



All'interno

- Sulle dimore storiche locate botta e risposta
Finanze/Confedilizia
- Convegno confederale sui trusts immobiliari
- Case enti, parte la svendita
- Ici, adempimenti e scadenze
- Ancora sul fascicolo fabbricato, spese inutili e gravose
- Presidenti regionali eletti, le risposte ai nostri quesiti
- Le nuove norme per gli impianti di riscaldamento
- Iva al 10 per cento sulle manutenzioni, chiarimenti delle Finanze
- Nuove regole per il lavoro notturno
- Cassa portieri, i servizi che verranno erogati

IL FISCO SULLA CASA

Rapporto fra gettito da tributi immobiliari e gettito complessivo

Anno	Gettito tributario totale (miliardi)	Gettito fiscalità immobiliare (miliardi)	% della fiscalità immobiliare sul totale
1980	79.868	5.141	6,4%
1985	202.217	10.971	5,4%
1990	366.776	23.541	6,4%
1995	535.323	49.918	9,3%
1998	681.568	59.600	8,7%

+753%

l'aumento del gettito tributario complessivo tra il 1980 e il 1998

+1.059%

l'aumento del gettito tributario derivante dagli immobili tra il 1980 e il 1998

Il Presidente confederale incontra Assocasa

Il Presidente confederale ha ricevuto a Roma una delegazione del sindacato conduttori Assocasa, guidata dal Segretario Generale Mannucci. Sempre a Roma, ha poi svolto all'Assemblea Generale dei delegati delle Associazioni territoriali una relazione sul momento politico-legislativo e sullo stato dell'organizzazione nonché presieduto una riunione del Consiglio direttivo della Confederazione. Sforza Fogliani ha pure partecipato ai lavori del Coordinamento urbanistico e tenuto, a Bologna, una conferenza sulla nuova legge sulle locazioni abitative al Circolo Ufficiali.

Il presidente del Centro studi confederale, Michele D'Amico, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione del *Terzo rapporto sul mercato immobiliare lombardo* predisposto da Scenari Immobiliari e Centredil svoltasi a Milano.

In rappresentanza della Confedilizia il presidente della Confedilizia Veneto, Michele Vigne, ha partecipato al convegno sul fascicolo del fabbricato organizzato a Ferrara nell'ambito del *Salone internazionale restauro 2000*.

Al convegno dell'Adsi *Le dimore storiche all'alba del 2000*, svoltosi a Bologna, la Confedilizia è stata rappresentata da Carlo Emanuele Traina Chiarini, componente del Collegio dei proviviri.

Il Segretario generale è intervenuto all'Assemblea della Confedilizia di Cagliari. A Roma ha preso parte alla riunione di Tecnoborsa in cui è stato presentato il Codice delle valutazioni immobiliari ed al convegno *Grandi progetti strategici* organizzato dalla facoltà di architettura della Sapienza.

L'assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia ai lavori preparatori della II Conferenza programmatica sull'ambiente urbano promosso dall'Uria (Unione romana ingegneri architetti) e al Seminario dell'Aici (Associazione italiana consulenti e gestori immobiliari) dedicato al settore immobiliare degli alberghi e porti turistici.

AMENITÀ

Ah, quelle "piccole"! Pur di uno spazio sui giornali ...

Su *24 Ore* di lunedì 17 aprile è apparsa un'indagine svolta dall'associazione Confappi sui controlli che alcuni Comuni e Province (adeguatamente criticati) non avrebbero effettuato sugli impianti di riscaldamento (della questione, e delle novità legislative al riguardo, ci occupiamo in uno specifico servizio su questo medesimo numero).

Ora, va bene tener conto delle esigenze di sicurezza, va bene tener conto di obblighi di legge; ma perché dimenticarsi che, in ogni caso, le verifiche sugli impianti termici debbono essere svolte a cura dell'utente, indipendentemente dai controlli che possono attuare gli enti locali? E perché - ancora - un'organizzazione di proprietari, sia pure una piccola organizzazione, deve strepitare su tale questione, finendo - di fatto - col danneggiare i proprietari?

Nemo tenetur se detegere, si diceva un tempo. Massima che ricordiamo all'associazione Confappi così traducendola: per andare ad ogni costo sui giornali, non si deve recar danno a sé stessi. Meglio: ai proprietari.

Insomma: che un'associazione proprietari invochi di fatto - o comunque provochi - controlli (e quindi, anche sanzioni) per i proprietari, è quantomeno strano.

Napoli: gli immobili del Comune rendono davvero poco

Affittopoli sbarca a Napoli. Interventi di consiglieri comunali hanno permesso di constatare che un migliaio di appartamenti nelle zone più eleganti della città fruttano al Comune una media di 158mila lire al mese. Da calcoli fatti si è appurato che un introito di mercato medio si aggirerebbe sulle 500mila lire al mese.

Sono emersi casi incredibili: un appartamento con capriate in legno, di 430 mq, rende al Comune un milione e mezzo il mese. In via Toledo, un appartamento settecentesco di circa 130 mq è locato a 153mila lire. Un immobile di un centinaio di metri quadrati, con splendida vista sul golfo, in via Posillipo, porta alle casse comunali 225 mila lire mensili.

Anche senza chiedersi chi siano gli inquilini avvantaggiati, va rilevato che siamo di fronte alla conferma - l'ennesima - della gestione improduttiva del patrimonio immobiliare pubblico.

Convertito decreto legge sfratti

Il Senato ha definitivamente convertito in legge il decreto-legge sfratti, nel testo modificato dalla Camera.

Rimandiamo all'articolo in proposito pubblicato su *Cn* di aprile, risottolineando che l'unica reale modifica intervenuta rispetto ai contenuti del decreto legge come varato dal Governo (cfr. *Cn* marzo) è la previsione - ora normativamente sancita - che la dichiarazione ex art. 7 l. 431/98 per le esecuzioni già in corso al 30.12.98 può essere in carta libera.

Confedilizia on line

Al sito Internet Confedilizia (www.confedilizia.it)

- il testo del decreto-legge sfratti come convertito (e con segnalazione delle modifiche apportate in sede di conversione in legge)

- il testo della nota Ministero finanze sulla tassazione degli immobili storico-artistici vincolati dati in locazione (dopo la sospensiva - in parte *qua* - delle Istruzioni per le dichiarazioni dei redditi) e quello della replica della Confedilizia.

Avvertenza

A partire da questo numero, nelle date l'anno 2000 viene abbreviato nel seguente modo: '00. Ad es: 2.3.'00 (che sta per 2.3.2000).

APPUNTAMENTI

A Berlino, futuro urbano

Si terrà a Berlino, dal 4 al 6.7.'00, il Congresso sullo sviluppo urbano *Global Conference on the Urban Future-Urban 21*.

Intermat a Parigi

Dal 16 al 21.5.'00, a Parigi (Parco esposizioni), *Intermat* - Esposizione Internazionale delle attrezzature tecniche per i lavori pubblici e l'edilizia.

Nuovo Governo

Nuovo Governo (di centro sinistra), presieduto da Giuliano Amato. Ai ministeri di maggiore riferimento per la proprietà edilizia sono stati chiamati, per il Ministero dei lavori pubblici l'on. Nerio Nesi (Comunisti italiani) e per il Ministero delle finanze l'on. Ottaviano Del Turco (Socialisti democratici italiani). Al Ministero dei beni culturali è stata confermata l'on. Giovanna Melandri (diessina).

Fra i Sottosegretari del nuovo Governo segnaliamo - per la sensibilità sempre portata ai nostri problemi - gli onn. Enrico Micheli (Presidenza Consiglio), Gianfranco Schietroma (Interni), Antonio Bargone e Salvatore Ladu (Lavori Pubblici), Mauro Fabris e il sen. Stefano Passigli (Industria) nonché la sen. Omibretta Fumagalli Carulli (Sanità).

Uniat, Stamegna Coordinatore nazionale

Il dott. Gabriele Stamegna è stato nominato Coordinatore nazionale del sindacato inquilini Uniat. Felicitazioni gli ha rivolto il Presidente confederale.

Pellegatta Presidente Collegio ingegneri-architetti

L'ing. Riccardo Pellegatta è stato eletto Presidente del Collegio ingegneri e architetti di Milano. Vicepresidenti, arch. Guido Gai e ing. Adolfo Colombo. Segretario, ing. Anna Semenza. Tesoriere, ing. Patrizia Giracca.

Consulenti immobiliari, nuova presidente

Rinnovato il vertice dell'Aici - Associazione italiana consulenti e gestori immobiliari. Nell'incarico di presidente, ad Alberto M. Lunghini (che ha promosso, nel 1987, e guidato l'Associazione) succede Bruna Belloni Bressan, già vicepresidente.

Dichiarazione Unico, servizio telematico

Dal 3 aprile è disponibile nel sito <http://uniconline.finanze.it>, raggiungibile anche da www.finanze.it, la funzione che consente ai contribuenti di richiedere l'abilitazione al servizio telematico Internet per presentare la dichiarazione Unico persone fisiche 2000 (redditi 1999) ed effettuare i relativi versamenti utilizzando la rete.

Più precise informazioni nella Circolare Ministero finanze n. 81/E del 21.4.'00, richiedibile dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale.

NOVITÀ

COSE DI CASA
Luce elettrica: in arrivo bollette trasparenti

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas ha emanato la deliberazione 16.3.'00 con la quale fissa i nuovi criteri cui debbono attenersi le imprese fornitrici di energia nell'emettere le bollette della luce. Sono elencate le voci che debbono venir riportate separatamente, le informazioni che vanno obbligatoriamente segnalate, le indicazioni che devono essere fornite ai clienti. L'adeguamento delle bollette va effettuato entro il 30.9.'00 per gli esercenti che hanno almeno 100mila clienti, ed entro il 31.12.'00 per gli altri.

Il testo della deliberazione è a disposizione delle Associazioni che lo richiedano alla Sede centrale.

Locazioni turistiche su "Turismo oggi"

Il quotidiano *Turismo oggi*, iniziativa editoriale nata da una costola di *Italia Oggi*, ha pubblicato una "Guida pratica alle locazioni turistiche", in più puntate. La pubblicazione è stata proposta in collaborazione con la Confedilizia.

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

COORDINAMENTO CONFEDILIZIA
Riforma urbanistica al via

Si è tenuta a Roma una riunione di lavoro del Coordinamento urbanistico confederale, coordinata dal responsabile avv. Nino Scipelliti e incentrata sul progetto di riforma urbanistica attualmente all'esame di uno specifico Comitato ristretto della Commissione Territorio della Camera. Il punto di maggior discussione è risultato quello relativo alla perequazione urbanistica.

Successo del Convegno sui trusts immobiliari

Vivissimo successo (e pubblico convenuto da ogni parte d'Italia) per il Convegno sui trusts immobiliari (Applicazioni nel diritto italiano - Problemi e prospettive) svoltosi a Piacenza. Dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale, hanno svolto relazioni il prof. Umberto Morello, ordinario di diritto civile alla Statale di Milano (Il trust nell'ordinamento giuridico italiano e la Convenzione dell'Aja del 1985 sul riconoscimento dei tru-



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno



Il numeroso pubblico presente al Convegno

sts), la prof. Lidia Salvini dell'Università "La sapienza" di Roma (Profili e problematiche tributarie del trust in Italia), l'avv. Corrado Papone (L'uso del trust nelle compravendite immobiliari: profili teorici e applicativi), l'avv. Andrea Moja (Il trust successorio per la trasmissione del patrimonio immobiliare e aziendale) e la dott. Nuccia Parodi (Multiproprietà immobiliare e trust). Un importante intervento ha svolto anche il prof. Angelo Chianale, dell'Università di Torino. L'on. Guarino ha dal canto suo dettagliatamente spiegato lo stato dell'*iter* parlamentare di approvazione delle proposte di legge in materia.

Al termine, i relatori hanno risposto ai quesiti dei partecipanti.

FASCICOLO CASA
Quattro indagini (ma basteranno?)

Com'è noto, il Comune di Roma ha approvato una delibera istitutiva del fascicolo del fabbricato (prontamente impugnata dalla Confedilizia avanti la magistratura amministrativa: cfr. *Cn* mar. '00). Fra le amenità - se così vogliamo definirle - dell'aureo libretto si rileva l'obbligo, per il proprietario, di far condurre ben quattro indagini: statica, impiantistica, geologica e agroforestale. Proprio così: anche agroforestale.

Evidentemente, quando abbiamo parlato del fascicolo del fabbricato come di uno strumento per dare un po' di lavoro, purchessia, a ingegneri e geometri disoccupati, non avevamo pensato che vi sono anche i tecnici del mondo agricolo. Dunque, ecco l'indagine agroforestale da affidare ad agronomi, periti agrari, periti forestali, dottori in scienze agrarie, dottori in scienze forestali ecc.

