ente locale non abbia esercitato la facoltà di istituire il tributo. E' quanto ha precisato il Ministero delle Finanze con circolare 36/E del 16.3.2000, in risposta ad uno specifico quesito relativo alla possibilità di deliberare per il 2000 un'aliquota pari allo 0,4% da parte di Comuni che non avessero istituito l'addizionale all'Irpef nell'anno 1999.

L'art. 1, c. 3, del d.lgs. 28.9.'98, n. 360, stabilisce infatti che i Comuni possono deliberare l'aliquota dell'addizionale all'Irpef in misura non superiore complessivamente a 0,5 punti percentuali, con un incremento annuo non superiore a 0,2 punti percentuali. Pertanto, fermo restando il limite massimo dello 0,5% totale, i Comuni, nell'approvazione dell'aliquota, debbono seguire una procedura graduale, potendone aumentare annualmente la misura entro il limite dello 0,2%.

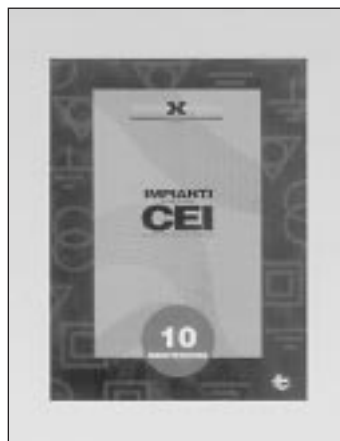
### Assoedilizia studia case per anziani

Una residenza protetta per anziani autosufficienti sull'esempio inglese di una casa con mini appartamenti dotati di parti comuni dove è sempre presente una persona (per sbrigare piccoli servizi o chiamare il medico). E soprattutto localizzata nel quartiere dove l'anziano ha le radici.

È il progetto messo in cantiere dal Pio Albergo Trivulzio (Pat) e da Assoedilizia (l'associazione territoriale milanese della Confedilizia) con la collaborazione dello studio di architettura Acropoli.

L'iniziativa (battezzata Casa amichevole) sarà sviluppata a livello progettuale in uno degli edifici del Pat.

## NOVITÀ IN LIBRERIA



## APPUNTAMENTI

### Theran: Forum investimenti immobiliari

Si svolgerà a Theran il 16 e 17.5.2000 il *I International construction and building investment forum*. Obiettivo della manifestazione è incentivare investimenti in costruzioni abitative e in progetti di sviluppo urbano.

### Trieste, expo bioedilizia

A Trieste, dall'1 al 4 giugno 2000, BIO C.A.S.A. (expo della bioedilizia), Costruire ed Abitare Sostenendo l'Ambiente. Informazioni: 040 307723.

### Servizi di portierato, ispezioni in corso

Pervengono notizie, sempre più frequenti, di visite ispettive presso i condomini volte ad accertare la regolarità della posizione del personale addetto alle portinerie.

Ricordiamo agli Amministratori che sul luogo di lavoro deve essere presente sempre e soltanto il titolare del rapporto di lavoro stesso e che eventuali sostituzioni, anche temporanee, possono avvenire soltanto nel rispetto delle norme contrattuali e di legge.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

### Art. 80, Tosap

Il Tribunale di Ancona ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 80, secondo comma, della legge 392/78 in ragione della sua "palese irragionevolezza" in caso di parziale destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello pattuito.

La Commissione tributaria provinciale di Cagliari ha sollevato eccezione di costituzionalità della normativa Tosap per inosservanza dei principi e criteri direttivi fissati dalla legge delega.

## Convegno Confedilizia/Adsi sui Beni culturali

Sgarbi: "Una dimora storica, quanto più è sottratta alla gestione pubblica, tanto meglio è conservata". Prossimamente una risoluzione ministeriale sui costi degli impianti e le agevolazioni fiscali



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Al tavolo con lui, il Presidente ADSI e la relatrice prof. Mirri

Riuscitissimo il Convegno, tenutosi a Piacenza, sul nuovo Testo unico per i Beni culturali. Dopo i saluti introduttivi dei Presidenti della Confedilizia e dell'Adsi (le organizzazioni che hanno promosso la manifestazione), la relazione di base è stata tenuta dalla prof. Maria Beatrice Mirri, docente di legislazione dei beni culturali dell'Università della Tuscia. Interventi programmati hanno poi svolto l'ing. Roberto Brioli, già caposervizio all'Ufficio studi e normativa catastale del Ministero delle Finanze; la prof. Marilisa D'Amico, docente di Giustizia costituzionale all'Università dell'Insubria; l'avv. Giorgio Spaziani Testa, responsabile dell'Ufficio studi della Confedilizia; il comm. Michele Vigne, Responsabile del Gruppo di lavoro tecnico della Confedilizia.

Al Convegno è intervenuto anche Vittorio Sgarbi, che ha svolto un articolato intervento nel corso del quale ha fra l'altro detto: "Una dimora stori-



Il Presidente confederale con Vittorio Sgarbi



Il numeroso pubblico che ha assistito al Convegno

ca, quanto più è sottratta alla gestione pubblica, tanto meglio è conservata. Un edificio privato, anche se abbandonato, è sempre meglio di un edificio che sia di proprietà dello Stato".

In apertura del Convegno il Presidente confederale aveva dato lettura di un messaggio del Vicepresidente del Consiglio nazionale per i Beni culturali sen. Chiarante - che ha vivamente ringraziato - in cui si preannuncia la prossima emanazione di una Risoluzione della competente Direzione Generale delle Finanze che - risolvendo positivamente le incertezze interpretative finora presenti - stabilirà che i costi per gli impianti tecnologici, in rapporto al valore degli edifici, devono essere considerati come parte integrante delle spese di restauro degli immobili vincolati sia ai fini della richiesta di contributi pubblici sia ai fini delle agevolazioni fiscali.

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Unico 2000: brutte notizie (ma per il Mod. 730, ottenuta la sospensiva)

Il *Modello Unico 2000* diffuso via Internet dal Ministero delle finanze (per la dichiarazione dei redditi del '99) contiene, in materia di tassazione degli immobili di interesse storico-artistico, le medesime istruzioni dello scorso anno (così come identiche allo scorso anno sono le istruzioni al Mod. 730/2000, cfr *Cn* febr. 2000). Ancora una volta, pertanto, il Ministero delle finanze mostra di non volersi adeguare all'indirizzo affermato con ben quattro sentenze, contro nessuna difforme, della Corte di Cassazione (nn. 2442/1999, 3689/1999, 5740/1999 e 7408/1999), nelle quali la Suprema Corte ha sancito che il reddito di tali immobili deve essere *sempre* determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche qualora essi siano locati (e non, come sostenuto invece dalle Finanze, utilizzando in questo caso le regole generali di determinazione del reddito degli immobili locati, attraverso l'applicazione dell'imposta sul maggiore fra il canone ridotto del 15% e la rendita catastale).

Il mancato adeguamento delle Finanze all'unanime giurisprudenza della Suprema Corte - alla quale è conferito il compito, anche in materia tributaria, di assicurare l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge - rappresenta una grave violazione dei principi di certezza del diritto e di puntuale applicazione, non vessatoria, delle norme di legge tributarie. In ogni caso, la Confedilizia invita i proprietari di immobili di interesse storico-artistico a dichiarare i redditi da locazione derivanti da tali immobili sulla base del criterio ritenuto valido dalla Corte di Cassazione, sottolineando che - in caso di accertamento delle Finanze - sarà possibile rivolgersi alla giustizia tributaria. Al proposito, la Confedilizia ricorda che l'art. 6 del d.lgs. n. 472/97 stabilisce, comunque, l'inapplicabilità delle sanzioni in caso di "obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito delle disposizioni". Caso evidentemente ricorrente nella fattispecie.

In ogni caso, è da sottolinearsi che il Tar Lazio - con ordinanza 15.3.2000 (Pres. Elefante; cons. Giordano - rel. - e Polito) - ha sospeso il D.M. di approvazione del Mod. 730 nella parte relativa alla tassazione dei redditi degli immobili soggetti a vincolo storico-artistico. Si tratta di un risultato di grandissima importanza, che conferma - a nuovo titolo - quanto sopra detto in via pratica (infatti, le tesi di diritto non variano - all'evidenza - a seconda che si tratti di Mod. 730 o di Unico). Sul ricorso che ha provocato la sospensiva cfr. *Cn* marzo 2000.

### T.U. Beni culturali, testo integrale

Il testo integrale del T.U. sui Beni culturali (per i cui contenuti rinviamo ai precedenti articoli in argomento pubblicati su *Cn*) è consultabile su Internet al sito: [www.ile24ore.it/guidaaldiritto](http://www.ile24ore.it/guidaaldiritto).

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Rinnovate le cariche sociali

Il Consiglio direttivo dell'Assindatcolf ha provveduto al rinnovo degli incarichi, validi per il triennio 2000-2002. Presidente sarà il dott. Renzo Gardella, vicepresidenti l'ing. Lelio Casale e il cav. Tiziano Casprini, tesoriere il comm. Michele Vigne. Del Consiglio fanno altresì parte la sig.ra Giovanna Amadasi, il dott. Ivo Amendolagine, il dott. Dario Lupi, Stefano Rossi, l'avv. Michele Zippitelli e, di diritto, il Presidente e il Segretario generale della Confedilizia.

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Fasce sociali nelle comunicazioni

L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni ha incontrato le associazioni di consumatori e utenti per discutere delle cosiddette fasce sociali, cioè dell'individuazione di specifiche utenze cui applicare tariffe più vantaggiose. Per l'Assoutenti è intervenuto l'avv. Carlo Carli.

## CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

### Articoli di Casprini e Lupi

La rivista "Guida al Lavoro - Il Sole 24 Ore" ha pubblicato nel suo n. 9 di quest'anno uno studio di Tiziano Casprini, componente la Commissione sindacale della Confedilizia, sulle novità dell'ultimo Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato - per la parte datoriale - dalla nostra organizzazione. Sul successivo n. 11 della stessa rivista, Dario Lupi - pure componente della Commissione sindacale confederale - ha esaminato le peculiarità del rapporto di lavoro del portiere alla luce dell'ultimo CCNL.

## PROPRIETÀ FONDIARIA

### Visconti nuovo presidente

Cambio al vertice della Federazione nazionale della proprietà fondiaria. Ha lasciato l'incarico Carlo di Castelbarco Albani, nominato presidente onorario dell'organizzazione e sostituito dal vicepresidente vicario uscente, l'avv. Giuseppe Visconti. Il nuovo presidente nel discorso di insediamento ha parlato fra l'altro della necessità di lanciare iniziative con "la partecipazione non solo di coloro che vivono nel mondo rurale", specificando che "deve essere creata una cerniera tra città e campagna, indirizzando nuovi interessi e nuove collaborazioni verso la rivitalizzazione del mondo rurale".

Al neopresidente sono giunti i rallegramenti del Presidente confederale, nel segno di un'ininterrotta, proficua collaborazione fra Confedilizia e Federazione della Proprietà fondiaria.

Vorrei fare a meno di occuparmi ancora delle tasse: sono loro, però, che, purtroppo, continuano a occuparsi di me. Ditemi voi se è un Paese libero quello dove più di metà anno è riservato alla corvè da servi della gleba statale. Diceva Marcello Marchesi: ma perché denunciare il reddito, dopo tutto il bene che mi ha fatto? Viene sempre più voglia di dare ragione a lui.

Mario Giordano

## MILANO - COLLEGIO INGEGNERI ARCHITETTI

### Proprietari casa finanziano spesa sociale dei Comuni

"L'Ici finanzia i Comuni per il 63 per cento delle loro entrate tributarie. Ma i Comuni restituiscono ben poco alla proprietà edilizia. La loro spesa sociale, infatti, supera pressochè ovunque il 25 per cento, raggiungendo punte che oltrepassano anche il 35 per cento. Questo significa che sono condòmini e proprietari di casa in genere - anziché la fiscalità generale, a seconda del reddito dei singoli cittadini - a finanziare la spesa sociale dei Comuni".

Lo ha detto il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, presentando a Milano, al Collegio ingegneri e architetti, insieme al prof. Gianfranco Gaffuri, ordinario di diritto tributario all'Università statale del capoluogo lombardo, la proposta dell'organizzazione della proprietà edilizia per l'istituzione di un'unica imposta comunale reddituale sui fabbricati e di una tassa sui servizi, a carico degli utilizzatori.

"La delega per la riforma dell'imposizione fiscale sulla casa - ha detto il presidente Sforza - è caduta col 17 febbraio. Ora, bisogna pensare ad un riordino (ai fini della nuova delega) che riconduca la tassazione sulla proprietà immobiliare in termini equi ed accettabili, eliminando la palese discriminazione per cui proprietari della sola loro casa di abitazione finanziano il Comune in termini considerevoli ed altri che case non hanno, ma elevatissimi redditi, se la cavano con niente. Soprattutto, bisogna far cessare lo scandalo di un'imposta che - nata come imposta reale - i Comuni sono riusciti (con migliaia di differenziate aliquote, molte volte incomprensibili) a trasformare in un'imposta personale, ripristinando sotto mentite spoglie - anche per non dimenticati obiettivi clientelari - l'imposta di famiglia di famigerata memoria".