Suggeriamo al Comune di Roma di non dimenticarsi che esistono anche laureati in scienze agrarie tropicali e subtropicali (si veda l'Università di Firenze): si potrebbe estendere anche a loro la possibilità di compiere una (obbligatoria) indagine per verificare gli effetti delle radici delle palme sulla sicurezza del fabbricato.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea nazionale a Udine

L'Assemblea nazionale dell'ADSI (la XXIII, per l'esattezza) si terrà quest'anno a Udine, dal 9 al 12 giugno. I soci si riuniranno in assemblea ordinaria il 10, alle 9,30, nella Sala Paolino d'Aquileia in via Treppo 7.

Dopo il pranzo di benvenuto al Castello di Villalta, sono previste visite, oltre che al centro storico in genere di Udine, alla Casa della Contadinanza, a Villa Agricola Strassoldo, a Villa Gallici Deciani di Montegnacco, al Castello di Arcano, a Villa Manin di Passariano, al Castello di Strassoldo di Sopra, al Castello di Miramar di Trieste e a Palazzo Lantieri (Gorizia).

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuova sede a Roma per l'Assindatcolf

L'Assindatcolf, impegnata in attività sempre maggiori, si trasferisce in una sede più ampia. L'indirizzo dei nuovi uffici di Roma, ospitanti sia la sede nazionale sia quella locale, è il seguente: via del Tritone, 61, c.a.p. 00187. Il nuovo numero telefonico è: 06.6781122 (r.a.). Nuovo numero di fax 06.69380292

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Audizione per l'Assoutenti

Nel corso dell'indagine conoscitiva condotta dalla Commissione Affari sociali della Camera è stato ascoltato, sui problemi della sicurezza alimentare, il dott. Mario Finzi in rappresentanza dell'Assoutenti.

ANACAM

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

Una raccolta di pareri tecnici

L'Anacam ha provveduto a curare un dischetto (supporto interattivo) recante la raccolta di pareri e raccomandazioni tecniche formulate dal "Coordinamento italiano degli organismi notificati per gli ascensori" (per tali organismi cfr., da ultimo, *Cn*, apr. '00).

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agevolazioni anche per gli inquilini dell'edilizia residenziale pubblica

La legge 431/98 esclude dai benefici fiscali per i conduttori gli inquilini di edilizia residenziale pubblica. In Liguria il Cnr Casa è intervenuto affinché le detrazioni fiscali (640.000 lire sull'Irpef per i titolari di redditi fino a 30 milioni e 320.000 lire per i titolari di redditi fino a 60 milioni) vengano estese ai titolari di contratti di locazione delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale stipulati secondo le norme dell'edilizia residenziale pubblica. Il vicepresidente del Consiglio regionale, Bruno Valenziano, ha presentato una proposta, approvata all'unanimità dal Consiglio, che è diventata un progetto di legge d'iniziativa regionale depositato in Parlamento.

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Aumentati del 25% i rimborsi

L'Assemblea dei delegati della Cassa Portieri ha approvato all'unanimità il bilancio consuntivo del 1999 e il preventivo del 2000. Il Presidente, Parmenio Stroppa, ha illustrato gli elementi qualificanti dei documenti contabili, dando conto altresì dell'attività svolta dalla Cassa nel corso del '99.

Il '99 ha fatto registrare un aumento del 25% delle richieste di rimborso. La corrispondenza in arrivo è salita del 23%, mentre il tempo medio dei rimborsi si è attestato sui 20-25 giorni. In diminuzione risultano i tempi di comunicazione della malattia del lavoratore e quelli di completamento delle pratiche.

Stabile è la suddivisione per figure professionali dei dipendenti tutelati dalla Cassa. Il profilo più diffuso (79,5% del totale) è quello a4 (ex. A, portieri con alloggio che effettuano le pulizie), seguito, con il 14,7%, dalle figure a3 (ex A1, portieri senza alloggio che effettuano le pulizie).

Il 97,2% dei dipendenti lavora a tempo pieno, il 2,8% a tempo parziale. L'utilizzo di quest'ultimo tipo di rapporto, più diffuso nei dipendenti più giovani, decresce in corrispondenza delle classi di età più elevate. Fra gli iscritti alla Cassa, il 43% del totale è costituito da donne. La maggior parte dei dipendenti si trova in Lombardia, nel Lazio, in Campania ed in Piemonte. Quanto alle caratteristiche dei datori di lavoro, il 91,8% ha un solo dipendente, mentre il restante 8,2% ha 2 o più dipendenti.

EPF

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Riunione in giugno a Roma

Il 6 e il 7 giugno prossimi si terrà a Roma una sessione di lavori degli organismi direttivi dell'EpF, l'organizzazione della proprietà edilizia che opera a livello di Unione Europea. Per l'Italia vi prenderanno parte, col Presidente confederale, i rappresentanti nel Comitato direttivo ing. Attilio Vizziano e ing. Antonio Guarnieri.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contestata la circolare Inail sulla comunicazione del codice fiscale

Una circolare dell'Inail, datata 28.3.'00, ha ricompreso i datori di lavoro domestico fra quelli tenuti - in applicazione dell'art. 14, c. 2, del d. lgs. 38/00 - a comunicare all'Inail il codice fiscale dei lavoratori assunti o cessati, comunicazione da effettuarsi contestualmente all'instaurazione del rapporto di lavoro o alla sua cessazione (cfr. *Cn* aprile '99). Tale obbligo non riguarda pertanto i datori di lavoro con contratto in essere, ma solo i datori di lavoro che instaurino o facciano cessare un rapporto di lavoro.

La Fidaldo contesta l'interpretazione che l'Inail dà della nuova disposizione ed è intervenuta presso l'Inail stesso per rimarcare l'inapplicabilità del citato art. 14 ai datori di lavoro domestico. E' infatti da ritenersi che le norme del testo unico sugli infortuni siano applicabili all'assicurazione infortuni dei lavoratori domestici solo sotto il profilo assicurativo dei lavoratori e dell'evento infortunio, restando i datori di lavoro domestico fuori del campo di applicazione di tutti gli obblighi formali.

In questa situazione di incertezza non risulta possibile fornire precise direttive. Il singolo datore di lavoro colf deciderà come comportarsi in caso di instaurazione o cessazione del rapporto di lavoro, tenendo presente che la sanzione amministrativa prevista per l'inottemperanza dell'obbligo della comunicazione è di lire 100mila per dipendente.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Modifiche all'obbligo dello star del credere

La legge comunitaria '99 (n. 526/99) ha modificato (art. 28) l'art. 1746 del codice civile, concernente gli obblighi dell'agente, dai quali viene ora escluso lo star del credere, disciplinato dall'art. 1736 cod. civ. Nulla muta, però, per gli agenti immobiliari, già in precedenza non tenuti all'obbligo dello star del credere (obbligo di garanzia).

Case enti, parte la svendita

Questo il titolo dell'articolo del Presidente nazionale Fiaip, Eustacchio Allegretti, pubblicato da *Italia Oggi* il 25 aprile.

Fortemente critico col sindacato inquilini Sunia (che ha esultato) e col Ministero del lavoro (che ha emanato le norme relative alla vendita degli immobili pubblici, con sconti per gli inquilini attuali - da sempre favoriti con canoni irrisori, vip-boiardi di Stato e portaborse compresi - fino al 45 per cento del prezzo), il Presidente Allegretti scrive tra l'altro: «Gli enti previdenziali si priveranno dei "gioielli di Stato", ricavando quattro danari che non serviranno a risanare le asfittiche casse degli enti, né ad abbassare il debito pubblico che sarebbe dovuto essere il primo beneficiario, se non l'unico, di questa sconsigliata operazione: non è certo un caso se le organizzazioni immobiliari europee continuano a non capirne il senso commerciale. Il tutto con la consueta usanza che il bene immobiliare deve essere trattato in Italia con quella superficialità alla quale avremmo dovuto porre fine con l'entrata del nostro Paese nell'Unione europea e che, invece, prosegue, la penosa strada già ricalcata con l'inutile modifica della riforma delle locazioni. Stanti queste situazioni, inutile poi domandarsi perché gli investitori stranieri esprimano grossi dubbi sulla trasparenza e redditività del mercato italiano: chi gli può dare torto? Noi, di certo no».

LOCAZIONI

Nuovo proprietario e vecchio inquilino

Secondo l'articolo 1602 del codice civile, il terzo acquirente della casa ipotecata subentra nel rapporto di locazione e, dal giorno dell'acquisto, anche nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto. Tale principio porta alle seguenti conclusioni. Visto che la giurisprudenza ritiene che la successione nel rapporto abbia effetto per le situazioni che si registrano a partire dal contratto di compravendita, non si determina un'automatica e generale acquisizione da parte del nuovo proprietario di tutte le posizioni attive e passive esistenti al momento del contratto, ma solo di quelle che producono ancora i loro effetti. Ciò significa che il nuovo proprietario è debitore del deposito cauzionale (ben inteso, alla cessazione del rapporto) se la costituzione del deposito risulta dal contratto, con la conseguenza che se il contratto non reca alcuna indicazione egli non ha tale obbligo, né tantomeno l'obbligo di corrispondere gli interessi previsti dall'art. 11 della l. 392/78. In tal caso, a dover restituire il deposito sarà il precedente locatore.

L'eventuale morosità maturata al momento del contratto di compravendita non costituisce un credito del nuovo acquirente, né un motivo di sfratto che quest'ultimo possa utilizzare, salvo che nel contratto di compravendita non ne sia stata fatta espressamente cessione all'acquirente.

Foresteria e regolamento di condominio

Se il regolamento di condominio impone a tutti gli appartamenti l'uso abitativo, diviene ben difficile locare un immobile - ad es. - ad una scuola di studenti stranieri, che vanno e vengono a turni di 10-15 giorni.

Difatti, per uso abitativo in senso proprio si intende la destinazione dell'appartamento a dimora stabile di una o più persone che ne facciano la loro ordinaria abitazione, ed è evidente che in tale definizione (che corrisponde al comune modo di intendere il concetto di uso abitativo) non rientra certamente la locazione per foresteria di una scuola nella quale gli abitanti cambiano continuamente, con possibilità di problemi nei rapporti condominiali per effetto del maggiore e più intenso uso dei servizi e degli impianti, e di pregiudizio alla sicurezza generale dei residenti a causa del cambiamento continuo degli occupanti l'appartamento e della diffusione delle chiavi di accesso all'edificio tra persone del tutto sconosciute.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

L'AMNESIA FISCALE È RIMEDIABILE

Il Tribunale di Bologna (giudice estensore Guidotti) ha emesso, il 6 aprile scorso, un'ordinanza nella quale si qualifica «opposizione all'esecuzione» (e non, «agli atti esecutivi») l'impugnativa - in sostanza - di un precetto carente dell'indicazione degli estremi fiscali prescritti dall'articolo 7 della nuova legge sulle locazioni abitative.

Ma la novità del provvedimento non sta proprio in questa statuizione: com'è noto, le opinioni al proposito sono le più diverse, e una rondine in più o in meno non fa certo primavera (chissà quando si formerà un orientamento univoco in punto, o si pronuncerà - addirittura - la Corte di cassazione...).

La novità del provvedimento - non rilevata dai primi commentatori, che l'hanno anzi intesa esattamente al rovescio - sta in questo: che il Tribunale (lo stesso che il 16 settembre dello scorso anno - medesimo decidente - aveva stabilito che deve essere sospesa un'esecuzione di rilascio basata su un precetto carente della richiesta indicazione dei dati fiscali) ha stabilito che l'esecuzione medesima non deve invece essere sospesa se, dopo la notifica del precetto, il locatore fornisce comunque - a seguito dell'opposizione del conduttore - gli estremi fiscali richiesti.

Il Tribunale ha infatti ritenuto (sulla base di un orientamento ormai generalizza-

to, di cui sono espressione anche le decisioni del Tribunale di Monza del 22 settembre dell'anno passato e del Tribunale di Alessandria dello scorso 28 febbraio 2000) che la predetta indicazione di dati può essere fornita in qualsiasi momento (prima, evidentemente, dello «sfratto»), e ciò - pur a proposito di un precetto notificato dopo l'entrata in vigore della nuova legge - argomentando (ed è questa un'altra novità, non rilevata, del provvedimento) dalla dichiarazione su tali dati fiscali che il nuovo decreto legge sfratti prevede per i precetti notificati prima della nuova legge (e che non potevano, quindi, contenere i dati in questione).