Volume con il testo ufficiale del nuovo Contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato dalla Confedilizia (per i datori di lavoro) e da CGIL-CISL-UIL (per i lavoratori). È già stato inviato a tutte le Associazioni territoriali, dove può essere consultato dai soci. Richieste di copie, alla Sede centrale. È da segnalare che in fase di stampa si è verificato un refuso: a pag. 74, colonna di destra, all'interno della tabella A, la cifra 2.848 corrispondente all'indennità per la conduzione di impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, deve intendersi 42.848



Inserto sul libretto casa pubblicato da Italia Oggi (22.3.2000), completo del testo del disegno di legge governativo in materia e di commenti vari al progetto. Sullo stesso numero del quotidiano economico, importante articolo del prof. Stefano Stanghellini (presidente dell'Istituto nazionale di Urbanistica) dal titolo "Il libretto casa non va ridotto a adempimento formale"



Numero 0 della nuova rivista ANACI-Emilia Romagna, "Condominio". È diretta da Sergio Santini

## GIURISPRUDENZA CASA

### Condominio, modificazioni e innovazioni

Le innovazioni hanno, nel condominio, un regime giuridico tutto particolare (a cominciare dalle maggioranze assembleari con le quali devono essere approvate). Ma quali sono, le innovazioni? E cosa le distingue dalle semplici modificazioni? La Cassazione lo ha esaurientemente precisato in una sentenza (n. 11936/99), tuttora inedita.

"In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte - la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto". Nel caso al suo esame, la Cassazione ha così escluso che costituissero "innovazione" vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria.

### Anche il decoro architettonico è regolabile

Interessante sentenza della Cassazione a proposito del "decoro architettonico" condominiale. "In materia di condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 11121/99 - l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni. Ne deriva - ha detto ancora la Cassazione - che legittimamente le norme di un regolamento di condominio derogano o integrano la disciplina legale ed in particolare danno del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva".

### Quando l'attività è professionale e quando non la è

In una recente, approfondita sentenza (n. 12623/99, inedita) la Cassazione ha esaurientemente spiegato quando un'attività debba essere considerata professionale e quando no. "Ove l'immobile locato sia destinato ad attività organizzata - ha detto la Suprema Corte - la qualificazione dell'attività stessa come non meramente professionale, ma commerciale, con la conseguente spettanza del diritto di prelazione dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, esige il riscontro di un'organizzazione d'impresa che non si esaurisca in un sostrato strumentale delle prestazioni personali e, correlativamente, il riscontro di un'esorbitanza di tali prestazioni dall'opera intellettuale in senso stretto, per trasmodare in coordinamento dei fattori produttivi indirizzato all'offerta di un servizio autonomamente rilevante". Sulla base di questo principio, la Cassazione ha escluso che avesse diritto alla prelazione il titolare di un laboratorio di diagnostica ed analisi cliniche, coadiuvato da altri professionisti.

### Amministratore che cessa, restituzione documenti

Esemplare decisione della Cassazione, che risolve un caso che si pone non infrequentemente. "Alla cessazione del suo mandato - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 13504/99, inedita - l'amministratore di un condominio ha l'obbligo di restituire ai condomini quanto ha ricevuto a causa dello svolgimento dell'incarico, tra cui i documenti concernenti la gestione". La Cassazione ha anche aggiunto che l'amministratore cessato non può rifiutare tale restituzione finché non sia rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, avvalendosi del principio "inadimplenti non est adimplendum" giacché "non vi è corrispettività né in terdipendenza tra dette prestazioni, originate da titoli diversi".

### Il regolamento contrattuale non si prescrive

In una sua recentissima sentenza (n. 11692/99, inedita), la Cassazione ha messo un punto fermo importante, a proposito di previsioni dei regolamenti condominiali di tipo - attenzione bene - contrattuale. "L'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione - di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni (nella specie, obbligo di non sciorinare i panni dalle finestre, balconi ecc.) ha natura di obbligazione *propter rem*, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento, onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione".

A cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Sei mesi per pagare le tasse. Poi si comincia a pensare alla sussistenza. Nel '99 si è lavorato per il fisco fino al 23 giugno. Quasi un mese in più rispetto al 1990, cinque giorni in più rispetto al '98. Ogni giorno lavoriamo quasi due ore per pagare l'IRPEF, 40 minuti per i contributi, altri 19 minuti per le tasse auto, 25 minuti per i tributi sulla casa e 29 minuti per le imposte sui consumi.

Mario Giordano

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

## SE IL FISCO FRENA LO SFRATTO

L'ultimo decreto legge per gli sfratti ha introdotto questa novità che anche per le esecuzioni di rilascio in corso, il proprietario di casa deve dimostrare di essere in regola col fisco (un'assoluta novità - tant'è che non si prevede qualcosa di simile anche per l'irapallo, quando si oppone allo sfratto - ma non una novità, perché già prevista dalla legge 431/98, per le esecuzioni a essa successive), il locatore deve così fornire - per la precisione - gli estremi di registrazione del contratto, quelli dell'ultima denuncia ICI e quelli, ancora, dell'ultima dichiarazione dei redditi nonché delle ritrate di versamento ICI relative «all'anno precedente a quello di competenza». Quest'ultimo dettore è da interpretarsi come riferito agli ultimi dodici mesi (e non, all'ultimo anno solare): così, almeno, lo pensa il coordinamento dei legali della Confedilizia, che in proposito ha anche elaborato un «questionario di avvenenza», consultabile al sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) e pubblicato sul periodico dell'organizzazione. Ma, mentre per i nuovi sfratti gli estremi in questione vanno forniti all'atto di precetto, per quelli in corso - dice il decreto legge - il proprietario deve notificare all'inquilino una dichiarazione contenente gli anodi estremi le conseguenze più copiose all'ufficiale giudiziario, ai soli fini della prova dell'avvenuta notifica e dell'abrogazione al

precetto, senza che lo stesso funzionario possa compiere - neppure ex articolo 613 codice procedura civile, pena il risarcimento del danno - alcuna altra attività al di là di quella del controllo della mera esistenza della dichiarazione, da considerarsi condizione di procedibilità dell'esecuzione. Questa dichiarazione non deve essere autografa, nella firma, da alcuno: la norma, infatti, non parla di «dichiarazione sottoscritta» (infatti, non potrebbe essere sostituita - se di certificazione né di atto di notorietà, che sono altre cose) e il richiamo in esso contenuto all'art. 51, 127/97 si giustifica solo perché si è con quest'ultimo dispositivo abolita l'autenticazione delle dichiarazioni sostitutive vere e proprie. La dichiarazione istruita dall'ultimo decreto legge può poi essere in carta libera quando essa non era ancora prevista (ma con riferimento al disposto dell'art. 19 l. 133/99), il ministero della Giustizia ha infatti già detto che l'ossequio dal bollo si applica «a tutti gli atti dei procedimenti che si instaurano in base alle avvisi di fissazione delle esecuzioni presentate dai conduttori» (come sono - appunto - gli incidentali subprocedimenti in questione). Difframente, la spesa relativa risulterebbe - ex articolo 95 codice procedura civile - sull'inquilino.

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 8.3.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

### Parcheggi: i Comuni hanno fallito

Su 3.500 miliardi di lire stanziati dalla legge 122/89 per i parcheggi ben 1.156 sono rimasti inutilizzati. La competenza è passata alle Regioni, ma - rileva la Corte dei conti in una sua relazione al Parlamento - la situazione "appare ancora bloccata", a causa soprattutto dell'intervento "frettoloso e quindi scarsamente ponderato che gli amministratori degli enti locali hanno riservato alla legge". Nei Comuni minori è stato realizzato solo il 16,5% degli interventi, in quelli ad alta tensione di traffico appena il 5,1%.

Svariati la spesa sostenuta per i posti auto: per i parcheggi a raso, si va dalle 50 mila al mq di Capannori alle 241 mila di Chatillon, mentre per i parcheggi multipiano il costo passa dalle 119.827 lire al mq di Lugo alle 974.035 di Narni.

Inutile aggiungere che la mancata realizzazione di parcheggi causa gravissimi problemi al traffico, e in generale sulle strutture urbane e sulla stessa vivibilità.

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

## ATTENTI ALLA CLAUSOLA

Il 17 febbraio è scaduta la delega al governo per il varo di una nuova tassazione degli immobili. Un altro pericolo scampato (come per l'attivazione dei nuovi estimi, già prevista per il 1° gennaio 2000), dato che il ministro delle Finanze aveva detto che uno degli obiettivi della riforma era quello di «realizzare un prelievo tributario maggiore sugli immobili locali», mettendo in dubbio la stessa permanenza in vigore della riduzione forfettaria del 15% a titolo di spese (risposta del ministero al deputato Foti). Per la riforma la Confedilizia ha elaborato una sua circostanziosa proposta (quella dell'istituzione di un'unica imposta comunale reddituale sui fabbricati), ma intanto bisogna giocare a bocce ferme, cioè con le tasse che abbiamo e che dobbiamo tenerci.

A proposito di contratti di locazione bisognerà allora ricordare che tutti gli Accordi territoriali per i contratti agevolati (a eccezione - su 103 - di 5 non firmati dalla Confedilizia, che nelle stesse province ne ha sottoscritti altri) contengono la clausola concordata dall'organizzazione della proprietà edilizia con Sunia-Sicot-Uniat, che comporta la variazione del canone pattuito tra le parti in caso di variazione delle agevolazioni fiscali per la proprietà, lei compresa.

È una clausola che rende i contratti agevolati più sicuri - e anche più convenienti, pressoché ovunque - rispetto ai contratti liberi (nei quali il canone resta invece fisso, e immobile, per 8 anni, salvo la miseria - eventuale - dell'aumento Istat).

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 19.3.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

### Entro il 30 aprile la dichiarazione Cosap o Tosap dei gestori di servizi pubblici

Entro il 30 aprile di ciascun anno i gestori di reti di erogazione di pubblici servizi e quelli esercenti attività strumentali ai servizi medesimi devono presentare la dichiarazione, ed effettuare il relativo versamento, ai fini della Tosap o del Cosap (la tassa ed il canone per l'occupazione del suolo pubblico) con riferimento alle occupazioni permanenti realizzate con cavi, condutture e con qualsiasi altro manufatto. Lo ha precisato il Ministero delle Finanze con circolare 32/E del 28.2.2000.

### Voltura negata senza la copia della denuncia di successione

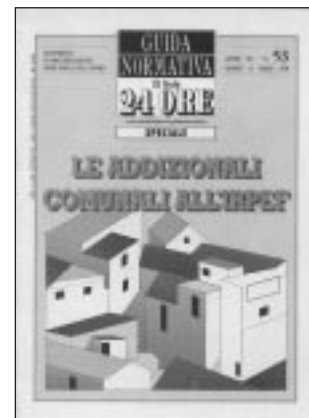
Non possono essere accettate domande di voltura catastale per successione non corredate delle copie della relativa denuncia, anche in caso di decadenza dell'azione della Finanza.

Lo ha stabilito il Dipartimento del Territorio del Ministero delle finanze con circolare 27/T del 9.3.2000, esplicitamente dichiarando decaduta la circolare 13 del 3.5.'77, nella quale, sulla base dell'allora vigente normativa, tale possibilità veniva ammessa.

Al ribaltamento del precedente indirizzo il Territorio giunge citando la risoluzione dello stesso Ministero (Direzione centrale per gli affari giuridici e per il contenzioso tributario) 114/E del 12.7.'99, in cui si evidenziava come la materia sia correlata e vincolata alla norma contenuta nell'art. 48, c. 2, del d.lgs. 31.10.'90, n. 346 (Testo unico sulle successioni), che impone agli impiegati dello Stato e degli enti pubblici territoriali e ai pubblici ufficiali (con esclusione dei giudici e degli arbitri), il divieto di compiere atti per trasferimenti *mortis causa* se non è stata fornita prova della presentazione, anche dopo il termine di decadenza di cinque anni - di cui all'art. 27, c. 4, dello stesso d.lgs. - della dichiarazione di successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio.



"Cara Cortina" (numero inverno 1999-2000) pubblica un servizio di Antonio Cattaneo con i prezzi degli immobili correnti nell'importante stazione climatica. A Cortina la Confedilizia è rappresentata da Umberto Walpode ed ha la sede in Corso Italia 121 (tel. 0436/2924 - 863868)



Inserto della Guida normativa di 24 ore (24.3.2000) con le addizionali comunali Irpef per il 1999. Il Ministero delle finanze ha pubblicato l'Elenco ufficiale dei Comuni in questione sul Supplemento ordinario n. 42 alla G.U. n. 58 del 10.3.2000 - Serie generale



Supplemento al n. 3/2000 di *le leggi illustrate*, con ogni istruzione sul mod. 730 (utilizzabile, fra gli altri, dai lavoratori dipendenti e pensionati che abbiano anche redditi di terreni e di fabbricati)

L'ultima novità, primavera-estate '99, è il Corriere prioritario: paghi 1200 lire e se ti va bene la lettera arriva a destinazione entro 24 ore. Più che un servizio, si capirà, è un gioco a premi. Vince chi è fortunato. Le Poste hanno infatti dichiarato che solo 3 lettere su 10 avranno la consegna garantita in un giorno. Sette su 10 (forse) nel Duemila. In compenso, però, fin dall'inizio tutte pagano 1200 lire. Evviva la rivoluzione.

Mario Giordano

## Proprietari attenzione

L'opportunità di (meglio: la convenienza a) stipulare un contratto di locazione libero o agevolato (nonché quella di convertire un contratto in corso in un contratto agevolato, assistito da benefici fiscali) deve essere valutata caso per caso. I soci sono invitati a rivolgersi con ogni sollecitudine all'Associazione territoriale della Confedilizia di riferimento per assumere le necessarie informazioni sul canone minimo e massimo ritraibile e mettere poi lo stesso in rapporto al proprio reddito ed alle agevolazioni fiscali applicabili al caso (erariali, nei Comuni ad alta tensione abitativa; Ici, in ogni Comune che ne abbia deliberato la riduzione e nonché l'inquilino abiti l'immobile a titolo di abitazione principale).

Ugualmente, i soci dovranno attentamente valutare assieme all'Associazione quale tipo di contratto stipulare in caso di locazione a studenti universitari.

In tutte le fattispecie, per una decisione deve anche essere valutato l'interesse che il proprietario ha ad una locazione più o meno lunga.

Per nessun tipo di contratto (e, quindi, neppure per quello agevolato) è necessaria l'assistenza, oltre che la consulenza, di un sindacato inquilini. L'esperienza dimostra comunque che il ricorrevi elimina in radice il contenzioso, con risparmi di costi per i proprietari.

I controllori di volo sono spesso in sciopero. I loro dirigenti, invece, sono spesso in trasferta. La Corte dei Conti denuncia: ogni volta che dalla sede di Roma si spostano a Fiumicino, pochi chilometri di distanza, incassano un'indennità giornaliera pari a lire 1.214.834. Si spostano spesso, va da sé: due giorni fuori sede e salta fuori lo stipendio mensile di un insegnante.

Mario Giordano

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# IL PROPRIETARIO DEVE PAGARE LE TASSE L'INQUILINO PUÒ FARNE A MENO

La nuova legge sulle locazioni abitative stabilisce che un'esecuzione di rilascio (uno sfratto, come si dice comunemente) non può essere iniziata se il proprietario di casa non ha fornito all'inquilino - nell'atto di precetto, o con apposita dichiarazione - gli estremi relativi ai dovuti adempimenti fiscali in materia di registro, Irpef-Irpeg e Ici. E la regola vale anche negli sfratti per morosità. L'ha stabilito il tribunale di Alessandria in un suo recente provvedimento, consultabile per esteso al sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)): L'interpretazione della legge è ineccepibile. Altra cosa, invece, è se sia giusto che la legge così stabilisca. In pratica, un inquilino moroso può rimanere in casa fino a che il proprietario non abbia adempiuto ai suoi obblighi fiscali o, peggio, fino a che il proprietario, anche in regola col fisco, non abbia fornito al proprio inquilino gli estremi suddetti. La questione è già all'esame della Corte costituzionale (alla quale - come tempo fa riferito - è stata rimessa dal tribunale di Firenze) e, nel relativo giudizio, non mancherà di avere un peso - non deponendo certo per la ragionevolezza della disposizione - l'interpretazione della norma fornita dal tribunale di Alessandria. Al pari, sempre sul piano della ragionevolezza della norma, non mancherà di esercitare i suoi effetti la considerazione che la legge prevede che solo il proprietario debba dimostrare di essere in regola col fisco. Con questo paradosso: che per un contratto di locazione non registrato (e il relativo obbligo fa capo tanto al proprietario quanto all'inquilino), il locatore non può promuovere un'esecuzione per rilascio, ma l'inquilino può però opporvisi.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 26.3.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Libretto casa: nuova puntata parlamentare

La complicata storia del disegno di legge del fascicolo del fabbricato (per il quale vedasi, in questo stesso numero, un servizio sullo specifico convegno dell'Inu) registra una nuova puntata. Inserito in un collegato alla Finanziaria 2000 dedicato al mercato, poi stralciato, diventato provvedimento autonomo, successivamente abbinato a un diverso collegato alla Finanziaria (quello relativo all'abusivismo edilizio), è stato di nuovo disabbinato dalla Commissione Territorio del Senato. Il disegno di legge del Governo, che ha il numero 4339 bis, è così diventato testo base per la discussione sul fascicolo del fabbricato. Se ne riparerà dopo le elezioni regionali del 16 aprile.

## CURIOSITÀ

### I numeri delle "piccole"

L'agenzia per l'affitto "è già stata attuata dal Comune di Bologna purtroppo con risultati deludenti. E' stato pubblicato un bando il 2/6/96 e nonostante la collaborazione delle associazioni della proprietà, ASPPI e UPPI, sono stati offerti solo 2 appartamenti di cui 1 solo assegnabile, poiché l'altro era stato acquistato dallo IACP e sottoposto a particolari regole per il suo utilizzo.

Sono stati contattati direttamente 11.000 proprietari a cui è pervenuta una lettera sottoscritta dal Comune e dalle associazioni, che avevano fornito gli indirizzi (...). Non sono pervenute offerte".

La politica abitativa a Bologna, a cura del Comune di Bologna, Progetto casa

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

## EX RURALI

### Per il recupero occorre cambiare rotta

L'agenzia quotidiana *agra press*, soffermandosi sul problema degli immobili ex rurali (per il cui accatastamento cfr., da ultimo, *Cn* marzo 2000), rileva che "la situazione va affrontata non solo in termini di classificazione catastale, ma, soprattutto, di utilizzazione, manutenzione, valorizzazione di un patrimonio edilizio ingente che, con il passare del tempo, si deteriora". Riflessioni più che condivisibili, che ancora una volta richiamano l'attenzione di un distratto Ministero delle finanze sulla necessità di consentire l'accatastamento di tali edifici in condizioni fiscalmente non punitive. D'altro canto, viviamo in un Paese nel quale l'Ici colpisce perfino gl'immobili inagibili (sia pure con un'aliquota ridotta), quasi che essi fossero produttori di reddito.



Depliant Assindatcolf con tutti i servizi assicurati dalle Sezioni provinciali dell'Associazione dei datori di lavoro domestico

COSÌ GLI ALTRI CALANO LE TASSE	
<b>GERMANIA</b> (misura di riduzione specificata su tutti gli anni del periodo): 1999, 43,1%; 2000, 42,5%; 2001, 41,5%; 2002, 41,5%; 2003, 41%	
<b>FRANCIA</b> (misura di riduzione specificata su tutti gli anni del periodo): 2000, 46,3%; 2001, 46%; 2002, 45,5%	
<b>IRLANDA</b> (misura di riduzione specificata su tutti gli anni del periodo): 1999, 34,8%; 2000, 33,7%; 2001, 32,8%; 2002, 32,6%	
<b>GIAMICA</b> (misura di riduzione specificata su tutti gli anni del periodo): 1999, 36,2%; 2000, 39%; 2001, 37,7%; 2002, 37,3%	
<b>GRECIA</b> 1999, 48%; 2000, 47,4%; 2001, 47,5%; 2002, 47,4%	



Pubblicazione sugli attrezzi ginnici per la casa. Vi sono illustrati anche gli attrezzi elettronici per l'allenamento cardiovascolare

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Fascicolo casa, al danno la beffa? Contratti di locazione e ritardi nelle registrazioni Antenne e prezzi delle case

Antonio Colombo, di Milano, così scrive al *Roma* (26/2): "Stanno discutendo in Senato l'introduzione del fascicolo casa. Mi risulta che i Comuni dovranno individuare le zone in cui sarà necessario procedere subito all'adozione di questo fascicolo. Immagino già come andrà a finire: che tutti gli alloggi compresi nelle zone individuate per prime dai Comuni 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! Grazie mille per la pubblicazione: questo problema è importante". Mazzone così risponde: "Non comprendo i motivi dell'introduzione del libretto casa. Ha ragione il nostro lettore, una ennesima gabella per i poveri piccoli proprietari e l'implicita confessione dello Stato delle carenze strutturali che esistono presso il catasto. Pensavo che il Parlamento avesse da discutere leggi ben più importanti ma evidentemente mi sbagliavo".

Da Milano, Bruno Martinetti così scrive al *Corriere della Sera* (29/2): "Ho letto il giusto lamento di un lettore in merito alla lentezza delle registrazioni dei contratti di locazione all'Ufficio di Merate. Si consoli: in novembre ho portato due contratti all'Ufficio Registro II Atti Privati di Milano. Alla domanda di quando potevo passare per il ritiro degli esemplari registrati mi è stato risposto: a fine 2000".

Pure al *Corriere della Sera* (4/3) questa lettera di Gennaro Ianniello, da Latina: "A casa ci si prodiga per la raccolta differenziata dei rifiuti: da una parte la busta con la plastica, da un'altra quella con il vetro, da un'altra ancora quella con i vecchi giornali. Che delusione quando un camion raccoglie il tutto dagli appositi cassonetti differenziati rimischiano nuovamente tutti i rifiuti".

Ancora sulla registrazione dei contratti di locazione questa lettera di Francesco Tedesco di Napoli al *Corriere della Sera* (12/3): "Un contratto presentato il 9 settembre 1999 potrà essere registrato non prima dei tre anni. Infatti, un cartello scritto a mano avverte che sarebbero occorsi tempi molto lunghi: l'indicazione di quanto "lungo" è affidata alla viva voce dello sportellista. Per meglio chiarire tale concetto un altro cartello "consiglia" agli interessati di andare... a registrare in altre località meno oberate".

Sui Consorzi di Bonifica, così scrive il Comitato di difesa contro gli abusi impositivi a carico dei cittadini italiani, su *Italia Oggi* (22/3): "Si continuano a tenere in piedi inutili carrozzoni il cui unico scopo è quello di alimentare se stessi, con grave danno dei cittadini, i quali spesso rinunciano a difendersi, sia per difficoltà della materia e sia perché i contributi richiesti annualmente sono d'importo relativamente modesto, per cui non si ritiene conveniente affrontare un giudizio che richiede milioni di spese legali. E così ben pochi si accorgono che moltiplicando le singole cifre per 18 milioni di cittadini interessati si raggiungono cifre astronomiche! Occorre dunque una forte sensibilizzazione dei cittadini verso le forze politiche per risolvere il problema".

Incostituzionale la tassa sulla casa. Questo il titolo che il *Giornale* (23/3) pone a questa lettera di Carlo Carlini di Milano: "L'Ici è una tassa incostituzionale. Infatti, l'art. 53 della Costituzione dice che ciascuno deve pagare le tasse in funzione della "capacità contributiva". Tale capacità proviene dal reddito che un immobile produce, non dal valore dell'immobile stesso sul quale incostituzionalmente viene calcolata l'Ici. E lo stesso ragionamento vale per la tassa di successione. L'incostituzionalità dell'Ici è tanto evidente che nel caso di un disoccupato senza reddito che abita il proprio appartamento ha, per questa condizione, una riduzione. Però quel disoccupato senza reddito deve vendere l'appartamento per pagare la tassa Ici".

Sulla stessa pagina dello stesso giornale questa lettera di Gemma Colla Antonucci di Roma: "Grazie per aver ospitato, nella pagina Economia/Immobili del *Giornale* dello scorso 15 marzo, un articolo "scomodo" come "La guerra delle antenne fa calare i prezzi delle case". Finalmente qualcuno ha messo in luce una situazione profondamente ingiusta, che molti subiscono. Alcuni anni fa, un gestore di telefonia mobile che afferma di "essere in grado di cambiare il mondo", ha cambiato, in peggio, anche la mia vita, installando un'antenna radio-base a 15 metri dal mio attico sul palazzo di fronte al mio. Da allora la mia famiglia è costretta a fare da cavia degli effetti delle onde elettromagnetiche, le mie piante si bruciano, noi tutti avvertiamo fastidi e insonnia e il valore della casa, come ha documentato la vostra giornalista, è calato a picco. E' giusto tutto ciò? Quanti altri cittadini che non hanno scelto di installare sui loro condomini queste antenne e non ne ricavano neppure quel malaugurato canone annuo, si trovano a sostenere tutti gli svantaggi?".

Maria Adele Colombo, di Milano, così scrive sul *Corriere della Sera* (25/3): "Quando i giornali titolano "sgravi fiscali per le famiglie" vado sempre a leggere di cosa si tratta, ma anche stavolta sono rimasta un po' delusa. Si parla infatti di sgravi fiscali per le famiglie che occupano una colf e i nuclei familiari sono divisi per fasce di reddito. Ma quando mai una famiglia che non supera i 30 milioni annui di reddito può permettersi una colf? Nella mia famiglia abbiamo un reddito superiore ai trenta milioni e siamo in cinque: la colf, ovviamente, non ce la sogniamo neppure".

A cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## LA LETTERA DEL MESE

### AFFITTI DA LIBERALIZZARE

Si liberalizza il gas, bene.  
Si liberalizza il telefono, bene.

Si liberalizza le Asm, bene.  
Ma perché è vietata la liberalizzazione degli affitti?

**Marco Boschi**  
Mantova



## DALLE RIVISTE...

### Affitti agevolati? Affare per i proprietari I Comuni con le agevolazioni fiscali per le locazioni Nuovo Testo unico Beni culturali

*Il Corriere Giuridico* (n. 2/2000) pubblica una nota di Alessandro Palmieri sulla sentenza della Corte costituzionale che ha dichiarato la parziale illegittimità dell'art. 1052 Cod. civ. in relazione alle esigenze dei disabili ed ai passaggi coattivi, ed un'altra di Salvatore Salvago sulla decorrenza della prescrizione del diritto al risarcimento del danno in caso di occupazione acquisitiva.

Su *Guida al Diritto* (n. 10/2000) due studi di Irene Tricodi sul nuovo T.U. per i Beni culturali.