Lungi dall'indicare che gli sfratti si allungano..., il provvedimento (che, per coloro che fossero interessati è consultabile nel suo testo integrale al sito Internet della Confedilizia: www.confedilizia.it) segnala dunque esattamente il contrario, e cioè che perfino a un precetto totalmente irregolare si può subito, e facilmente, rimediare. Ciò che - come già evidenziato a suo tempo da chi scrive - avrà la conseguenza inevitabile di indurre i conduttori ad agire (per ritardare le esecuzioni) con opposizioni agli atti esecutivi, opposizioni che - attaccando i precetti da un punto di vista formale - non appaiono superabili nelle forme di cui al provvedimento del Tribunale di Bologna.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 23.4.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Ici: entro il 30 giugno il versamento ed entro il 31 luglio l'eventuale dichiarazione

È fissata al 30.6.'00 la scadenza ordinaria per il versamento dell'acconto dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno in corso e al 31 luglio quella per la presentazione, se dovuta, della dichiarazione del '99 (la scadenza è legata a quella della presentazione della dichiarazione dei redditi, attualmente fissata al 31 luglio). Deve però tenersi presente che ogni singolo Comune può, con regolamento, fissare diversi termini per entrambi gli adempimenti. Ogni Comune può stabilire l'eliminazione dell'obbligo della presentazione della *dichiarazione* e l'introduzione di quello della *comunicazione*, da parte del contribuente, di acquisti, cessazioni o modificazioni della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata. E' pertanto indispensabile informarsi se nel Comune in cui si trova l'immobile siano state introdotte tali disposizioni.

L'acconto deve essere versato nella misura del 90% dell'imposta relativa al primo semestre 2000 (in pratica, il 45% dell'imposta dovuta per l'intero 2000). Il saldo sarà pagato entro il 20.12.'00. Anche con riferimento alle modalità di versamento, è necessario assumere informazioni presso il Comune interessato in relazione all'ubicazione dell'immobile, per verificare se questo abbia previsto la possibilità di versare l'Ici direttamente presso la tesoreria comunale o tramite banca. Gli altri sistemi sono quelli del versamento al Concessionario (direttamente o tramite Posta) o alle banche con esso convenzionate.

Secondo la normativa "nazionale" Ici (d. lgs. 504/92), la dichiarazione deve essere presentata per gli immobili per i quali, nel corso del '99, si siano verificate modificazioni nella soggettività passiva oppure nella struttura o destinazione dell'immobile, che hanno determinato un diverso debito d'imposta. A titolo esemplificativo, l'obbligo sorge se, nel '99, si è verificata una delle seguenti circostanze:

- l'immobile è stato trasferito o su di esso è stato costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ovvero è stato oggetto di locazione finanziaria;
- l'immobile ha perso o acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'Ici;
- l'immobile ha cambiato caratteristiche: ad es., terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa; area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato; area divenuta edificabile in seguito a demolizione del fabbricato; fabbricato la cui rendita catastale deve essere cambiata a seguito di modificazioni strutturali; appartamenti che hanno smesso

di essere adibiti ad abitazione principale (o che, viceversa, sono stati destinati ad abitazione principale nel corso del '99); costruzione che ha perso la caratteristica della ruralità;

- il valore dell'area fabbricabile è variato;
- è stato stipulato nel corso del '98 un contratto di locazione finanziaria, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili; in tal caso, infatti, dal 1°.1.'99 si è avuta la variazione della soggettività passiva.

Non costituiscono, invece, causa di variazione e quindi non determinano, di per sé, l'obbligo di presentazione della dichiarazione:

- l'assoggettamento dell'immobile ad aliquota diversa rispetto a quella applicata per il '98;

- l'applicazione, per la "prima casa", della detrazione annua superiore alle 200.000 lire, oppure della riduzione dell'imposta fino alla metà, a seguito di deliberazione comunale;

- l'applicazione della detrazione o riduzione d'imposta per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione dagli Iapc;
- l'aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione dei fabbricati interamente posseduti da imprese;
- la stipulazione di un contratto di locazione finanziaria nel corso del '99, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili, perché in tal caso soltanto dal 2000 si avrà la variazione della soggettività passiva.

Agevolazioni "prima casa" anche per l'acquisto dell'immobile rurale

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricati destinate ad abitazione non di lusso di cui all'art. 1 della L. 168/82, spettano anche nel caso di acquisto di immobile censito al catasto come fabbricato rurale. Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale con decisione n. 5788 dell'8.10.'99.

L'intervento

Il fascicolo di fabbricato: dopo le stragi leggi affrettate, inutili e costose

DI OSVALDO NAPOLI
vicepresidente nazionale Anci

È in discussione al senato il disegno di legge che riguarda le nuove disposizioni in materia di mercato edilizio. Come è noto la nuova normativa prevede, tra l'altro, l'istituzione, per gli immobili, del «fascicolo del fabbricato», complesso di documenti finalizzato a stabilire lo stato di salute di ogni fabbricato interessato con le relative conseguenze tra le quali l'inaffidabilità degli immobili carenti di fascicolo o non in regola con i contenuti prescritti dallo stesso.

Il disegno di legge tocca un campo quale quello dell'edilizia nel quale i comuni sono da sempre profondamente coinvolti sia direttamente (dalla predisposizione della strumentazione urbanistica fino al rilascio delle concessioni e ai relativi controlli) sia indirettamente, perché le nuove regole sono destinate a generare notevoli conseguenze che investiranno inevitabilmente i comuni. Qualcuno teme e ipotizza, per esempio, un blocco sostanziale del mercato dei fitti per molti immobili con tutti i relativi effetti di aggravamento delle problematiche di alloggiamento, sfrattati compresi, problemi sui quali i comuni sono obbligati a confrontarsi da sempre. Non è pertanto certamente improprio se i comuni fanno sentire su questo problema la loro voce.

Sulla nuova normativa in discussione la maggioranza delle forze interessate è in pratica concorde nel rilevare l'importanza dei temi affrontati che riguardano la sicurezza degli edifici e cioè l'incolumità degli inquilini. Del resto, se sono affidabili i dati dello studio del Censis, l'Italia conta circa 3.500.000 di abitazioni potenzialmente a rischio, il 36,5% delle quali per ragioni di anzianità e il rimanente 63,5% per cause tecnico-scientifiche.

Non si tratta quindi di un problema fittizio. Le diversità di valutazioni e le riserve sul nuovo testo di legge riguardano in questo caso

non le prese di coscienza del problema ma i termini e i modi per affrontarlo e risolverlo. Su questo versante le posizioni e di dubbi sono certamente diffusi e giustificati. E non è solo e non è tanto questione di difesa di interessi diretti o di schieramento politico: è questione di sostanza. Le perplessità più forti riguardano proprio l'istituzione del fascicolo di fabbricato, gli obiettivi che questa deve porsi, le modalità per realizzare questi obiettivi, i conseguenti costi.

Il pericolo segnalato con maggiore frequenza è il seguente: il testo della normativa così come proposto e in atto in esame e in discussione rischia di trasformare l'istituzione del fascicolo di fabbricato in un adempimento costoso e sostanzialmente inutile. E questo per ragioni diverse e tutte importanti: per le modalità che la legge prevede per la formazione del fascicolo, la tipologia degli atti che lo devono costituire, le carenze di indicazioni precise sulle tipologie e contenuti degli accertamenti tecnici da effettuare per verificare la salubrità dei fabbricati interessati, per il tipo di formazione e di professionalità previste in capo a chi è abilitato a operare queste verifiche e così via.

In questo stato di cose il fascicolo di fabbricato rischia di essere non un mezzo idoneo a stabilire lo stato di salute degli immobili ma di costituire un adempimento formale in più fortemente oneroso con costi, enormemente superiori alle 300 mila lire ipotizzate in materia dal sottosegretario Mario Mattioli. Del resto con 300 mila lire al giorno d'oggi si può certamente provvedere a qualche adempimento meramente burocratico e non certo a esperire prove tecniche di una oggettiva validità accertativa.

Se il problema e l'obiettivo del fascicolo sono quelli di stabilire per gli immobili interessati lo stato di agibilità e di sicurezza sia sotto il profilo della stabilità, sia dell'impiantistica, sia della manutenzione, questi risultati

ALZATA D'INGEGNI...

Progettista immobile ed altro...

Il Comune di Milano ha approvato un Regolamento edilizio che contiene, tra l'altro, questa disposizione: "All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari appongono una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice".

Davvero un'alzata d'ingegno. Infatti, non sono tutti dati già in possesso del Comune? E una delle tante leggi Bassanini non dice - solennemente - che la P.A. non può richiedere dati già in suo possesso? Ma tant'è... Oramai, non si sa più cosa inventare (dopo libretti fabbricati e targhette varie, di vario genere) per compiacere qualche categoria e procurare lavoro "buroindotto". Naturalmente, sempre a carico dei soliti noti. I proprietari di casa. Ma basta sapersi regolare...

non si possono raggiungere attraverso adempimenti caratterizzati da genericità e imprecisioni tecniche che fatalmente rischiano di degradare la prassi da esperire in adempimenti meramente o prevalentemente burocratici e privi della necessaria sostanzialità tecnica di efficacia. Accertare lo stato di salute di un immobile comporta sottoporlo a una serie di prove tecniche che devono essere definite con precisione nella loro tipologia e nei loro contenuti in relazione ai dati da accertare, comporta affidare l'espletamento di queste prove a persone che garantiscano le necessarie capacità ed esperienza professionale. Sono operazioni che richiedono tempo e che costano, costano tanto, decine di milioni se si vogliono condurre prove affidabili e complete.

Per queste ragioni una operazione di verifica seria in questo campo non è proponibile se non fondata su una regolamentazione precisa di contenuti tecnici che muova dall'individuazione delle zone di maggior rischio dalle quali iniziare gli accertamenti, da una tempistica adeguata a completarla e a condurla ovunque sia necessario. E non è proponibile se non è accompagnata da una politica di adeguati interventi finanziari a sostegno senza i quali ogni verifica è destinata o a non poter essere espletata o a essere espletata in modo superficiale e senza la dovuta serietà accertativa.

E cioè destinata al fallimento sostanziale con l'aggiunta di costi inutili. Senza contare che la soluzione vera e principale del problema è quella di garantire che gli edifici «nascono sani» e quindi è quella che porta a condurre normative e accertamenti appropriati a questo fine, dalla fase di esecuzione dei valori di costruzione magari con conseguenti servizi di raccordo e di aiuto ai comuni. Al di fuori di queste vie c'è solo il rischio di aumentare obblighi e vincoli inutili e illusori. C'è il rischio di esser ancor chiamati a scavare, con le ruspe e con le mani, tra le macerie di futuri crolli alla ricerca di vittime.

Nominati i vertici delle Agenzie delle finanze

Nominati i Comitati direttivi delle nuove Agenzie fiscali delle entrate, delle dogane, del territorio e del demanio (cfr. *Cn* dic. '99). Vi ha provveduto il Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle finanze, ottenuto il parere della Conferenza unificata Stato-Regioni-Autonomie.

L'Agenzia delle entrate sarà diretta da Massimo Romano, mentre faranno parte del Comitato direttivo Attilio Belfera, William Rossi, Enrico Pardi, Silvia Giannini, Francesco Lettieri e Rocco Monducci.

Direttore dell'Agenzia delle dogane sarà Mario Andrea Guaiana. Il Comitato direttivo sarà composto da Giorgio Tino, Vittorio Scippaccola, Walter De Santis, Natalia Cea, Pietro Verzelletti e Giuseppe Bizzari. Direttore dell'Agenzia del territorio sarà Mario Picardi. Salvatore Di Maria, Antonio De Santis, Giuseppe Montagna, Carlo Ghezzi, Marco Simonotti e Fabio Melilli comporranno il Comitato direttivo.

Elisabetta Splitz sarà il direttore dell'Agenzia del demanio. Faranno parte del Comitato direttivo Giuseppe Favale, Paolo Ceccherini, Domenico Tosato e Gualtiero Tamburini.

Immobili statali, al via la vendita

La *G.U.* del 14.4.'00 ha pubblicato il decreto del Ministero del tesoro, d'intesa con le Finanze, che definisce le modalità e i termini per la vendita di alcuni stabili, come il Foro italico e le dipendenze di alcune ville.

Sul numero di *Cn* di giugno, tutti i particolari.

Registrazione sentenze con attribuzione immobili

Con nota 7.12.99 n. 75782 la Direzione Regionale delle Entrate dell'Emilia-Romagna ha comunicato di ritenere insussistente l'obbligo della registrazione delle sentenze di scioglimento di matrimonio e dei provvedimenti di omologazione delle separazioni tra coniugi, anche se prevedono attribuzioni di immobili. La medesima Direzione ha inoltre comunicato che si provvederà a dar corso alle istanze di rimborso dei tributi già corrisposti, purché prodotte nel triennio dal pagamento (ex art. 77 T.U. 131/86).

Imprese di pulizia, condanna europea

La Corte di giustizia delle Comunità europee ha condannato la Repubblica Italiana perché ha introdotto pesanti sanzioni nei confronti di chi esercita imprese di pulizia senza essere iscritto nell'apposito registro (cfr. *Cn* sett. e nov. '97). La legislazione italiana risulta limitare gravemente la libertà d'impresa alle società estere del settore.