"Gli affitti convenzionati? Un affare per i proprietari": questo il titolo dell'articolo di Agostino Rossi su *club3* (marzo 2000).

*D&G* (n. 5/2000) pubblica una nota a sentenza del Presidente confederale dal titolo "Gli aumenti annuali (del canone) vanno agganciati a criteri oggettivi (come il fatturato)".

Studi sulla notifica delle rendite catastali (dovuti ad Alessio Bottai e Roberto Fanelli) compaiono sul *Corriere tributario* (nn. 11 e 12/99).

*Giurisprudenza italiana* (n. 2/2000) pubblica note a sentenza di Alessandro Cattaneo (sulle responsabilità di locatore e conduttore) e di Giuseppe De Marzo e Silvia Verzaro (in materia di indennità di esproprio).

Numerosi, come sempre, gli articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/2000). Vi scrivono il Presidente confederale (sulla nuova legge per le locazioni abitative), il Segretario Generale (sui Comuni in cui vigono le agevolazioni fiscali), Luca Malagù ("Una carbon tax per alleggerire i tribunali"), Mario Leccisotti (su *Fisco e casa*), Paolo Scalettaris (sull'aggiornamento delle fasce di oscillazione dei canoni negli Accordi per le locazioni agevolate) e Nino Scripelliti (sulla costituzionalità dell'art. 7 legge 431/98).

Interviste al Presidente confederale e al Segretario Generale del Sunia sull'esecuzione degli sfratti pubblica - con un preciso articolo di Gino Pagliuca - *Gente Money* (marzo 2000).

Federico Solfaroli Camillocci scrive del nuovo Testo unico sui Beni culturali su *il fisco* (n. 10/2000).

*Crocevia* (n. 2/2000) pubblica un articolo del Presidente confederale su questioni varie della nuova legge per le locazioni abitative.

Per finire, *i Contratti*. Nel suo n. 2/2000 pubblica una nota a diverse decisioni in materia di arbitrato e locazioni. Sul numero successivo, nota a sentenza di Vincenzo Timpano sull'intangibilità del preliminare e la tutela del promissario acquirente.

A cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Ogni giorno le Poste italiane perdono 8 miliardi. Cioè 5 milioni al minuto. Veri artisti. Alle fine dell'anno le loro perdite ammontano a oltre 2 mila miliardi. Almeno così è successo nel '97 e nel '98. Solo il settore delle raccomandate perde 135 miliardi l'anno. Fax e telegrammi sono un buco nero: ogni 100 lire che passano di lì, 86 spariscono nel nulla. Senza contare le solite consulenze d'oro che valgono 36,3 miliardi. In soli cinque anni, fra il '92 e il '97, sono stati così bruciati 10 mila miliardi di lire, due volte l'intero ammontare dell'eurotassa, quasi una manovra finanziaria.

Mario Giordano

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

### SFRATTI E RINVII

L'articolo 6 della legge 431/98 che consente all'inquilino di chiedere una nuova graduazione dello sfratto, dopo quella già effettuata dal giudice del merito, è norma a carattere permanente o, piuttosto, di natura transitoria e temporanea? La dottrina è in questo ultimo senso. E ora, nello stesso modo, cominciano a pronunciarsi anche i giudici. In particolare, ed esemplarmente, si è così pronunciato il Tribunale di Venezia, che ha ascoltato evidenziato come una norma a valenza generale non si concilierebbe con la sua applicabilità a individui categorie di provvedimenti (esecuzioni per finita locazione), a solo alcune località del territorio e alle sole locazioni abitative. In più, la convenienza in via generale col proclama art. 36 consentirebbe di procrastinare in via ordinaria «la consegna dell'immobile sino a un massimo di trenta mesi dall'adozione del provvedimento esecutivo». L'esito interpretativo (anche per altre ragioni, altrettanto motivate) sarebbe «irragionevole, irrazionale e, con ogni probabilità, anche incostituzionale» ha opinato sempre il Tribunale di Venezia, che ha così concluso: «La riflessione della data di esecuzione, come prevista dall'art. 6 legge 431/98, viene in processo per i soli provvedimenti emessi entro il 27 giugno 1999 mentre, ai provvedimenti emessi successivamente, si applica esclusivamente la disposizione dell'art. 36 legge 392/78, che non è stata abrogata e adempita alla specifica funzione di regolare l'esecuzione in relazione alle situazioni delle parti».

presidente Confedilizia\*

da il *Giornale* 12.3.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Confedilizia: un'imposta unica sulla casa, reddituale e comunale

Un'imposta comunale unica sulla rendita degli immobili e una tassa sui servizi comunali. E' quanto propone la Confedilizia per realizzare - scaduta il 17 febbraio scorso la delega al Governo per il riordino dell'imposizione sulla casa, prevista dall'art. 18 della legge 133/99 - una riforma incisiva della tassazione sugli immobili.

La proposta - redatta, per conto della Confederazione, dallo studio dell'avv. Gianfranco Gaffuri, ordinario di diritto tributario all'Università di Milano, e distribuita ed illustrata nel corso di una conferenza stampa - si prefigge l'obiettivo di semplificare l'attuale situazione di irrazionale trattamento fiscale della proprietà edilizia, in cui una serie di imposte e tasse, erariali e locali, dirette, indirette e sul patrimonio, colpiscono i beni immobili sotto ogni profilo, dando anche luogo a duplicazioni, e producendo il risultato di una tassazione più pesante rispetto a quella dei settori industriale e finanziario, fino a raggiungere l'effetto di una vera espropriazione del bene.

L'alternativa suggerita è di ridurre l'attuale prelievo sugli immobili ad *un solo tributo di esclusiva competenza comunale*, così da rimuovere la coesistenza di soggettipositori concorrenti. Esso graverebbe in misura proporzionale (con aliquota, quindi, fissa) *sul reddito fondiario*, determinato secondo l'attuale sistema catastale, di tutti gli immobili che costituiscono il patrimonio edilizio, con esclusione di quelli rustici effettivamente destinati all'attività agricola. La legge istitutiva dovrebbe contenere un regolamento esauriente dell'imposta, tanto analitico da prevenire l'eccessiva diversificazione e frammentazione smodata di discipline locali cui sta dando luogo l'applicazione dell'Ici, mentre ai Comuni sarebbe riservato un margine di oscillazione nella determinazione dell'aliquota. Un regime di favore sarebbe previsto per le unità immobiliari adibite a "prima casa".

Il sistema sarebbe completato da *una tassazione sul godimento dei servizi essenziali e rilevanti prestati dall'ente locale, a carico, in diversa misura, sia dei residenti sia dei non residenti che svolgono abitualmente lavoro o abbiano comunque stabili occupazioni nel territorio comunale*. Il tributo sostituirebbe i vigenti prelievi del Comune connessi alla prestazione di singoli, specifici servizi, come la tassa (o tariffa) per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: "L'imposizione fiscale sugli immobili è oggi costituita da un insieme di norme fra loro sordinate, così che è persino difficile (e, forse, è proprio l'effetto che da qualcuno si vuole) misurarne in termini esatti la gravosità, comunque ben nota agli operatori, al punto di allontanarli dall'investimento immobiliare, siccome ormai privo di redditività. *L'assomarsi di imposte reddituali e di imposte tipicamente patrimoniali porta ad un progressivo effetto ablativo della proprietà, vieppiù intollerabile e discriminatorio*. Abbiamo pertanto sentito la responsabilità di formulare una nostra proposta di riordino della fiscalità immobiliare, nell'intento di accelerare - attraverso un proficuo dibattito - un intervento legislativo nel campo, che non può ormai più ritardare. La sottoponiamo alla valutazione (ed alle osservazioni, anche critiche) di chi sente l'imperativo - morale, anzitutto - di porre rimedio ad una situazione iniqua".

Dicono che il peso delle tasse in Italia non sia più alto che nel resto d'Europa. Se anche fosse vero, non consola nessuno: quando il fisco ti porta via la metà di quello che guadagni, la ribellione non nasce dal diritto europeo. Nasce dal diritto naturale. E poi, in realtà, se per le tasse siamo in media europea, per il livello dei servizi siamo in media africana: il paragone, come è evidente, non regge.

Mario Giordano

## IMPORTANTE

## L'inquilino in assemblea

Ai sensi dell'art. 10 della l. 392/78, mantenuto in vigore dalla recente legge di riforma delle locazioni, l'inquilino ha diritto di voto in luogo del proprietario nelle deliberazioni dell'assemblea relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento, e può intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi condominiali. Quindi, se l'assemblea discute delle modalità di gestione del servizio di riscaldamento, non c'è dubbio che il diritto di parteciparvi e di esprimere la sua opinione spetta all'inquilino, e non è dubbio che questo diritto esclude su quei determinati punti all'ordine del giorno il concorrente diritto di voto del proprietario.

In pratica, quindi, non è che l'inquilino e il proprietario debbano alternarsi all'assemblea entrando ed uscendo, in relazione agli argomenti trattati, ma dovranno preventivamente stabilire chi deve partecipare alla discussione ed al voto. È evidente infatti che il diritto di votare presuppone anche il diritto di partecipare alla discussione, esprimendo il proprio parere e sostenendolo con le necessarie argomentazioni, e che là dove il proprietario non ha il diritto di voto, non ha nemmeno diritto di partecipazione alla discussione.

Tuttavia possono esistere argomenti (come, per esempio, l'effettuazione di determinate modalità di erogazione del servizio che presuppongono modificazioni dell'impianto o riparazioni) che potrebbero rientrare congiuntamente nella competenza del proprietario e dell'inquilino: in questi casi, fermo restando che l'invito di partecipazione rivolto al solo proprietario rende comunque legittima l'assemblea, il problema si porrebbe in caso di volontà difforme dei due partecipanti. In tal caso si richiederebbe l'applicazione per analogia dell'art. 67, secondo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile, il quale, qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, dispone che queste hanno diritto ad un solo rappresentante all'assemblea, designato dai comproprietari (in questo caso proprietario ed inquilino dovrebbero mettersi d'accordo) ovvero, in mancanza d'accordo, dal presidente dell'assemblea per sorteggio.

La soluzione può non piacere, ma in caso di incertezza su chi deve partecipare e votare, non si vede una possibile diversa modalità.

Negli Stati Uniti di leggi per il lavoro ce ne sono poche: la disoccupazione è al 4 per cento. In Italia di leggi ce ne sono molte: la disoccupazione è al 12,3 per cento. Questa è la realtà: più ministri se ne occupano, meno gente si occupa. Negli ultimi anni gli interventi sono stati concentrati soprattutto nel Sud: il tasso di disoccupazione al Sud è aumentato dal 22,2 (1997) al 22,8 (1998) per cento. Gli altri interventi sono stati dedicati ai giovani e il tasso di disoccupazione giovanile è il più alto d'Europa (32 per cento contro la media del 18 per cento).

Mario Giordano

## INU

## Affoga il libretto casa

È affogato il fascicolo del fabbricato nel corso dell'importante, frequentatissimo convegno svoltosi a Roma a cura dell'Inu-Istituto nazionale di urbanistica. Dedicato a "Sicurezza e manutenzione degli insediamenti e degli edifici: esperienze e prospettive", il convegno ha visto una martellante serie di relazioni e interventi che hanno a pezzo a pezzo smontato i luoghi comuni sul libretto casa. Docenti universitari, tecnici, operatori del settore (molto accurata la relazione del prof. Andrea Del Grosso, ordinario di tecnica delle costruzioni all'Università di Genova) sono stati concordi nel rilevare parecchi punti fermi: non esiste, nella legislazione di altri Paesi europei, alcun strumento che sia assimilabile al libretto casa come proposto dal Governo; all'estero - sono stati doviziosamente illustrati i casi della Francia e del Regno Unito - ci sono invece forme concrete di prevenzione e di sicurezza che prevedono documenti riassuntivi dello stato dell'edificio (com'è ovvio e come sarebbe auspicabile anche in Italia) solo per le nuove costruzioni; il fascicolo del fabbricato in quanto tale non serve alla sicurezza degli edifici; è folle pretendere di introdurre il libretto casa per tutti i fabbricati italiani.

E siccome la sicurezza è cosa seria, occorre provvedervi seriamente. Come? Con interventi operati da tecnici preparati (unanime la constatazione che occorrono professionisti molto esperti) solo su quegli edifici che i Comuni - attraverso conferenze dei servizi - individuino come bisognosi di accertamenti. Le conferenze dei servizi sono elemento essenziale per consentire la partecipazione anche di enti - come le aziende elettriche, del gas, telefoniche e simili - che agiscono sul suolo e soprattutto sul sottosuolo, potendo determinare danni di cui la proprietà non reca alcuna responsabilità. Sono poi possibili certificazioni di qualità per la generalità degli immobili, mentre i quartieri che richiedono un recupero urbanistico dovrebbero ricadere sotto specifici piani d'intervento.

Il convegno, per l'autorevolezza dell'Inu (il cui presidente, ing. Stefano Stanghellini, ha diretto i lavori) e per la forte carica argomentativa recata dai tecnici, ha determinato un intervento finale del sen. Vittorio Parola, relatore sullo specifico progetto di legge in discussione al Senato, il quale ha espresso concetti di larga apertura rispetto al testo governativo e di palese contrarietà alla generalizzazione del fascicolo del fabbricato. Rigido nella difesa del provvedimento, invece, il sottosegretario Mattioli, il quale pare non tenere mai conto alcuno delle obiezioni - sul piano tecnico, normativo, economico - avanzate.

Le posizioni della Confedilizia sono state illustrate dal Presidente confederale, il quale ha fra l'altro ricordato che la stesura del disegno di legge prevede addirittura l'incommercibilità del bene e l'impossibilità di porlo in locazione ove l'immobile sia sprovvisto del fascicolo del fabbricato.

## RECENSIONI

Ambiente  
e territorio

Paolo Dell'Anno, *La tutela delle acque dall'inquinamento*, Maggioli ed., pp. 328, lire 54.000.

Il d. lgs. 152/99 era nato per recepire due direttive europee, ma si è spinto ben di là di questo fine, in quanto ha riordinato la disciplina sia della tutela delle acque sia della gestione delle risorse idriche. Questo volume inquadra la nuova normativa, soffermandosi poi a commentare i singoli articoli.

## Attualità

Stefano Lorenzetto, *Dimenticati. Dove sono finiti gli italiani famosi*, introduzione di Enzo Biagi, Marsilio ed., pp. 370, lire 33.000.

Chi si ricorda più di Tanassi e di Gava, di Funari e della signora Longari, di Lutring e di Miglio? Eppure, dieci anni fa, ma in diversi casi ancora solo sei o sette anni addietro, occupavano le prime pagine dei giornali. Lorenzetto, vivace giornalista de *il Giornale*, è andato a scovare tanti di questi personaggi, li ha interrogati, li ha voltati e rivoltati, ha estratto loro confessioni, ha cercato in ogni modo - riuscendoci brillantemente - di appagare la curiosità dei lettori che si chiedevano: "Ma che fine avrà fatto Tizio?".

Diritto  
amministrativo

Ugo Di Benedetto, *Diritto amministrativo. Giurisprudenza e casi pratici*, II edizione, Maggioli ed., pp. 1.116, lire 98.000.

Questo corposo manuale analizza i principali istituti del diritto amministrativo, soprattutto alla luce dei più recenti pronunciamenti sia della dottrina sia della giurisprudenza, proponendo una vasta scelta di casi pratici. La divisione in capitoli che analizzano i vari aspetti della materia consente di districarsi in un ambito che ogni anno diventa sempre più vasto e sempre più intricato.

## Economia

Lorenzo Infantino, *Ignoranza e libertà*, Rubbettino ed., viale dei Pini 10, Soveria Mannelli, pp. 266, lire 26.000.

Com'è possibile che si determini la crescita economica, politica e culturale di un popolo? L'autore si sofferma ad esaminare il primato della società aperta di contro alla società chiusa: la libertà si impone là dove gli uomini sono coscienti del proprio essere fallibili e vanno alla ricerca di nuove informazioni e di nuove conoscenze, correggendo mano a mano i propri errori.

## Locazioni: primato emergenzialista

È un primato, incontestabile, quello che l'"emergenza locazioni" ha nel pure inesauribile campo delle "emergenze", per far fronte alle quali il nostro sistema giuridico e giudiziario ha subito uno sconquasso tale da creare, anzitutto, un'emergenza giustizia. Con il risultato, poi, che le emergenze, causa e pretesto di ogni abominio legislativo e giudiziario, ne sono uscite ancor più gravi ed irrisolvibili, mentre ricadute incalcolate ed incalcolabili ne sono scaturite nei settori anche più distanti della vita sociale ed economica.

È una considerazione che si impone di fronte all'ennesimo blocco degli sfratti, che ha, ancor prima del prevedibile, sbugiardato la conclamata fine del regime vincolistico delle locazioni, data per raggiunta e invece semplicemente dilazionata stabilendo una durata assai lunga delle locazioni stesse, applicabile anche ai rapporti in corso, che fa sì che il ritorno al regime ordinario sia stato semplicemente promesso, con una prima, solenne smentita che è di questi giorni ed in conformità ad un metodo che è di sempre.

Ed allora bisogna ricordare, anzitutto, che con modifiche, limitazioni, ampliamenti, deroghe, deroghe alle deroghe, norme esplicite, espedienti vari, il regime vincolistico delle locazioni dura da prima della guerra mondiale, cioè da oltre sessant'anni. Quanti ne dovrebbero bastare a fare di una legge eccezionale un sistema ordinario. Senonché, se le proroghe e le proroghe delle proroghe oltre ogni limite non hanno minimamente fatto considerare ai legislatori l'assurdità di una eccezionalità che oramai si avvia a divenire secolare, la lunga durata non ha fatto minimamente dubitare gli stessi legislatori dell'impossibilità di continuare con espedienti adottati senza nessuna considerazione degli effetti di lungo periodo.

In altre parole l'ordinarietà dell'emergenza, oramai conclamata dalla durata, non impedisce di provvedervi con quel carattere di provvisorietà e di approssimazione che sono, al più, comprensibili per far fronte a situazioni, oltretutto eccezionali ed imprevedute, anche di durata limitata e di prossimo, certo esaurimento.

E dobbiamo ricordare pure che la questione delle locazioni e delle assegnazioni degli alloggi in periodo bellico e delle situazioni conseguenti, comportò il primo grave intasamento della giustizia civile. Preture, Tribunali, Corti d'Appello e Cassazione per anni furono sovraccaricati da una marea di giudizi in questa materia, con il primo

forte allungamento della durata dei giudizi. L'"urgente e improrogabile necessità" del locatore di riavere l'immobile locato divenne materia di infinite liti e di immancabili disscettazioni, giuridiche o quasi.

C'è da aggiungere che i legislatori scaricarono sugli organi giudiziari la soluzione di problemi insolubili, quale quello di "contemperare le esigenze dello sfrattante e dello sfrattato" una volta emesse le sentenze per "graduare" gli sfratti. Per poi stabilire ulteriori "graduazioni" attraverso la "concessione della forza pubblica" per eseguire forzatamente lo sfratto.

Spese, complicazioni, tensioni sociali.

Ma soprattutto ricadute spaventose sul piano economico.

Il blocco delle locazioni costituisce una categoria privilegiata di inquilini praticamente non paganti (o quasi). Mentre la rigidità del mercato così imposta creava un'altra categoria di disperati impossibilitati a procurarsi un alloggio se non con sacrifici difficilmente sostenibili.

E mentre questo sistema condannava al degrado e, in pratica, alla sottoutilizzazione la gran parte degli alloggi di vecchia costruzione, provocava una sorta di artificiosa lievitazione dei prezzi delle nuove costruzioni, "drogando" l'industria edilizia, ma, al contempo comportando per gli immobili acquistati, per così dire, di prima mano, un valore destinato a ridursi non appena l'acquirente non fosse più in condizione di utilizzare direttamente l'immobile. La perdita

della possibilità di una pronta disponibilità di un immobile locato, costituita e costituita infatti un incentivo irresistibile ad evitare di darlo in locazione. Di qui il fenomeno degli appartamenti sfitti, in attesa che il figlio minore del proprietario cresca, si sposi e ci vada ad abitare.

Questo sistema assurdo e perverso ha "drogato" altresì la costruzione di "secondo case". Se un appartamento di proprietà non si può affittare a chi lo abita, tanto vale costruirselo al mare o in montagna per andarci venti giorni all'anno.

Così l'Italia è divenuta il paese che ha il maggior numero di vani per abitante ed al contempo conosce autentiche tragedie per la mancanza di alloggi.

E la mancanza di fluidità nel mercato delle locazioni comporta inoltre che una gran massa di abitanti, soprattutto nelle grandi città, abiti in luoghi disagiati rispetto alle necessità di lavoro, di affari etc... I risultati si vedono nel volume del traffico, andando ad aggiungersi agli effetti delle storture urbanistiche che sono anch'essi, in vario modo, conseguenza più o meno diretta di questo sistema.

Il danno di questo "emergenzialismo" senza fine e senza riguardo delle conseguenze è incalcolabile. Si tratta di sprechi per milioni di miliardi, i più spaventosi che siano stati perpetrati nel nostro paese nel secolo che si chiude.

E sembra che nessuno voglia rendersene conto.

Mauro Mellini

### Nelle nostre sedi i moduli per far proseguire gli sfratti

In relazione all'entrata in vigore del decreto legge sfratti (in atto all'esame del Senato) la Confedilizia ha elaborato un "prontuario sfratti" con tutte le esatte indicazioni fiscali che devono essere fornite dai proprietari interessati a esecuzioni di rilascio in corso.

I dati che devono essere forniti - precisa la Confedilizia - sono quelli relativi alla registrazione dei contratti di locazione, all'ultima denuncia dell'unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione Ici, all'ultima dichiarazione dei redditi e alle ricevute di versamento dell'Ici relative all'anno precedente a quello di competenza. A quest'ultimo proposito, il Coordinamento legali Confedilizia ha espresso l'avviso che per "anno precedente a quello di competenza" devono intendersi gli ultimi 12 mesi precedenti la formazione dell'atto (e non, l'anno solare). Tutti gli adempimenti si debbono riferire solo a quelli ai quali era tenuto il locatore che agisce (non, i precedenti locatori). L'indicazione richiesta si riferisce agli estremi d'identificazione dei vari documenti (e non, agli estremi dei contenuti dei documenti). La disposizione si applica anche alle esecuzioni per morosità, ma non a quelle - di qualsiasi tipo - per l'uso diverso dall'abitativo. Presso le oltre 190 Associazioni territoriali della Confedilizia sono disponibili moduli di dichiarazione, pubblicati anche sul periodico *Confedilizia notizie* di febbraio. Le dichiarazioni che deve fare il proprietario per gli sfratti in corso - ritiene la Confedilizia - non devono essere autenticate nella firma (in questo senso anche una dichiarazione del sottosegretario Mattioli riportata, in altro articolo, su questo stesso numero di *Cn* e possono essere fornite in carta libera. Tali dichiarazioni vanno notificate all'inquilino e consegnate, con la prova dell'avvenuta notifica, all'Ufficiale giudiziario che - pena il risarcimento dei danni - non può sospendere l'esecuzione, neppure ex art. 613 cod. proc.civ..

## FISCALISMO

### Sindaci: più tassano, più sono pagati

Un decreto del Ministro dell'interno, di concerto con quello del tesoro, ha provveduto ad incrementare le indennità degli amministratori locali, sindaci in testa. L'indennità di funzione dei sindaci varierà dai 2 milioni e mezzo di lire mensili per i microcomuni sotto i 1000 abitanti agli oltre 15 milioni di lire mensili per i Comuni con oltre 500mila abitanti. Con un premio: un aumento del 3% per gli amministratori di quegli enti che riescono ad avere una percentuale di "entrate proprie" rispetto al totale delle entrate superiori alla media della propria Regione. E poiché "entrate proprie" è sinonimo di entrate tributarie, vale a dire essenzialmente di Ici, gli amministratori di quei Comuni che maggiormente graveranno con l'Ici sui proprietari di casa saranno premiati con un'indennità più elevata. Più tu bastoni, più io ti premio, sembra dire lo Stato. È questo il federalismo fiscale?

L'Italia è quel Paese dove tutti si dichiarano liberali. E pochi sono davvero liberi. Ferrovie: la concorrenza è una finta. Poste: la riforma rafforza il monopolio. Sud: nasce una nuova Cassa per il Mezzogiorno. La liberalizzazione dell'Enel viene rimandata dal governo, quella del Commercio viene stravolta da Comuni e Regioni. Le promesse sulla scuola libera sono affossate dal primo corteo CGIL. E il ministro della Sanità stabilisce per decreto anche quante volte dobbiamo farci il bidet.

Mario Giordano

## MOD. 730

### Entro il 2 maggio al datore di lavoro, entro il 31 maggio al Caf

Scade martedì 2 maggio il termine per la presentazione al sostituto di imposta (datore di lavoro, ente pensionistico) della dichiarazione dei redditi '99 dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale. Mercoledì 31 maggio, invece, è il termine per coloro che presentano il modello al Centro di assistenza fiscale (Caf). Le novità della dichiarazione di quest'anno sono state evidenziate su *Cn* febr. 2000.

## DAL PARLAMENTO

## Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Il deputato di Forza Italia Roberto Rosso propone, attraverso un progetto di legge, l'esenzione dei terreni golenali dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili.

In materia di esposizione ai campi elettromagnetici il sottosegretario per le Comunicazioni Lauria, rispondendo ad un'interrogazione del sen. Terracini (FI), il quale chiedeva quali fossero state "le misure adottate per tutelare i proprietari di caseggiati di civile abitazione", informa che la realizzazione degli impianti "è subordinata al rilascio della concessione edilizia, al nulla osta dell'Asl, nonché al parere tecnico dell'Ispe".

Il deputato di An Foti, in un'interrogazione ai ministri della Giustizia e dell'Interno, ricordando che "la Confedilizia ha contattato tutti i tribunali competenti a ricevere le istanze di rinvio delle esecuzioni di rilascio presentate ai sensi della l. 431/98" e che alcuni tribunali "non hanno fornito il dato in questione", sollecita i ministri interrogati ad acquisire "in via formale i predetti dati presso tutti i tribunali italiani".

Il sottosegretario ai Lavori pubblici Mattioli, in risposta a un'interrogazione dei senatori Serena e Manfroi (Autonomisti), che in relazione alla sospensione degli sfratti commerciali nel Comune di Roma (cfr. da ultimo Cn febb. 2000) sino al 30.6.2001 chiedevano la ricomprensione nella stessa anche degli immobili destinati a parcheggi e ad autorimesse, chiarisce che la norma non lascia spazio ad un'interpretazione estensiva che ne consenta l'applicazione nel senso auspicato dagli interroganti.