Successo dell'interpello dei candidati presidenti regionali

Tre domande erano state poste dalla Confedilizia, tramite le proprie Federazioni regionali, ai candidati di Polo e Ulivo alla Presidenza delle Regioni per le quali si è votato il 16 aprile (cfr. *Cn* mar. e apr. '00). I quesiti riguardavano argomenti che stanno molto a cuore ai proprietari di casa: il primo, era relativo all'introduzione di una legge regionale che - sulle orme di quelle laziale e marchigiana - esenti i proprietari di casa allacciati a pubbliche fognature dal pagamento del contributo di bonifica. La seconda domanda verteva sulla proposta della Confedilizia di assoggettare gli immobili ad un'unica imposta, reddituale e comunale. L'ultimo quesito concerneva il libretto casa, chiedendosi ai candidati se essi condividevano la posizione della Confedilizia favorevole a demandare ai Comuni l'individuazione degli immobili che presentino oggettive necessità di controlli in tema di sicurezza.

Limitandoci alle risposte pervenute dai vincitori, e quindi dai nuovi presidenti delle Regioni, possiamo constatare l'ampio successo riscosso dalle proposte della Confedilizia. Il quesito sulla contribuzione di bonifica, ad esempio, ha visto nette risposte favorevoli da parte tanto di presidenti del centrodestra (come il veneto Galan, il laziale Storace e l'abruzzese Pace) quanto del centrosinistra, come il toscano Martini e il lucano Bubbico. Sono arrivate risposte favorevoli sia dal Nord (la Lombardia, con Formigoni, il Piemonte con Ghigo) sia dal Sud (la Puglia con Fitto, la Calabria con Chiaravallotti).

Un coro di "sì" è giunto alla proposta dell'unica tassa sulla casa. L'esigenza di semplificazione impositiva immobiliare accomuna Biasiotti, presidente della Liguria per il Polo e Bubbico, presidente della Basilicata per l'Ulivo, l'emiliano Errani (centrosinistra) e il laziale Storace (centrodestra), il toscano ulivista Martini e il veneto azzurro Galan. E ancora, fra gli altri, Pace (Abruzzo), Bubbico (Basilicata) e Formigoni (Lombardia).

Per il fascicolo casa, sono tra gli altri a favore della proposta della Confedilizia Chiaravallotti (Calabria, centrodestra), Formigoni (Lombardia, centrodestra), Errani (Emilia-Romagna, centrosinistra), e poi i polisti Ghigo (Piemonte), Fitto (Puglia) e Biasiotti (Liguria). Risponde no, invece, il solo presidente lucano Bubbico, ma specifica: "Salvo diverse e motivate indicazioni degli enti locali sulla base di direttive regionali".

Nuove norme sui reati tributari

È stata approvata la riforma della legislazione penale tributaria (d.lgs. 10.3.'00, n. 74, in *G.U.* 76 del 31.3.'00) in materia di imposte sui redditi e Iva. La nuova normativa, in vigore dal 15.4.'00, punisce con il carcere solo i reati fiscali particolarmente gravi.

Tra i principali comportamenti sanzionati penalmente vi sono:

- la dichiarazione fraudolenta con l'uso di fatture o altri documenti che attestano operazioni inesistenti: reclusione da un anno e sei mesi a sei anni (da sei mesi a due anni per i casi di evasione inferiore a 300 milioni di lire);
- la dichiarazione infedele: da uno a tre anni di reclusione se l'imposta evasa è superiore a 200 milioni e il reddito imponibile occultato supera il 10% di quello dichiarato, ovvero, anche se inferiore al 10%, è superiore a 4 miliardi;
- l'omessa dichiarazione: reclusione da uno a tre anni quando l'imposta evasa è superiore a 150 milioni. Non si considera omessa la dichiarazione presentata entro 90 giorni dalla scadenza o non sottoscritta o non redatta su uno stampato conforme al modello prescritto.

Discutibili obblighi imposti ai proprietari dalla legge regionale del Veneto n. 49 del 22 ottobre 1999

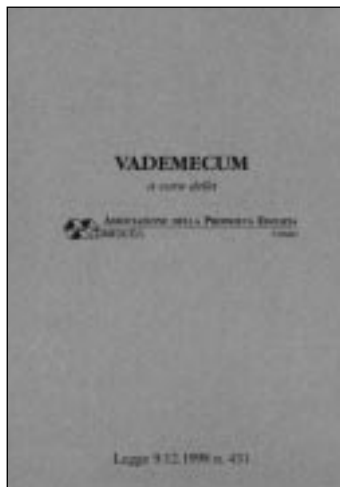
La legge regionale veneta 22.10.'99, n. 49, impone alcuni obblighi - quali la denuncia di inizio attività, da presentarsi al Comune, e la comunicazione alla Provincia dei prezzi minimi e massimi praticati - a carico dei proprietari di "unità abitative ammobiliate a uso turistico".

L'obbligo sorge in caso di unità abitative ammobiliate gestite in forma imprenditoriale, mentre ne restano esclusi i proprietari che locano in forma non imprenditoriale. Poiché questi ultimi soggetti sono identificati dalla legge veneta come "coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa" e con la fornitura di determinati "servizi minimi", si pone il problema se da tale impostazione si debba far discendere la conclusione che siano soggetti agli obblighi tutti coloro i quali abbiano la disponibilità di più di 4 unità abitative.

Il parere della Confedilizia - comunicato alla Federazione veneta - è che restano esclusi dagli obblighi sopra descritti coloro i quali abbiano la disponibilità di oltre 4 unità abitative, a meno che questi non svolgano - come richiesto dalla legge - attività imprenditoriale, per tale intendendosi, in linea con la tradizionale nozione civilistica, l'attività organizzata, svolta in modo professionale, in cui il complesso dei servizi aggiuntivi offerti sia rilevante per qualità o quantità tanto da prevalere sulla causa tipica della locazione, non potendosi legare tale qualifica alla sola circostanza della disponibilità di più di 4 unità abitative ammobiliate a uso turistico.

Si deve poi sottolineare che - diversamente - la legge veneta si presterebbe a censure di ordine costituzionale. Si ritiene infatti che le Regioni non possano legiferare sulla locazione a fini turistici da parte di proprietari non imprenditori. Né possono, per superare tale limite, fornire una propria definizione di attività imprenditoriale, difforme da quella civilistica - sopra richiamata - legando tale qualifica alla sola circostanza della disponibilità di più di 4 unità abitative ammobiliate a uso turistico.

Vi è infine da sottolineare che la legge regionale veneta considera esclusivamente le unità abitative ammobiliate, mentre è ben possibile che abitazioni concesse in locazione ad uso turistico, anche con contratti fino a 3 mesi, siano sprovviste di arredo. Nel quale ultimo caso nessun adempimento di quelli richiamati appare dovuto.



Accurato vademecum sulla nuova legge sulle locazioni abitative predisposto dalla Confedilizia di Como



Pubblicazione sui bed & breakfast in Italia, con indirizzi e (completi) elementi di valutazione



Dizionario Internet-Italiano, distribuito da Class

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

La casa trasforma il pensionato in un ricco ... Per il gas, che simpatici mattacchioni! In Europa, nessuno ha il libretto casa

Renzo Pastorino, di Torino, così scrive a *La Stampa* (25/3): "Ci sono nel sistema fiscale alcune ingiustizie di fatto che pesano soprattutto sugli anziani che non hanno, di certo, pensioni plurimilionarie. Al pensionato con moglie morta di fame, ad esempio, lo Stato concede magnanimo di averla in carico. Se i due, però, hanno avuto la malaugurata idea di fare una vita da pezzenti per comprarsi due stanze e andarci a dormire senza che nessuno li butti sulla strada, ecco che cosa succede. Dal momento che solo fino a 5.500.000 di reddito la donna è considerata a carico del marito, basta che si aggiunga una lira di "rendita catastale" (che poi neppure Iddio è mai riuscito a capire cosa rende un alloggio, ma forse bisogna chiederlo all'idraulico quando c'è da cambiare la caldaia) ecco che il nostro si ritrova all'improvviso la moglie ricca e quindi non più a carico. Verrà mai il giorno che la prima casa sarà un diritto non tassato? E magari sarà rivista anche l'Ici che mette in ginocchio le entrate di molti pensionati?"

Questa l'esperienza di un proprietario che si è rivolto a una piccola associazione di proprietari. Mario Saltari di Roma scrive a *La Repubblica* (1/4): "La strana macchina della giustizia e la scritta "la legge è uguale per tutti", che domina in ogni tribunale, mi sembra che non rispondano alle aspettative di chi alla legge si rivolge. Circa tre anni e mezzo fa, mi iscrissi a un sindacato dei piccoli proprietari, perché ritenevo che fosse il più adatto a consigliarmi su come far liberare l'appartamento occupato abusivamente. Diedi a un loro avvocato il mandato a procedere con azione legale; fui rassicurato della liberazione dell'appartamento stesso. Fino a oggi, ho pagato per le sole spese legali 4 milioni di lire, ma il giudice, dopo tre anni e mezzo, deve ancora emettere la sentenza. Nel frattempo, a me proprietario resta solo di pagare le tasse, l'Ici e il condominio arretrato non versato dall'occupante, che non ha alcun contratto né ha mai pagato una lira".

Il *Corriere della Sera* (4/4) presenta questa lettera di Nello D'Aversa di Budapest (Ungheria): "Non riesco a spiegarmi perché in molti paesi i contratti di compravendita immobiliare possano essere stipulati anche da avvocati o da altre persone abilitate, mentre in Italia siamo obbligati ad andare esclusivamente dai notai e assoggettarci "obtorto collo" alle loro tariffe, che a me, francamente, sembrano esose. La possibilità di potersi rivolgere a più soggetti e non a una sola "casta" servirebbe, sicuramente, da calmiera".

Gas, imposta sull'imposta. È il titolo del *Resto del Carlino* (4/4) per questa lettera di Ghino Biagini di Cesenatico (Forlì): "Per sapere come siamo concitati niente è più istruttivo di una bolletta del gas. Si dia un'occhiata a questi dati: importo gas 971.964; imposta di consumo 767.257; quota fissa 10.000; Iva 349.925. Insomma un'imposta diventa l'imposta di un'altra imposta. Ma non è finita. Tra le avvertenze per l'utenza, si legge che l'aliquota Iva sul gas per uso domestico è quella agevolata del 10% (anziché del 20%) purché sia possibile distinguere il consumo per acqua calda e cottura cibi da quello per riscaldamento. Ma che simpatici mattacchioni".

LA LETTERA DEL MESE

IL LIBRETTO CASA NON PIACE AL SENATORE PAROLA

Assistendo a un convegno dell'Istituto nazionale di urbanistica ho avuto il piacere di sentire il senatore diessino Vittorio Parola, relatore del progetto di legge sul libretto casa, che esprimeva concetti ragionevoli, veramente modificativi rispetto a quello che finora si diceva. L'ho sentito infatti esprimersi contro il libretto generalizzato, a favore di piani di recupero urbano nelle aree che presentano pericoli, sostenitore del libretto solo nel caso di nuovi edifici. Mi pare un'importantissima novità rispetto a quanto sostenuto in parlamento; mi auguro che il Governo accetti queste proposte avanzate dal relatore.

Armando Zucchi
Roma

da *ItaliaOggi* 6.4.2000

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

Questo lo sfogo di Antonella Vergnano su *La Stampa* (10/4): "Ad inizio '98 fu pubblicata una mia lettera con titolo: "Ho dovuto rischiare la vita per cacciare gli abusivi dalla soffitta". Ora, a distanza di tempo mi riallaccio allo stesso scritto per dire che il Comune mi richiede un milione e cento mila lire per interventi e demolizioni di opere edilizie abusive. A parte il fatto che si tratta per me, attualmente disoccupata e con un figlio a carico, di un importo astronomico, mi domando quale abuso ho praticato visto che né personalmente, né con locazioni a terzi o prestiti d'uso ad alcuno ho mai utilizzato il mio piccolo vano mansardato, situato nell'infelice zona antistante Porta Palazzo per uso abitativo. Sono, invece, solo stata vittima di quattro cittadini extracomunitari che scardinandone l'ingresso e violando la mia proprietà la utilizzavano quale loro dimora lasciandomi in eredità solo macerie e siringhe. Senza contare, poi, il lungo peregrinare per riuscire con l'ausilio delle forze dell'ordine a liberarla dagli abusivi. Il lavoro poi di pulizia della non gradita eredità, di sanificazione del vano e la chiusura degli accessi del medesimo furono svolti da me direttamente con il solo aiuto di alcune persone care. Non ho avuto alcun risarcimento per i danni subiti e non mi posso permettere di spendere i miei miseri risparmi per pagare un avvocato che mi difenda. Così, mi domando se oltre ai danni già subiti dovrò continuare a subire anche la beffa!".

Sul Libretto casa (che il Governo - e l'ex sottosegretario Mattioli, in particolare - vorrebbe imporre a tutti i proprietari di casa), il rag. Mariano Manzini di Terracina (LT) così scrive a *Italia Oggi* (11/4): "Ho avuto modo di assistere a un convegno dell'Istituto nazionale di urbanistica (Inu) sul fascicolo del fabbricato. Ho così appreso, attraverso interventi di autorevoli cattedratici, che all'estero non c'è assolutamente nulla di simile al fascicolo del fabbricato che vogliono propinarci. Ho sentito anche altre affermazioni sensate, come il fatto di ricorrere a conferenze di tutti quegli enti che hanno responsabilità in materia di edifici e di loro elementi di scarsa sicurezza (comuni, Usl, agenzie erogatrici dei servizi

pubblici che bucano il sottosuolo, aziende di trasporto che fanno vibrare i fabbricati ecc.) per individuare quegli edifici che richiedano davvero interventi. Interventi che sono tutt'altra cosa dall'inutile fascicolo del fabbricato".