Il sen. Bortolotto (Verdi) in un'interrogazione al ministro delle Finanze e in relazione alla circolare 23/E relativa all'inapplicabilità delle sanzioni in materia di Ici fino a quando non sia stata notificata al contribuente, a mezzo raccomandata, la rendita catastale definitiva, chiede di sapere come il Governo intenda risolvere la situazione di chi ha avuto gli accertamenti e la relativa notifica prima dell'approvazione della l. 488/99 ed ha quindi dovuto pagare le sanzioni.

Anche il deputato Russo (FI) sollecita l'esecuzione di rapide iniziative al ministro delle Finanze per rendere attuativo il protocollo sottoscritto tra Dipartimento del territorio e Associazione nazionale comuni italiani, al fine di comunicare ai contribuenti le rendite catastali definitive tali da "favorire una snella definizione delle pendenze in fase di applicazione dell'imposta Ici".

Sui ritardi dell'accatastamento e dell'adeguamento delle proprietà e sulle sanzioni nel caso di differenza tra rendita presunta e definitiva, interviene anche Molgora, deputato della Lega Nord, che in un'interrogazione chiede tra l'altro al ministro delle Finanze se le nuove norme in materia di rendita catastale "siano applicabili anche ai terreni edificabili". Gli risponde il sottosegretario D'Amico che risolve positivamente il quesito sull'applicabilità della nuova disciplina ai terreni edificabili e sulla volontà dell'amministrazione di accelerare il programma di comunicazione delle valutazioni ma esclude che nel rimborso delle sanzioni possa essere inclusa la somma degli interessi.

Ancora deputati della Lega Nord, primo firmatario Bosco, sollecitano il ministro delle Finanze a disporre che alle amministrazioni locali "vengano messi a disposizione quegli strumenti tecnici, economici e di competenza" che non consentono attualmente la rapida attuazione del piano straordinario "per il completo classamento delle unità immobiliari urbane".

I deputati Collavini e Scaltritti (FI) prevedono in una proposta di legge "agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione nelle aree ad alta tensione abitativa".

Sull'applicazione all'edilizia residenziale pubblica dell'Ici, interviene il sen. Pelella (Ds), che chiede al ministro delle Finanze interventi legislativi correttivi tali da risolvere la "non più fronteggiabile" situazione degli Iacp perché l'Ici "particolarmente in quelle regioni dove i canoni sono limitati, incide mediamente anche oltre il 50 per cento sul monte canoni".

L'on. Pezzoli (An) presenta un progetto di legge mirante a concedere "agevolazioni per l'accesso all'abitazione delle giovani coppie".

Pampo, deputato di Alleanza nazionale, interroga il ministro del Lavoro per sollecitare un "intervento radicale nei confronti dei vertici degli Enti Previdenziali" accusati da denunce sindacali di gravi inadempimenti sulla mancata, corretta gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

L'on. Stradella (FI) in un progetto di legge propone norme che consentano l'abbattimento di alberi che fiancheggiavano pericolosamente le strade statali.

Il senatore della Lista Pannella Milio, in un'interrogazione rivolta ai ministri dell'interno e della Giustizia, sollecita un intervento per ricondurre il prefetto di Firenze e i responsabili di tutte le Prefetture al rispetto della l. 431/1998 che "ha sottratto ormai ogni competenza in materia di esecuzioni di rilascio di immobili ai prefetti" e che fonda il proprio presupposto "nel ritorno del bene nella disponibilità del proprietario alla scadenza contrattuale".

I senatori Pianetta, Sella di Monteluca e Mungari (FI) propongono, in un disegno di legge ad integrazione di norme alla l. 46/90 sugli impianti, "di razionalizzare il settore impiantistico elettrico attraverso la regolamentazione e il controllo del mercato" allo scopo di impedire situazioni di monopolio di fatto.

Il deputato Ascierio (An) in un'interrogazione ai ministri del Tesoro e del Lavoro, sollecita una revisione dell'intero sistema di valutazione per la vendita degli immobili di proprietà degli enti previdenziali, che preveda ulteriori riduzioni per i lavori da eseguire nel rispetto delle norme vigenti.

In riferimento a comunicazioni del Governo rivolte alle imprese edili i deputati di Forza Italia Stradella e Radice, si rivolgono al Presidente del Consiglio per chiedere una parità di condizioni informative nei confronti delle ditte.

Sull'astrusità del sistema dei contributi pretesi dai Consorzi di Bonifica si soffermano in una proposta di legge i senatori di An Curto e Specchia, chiedendo l'adozione di specifiche norme "che eliminino la duplicazione della contribuzione".

## RECENSIONI

## Magistratura

Massimo Morisi, *Anatomia della magistratura italiana*, il Mulino ed., pp. 200, lire 28.000.

Un'ampia ricerca condotta presso oltre un decimo dei magistrati italiani viene illustrata con abbondanza di tavole in questo volume, presentando la diretta percezione che il magistrato ha del proprio ruolo nella società civile, anche in relazione all'impegno politico e a problemi deontologici.

## Procedura civile

Antonio Didone, *Processo di cognizione e giudice unico*, Giuffrè ed., pp. X + 282, lire 40.000.

Il sistema delle preclusioni viene analizzato alla luce dell'istituzione del giudice unico. L'autore tratta quindi a volta a volta delle riserve di collegialità, delle preclusioni nella fase preparatoria e nella fase di trattazione, delle preclusioni istruttorie, della fase della decisione.

Bruno Sassani, Rodolfo Murra, *Formulario del nuovo processo civile*, II edizione, Giuffrè ed., pp. XXIV + 530, con un Cd-Rom, lire 75.000.

Manuale pratico, presenta il progetto di consentire un ampio uso delle formule utilizzate, che seguono il percorso del codice di procedura civile. Sintetiche premesse aiutano ad accostarsi alle numerosissime formule, che vengono integralmente riprese nel Cd-Rom allegato.

## Storia

Uomini e scelte della Rsi. I protagonisti della Repubblica di Mussolini, a cura di Fabio Andriola, Bastogi Editrice Italiana, via Zara 47, Foggia, pp. 278, lire 28.000.

Il volume (che compare nella stimolante collana *De Monarchia* diretta da Aldo A. Mola) raccoglie gli atti di un convegno organizzato dalla Regione Lombardia e presenta una quindicina di profili di uomini di cultura, delle armi, della politica, dell'economia, che operarono durante la Rsi o aderirono alla Repubblica di Salò. Grande equilibrio nella pittura dei personaggi, grande ricchezza nello scavo dei documenti.

Quella delle libertà economiche non è solo una battaglia di principio, ma una questione che tocca anche in modo semplice e diretto il nostro portafoglio. Telefonare dall'Italia all'Australia, per esempio, costa il 35-40 per cento in più che telefonare dall'Australia all'Italia: lo sapete perché? Perché in Australia da molti anni c'è la concorrenza fra le compagnie telefoniche. In Italia invece siamo solo all'inizio e, anche se s'intravedono i primi benefici, c'è molta strada da percorrere.

Mario Giordano

## Tributi locali



Il terzo *Tascabile* che *Corriere Tributario* offre ai propri abbonati nel 2000 contiene la legislazione di base in materia di tributi locali.

Il volume permette di avere sempre a portata di mano una guida aggiornata e di agevole consultazione, relativamente all'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili (INVIM), all'imposta comunale per l'esercizio di imprese e di arti e professioni (ICIAP), all'imposta comunale sugli immobili (ICI), all'imposta comunale sulla pubblicità e al diritto sulle pubbliche affissioni, alla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP), alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni (TARSU) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

## Ascensori: entro il 25 giugno collaudi per impianti installati che ne sono privi

Dal 1° 7.99 per le nuove installazioni di ascensori e montacarichi sono in vigore procedure flessibili e articolate, contenute nel dpr 162/99 (cfr. *Cn* sett. '99) che dà attuazione alla direttiva 95/16/Ce sugli ascensori. Questo dpr prevede, all'art 19, una procedura semplificata per quegli ascensori già installati che sono però sprovvisti di licenza di esercizio perché l'Ispe o l'Ispettorato del lavoro non hanno ancora eseguito il collaudo. È stato concesso un anno di tempo - e il termine scadrà il 25.6.2000 - per provvedere a mettersi in regola (si trattava, allo scorso giugno, di circa 60mila impianti).

È sufficiente che il proprietario trasmetta al competente ufficio comunale l'esito positivo del collaudo effettuato, secondo le procedure vigenti prima dell'entrata in vigore del dpr 162/99, da un soggetto che egli sceglie fra Ispe, Ispettorato del lavoro, Organismi di certificazione o installatori con sistema di qualità certificato. In mancanza, si può sopperire con autocertificazione corredata da perizia giurata di un ingegnere iscritto all'albo.

La Confedilizia, consapevole delle difficoltà che incontrano i proprietari di casa nell'applicare metodi diversi dagli usuali e della poca informazione esistente sull'argomento (nonostante l'Italia risulti in vetta a tutti i Paesi europei per ascensori installati), è già intervenuta per chiedere una proroga del termine del 25 giugno.

Michele Vigne

Responsabile Gruppo di lavoro tecnico Confedilizia

## La CONFEDILIZIA è forte di 191 Associazioni territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

## Tempi rigidi per comunicare all'Inail assunzioni e cessazioni

A decorrere dal 16.3.2000, i datori di lavoro devono comunicare all'Inail il codice fiscale dei lavoratori assunti o cessati dal servizio *contestualmente* all'instaurazione del rapporto di lavoro o alla sua cessazione. In caso di omessa o errata comunicazione si applica una sanzione amministrativa di 100.000 lire per ciascun lavoratore. E' quanto prevede il d.lgs. 38 del 23.2.2000, recante "Disposizioni in materia di assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali", pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 50 del 1° 3.2000.

Il decreto legislativo ha inoltre reso obbligatoria l'assicurazione dei lavoratori cosiddetti "parasubordinati" e ha ricompreso l'infortunio *in itinere* fra quelli soggetti a tutela.

Il testo del provvedimento è a disposizione delle Associazioni interessate presso la Sede centrale.

## Le condizioni di legge per ottenere il rilascio dell'immobile

### Niente sfratti se non si forniscono gli estremi fiscali

DI CORRADO SFORZA  
FOGLIANI  
presidente Confedilizia

La nuova legge per le locazioni abitative prevede, quale «condizione per la messa in esecuzione» del provvedimento di rilascio di un immobile, che il proprietario indichi nell'atto di precetto (per le esecuzioni iniziate dopo il 30/12/98: per quelle iniziate prima, deve farlo tramite apposita dichiarazione, in virtù di un recente decreto legge) determinati estremi di carattere fiscale, afferenti la registrazione del contratto e altro. La dizione di legge è atecnica, e infelice. La «condizione» di cui s'è detto, cioè, il fornire quegli estremi, è comunque subito stata interpretata dai commentatori e dai giudici come una condizione indispensabile perché possa procedersi all'esecuzione, e così ha ritenuto anche il tribunale di Alessandria in un provvedimento (consultabile per esteso al sito Internet della Confedilizia: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) che risale al 28 febbraio scorso e che, ultimamente reso noto da un quotidiano economico, è stato però (erroneamente) interpretato, come se altro dicesse rispetto a quanto in realtà dice.

Il provvedimento di Alessandria è, invero, del tutto lineare. Si era dunque iniziata un'esecuzione di rilascio (cioè,

in gergo, «uno sfratto») sulla base di un atto di precetto che non conteneva gli estremi richiesti dalla legge. E, su ricorso del conduttore, il giudice aveva subito sospeso l'esecuzione. Poi, però, il locatore ha fornito quegli estremi, e il giudice ha allora revocato il provvedimento di sospensione, consentendo così la prosecuzione dello «sfratto». Tutto qui. Niente di sconvolgente davvero. Il tribunale di Alessandria ha infatti confermato che un'esecuzione di rilascio non può svolgersi senza che gli estremi di cui trattasi siano forniti. Ha solo detto (e non è, neppure questa, una novità perché l'aveva già detto il tribunale di Monza fin dal 22 settembre dell'anno scorso) che, se non vengono forniti con il precetto, quegli estremi possono essere forniti anche successivamente, purché, sempre, prima che lo «sfratto» sia materialmente eseguito. La pur discussa e discutibile volontà del legislatore (che non si possa, cioè, procedere a «sfratto» senza che gli estremi in parola siano forniti) è, dunque, pienamente rispettata. E il clamore sollevato a proposito del provvedimento di Alessandria è del tutto fuoriluogo, in nulla innovando quel che già si sapeva (e si voleva, da parte di chi ha varato questa legge, proprio per questo motivo già del resto opportunamente sottoposta al va-

glio della Corte costituzionale). L'aspetto di novità del provvedimento di Alessandria, non rilevato dai primi commentatori, è semmai un altro.

Oltre al fatto che la mancanza, nel precetto, degli estremi di cui trattasi deve essere fatta rilevare con opposizione agli atti esecutivi (tesi già sostenuta da giudici e commentatori e, fra tanti, anche da chi scrive, in un articolo in argomento pubblicato sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*), il tribunale di Alessandria ha infatti anche ritenuto, e si tratta della prima pronuncia che risulti sullo specifico argomento, che gli estremi fiscali in parola debbono essere forniti anche in caso di sfratto per morosità.

La soluzione è ineccepibile, e gli argomenti addotti del tutto convincenti (tant'è, come detto, che non risultano altri provvedimenti in punto, tanto meno di segno opposto).

Ma la pur legittima conclusione, siccome in linea con la normativa e quanto da essa stabilito sottolinea, a nuovo titolo, come sia discutibile il disposto della legge Zagatti relativo agli adempimenti fiscali. Un inquilino moroso può dunque rimanere tranquillamente a casa se il locatore non ha esattamente provveduto ai suoi obblighi fiscali o, comunque, finché non vi ha provveduto. È pro-

prio questo che si voleva? Ed è davvero giusto averlo previsto? Il diritto di proprietà, fino a questo punto, può essere sacrificato? E un inquilino, fino a questo punto, può trarre profitto dall'inadempimento fiscale del suo locatore? Sono tutti interrogativi (anche da Corte europea dei diritti dell'uomo, per il vero) ai quali la Corte costituzionale dovrà quanto prima rispondere, essendo già stata, come già detto, investita della questione. Ed è vero che il diritto di proprietà non è in assoluto sacrificato dalla norma (perché l'inadempimento fiscale può sempre essere sanato, come rilevato da giudici che hanno, proprio per questo, respinto la relativa eccezione di costituzionalità della disposizione di cui trattasi), ma un sacrificio relativo, per così dire, del diritto di proprietà, c'è pur sempre, fino appunto a che il locatore provveda a corrispondere al fisco il dovuto o, addirittura e se già in regola, fino a che provveda a fornire gli estremi degli effettuati adempimenti).

E si tratta, allora, di un sacrificio proporzionato (tantopiù nel secondo dei casi anzidetti) e, comunque, corrispondente a un'ordinata società, lo scopo dei cui legislatori non sia solo quello di far cassetta? E per quale ragione, allora, che non sia di semplice demagogia, il legisla-

tore non ha stabilito che anche il conduttore debba essere in regola con il fisco per poter fare opposizione a uno sfratto? Oggi, infatti, siamo a questo paradosso: che se non si è provveduto alla registrazione del contratto di locazione (obbligo, si badi bene, che fa capo tanto al proprietario che all'inquilino), il locatore non può fare lo sfratto, ma l'inquilino può opporvisi! La verità è che la Corte costituzionale, per molto tempo, ha dichiarato l'incostituzionalità di normative (per esempio in materia di marche Cicerone), che subordinavano l'adempimento di diritti a obblighi fiscali. L'interesse del fisco, alla fin fine e se solo questo si è in realtà voluto perseguire, sarebbe del resto ragionevolmente salvaguardato anche stabilendo appena questo: che il precetto di rilascio debba contenere gli anzidetti estremi fiscali, e che la sua mancanza sia obbligatoriamente segnalata (a opera dell'ufficiale giudiziario precedente) al fisco. Senza, così, che si debba ricorrere all'inquilino come a una specie di «sostituto processuale» del fisco medesimo (ciò che, del resto, molti commentatori, e non certo avventatamente, contestano comunque che si sia voluto e si possa in ogni caso fare, non essendo il caso previsto dal codice di rito).

## Intervento alla Corte Europea di Strasburgo

Un intervento è stato attuato dalla Confedilizia presso la Corte europea dei diritti dell'uomo. Il presidente dell'organizzazione ha incontrato a Strasburgo Sergio Sansotta, giurista principale della Corte Europea dei diritti dell'uomo addetto ai ricorsi contro l'Italia, consegnandogli un esposto relativo a violazioni del diritto di proprietà, in tema di proprietà immobiliare, perpetrati riguardo alle esecuzioni di rilascio. All'atto della consegna il presidente Sforza ha così dichiarato:

"Ho depositato un esposto che segnala i ritardi nell'esecuzione degli sfratti causati sia dalla legislazione vincolista che si è succeduta negli anni sia dal comportamento dei prefetti, che concedono l'assistenza della forza pubblica in maniera rarefatta e tale da condizionare gravemente l'esecuzione dei provvedimenti. Ho fatto presente come la Confedilizia abbia, proprio nelle ultime settimane, impugnato di fronte al Tar atti prefettizi che hanno preteso di sopprimere, per settimane intere, la concessione della forza pubblica (che pure - va rilevato - si trova, eccome, quando si tratti di sorvegliare gli stadi la domenica).

Ho pure rappresentato che anche il decreto-legge approvato ultimamente dal Governo sospende nuovamente una categoria di sfratti, dopo la sospensione generalizzata che si era avuta per sei mesi nel '99, e che il Parlamento sta discutendo una legge per sospendere gli sfratti ad uso diverso dall'abitativo, dopo che una legge ha già sospeso questi sfratti fino a giugno dell'anno prossimo per la città di Roma.

All'esposto ho poi allegato l'ordinanza del Tribunale di Firenze che ha sottoposto alla Corte costituzionale la questione di legittimità costituzionale dell'art. 7 della legge Zagatti (che riforma le locazioni abitative), in quanto tale articolo subordina l'esercizio di un diritto - ossia il ritornare nella disponibilità dell'alloggio da parte del proprietario - all'adempimento di un obbligo fiscale. Nulla da dire sulla necessità di ottemperare ai doveri in materia tributaria, ma molto da dire sul fatto che si condizioni la possibilità di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti e interessi legittimi (riconosciuta dall'art. 24 della nostra Carta costituzionale) all'adempimento di avvenuti adempimenti relativi ad altri obblighi".

### SOTT'OCCHIO

FRANCA D'AMICO SINATTI

## AUGUSTO E LA TASSA SUL MORTO

**I**l 6 dopo Criso fu un brutto anno per gli eredi romani, perché Augusto decise di mettere un'imposta del cinque per cento (sicelovaria hereditaria) su ogni proprietà derivante dal padre o da altri parenti. I nuovi ospiti dovevano confutare nell'etero militare. Giustiniano, che non fece mai leggi senza farle precedere da un'ampia elaborazione dottrinale, eliminò il tributo. Le amministrazioni pubbliche del medioevo non ereditarono pertanto questa imposta, del tutto poi anomala nei sistemi istituzionali longobardi e franchi dove la maggior parte dei beni era destinata alla famiglia in comunione. Alla morte del padre era prevista la divisione in quote, che da

un lato assottigliavano il patrimonio, ma che molto spesso rimaneva unito e la gestione permaneva in comune. Chi sostiene che nell'epoca feudale ci fosse un'imposta di successione sulla proprietà del fisco, dimentica che il fisco giuridicamente resta sempre di chi lo concede e che la tassazione per l'investitura, poiché comporta diritti di varia natura, fra i quali anche quello d'imporre tributi, è un trasferimento privato.

La cosiddetta imposta di successione arriva con la rivoluzione francese, ma non è amata, né accolta nelle successive legislazioni,

nate sul modello napoletano. Quando lo Stato italiano diventa unitario si scontra a far passare il primo progetto a opera del ministro Bastogi, nel 1861. Anche il Sella ripropone l'imposta, ma in un groviglio di contraddizioni si arriva al secolo ventesimo. La trovata del 1914 è quella di «prevenire» l'imposta dopo la morte, e di imporre un tributo prima. Einaudi si oppone con un folto gruppo di economisti che riescono a bloccare quella che Einaudi, con la sua pungente arguzia, aveva chiamato l'«imposta sul morto». La dottrina continuò a cercare le ragioni

di questa imposizione: non era dovuta perché lo Stato non forniva alcun servizio, non corrispondeva a un consumo di beni pubblici, non recava un'utilità ai contribuenti.

I giuristi giustiniani avevano aggiunto un'altra considerazione: osservando tutto il fenomeno dell'accrescimento del patrimonio, dai più modesti ai più cospicui, ebbero a chiedersi se il gravame d'imposte quanto costruito in una vita non portasse il costruttore di beni a goderseli prima di morire, cioè a dissiparli. Forse il metodo di analisi giustiniana va recuperato; purtroppo in Italia il diritto romano è diventato in alcune facoltà di giurisprudenza materia opzionale.

da il *Giornale* 3.3.2000

## Enti previdenziali: raggiunto accordo per canoni

È stato raggiunto un accordo fra Enti previdenziali pubblici e sindacati degli inquilini in tema di canoni per circa 90 mila conduttori degli immobili di proprietà degli Enti stessi (Imps, Inpdap, Inail, Inpdai, Enpaf, Enpals, Ipsema e Ipost). L'accordo individua diverse modalità per canoni a seconda della scadenza dei contratti: prima del 30 giugno '97; dal 1° luglio '97 al 31 dicembre; dopo il 1° gennaio '99. Nel primo caso il canone sarà fissato sulla base della circolare Cristofori, nel secondo e nel terzo caso sarà determinato fino a un massimo del livello medio della fascia di oscillazione dei canoni come individuata negli accordi locali tra proprietà e inquilinato.

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha al proposito dichiarato: "Gli Enti previdenziali pubblici sono andati, alla trattativa senza alcuna assistenza sindacale, e il risultato è, comunque, che richieste massimalistiche hanno avuto la meglio. Conseguentemente, hanno sottoscritto un'intesa che presenta livelli di canoni ampiamente lontani da quelli che si sarebbero potuti raggiungere in base agli accordi territoriali. Addirittura, nel caso dei contratti scaduti prima del 30 giugno '97 si è concordato di applicare i canoni previsti dalla circolare Cristofori - che la Confedilizia ha sempre avvertito - che in sostanza corrispondono agli importi dell'equo canone. Questa degli Enti previdenziali pubblici non può che essere considerata una sbandata del tutto a sé stante, che non può assolutamente essere presa a raffronto per qualunque altra seria trattativa che voglia assicurare al patrimonio immobiliare una qualche redditività".

Sull'accordo si è espressa negativamente anche la Fiaip-Federazione italiana agenti immobiliari professionali, il cui vicepresidente Romolo Ferrario ha sottolineato che "anche questo accordo è un ulteriore elemento che, se venisse generalizzato, costituirebbe un nuovo svilimento della redditività e quindi del valore di mercato degli immobili". Pure per il CNRCasa-Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica l'accordo raggiunto dagli Enti previdenziali costituisce motivo di preoccupazione, in quanto "non è in questo modo - è detto in un comunicato - che si favoriscono le categorie che questi enti hanno come scopo istituzionale di tutelare: sembra invece che vogliano essenzialmente far beneficenza a pubblici dipendenti e boiardi di Stato".

## RUMORE

### A rilento gli interventi

Molto scarsi i risultati della lotta al rumore, sul fronte dei Comuni. L'Anpa (Agenzia nazionale per la protezione dell'ambiente) ha svolto un'indagine sull'applicazione della legge 447/'95 contro l'inquinamento acustico (cfr. *Cn* nov. '95). Sono poco più di 500 i Comuni che hanno provveduto ad approvare la zonizzazione acustica, ossia la mappa che suddivide il territorio comunale in zone con differenti valori limite per i rumori. Molte responsabilità sono delle Regioni, atteso che solo Veneto, Toscana e Provincia autonoma di Trento hanno finora legiferato in materia di criteri per la zonizzazione acustica. Da notare che ancor più inconsistente è il numero dei Comuni che hanno approvato il piano di risanamento, considerato lo strumento cardine per tutelare i cittadini dal rumore.

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

## L'ULTIMA...

### Nasce un nuovo piano: quello degli orari

La legge 8.3.2000, n. 53, comunemente definita dei "congedi parentali" (in quanto contiene disposizioni relative all'astensione dal lavoro da parte dei genitori), reca anche (al capo VII) norme sui "tempi delle città". È previsto che vengano coordinati, dai Comuni con oltre 30 mila abitanti e sulla base di disposizioni demandate alle Regioni, gli orari di esercizi commerciali, servizi pubblici e uffici pubblici, mediante l'adozione di "piani territoriali degli orari". Gli enti locali possono inoltre sostenere e promuovere la costituzione di "banche dei tempi", ossia di associazioni che prevedano lo scambio del proprio tempo da parte di singoli, gruppi, enti, organizzazioni "per impieghi di reciproca solidarietà e interesse".

## Condominio: entro il 31 maggio la presentazione del Mod. 770

Scade mercoledì 31 maggio il termine per la presentazione, da parte del condominio in qualità di sostituto d'imposta, del Mod. 770/2000, per la dichiarazione delle somme e valori assoggettati a ritenuta nel '99. E' fissata invece al 30.6.2000 la scadenza per la trasmissione telematica della dichiarazione da parte degli intermediari abilitati. I contenuti della denuncia di quest'anno sono stati indicati nel numero di febbraio di *Cn*.

Le leggi sul lavoro non hanno mai impedito lo sfruttamento del lavoro. In compenso spesso impediscono il lavoro. Per far crescere l'impiego oggi sono appositamente in vigore: 36 leggi, 18 circolari, 4 decreti legislativi, 3 regolamenti UE, 22 decreti ministeriali, un decreto di ripartizione e svariate delibere del CIPE. Risultato: l'impiego non cresce. Obiettivo centrato: negli ultimi otto anni, mentre si producevano questi 83 provvedimenti, si distruggevano 350 mila posti. Gli uffici del ministero sono stati sempre più occupati. Tutti gli altri, invece, sempre più disoccupati.

Mario Giordano

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

## Tosap '94: il minimo di 50.000 lire vale per ogni occupazione

Il pagamento di un importo di 50 mila lire a titolo di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, previsto dall'art. 56, c. 4, del d.lgs. 15.11.'93, n. 507 per l'anno '94, deve essere riferito alla tassa dovuta per ogni singola occupazione e non al complesso delle occupazioni di un unico soggetto. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 473 del 18.1.2000, sulla base della considerazione che il presupposto del tributo è legato all'area occupata e non al soggetto che la occupa.