Florio Colomeiciuc, di Pistoia, così scrive al *Resto del Carlino* (14/4): "Qualcuno dovrebbe spiegare perché in decine di centri storici, spesso amministrati da progressisti condizionati dagli animalisti Verdi, non si pone un limite alla invadenza dei piccioni torraioli (imbrattatori di monumenti e diffusori di malattie), consentendo più spazio ai merli e ai passerai. Ci deve essere sotto una preferenza politica, forse condivisa dal ministro della Sanità Rosy Bindi, che pur dovrebbe preoccuparsi della prevenzione oltre che della diagnosi e cura. Ma si dovrebbe dimostrare che i merli e i passerai sono di destra. Oppure che i piccioni appartengono ad una razza superiore".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

La senatrice Thaler Ausserhofer (Volkspartei) in un'interrogazione ai ministri della Giustizia e dell'Interno sollecita che "il venditore ed il locatore siano sollevati dagli obblighi di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza" superando quanto previsto dal d.l. n. 59/78 che impone norme considerate ormai anacronistiche, visti gli obblighi esistenti di forma scritta e registrazione per i contratti di locazione di immobili con durata superiore a 30 giorni.

Il deputato Fratta Pasini (FI) in un'interrogazione al ministro dei lavori pubblici sollecita la "definizione del senso autentico" della l. 47/85 che regola il condono edilizio laddove prevede i vincoli per le opere "non suscettibili di sanatoria".

Ancora Fratta Pasini (FI), con il collega della Lega Nord Chincarini, promuove una proposta di legge per fornire una corretta interpretazione della legge 413/91 sulle indennità di espropriazione.

Alcuni deputati di An, primo firmatario Marengo, in relazione alle campagne promozionali per incentivare negli impianti di riscaldamento condominiali l'uso di gas metano, interrogano i ministri dell'Ambiente e delle Finanze, affinché vengano adottati provvedimenti di riduzione dell'Iva al 10% sulle bollette di pagamento del gas "almeno nei mesi in cui l'impianto di riscaldamento non è funzionante, cioè da aprile a ottobre".

Il deputato del gruppo Verde Pecoraro Scanio, in relazione ai provvedimenti di rilascio degli immobili per finita locazione, interroga il Ministro della Giustizia sui casi di esecuzione forzata in corso a Napoli, "nonostante l'esistenza del decreto-legge n. 32 del 2000". L'on. Rasi, di Alleanza Nazionale, richiama l'attenzione, attraverso un'interrogazione al ministro dell'Interno, sulla diffusione dei furti negli immobili di civile abitazione.

I deputati popolari Merlo e Tuccillo interrogano il Ministro del Lavoro per conoscere i motivi che hanno indotto l'Enpaf (Ente nazionale previdenza e assistenza farmacisti) a non sottoscrivere il protocollo d'intesa con le organizzazioni sindacali degli inquilini, considerato che i tentativi dell'Ente per ottenere la trasformazione del suo status giuridico da pubblico a privato rischierebbero di far aggirare gli obblighi di legge e di ledere i diritti degli inquilini.

Sulla mancata comunicazione ai proprietari dell'avvenuto classamento delle unità immobiliari intervengono alcuni deputati di An, primo firmatario Fino, che chiedono al ministro delle Finanze di chiarire "quali siano gli effetti per il contribuente in relazione all'Ici dovuta per l'anno in corso e per quelli precedenti, nonché alle altre imposte".

Con un'interpellanza al ministro delle Finanze i deputati del Cdu Volontè, Delfino e Tassone, sollecitano una correzione, prima della scadenza del modello unico 2000, della norma sull'elevazione della detrazione fiscale per l'abitazione principale, chiedendo di escludere i redditi figurativi, come quelli sulla prima casa, dal computo del reddito complessivo. Il ministro delle Finanze Visco ha risposto ai predetti parlamentari in Aula alla Camera, precisando che le nuove disposizioni "rappresentano per il contribuente un indubbio vantaggio, perché risulta sottoposta a tassazione soltanto la parte residua del reddito, dopo una deduzione ben più robusta di prima".

Il deputato Oreste Rossi (Lega) sollecita, con un'interrogazione, il ministro delle Finanze a predisporre un apposito atto normativo finalizzato a chiedere definitivamente che non sono dovute sanzioni o interessi "per gli erronei pagamenti dell'Ici legati ai ritardi degli uffici tecnici erariali nella comunicazione delle nuove rendite catastali".

Cherchi e Brunale, deputati dei Democratici di Sinistra, invitano con un'interrogazione il ministro delle Finanze a dare attuazione all'ordine del giorno, approvato in sede di Finanziaria 2000, "a proposito del tasso d'interesse applicato alle dilazioni delle imposte sulle successioni e donazioni".

I deputati di Rifondazione comunista Cangemi e De Cesaris, in una risoluzione in Commissione Lavoro, sollecitano il Governo a prevedere garanzie nei confronti degli inquilini che non intendano avvalersi del diritto di prelazione nell'ambito del programma di alienazione degli enti previdenziali pubblici.

Anche l'on. Alemanno (An), in tema di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, solleva, in un'interrogazione al presidente del Consiglio ed al ministro del Lavoro, il problema della salvaguardia dei livelli occupazionali dei custodi degli stabili posti in vendita, chiedendo che venga emesso un atto con forza di legge che contempli, "in caso di trasferimento di titolarità dell'ente ad un soggetto privato, la possibilità di adibire i portieri ad altre mansioni salvaguardando sia i livelli occupazionali che il diritto all'abitazione".

Antonio Pepe, deputato di Alleanza Nazionale, in un'interrogazione lamenta che l'Amministrazione finanziaria, in assenza di specifica previsione legislativa, avrebbe subordinato ad un apposita dichiarazione negoziale il beneficio del credito di imposta previsto dall'art. 7 della l. 448/98 per il riacquisto della prima casa. Gli ha risposto il sottosegretario alle Finanze Veneto il quale ha sostenuto che "la previsione contenuta nelle istruzioni ministeriali per la compilazione del modello Unico 1999, di una apposita dichiarazione negoziale quale condizione per usufruire del credito d'imposta, risponde ai principi generali di natura civilistica e soddisfa, allo stesso tempo, esigenze di natura procedimentale".



CD "Viaggio nella Città del Terzo Millennio" realizzato per BNL Fondi immobiliari e distribuito in occasione del collocamento del Fondo di investimento "BNL Portfolio Immobiliare"



Vademecum del contribuente, con preziose (e pratiche) informazioni sulla tassazione degli immobili. Informazioni presso la Confedilizia centrale



"Amministrare immobiliare", il mensile dell'Anaci, è stato completamente rinnovato nella grafica e nell'impaginazione

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

Rifiuti: in attesa della tariffa non cambiano le regole della tassa

Con l'ennesima proroga dell'operatività - per tutti i Comuni - della nuova tariffa sui rifiuti, prevista dalla Finanziaria 2000 (cfr. Cn. genn. '00 e mar. '00), non sono state riproposte le norme transitorie introdotte contestualmente allo slittamento disposto con la Finanziaria dell'anno precedente, al fine di mantenere, prima dell'applicazione della tariffa rifiuti, l'attuale disciplina della tassa. Per ovviare a tale mancanza il Consiglio dei ministri ha approvato un disegno di legge con cui si prevede che sino all'anno precedente all'applicazione della tariffa continuino ad applicarsi i criteri di commisurazione adottati per le tariffe vigenti negli anni '98 e '99, e non il metodo, mai utilizzato, quantitativo-qualitativo. Inoltre, ai fini della determinazione del costo di esercizio del servizio di nettezza urbana gestito in regime di privativa comunale, i Comuni possono continuare a considerare l'intero costo dello spazzamento dei rifiuti solidi urbani.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI*

NUOVE REGOLE SUGLI SFRATTI ABITATIVI

Prima interpretazione ufficiale dell'ultimo decreto legge in materia di esecuzioni di rilascio abitativo (gli «sfratti», nel gergo abitativo). Viene dall'Ufficio unico degli Ufficiali giudiziari di Torino, a seguito di un incontro col presidente della competente sezione del Tribunale, alla presenza del presidente della locale Confedilizia.

Per le esecuzioni basate su titoli esecutivi emessi prima del 30 dicembre 1998 (data di entrata in vigore della nuova legge per le locazioni abitative), gli Ufficiali giudiziari non provvederanno - dunque - alla notifica agli inquilini di «avvisi di sloggio» se non sia agli atti la dichiarazione del locatore con gli estremi fiscali richiesti dalla nuova legge (art. 7). Gli sfratti già fissati, dal canto loro, sa-

ranno eseguiti solo se verrà fornita la dichiarazione in parola: in difetto, verranno rinviati.

Per le esecuzioni di rilascio - poi -, basate su titoli esecutivi emessi dopo l'anzidetta data, gli estremi fiscali potranno essere forniti solo col precetto. Gli Ufficiali giudiziari, quindi, non notificheranno «avvisi di sloggio» se non vi sia, a monte, un precetto completo dei prescritti estremi fiscali. Gli sfratti già fissati, in particolare, solo in quest'ultimo caso seguiranno il loro normale corso: in difetto, subiranno un rinvio per consentire la notifica di un nuovo atto di precetto «regolare».

Il provvedimento (che contiene più interpretazioni della nuova normativa di quanto non possa a prima vista apparire, e non tutte condivisibi-

li; per esempio, a proposito della necessità di notificare un nuovo atto di precetto nel caso (o ora specificato) stabilisco altresì - secondo l'ormai comune interpretazione, emergente anche dai lavori parlamentari - che la dichiarazione del locatore sugli estremi fiscali non deve essere a firma autenticata. E che le esecuzioni di rilascio fissate con decreto di graduazione del Tribunale monocratico, subiranno un rinvio di 9 mesi a far tempo dal 1° gennaio 2000 (come previsto dall'ultimo decreto legge in materia) solo ove le condizioni dell'inquilino che danno diritto alla sospensione dello sfratto - stato di disoccupazione, malattia terminali, eccetera - risultino «espressamente» dallo stesso provvedimento giudiziario.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 9.4.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

AMENITÀ

Come abbinare (e poi disgiungere) abusivismo e libretto casa

Abusivismo edilizio e fascicolo del fabbricato. Due questioni distinte, con progetti di legge distinti. Se ne discute nella Commissione Territorio del Senato, il 26 gennaio scorso. Ed è un peana all'abbinamento.

Vediamo, dal resoconto della seduta, che cosa dichiara l'ineffabile (ex)sottosegretario Mattioli. Egli «esprime apprezzamento per la congiunzione dei disegni di legge sull'abusivismo edilizio e sul fascicolo del fabbricato, decisione che si colloca in un filone aperto dal parere della 5ª Commissione permanente del 25 novembre scorso e confermato dal deliberato del Presidente del Senato del successivo 1° dicembre; lo stesso Presidente della 13ª Commissione aveva, con lettera del 25 novembre 1999, rilevato l'omogeneità di materia del disegno di legge n. 4339-bis sul libretto del fabbricato con il disegno di legge n. 4337, ipotizzandone la connessione una volta disposto lo stralcio. Tale decisione dà coerente seguito agli intendimenti del Governo proponente che aveva sempre valutato unitariamente la questione dell'abusivismo nell'esame dei testi da proporre in collegamento con il disegno di legge finanziaria per il 2000: tra gli scopi dell'introduzione del libretto di fabbricato è anzi espressamente menzionata la necessità del recupero urbano nelle aree degradate dall'abusivismo. Si augura che, proseguendo congiuntamente, la trattazione dei disegni di legge confermi la volontà di sottoporre alle Assemblee parlamentari una soluzione unitaria della questione dell'abusivismo, sulla base di un dibattito approfondito in ordine al quale il Governo assicura la massima disponibilità».

Dopo cotanta elencazione di documenti, decisioni, deliberati, intendimenti, parrebbe difficile dir di no alla trattazione abbinata dei due argomenti. E infatti il senatore Manfredi (Forza Italia) «condivide quanto testé osservato dal sottosegretario Mattioli in merito alla congiunzione dei due richiamati provvedimenti». A sua volta il relatore Parola (Ds) «ribadisce l'opportunità di congiungere i due citati provvedimenti anche in considerazione dell'obiettivo comune ad entrambi di assicurare una più elevata qualità del patrimonio edilizio».