## Il decreto sfratti approvato alla Camera (con poche modifiche)

Il decreto legge 32/2000 sugli sfratti (cfr. *Cn* marzo 2000) è passato alla Camera con minime modificazioni. Fra gli altri emendamenti ne è stato approvato uno a firma degli onn. Foti (An) e Stradella (FI) che ribadisce che resta fermo il limite massimo di differimento di 18 mesi del termine delle esecuzioni di cui all'art. 6, c. 5, della legge Zagatti. E' stata pure accolta la proposta, sempre dei due predetti deputati, di specificare che la dichiarazione di regolarità fiscale che deve rendere il locatore è "in carta libera". A una richiesta dell'on Foti di aggiungere "senza autentica di firma" il sottosegretario Mattioli ha specificato: "E' inutile, è già previsto".

A proposito di tale dichiarazione l'on. Foti ha rimarcato che la norma sulla regolarità fiscale "agisce esclusivamente in un senso", con obblighi solo a carico del locatore mentre il conduttore "non dovrebbe nemmeno dimostrare di aver assolto l'obbligo dell'imposta sul reddito". In sede di dichiarazione di voto ha poi specificato la contrarietà al metodo "che viene sistematicamente utilizzato, creando artificialmente emergenze". L'on. Radice (FI) ha sottolineato che "non è corretto porre a carico dei piccoli proprietari una questione sociale", mentre l'on. Stradella ha dichiarato che "si riprende la vecchia storia delle proroghe, dell'impossibilità di dare certezze al mercato".

Fra gli ordini del giorno accolti citiamo quello dell'on. Radice sull'abusivismo: la Camera impegna il Governo "a verificare quanti soggetti occupano abusivamente gli alloggi pubblici, al fine di destinare tali appartamenti a coloro che hanno titolo per ottenerli"; e quello dei deputati Foti e Riccio (An) e Radice e Stradella (FI), col quale il Governo è impegnato "ad adottare gli atti necessari affinché gli accordi integrativi di cui all'art. 1, commi 5 e 6, del decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.3.'99), ove sottoscritti da organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative sul piano locale in relazione al territorio interessato dagli stessi accordi, possano prevedere appositi contratti tipo, contenenti anche criteri di individuazione delle superfici delle unità immobiliari, nonché apposite tabelle degli oneri accessori". Si tratta di un'iniziativa che viene incontro alle richieste delle grandi proprietà immobiliari, sostanzialmente di enti, fondi e compagnie assicurative che hanno necessità di uniformità di contratti sull'intero territorio nazionale.

Della definitiva conversione in legge del decreto (all'esame del Senato, al momento della chiusura in tipografia di questo numero di *Cn*) riferiremo a cose fatte, come di consueto.

## Cinque milioni di case sfitte: la solita lagna del solito sottosegretario

L'abbiamo scritto e detto più volte con chiarezza (cfr., per esempio, *Cn* Aprile '98): non ci sono cinque milioni di case sfitte, bensì 5.292.609 abitazioni "non occupate", secondo i dati Istat del 1991, cioè gli ultimi ufficiali disponibili. E fra quelle 5.292.609 ci sono 2.711.419 abitazioni utilizzate per vacanze; 411.061 abitazioni utilizzate per lavoro o studio; 365.436 abitazioni utilizzate per altri motivi. Nel milione e ottocentomila abitazioni residue, sono compresi gli alloggi inabitabili, in corso di ripristino, con lavori avviati.

Perché ripeterci? Perché c'è un sottosegretario (il solito Mattioli) che si ostina a parlare di "cinque milioni di case sfitte", con toni ovviamente scandalizzati, come se si trattasse di cinque milioni di abitazioni che i proprietari con animo perverso lasciano sfitte per fare dispetto agli inquilini. Il fatto è aggravato dalla circostanza che il sottosegretario in questione presta la sua opera ai Lavori pubblici: quindi dovrebbe conoscere la situazione. Dovrebbe sapere, per esempio, che l'Istat considera non occupata un'abitazione "quando essa non è abitata da alcuna persona oppure è abitata solamente da persone temporaneamente presenti, che cioè non hanno la dimora abituale in quell'abitazione (ad esempio, è il caso di studenti fuori sede che frequentano un corso nel Comune di censimento)". Tale è la definizione di abitazione non occupata che l'Istat fornisce per il censimento popolazione e abitazione. Si invita il sottosegretario in questione ad assumere le dovute informazioni.

## Fongàro (Lega): quel che ci vuole è la certezza nel rientro in possesso dell'immobile

Interrogazione a risposta immediata (cosiddetto *question time*) alla Camera.

L'on. Fongàro (Lega Nord) interroga il ministro dei Lavori pubblici chiedendogli "se il Governo non ritenga giunto il momento che in Italia venga finalmente rispettato il diritto di proprietà sancito dalla Costituzione e, quindi, cosa intenda fare il Governo alla data del 30 settembre 2000 quando scadrà questo ennesimo provvedimento di proroga". Il deputato si riferisce al decreto-legge 32/2000, rilevando che tale provvedimento "smentisce clamorosamente i toni trionfalistici pronunciati da questa maggioranza in occasione dell'approvazione della legge 431/1998: in quell'occasione il relatore della legge annunciò la fine delle logiche emergenziali in tema di sfratti" mentre il nuovo decreto costituisce l'ennesima di "continue proroghe" che "creano grande incertezza nel rilascio degli immobili a fine locazione e questo fatto, oltre ad essere la causa principale degli immobili lasciati sfitti, allontana dall'edilizia gli investimenti privati".

Il ministro Bordon risponde che "il termine dei diciotto mesi non viene toccato" così come non è "assolutamente modificato l'impianto della legge 431/1998" e ribadisce che "vi è precisa e assoluta determinazione da parte del Governo di non riprendere più in alcun modo la vecchia e vituperata abitudine dei rinvii, delle deroghe".

Ed ecco quanto replica l'on. Fongàro: "Non riesco a capire perché non si debba chiamare proroga il fatto che gli sfratti in scadenza a marzo o a giugno di quest'anno scadranno invece il 30 settembre prossimo. Che il provvedimento riguardi poi alcune categorie non minimizza la sostanza di ciò che è avvenuto. Inoltre, privilegiare alcune categorie potrebbe avere un effetto negativo proprio per quelle categorie che si vuole tutelare. A questo punto chi affitterà mai più ad un sessantacinquenne se non è sicuro di rientrare in possesso del proprio immobile a fine locazione? Al di là del numero dei contratti che verranno prorogati il segnale che viene inviato è estremamente preoccupante; manca infatti la certezza del rientro nel possesso dell'immobile al termine della locazione. Secondo un recente sondaggio (e qui il parlamentare cita dati dell'Ufficio studi della Confedilizia) ben il 68% di coloro che non affittano un immobile di loro proprietà agisce così non avendo la certezza di rientrare in possesso dell'immobile al termine della locazione". In conclusione: "Le uniche regole che occorrono sono le seguenti: al conduttore deve essere garantita una durata minima della locazione, mentre al proprietario deve essere garantito il rientro nel possesso dell'immobile allo scadere del contratto di locazione".

## INFORTUNI

### Case "killer" per 2,5 milioni di italiani I "fattori di rischio"

Due milioni e mezzo di italiani ogni anno rimangono vittime di infortuni fra le pareti domestiche. Per più di 8 mila persone si tratta di incidenti fatali. Più della metà sono donne, che si "fanno male" pulendo e cucinando, ma a rischio sono soprattutto i bambini e gli anziani: il 20% degli incidenti si verifica dalla nascita ai 5 anni di età, il 31,7% dai 60 anni in su.

A rendere le case sempre più insicure sono le dimensioni ridotte e il numero crescente di elettrodomestici, mobili e accessori potenzialmente pericolosi, come prodotti per l'igiene e i farmaci. Cause di incidenti mortali rimangono, comunque, fratture improvvise (52%), cadute accidentali (34,98%),

## CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabilità delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locativa e condominiale

I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

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

incendi (2,74%) e avvelenamenti (2,28%). Il maggior numero di "apartamenti killer" si trova in Lombardia, che con mille 283 casi guida la classifica delle regioni con più incidenti. La cucina è la stanza più pericolosa, con 42,6% di infortuni, seguita dal soggiorno con il 12% e per ultimo dal bagno, con solo il 5,5%.

Per vivere meglio e con più sicurezza la propria "casa, dolce casa", ecco i principali fattori di rischio da evitare: pavimenti lucidi e coperti da tappeti mobili, gradini dietro le porte o lungo il percorso, porte in fondo al corridoio, spigoli vivi, mobili malsicuri o con gambe che intralciano il passaggio, ante di vetro, sedie pieghevoli, tessuti infiammabili, tavoli al centro delle stanze, prodotti per l'igiene domestica conservati sotto il lavello, elettrodomestici vicini al lavello e ai lavandini, vasca o doccia senza finiture antiscivolo, prese non protette, radio e televisione portati in bagno, finestre con davanzale interno accessibile e con il calorifero sottostante.

## No al fascicolo di fabbricato

DI MARCO BERTONCINI  
Confedilizia

Vogliamo riassumere a chi gioverebbe l'introduzione dell'obbligatorietà del libretto del fabbricato? L'elenco è un po' lungo ma è utile per capire come mai si batta tanto la grancassa, ciclicamente, su questo tema. Orbene, il fascicolo del fabbricato obbligatorio servirebbe alle seguenti categorie (chiedendo scusa per l'incompletezza):

- ai tecnici che sono in cerca di un lavoro purchessia (non ai professionisti preparati, che un lavoro già ce l'hanno): ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, geologi, perfino agronomi (si veda, per quest'ultima categoria, il modello di fascicolo del fabbricato del comune di Roma, ove compare anche l'indicazione della «indagine agroforestale»);

- ai politici nazionali (ministri, sottosegretari, parlamentari), che possono così far finta di essersi preoccupati della sicurezza degli edifici;

- agli amministratori locali, sindaci in primo luogo, che possono in tal modo appagarsi l'anima fingendo di aver risolto i problemi della sicurezza degli stabili nei comuni di loro competenza;

- a piccole associazioni della proprietà, che contano di fare affari provvedendo a redigere il libretto casa per conto dei proprietari obbligati;

- a quegli amministratori di condominio che pensano solo a far effettuare nuovi lavori nei condomini e vogliono sostituirsi ai proprietari nel ruolo che leggi e logica ai proprietari attribuiscono;

- agli inquilini litigiosi, che possono trarre spunto da pretese pecche nell'immobile da loro abitato per ricattare il locatore;

- a quei giornalisti sfaticati che per non doversi documentare ripetono pedestrilmente le voci che loro arrivano dalla demagogia diffusa;

- ai burocrati dei più diversi livelli, che da qualsiasi attestazione, censimento, certificazione traggono motivo per mettere un loro bollo, rivendicare una loro competenza, dimostrare la necessità della loro esistenza;

- alle tipografie, perché ogni nuova incidenza burocratica si traduce in tonnellate di carta stampata che stanno sul gobbo dei cittadini ma rendono ad esse cospicui introiti;

- al ministero delle finanze, che apprezza sempre uno strumento al quale abbinare una nuova tassa.

Ma dunque, a chi non serve il libretto del fabbricato?

Non serve alla sicurezza degli edifici, che necessitano di controlli seri svolti da tecnici seri in maniera seria (tant'è vero che i tecnici seri, i professionisti esperti di sicurezza, si sono espressi contro il fascicolo). E, ovviamente, non serve ai proprietari di casa, i quali dovrebbero dotarsi di un orpello burocratico di nessuna utilità, ma costoso e perfino tale da far scendere il valore di mercato del loro immobile.

da Italia Oggi 22.3.2000

## 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.

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

## Riforma della tassazione della casa: è scaduta la delega

È scaduta il 17 febbraio scorso la delega per la riforma della fiscalità immobiliare. L'art. 18 della legge 13.5.99, n. 133, imponeva infatti al Governo di provvedere entro nove mesi dall'entrata in vigore della legge ad emanare "uno o più decreti legislativi in materia di tassazione degli immobili, per razionalizzare e perequare il prelievo impositivo nonché al fine di evitare aggravii all'atto dell'applicazione dei nuovi estimi catastali", sulla base dei principi e criteri direttivi indicati nello stesso art. 18 (cfr. *Cn* giu. '99). In occasione della scadenza della delega (un altro pericolo scampato, per i proprietari, date le dichiarazioni del ministro Visco che essa avrebbe comportato una maggiore tassazione degli immobili locati) la Confedilizia ha rilanciato la proposta di un'imposta unica sugli immobili, comunale e reddituale, e di una tassa sui servizi comunali.

## 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 febbraio 1999 - febbraio 2000	2,4 %	1,80 %
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 %
Variazione febbraio 1998 - febbraio 2000	3,6 %	2,70 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,9 %	1,9 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 1999	1,9 %	1,9 %
Variazione novembre 1998 - novembre 1999	2,0 %	2,0 %
Variazione dicembre 1998 - dicembre 1999	2,1 %	2,1 %
Variazione gennaio 1999 - gennaio 2000	2,2 %	2,2 %
Variazione febbraio 1999 - febbraio 2000	2,4 %	2,4 %

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



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

Anno 10  
Numero 4

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma

Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489 (r.a.)  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 5 aprile 2000