Quale la conclusione? Che dopo essersi in tal maniera espressi per la trattazione congiunta di abusivismo e libretto casa, i senatori della Commissione hanno disabbinato i due argomenti. Il 22 marzo, infatti, hanno all'unanimità (attenzione bene: all'unanimità) approvato «la proposta di disgiunzione avanzata dal relatore» (il suddetto sen. Parola) senza dibattito alcuno. Mandando a farsi benedire intendimenti del Governo, deliberati del Presidente del Senato, documenti vari e soprattutto la ferrea, immarcescibile volontà dell'ex sottosegretario Mattioli, il 26 gennaio così facendo nel sostenere la trattazione abbinata e il 22 marzo muto (ma perché mai?) quando tutti i commissari stabiliscono di disabbinare.

Nuova Ici sui capannoni

Il Ministero delle Finanze ha aggiornato i coefficienti Ici per gli insediamenti industriali. Con un decreto, datato 21 marzo, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 94 del 21 aprile è stato stabilito l'aggiornamento dei valori da utilizzare per la determinazione del valore dei fab-

L'AGGIORNAMENTO

I coefficienti da applicare, anno per anno, ai fabbricati (categoria catastale "D") non iscritti in catasto, per determinare il valore ai fini Ici

Anno	Coefficiente
2000	1,02
1999	1,03
1998	1,05
1997	1,08
1996	1,11
1995	1,15
1994	1,18
1993	1,21
1992	1,22
1991	1,24
1990	1,30
1989	1,36
1988	1,42
1987	1,54
1986	1,65
1985	1,77
1984	1,80
1983	2,01
1982 e precedenti	2,13

bricati disciplinati dall'articolo 5 comma 3 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992. Il valore così individuato servirà poi per il calcolo dell'Ici dovuta per l'anno 2000.

Si tratta, nel dettaglio, dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti al catasto e interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati. Per l'anno 2000 il coefficiente è fissato all'1,02; mentre per il 1999 all'1,03 e per il 1998 all'1,08. Gli importi salgono poi progressivamente sino ad arrivare al 2,13 previsto per il 1982 e gli anni precedenti.

Il dipartimento delle Entrate ha stabilito i nuovi coefficienti tenendo conto del costo di costruzione di un capannone.

Nuovo amministratore e vecchia documentazione

Interessante sentenza della Suprema Corte su un caso più frequente di quanto non sembri. «Il nuovo amministratore di un condominio - ha detto la Cassazione nella sua decisione n. 13504/99, inedita - è legittimato ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale senza necessità di essere autorizzato con delibera assembleare».

IN GAZZETTA

Termini Icp e Tosap

La G.U. 20.3.'00 pubblica la Circolare delle Finanze 13.1.'00 n. 13/E recante chiarimenti sul differimento dei termini di pagamento dell'Imposta comunale sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni e della Tassa occupazione spazi ed aree pubbliche.

Chiarimenti Ici

La Circolare 11.2.'00 n. 23/E delle Finanze recante chiarimenti in ordine alle disposizioni della Finanziaria relative all'Imposta comunale sugli immobili è pubblicata dalla G.U. del 20.3.'00.

Esecutori lavori pubblici

Il supplemento Ordinario n. 35/L alla G.U. del 29.2.'00 pubblica il D.P.R. 25.1.'00 n. 34 sull'istituzione del sistema di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici, ai sensi dell'art. 8 l.11.2.1994 n. 109.

Infortuni sul lavoro

Il D. Lgs. 23.2.'00 n. 38 in materia di infortuni sul lavoro e malattie professionali è ripubblicato, corredato delle relative note, dal Supplemento ordinario n. 47/L alla G.U. del 20.3.'00.

MERCATO IMMOBILIARE

C'è voglia di ritorno al centro

Il Terzo rapporto su mercato immobiliare lombardo, curato dal Centredil-Ance Lombardia e da Scenari immobiliari, permette fra l'altro di rilevare una crescita della dimensione media delle abitazioni richieste, sia per la domanda dei nuclei monopersonali sia per quella di miglioramento (la cui attenzione si concentra su immobili con oltre 100 mq). Emerge una maggior attenzione alla qualità dell'immobile e dell'ambiente che circonda l'abitazione. Sussiste la richiesta di abitazioni ubicate in zone semicentrali, mentre aumenta quella dei quartieri più centrali.

Alla fuga dal centro degli anni andati, insomma, sembra oggi di dover registrare un desiderio di ritorno al centro.

Nuove norme per gli impianti di riscaldamento

Numerose le novità recate, in tema di impianti di riscaldamento, dal dpr 27.12.'99, n. 551, pubblicato sulla G.U. n. 81 del 6.4.'00 (il testo è a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale). Si tratta di un regolamento che modifica il dpr 412/93, a sua volta attuativo della L. 10/91 sul contenimento dei consumi energetici (cfr. *Cn* dic. '93).

Il provvedimento consta di 19 articoli: i primi otto riguardano nuove prescrizioni di natura tecnica ed il profilo professionale degli operatori del settore; i successivi, la revisione del sistema dei controlli (che non viene affatto semplificata, come ci si sarebbe attesi). Nulla viene detto su quello che dovrebbe essere l'oggetto primario, cioè il contenimento dei consumi energetici, nonostante le indicazioni inoltrate al Ministero dell'industria da associazioni e tecnici del settore (Confedilizia compresa).

L'art. 1 rinnova la localizzazione delle temperature invernali medie da non superare: non più "nei diversi ambienti degli edifici" bensì "nei diversi ambienti di ogni singola unità immobiliare".

L'art. 2 fornisce precisazioni in ordine allo scarico dei fumi, ribadendo quanto ormai è sempre più in uso, ossia che gli impianti termici, in edifici con più unità immobiliari, debbono essere collegati ad appositi camini con sbocco sopra il tetto dell'edificio. Deroghe sono concesse in caso di sola sostituzione del generatore e di ristrutturazione di impianti termici individuali già esistenti, qualora l'edificio non disponga, "nella versione iniziale", di camini o canne fumarie. Analoga deroga è possibile nel caso di nuove installazioni di impianti termici in edificio assoggettato, dalla normativa nazionale o regionale, a categorie di intervento conservativo, a condizione che non esista camino o canna fumaria o sistema di evacuazione dei fumi comunque adeguabili allo scopo. Sono fatte salve disposizioni normative diverse, "ivi comprese quelle contenute nei regolamenti edilizi locali e loro successive modificazioni".

L'art. 3 può definirsi l'esatto contrario del contenimento dei consumi energetici. Per sopperire alla condanna inflitta dalla Corte europea di giustizia all'Italia (che col precedente regolamento aveva impedito l'installazione di generatori di tipo B a camera aperta, ossia una particolare categoria di caldaie) se ne consente ora l'installazione, purché però il locale venga dotato di apertura di ventilazione libera, ossia senza serramenti, per una superficie di 0,4 mq. Ciò significa che chi vuole installare in cucina una caldaia di questo tipo deve realizzare un'apertura, senza serramento, con dimensioni, ad esempio, di un metro

per 40 centimetri o di mezzo metro per 80 centimetri. Il Ministero dell'industria ha specificato che il provvedimento si riferisce solo alle nuove installazioni.

L'art. 5 prevede che gli impianti termici da realizzare in edifici la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo il 30.6.'00 debbano essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ciascuna unità immobiliare.

Agli artt. 6 e 7 si ribadisce che esercizio e manutenzione degli impianti sono affidati al proprietario, precisando le possibilità di delega a un terzo. La figura del terzo responsabile viene meglio definita: si specifica che l'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo dev'essere scritto e consegnato al proprietario. Rammentiamo che l'affidamento della responsabilità a un terzo è una facoltà, non un obbligo.

L'art. 8 specifica che le operazioni di controllo e manutenzione debbono essere eseguite secondo le disposizioni indicate nelle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore, o in mancanza, secondo le prescrizioni Uni e Cei. Terminate tali operazioni, il tecnico deve redigere e sottoscrivere un rapporto, da rilasciare al responsabile dell'impianto che lo conserva allegato al libretto di centrale. Per gli impianti fino a 35 KW (caldaie), il rapporto di controllo dev'essere sottoscritto conformemente ad un modello H (allegato al decreto), nel quale sono richiamate una serie di operazioni di controllo da effettuare riportandone l'esito, nonché l'indicazione di eventuali prescrizioni che il manutentore ritenga necessarie (è richiesta anche la firma, per presa visione, del proprietario).

L'art. 9 introduce l'obbligo per il terzo responsabile (cfr. *Cn* novembre '95 e marzo '96), di comunicare all'ente cui competono i controlli (Comuni e oltre 40mila abitanti ovvero Province per il rimanente territorio) la propria nomina e le eventuali revoche o dimissioni dall'incarico nonché le variazioni sia di consistenza sia di titolarità dell'impianto.

L'art. 10 precisa che per gli impianti termici unifamiliari inferiori a 35 kW, "la figura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione si identifica con l'oc-

cupante" che può, a sua volta, delegare un terzo responsabile. L'obbligo, preesistente, per l'occupante di consegnare al proprietario o al subentrante, al termine dell'occupazione, il libretto di impianto, riceve l'ulteriore precisazione che tale libretto deve essere "debitamente aggiornato, con gli eventuali allegati".

L'art. 11 introduce un nuovo appesantimento burocratico. Copia della scheda identificativa dell'impianto, contenuta nel libretto, va inviata - firmata dal responsabile - all'ente preposto ai controlli (Comuni o Province, *ut supra*). Si prevede che il libretto di centrale o di impianto sia conservato presso l'edificio o l'unità immobiliare in cui l'impianto medesimo è collocato.

Resta immutata la previsione dell'art. 11, commi 12 e 13, del dpr 412/93, di obbligo sia di manutenzione (almeno biennale per gli impianti fino a 35 kw, almeno annuale per gli altri) sia di determinazione del rendimento di combustione (due volte l'anno per gli impianti superiori a 350 kw). Permane pure (art. 13 del nuovo dpr 551/99) l'affidamento a Comuni e Province dei controlli almeno biennali - con onere a carico "degli utenti" (si noti la dizione usata: *utenti*, non già *proprietari*) - sullo stato di manutenzione e di esercizio degli impianti. Viene introdotto l'obbligo, per tali enti, di inviare alla Regione entro il 31.12.'00 una relazione "sulle caratteristiche e sullo stato di efficienza e manutenzione degli impianti termici nel territorio di propria competenza, con particolare riferimento alle risultanze dei controlli effettuati nell'ultimo biennio". Tale relazione sarà aggiornata biennialmente.

L'art. 14 verte sui controlli eseguibili attraverso organismi esterni agli enti locali.

L'art. 15 riguarda i controlli limitatamente agli impianti fino a 35 kw. Comuni e Province possono stabilire che "i controlli si intendono effettuati nei casi in cui i manutentori degli impianti termici o i terzi responsabili dell'esercizio e manutenzione o i proprietari degli stessi trasmettano" una dichiarazione attestante l'avvenuto rispetto delle norme, con riferimento particolare all'ultima verifica an-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Un azzurro vincolista (ma conta poco...)

C'è un senatore, Cosimo Ventucci, di Forza Italia, eletto in quel di Ciampino, che a pochi giorni dallo svolgimento delle recenti elezioni regionali ha pensato bene di presentare un progetto di legge di modifica delle norme dell'equo canone relative alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Le proposte vanno in direzione del più rigido dirigismo: prolungamento delle durate vigenti, sospensione biennale delle esecuzioni di rilascio per finita locazione, rinnovo coatto di tutti i contratti di locazione ad uso diverso per un biennio. E via vincolando.

Fortunatamente, a far testo in materia provvede la proposta di legge che reca la firma del responsabile casa di Forza Italia, il deputato Roberto Radice, proposta ampiamente liberalizzatrice, come liberalizzatore è il progetto di riforma delle locazioni ad uso diverso sottoscritto, per An, dai deputati Armani (responsabile economico) e Foti (responsabile casa). Per entrambi, cfr. *Cn* ott. '98.

Nuove norme ...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

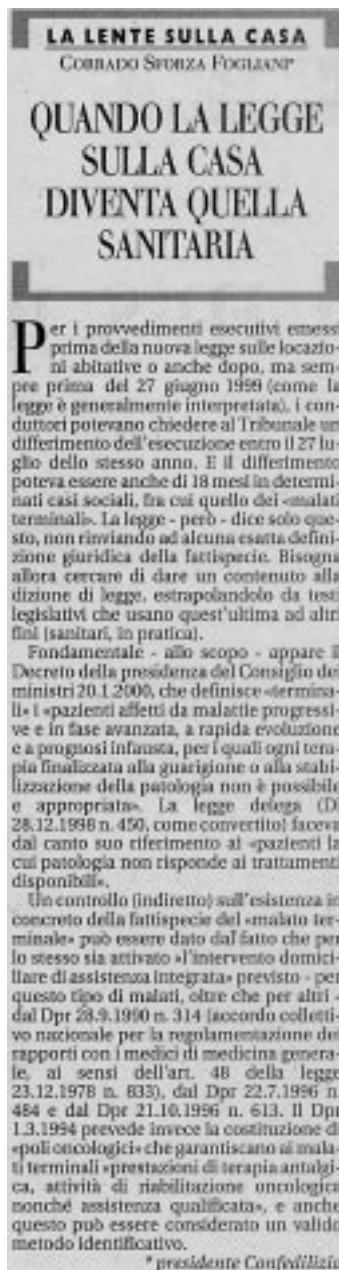
nale effettuata. Si noti che non si parla, in questo caso, né di "utenti" né di "occupanti". Qualora gli enti locali deliberino in tal senso, devono comunque effettuare ogni anno controlli a campione su almeno il 5% degli impianti fino a 35 kw, scegliendoli fra quelli di cui sia arrivata la dichiarazione di avvenuta manutenzione: devono inoltre controllare tutti quegli impianti per i quali non risulti giunta la dichiarazione ovvero "si evidenziano comunque situazioni di non conformità alle norme vigenti". Gli oneri per tali controlli a campione sono "posti a carico di tutti gli utenti che presentino detta dichiarazione, con opportune procedure definite da ciascun ente locale nell'ambito della propria autonomia". In questo caso, dunque, l'onere del controllo non grava tutto sul singolo utente controllato, ma viene ripartito fra tutti gli "utenti" che presentino la dichiarazione.

L'art. 16 stabilisce che le disposizioni relative ai controlli (sia quelli generalizzati sia quelli a campione) si applichino fino all'adozione, da parte delle Regioni, dei provvedimenti di propria competenza in tema di impianti termici. Infatti l'art. 30, c. 5, del d. lsg. 112/98, attribuisce ad esse il coordinamento dei compiti assegnati agli enti locali dal citato dpr 412/93, mentre l'art. 31, c. 2, del medesimo provvedimento demanda alle Province "il controllo sul rendimento energetico degli impianti termici" (cfr. *Cn* giu. '98). Ci si augura che le disposizioni regionali, che sostituiranno quelle statali qui illustrate, siano semplificatrici (la Provincia autonoma di Trento, già deliberando in materia, ha abolito l'imposizione dell'onere del controllo sull'utente).

L'art. 17 prevede che, per istituire o completare il catasto degli impianti termici, gli enti locali possano chiedere alle società erogatrici di combustibile per il funzionamento degli impianti di comunicare ubicazione e titolarità degli impianti riforniti nel corso degli ultimi 12 mesi.

Riservandoci di tornare su singoli aspetti delle nuove disposizioni, non possiamo tacere l'eccesso di burocratizzazione, di produzione di materiale meramente cartaceo, di incombenze che servono solo al "buroindotto", cioè a produrre lavoro meramente burocratico, utile solo a chi lo pratica. Così un esperto quale Franco Soma, direttore della rivista *Progetto 2000*, si è espresso sul provvedimento in esame: "I commenti più ricorrenti ci fanno ritenere che tali modifiche non siano utili quasi a nessuno: non certo ai cittadini che continuano a subire solo danni, né al risparmio energetico, che continua ad essere disatteso".

Michele Vigne
Responsabile Gruppo di lavoro
tecnico Confedilizia



da *il Giornale* 16.4.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Ogni giorno lavoriamo 25 minuti per pagare le tasse sulla casa.

Mario Giordano

Nuove regole per il lavoro notturno

Con d.lgs. 26.11.'99, n. 532 (in G.U. 16 del 21.1.'00), è stata dettata la disciplina del lavoro notturno. La normativa si applica a tutti i datori di lavoro pubblici e privati che utilizzino lavoratori con prestazioni di lavoro notturno, ad eccezione di alcune specifiche categorie di lavoratori. Ne sono interessati, pertanto, sia i dipendenti da proprietari di fabbricati sia, con la limitazione più avanti indicata, i prestatori di lavoro domestico.

Per lavoro notturno si intende l'attività svolta nel corso di un periodo di almeno 7 ore consecutive comprendenti l'intervallo fra la mezzanotte e le 5 del mattino. Lavoratore notturno è invece: a) qualsiasi lavoratore che durante il periodo notturno svolga, in via non eccezionale, almeno 3 ore del suo tempo di lavoro giornaliero; b) qualsiasi lavoratore che durante il periodo notturno svolga, in via non eccezionale, almeno una parte del suo orario di lavoro normale secondo le norme definite dal contratto collettivo nazionale di lavoro. In mancanza di una disciplina collettiva è considerato lavoratore notturno qualsiasi lavoratore che svolga lavoro notturno per un minimo di 80 giorni lavorativi all'anno (con riproporzionamento del limite minimo in caso di lavoro a tempo parziale). La definizione di condizioni e casi di eccezionalità è demandata ai contratti collettivi.

L'orario di lavoro dei lavoratori notturni non può superare le 8 ore nelle 24 ore (ma i contratti collettivi, anche aziendali, che prevedano un orario di lavoro plurisettimanale, possono individuare un periodo di riferimento più ampio sul quale calcolare come media tale limite). Questa disposizione non si applica, a norma dell'art. 1, al "personale addetto ai servizi di collaborazione familiare" oltre che al personale dirigente e direttivo.

I lavoratori notturni devono essere sottoposti, a cura e a spese del datore di lavoro: a) ad accertamenti preventivi per verificare l'assenza di controindicazioni al lavoro notturno

a cui sono adibiti; b) ad accertamenti periodici almeno ogni 2 anni per controllare il loro stato di salute; c) ad accertamenti in caso di evidenti condizioni di salute incompatibili con il lavoro notturno. Qualora sopraggiungano condizioni di salute che comportino l'inidoneità alla prestazione di lavoro notturno, deve garantirsi al lavoratore l'assegnazione ad altre mansioni o altri ruoli diurni. La contrattazione collettiva definirà le modalità di applicazione di questa disposizione e stabilirà la riduzione dell'orario di lavoro normale settimanale e mensile nei confronti dei lavoratori notturni, e la relativa maggiorazione retributiva.

L'introduzione del lavoro notturno deve essere preceduta dalla consultazione (da effettuarsi e concludersi entro 7 giorni dalla comunicazione del datore di lavoro) delle rappresentanze sindacali unitarie, ovvero delle rappresentanze sindacali aziendali e, in mancanza, delle associazioni territoriali di categoria aderenti alle confederazioni dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale. Il datore di lavoro deve anche preventivamente informare i lavoratori notturni e il rappresentante della sicurezza sui maggiori rischi derivanti dallo svolgimento del lavoro notturno, se presenti. Ancora, deve ogni anno informare per iscritto la Direzione provinciale del lavoro (settore ispezione del lavoro) dell'esecuzione di lavoro notturno svolto in modo continuativo o compreso in regolari turni periodici, quando esso non sia previsto dal contratto collettivo (informativa da estendersi alle organizzazioni sindacali).

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

Gli Stati Ue possono esentare da Iva anche le sole locazioni abitative

La direttiva europea 77/388/CEE consente agli Stati membri di assoggettare all'Iva le locazioni di beni immobili e, a titolo di eccezione, di esentare le sole locazioni di beni immobili destinati ad abitazione. È quanto ha stabilito la Corte di Giustizia europea, con sentenza del 3.2.'00 (causa C-12/98), in relazione alla legislazione spagnola, che assoggetta ad Iva le locazioni commerciali mentre esenta le locazioni abitative.

La decisione è in linea con il disposto della norma generale europea (l'art. 13, parte B, della citata direttiva), secondo la quale gli Stati membri devono esonerare l'affitto e la locazione di beni immobili, ad eccezione di alcune specifiche fattispecie (fra l'altro: prestazioni di alloggio nel settore alberghiero e locazioni di aree destinate a parcheggio), ma possono stabilire ulteriori esclusioni (all'esenzione); possono, cioè, sancire l'applicazione dell'imposta anche per altri tipi di locazione. In sostanza - come rileva la Corte - la direttiva ha lasciato un'ampia discrezionalità agli Stati quanto all'esenzione o all'assoggettamento ad imposta delle operazioni interessate.

In Italia, il principio generale di esenzione dei fabbricati è derogato dall'applicazione dell'imposta per gli immobili abitativi locati da imprese che li hanno costruiti per la vendita (Iva 10%) e per quelli strumentali per natura, sempre se locati da imprese che li hanno costruiti per la vendita (Iva 20%).

Immobili vincolati locati: pagare i redditi secondo il criterio ritenuto valido dalla Cassazione Istanze di rimborso

Il Consiglio di Stato - con ordinanza del 18 aprile 2000, IV sez., presidente Pasquale De Lise, relatore Costantino Salvatore - ha sospeso l'applicazione del modello 730 di denuncia dei redditi, confermando la precedente decisione del Tribunale amministrativo regionale del Lazio (ordinanza del 15 marzo 2000, presidente Elefante, relatore Giordano - cfr. *Cn* aprile), contro la quale aveva ricorso il Ministero delle finanze.

Lo ha reso noto la Confedilizia, rimarcando che le istruzioni fornite dal Ministero delle finanze per il mod. 730 andavano in senso contrario a ben quattro conformi sentenze della Cassazione nelle quali la Suprema Corte ha sancito che il reddito degli immobili storico-artistici deve essere sempre determinato mediante l'applicazione della minore fra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche qualora l'immobile sia locato. In quest'ultimo caso le Finanze sostenevano che si dovessero utilizzare le regole generali di determinazione del reddito degli immobili dati in locazione, attraverso l'applicazione dell'imposta sul maggiore fra il canone ridotto del 15% e la rendita catastale.

Il Presidente confederale ha dichiarato: "È merito della nostra consociata Adsi (l'Associazione delle dimore storiche italiane) aver sollevato il problema davanti alla giustizia amministrativa con l'assistenza dell'avvocato Luciano Filippo Bracci. Dal canto nostro avevamo, come Confedilizia, impugnato davanti alla giustizia amministrativa la circolare del Ministero delle finanze a riguardo dell'applicazione delle imposte indirette agli immobili storico-artistici. Non va taciuto che il duplice risultato ottenuto è di grandissima importanza, anche perché le identiche tesi di diritto valgono per il modello Unico. Si deve ora ritenere che i proprietari di immobili d'interesse storico-artistico possano senz'altro dichiarare i redditi da locazione derivanti da tali immobili sulla base del criterio ritenuto valido dalla Corte di Cassazione (e ora anche da Tar Lazio e Consiglio di Stato) e che - in caso di accertamento delle Finanze - possano rivolgersi alla giustizia tributaria. A questo proposito, ricordiamo 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, all'evidenza, ricorrente nella fattispecie".

Chi avesse corrisposto le imposte secondo il criterio ministeriale, controlli che sia ancora nei termini per la presentazione dell'istanza di rimborso (cfr. *Cn* maggio '99).

È da aggiungere che - dopo la bocciatura del Consiglio di Stato - il Ministero delle finanze ha comunque insistito nella sua tesi (già inutilmente sottoposta - peraltro - al predetto Consiglio) "sfoderando" un (del tutto) nuovo - labile, come osservato dai commentatori di *Italia oggi* - argomento, basato su una speciale lettura della legge 431/98. La nota ministeriale in questione e la (pronta) replica alla stessa della Confedilizia sono consultabili - nei loro testi integrali - al sito Internet della Confedilizia: www.confedilizia.it

Liberalizzazione ovunque: e negli affitti commerciali?

Come battere l'inflazione? "Dando maggior impulso ai processi di liberalizzazione e non ritornando a regimi di prezzi più o meno controllati". Tale la risposta del presidente del Garante per la concorrenza e il mercato, Giuseppe Tesoro, per il quale "resta ferma l'esigenza prioritaria e ineludibile di un maggior impulso alle liberalizzazioni". La concorrenza manca perché i processi di liberalizzazione sono incompleti.

Parole sante, viene da dire. Che sarebbero però da chiosare con un interrogativo: perché, in questa fame di liberalizzazioni, in questa sete di liberalizzazioni, in questa ardente richiesta di liberalizzazioni, si parla di liberalizzare il gas e la luce, i punti di vendita e le licenze, le imprese pubbliche e quelle parapubbliche, ma non si parla mai, proprio mai, di liberalizzare il settore delle locazioni commerciali? Eppure non c'è settore più sclerotico, più anchilosato, più ingessato di questo. Non c'è comparto più lontano dall'Europa di questo.

Basti dire che si regge ancora sulle norme dell'equo canone, un aggettivo e un sostantivo che solo burocrati veterodirigisti possono considerare accostabili.

Iva al 10% sulle manutenzioni: nuovi chiarimenti delle Finanze

Con circolare 71/E del 7.4.'00, il Ministero delle finanze ha dettato nuove istruzioni per l'applicazione dell'aliquota del 10% valida dal 1° 1.'00 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ai sensi dell'art. 7, c. 1, lett.b), della L. 23.12.'99, n. 488 (cfr. *Cn* gem. e febr. '00). La circolare contiene diverse novità interpretative di rilievo ed alcune puntualizzazioni su aspetti già trattati nella circolare 247/E del 29.12.'99.

Se l'intervento riguarda una singola unità immobiliare del fabbricato, l'agevolazione si applica solo se tale unità possiede le caratteristiche abitative (classificazione nelle categorie catastali da A1 ad A11, esclusa la A10, a prescindere dall'effettivo utilizzo) o ne costituisce una pertinenza. Restano, pertanto, esclusi gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari aventi diversa destinazione, pur facenti parte di un fabbricato che unitariamente considerato ha prevalente destinazione abitativa.

L'agevolazione si applica anche agli edifici di edilizia residenziale pubblica con prevalente destinazione abitativa nonché agli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività (orfanotrofi, ospizi, brefotrofi, conventi). Restano esclusi, in quanto privi del carattere di stabile residenza, gli altri edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso, quali scuole, caserme, ospedali.

L'aliquota del 10% si applica anche alle pertinenze di immobili abitativi, anche se gli interventi hanno ad oggetto la sola pertinenza ed anche se la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa. Ciò in quanto l'agevolazione si estende alle pertinenze non in ragione della loro classificazione catastale ma in quanto costituiscono parte complementare dell'unità abitativa.

Tra gli interventi agevolati sono comprese le prestazioni di manutenzione obbligatoria, previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità, compresa la sostituzione delle parti di ricambio (ad es. porte, pannelli, serrature, funi ecc.) in caso di usura, a fronte delle quali vengono corrisposti canoni annui. Se in base al contratto di manutenzione vengono rese anche altre prestazioni, per le quali non sia indicato un distinto corrispettivo (ad es., copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi), l'agevolazione non si applica. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono compresi, a titolo esemplificativo, la sostituzione di infissi interni e serramenti con modifica di materiale o tipologia di infisso, gl'in-

terventi finalizzati al risparmio energetico, la realizzazione e l'adeguamento di centrali termiche e di impianti di ascensori.

Le prestazioni di servizi possono essere oggetto anche di un contratto d'opera o di altri accordi negoziali, non essendovi nella legge un esplicito riferimento al contratto di appalto.

Non rientrano nell'agevolazione le prestazioni rese da professionisti (che restano assoggettate all'aliquota ordinaria del 20%), in quanto esse non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento ma sono a questo collegate solo in maniera indiretta.

L'aliquota ridotta non si applica alle prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti, poiché la norma considera la prestazione nella sua unitarietà. L'agevolazione è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione. Conseguentemente, alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'Iva resta applicabile con l'aliquota per esse prevista. Tali beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota del 10% nella successiva fase di riaddebito al committente, in quanto confluiranno nel corrispettivo globale dell'intervento di recupero agevolato.

L'aliquota Iva ridotta spetta anche se l'intervento di recupero si realizza mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. L'applicazione dell'aliquota agevolata non è preclusa dalla circostanza che la fornitura del bene assuma un valore prevalente rispetto a quello della prestazione. Ad es., gli infissi forniti da chi esegue la relativa prestazione di sostituzione rientrano nell'agevolazione nei limiti previsti per i beni di valore "significativo", mentre l'aliquota del 10% non si applica se i beni, anche se finalizzati ad essere impiegati in un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria, vengono forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione, o vengono acquistati direttamente dal committente dei lavori. In tali ipotesi alle cessioni dei beni dovrà essere applicata l'aliquota del 20%.

Il "bene significativo" fornito nell'ambito della prestazione resta soggetto interamente all'aliquota del 10% se il suo valore non supera la metà di quello dell'intera prestazione. Per i beni di valore superiore l'agevolazione si applica entro tale limite.

L'elenco dei "beni significativi" (ascensori e montacarichi; infissi esterni ed interni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Iva al 10 per cento...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza) è tassativo. Peraltro, i termini utilizzati vanno riferiti anche ai beni con la stessa funzionalità di quelli indicati ma con una diversa denominazione (ad es., tra le apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria devono comprendersi anche gli apparecchi per la climatizzazione). Per tutti i beni diversi da quelli elencati vale il principio generale che li considera parte indistinta della prestazione di servizi.

Il limite di applicabilità dell'agevolazione previsto per i "beni significativi" concerne i beni considerati nella loro interezza e non è riferibile alle singole parti o pezzi staccati che li compongono. Le componenti staccate (ad es., il bruciatore di una caldaia), se fornite nell'ambito di una prestazione di servizi costituita da un intervento di recupero agevolato, non assumono rilevanza autonoma ma, come gli altri beni diversi da quelli "significativi", confluiscono nel trattamento fiscale previsto per la prestazione.

Il valore dei "beni significativi" deve essere individuato in base ai principi generali dell'Iva. Esso è quindi quello risultante dal contratto.

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 10%, rileva la data di emissione della fattura, che deve essere compresa tra il 1°.1.'00 e il 31.12.'00, a prescindere dalla data di inizio dei lavori o della conclusione. Per i lavori iniziati prima del 2000 o che termineranno successivamente, il beneficio si rende applicabile alle rate o agli acconti fatturati nell'anno.

Nella fattura deve essere indicata sia il corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei "beni significativi", sia il valore di questi ultimi. Tali dati devono essere evidenziati anche nel caso in cui dal calcolo risulti che l'intero valore del "bene significativo" deve essere assoggettato all'aliquota ridotta.

Se il pagamento del corrispettivo avviene in più soluzioni e l'intervento comporta la fornitura di "beni significativi", il limite di valore entro cui applicare l'aliquota del 10% a tali beni deve essere calcolato in relazione all'intero corrispettivo dovuto dal committente e non ad un singolo acconto o al solo saldo. Il valore del bene significativo dovrà poi essere riportato, nella quota percentuale corrispondente alla parte di corrispettivo pagata, in ogni fattura relativa al singolo pagamento, indicando sia la parte di valore del bene significativo da assoggettare all'aliquota del 10% sia quella da assoggettare all'aliquota ordinaria.

DALLE RIVISTE...

Ristrutturare: ecco quanto si risparmia La sentenza costituzionale sui patti in deroga Decisioni tributarie e ottemperanza

"Ristrutturare: ecco quanto si risparmia": questo il titolo del concreto articolo di Patrizia Vassallo che pubblica *Gente Money* (aprile '00). Alessandro Palmieri e Marco Caputi pubblicano una nota a sentenza sul *Foro italiano* (n. 2/00) dal titolo "Distanza delle costruzioni dalle vedute: misure fisse o modello variabile?".

Delle procedure telematiche per la registrazione ed altre formalità degli atti relativi a diritti immobiliari tratta Francesco Paolo D'Orsogna su *il fisco* (n. 15/00).

La *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (nn. 6-7/00) pubblica uno studio di Silio Aedo Violante sulla sanatoria delle opere abusive e il parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Due interessanti studi da segnalare su *Nuova Rassegna* (n. 2/00): quelli di Federico Cuccolini (sulla disciplina normativa delle opere interne) e di Saverio Molica (sull'obbligo della permanenza della destinazione d'uso come requisito essenziale per la gratuità della concessione nelle opere di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento).

In materia di risarcimento del danno e di occupazioni illegittime per la realizzazione di opere pubbliche scrivono Antonino Cimellaro e Maurizio Borgo su *l'ufficio tenio* (n. 3/00).

Apprezzato studio di Ettore Casadei da segnalare sulla *Rivista di diritto agrario* (n. 3/99). Commenta approfonditamente (e criticamente) la sentenza della Corte costituzionale sui patti in deroga.

L'argomento dell'ottemperanza alle decisioni tributarie è approfondito da Filippo Raffaele Dinacci su *anci* (n.3/00).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CONFEDILIZIA
ON LINE

Gli organi centrali
della Confedilizia

Indirizzi, telefoni
e responsabili
delle sedi territoriali
Confedilizia

Notizie utili
per il proprietario di casa

Tabelle per paghe
e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica
di giurisprudenza
locazione e condominiale

I principali
Accordi territoriali
per le locazioni agevolate

SU INTERNET
www.confedilizia.it

LALENTE SULLA CASA
CORRADO SPORZA FOGLIANI

LOCAZIONI DI FATTO, ECCO COSA SUCCEDDE

La nuova legge per le locazioni abitative è molto rigorosa: i contratti non redatti in forma scritta sono nulli. Per le cosiddette «locazioni di fatto», quindi, niente da fare (anche se è noto che l'invalidità del contratto non comporta di per sé l'obbligo di restituzione di quanto - in caso di locazione - eventualmente percepito dal proprietario di casa: sarebbe un ingiusto arricchimento per l'inquilino, che ha infatti pur sempre avuto il godimento dell'immobile). Contrariamente a quanto sostenuto da alcuni commentatori della nuova legge, non tutte le locazioni nulle, comunque, vengono di per sé ricondotte alla disciplina legale. Tale specifica sanzione (più grave ancora della semplice - per così dire - nullità) è infatti dalla legge prevista in un solo, e ben preciso, caso: quando il locatore abbia preteso l'instaurazione del rapporto di locazione senza supporto scritto. L'assenso, cioè, a una locazione di questo tipo deve essere stato imposto dal proprietario di casa all'inquilino, contro la volontà di costui. Dimostrare giudizialmente la cosa è tutt'altro che facile. Ma solo in questa fattispecie la locazione continua, autoritativamente ricondotta - appunto - alla disciplina legale.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 3.4.2000 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Modello Unico in Gazzetta Ufficiale: presentazione entro il 31 luglio

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* (supplemento ordinario 57 alla *G.U.* n. 83 dell'8.4.'00) il modello *Unico* - persone fisiche, valido per la dichiarazione dei redditi del '99. La dichiarazione - in seguito alle proroghe decise dal Ministero delle finanze - deve essere presentata entro lunedì 31.7.'00 agli uffici postali, agli sportelli bancari e agli intermediari abilitati. Da quest'anno è possibile presentare la dichiarazione via Internet da parte di tutti i contribuenti direttamente (entro il 31 luglio), oltre che attraverso gli intermediari abilitati (entro il 31 ottobre).

Entro martedì 20 giugno (fino al 20.7.'00, con la maggiorazione dello 0,4%) deve essere effettuato il versamento del saldo relativo al '99 e della prima rata di acconto per il 2000, che ora è pari al 92% dell'imposta dovuta per il 2000.

Per quanto riguarda gli immobili, il modello presenta - con qualche diversità di linguaggio, che costituisce la novità del modello Unico del 2000 - le medesime novità trattate a proposito dell'illustrazione del mod. 730/2000 (cfr. *Cn* febr. '00), cui si rimanda. Si tratta, in particolare, di quelle relative:

- alla deduzione prevista in favore dei proprietari che stipulano contratti di locazione del "secondo canale", pari al 30% del canone, che si aggiunge alla già vigente riduzione del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese;
- alla detrazione, per i medesimi contratti, a vantaggio dei conduttori, pari a 640.000 lire annue per i titolari di redditi fino a 30 milioni annui, e a 320.000 lire per i titolari di redditi superiori a 30 milioni ma fino a 60 milioni;
- all'incremento a 1.800.000 lire della deduzione per la "prima casa", da calcolarsi, a partire da quest'anno, sull'ammontare del reddito complessivo.

RECENSIONI

Banche

Roberto Romiti, Franco Mercatelli, Alessandro Gioli, *Vendere in banca*, Franco Angeli ed., pp. 98, lire 22.000.

Viene analizzato, in maniera pragmatica, il colloquio di vendita fra l'istituto di credito e il cliente, sulla base del metodo "DomAsOs" (*Domanda ascolto osservo*), per promuovere e vendere prodotti bancari e finanziari.

Camere di Commercio

Camere, Istituzioni per il futuro. Strategie di rete per governare il Sistema, Union-Camere ed., piazza Sallustio 21, Roma, pp. 302, s.i.p.

Gli esiti del lavoro svolto dalle Camere di commercio e dai loro organismi associativi per riorganizzare la rete camerale sono qui sintetizzati, dalla preparazione degli studi alle proposte operative.

Edilizia

Pasquale Rago, *Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili*, Giuffrè ed., pp. X + 178, lire 25.000.

Tema delicatissimo e tormentato, quello del mutamento di destinazione d'uso, che viene qui affrontato guardando in particolar modo alle sanzioni e avendo presenti condoni e sanatorie.

Immobili

Francesco Tamborrino, *Annuario immobiliare 2000*, Il Sole 24 Ore ed., pp. 1.632, lire 200.000.

E' da tempo un classico, questo annuario del Tamborrino, che si presenta ancora una volta incrementato di informazioni, schede, aggiornamenti, distinguendosi per ricchezza di notizie, leggi, giurisprudenza, e praticità di uso, pur nelle rilevanti dimensioni.

Impianti domestici

Autori vari, *La sicurezza degli impianti*, III edizione, Giuffrè ed., pp. XXVIII + 580, lire 65.000.

Ogni genere d'impianti (elettrici, radiotelevisivi, di riscaldamento, idrosanitari, del gas, antincendio ecc.) viene esaminato alla luce della legge 46/90, cercando di risolvere i problemi interpretativi anche sulla base della giurisprudenza.

Internet

Giovanni Ziccardi, *Il diritto in Internet*, Mucchi ed., via Emilia Est 1527, Modena, pp. 202, lire 25.000.

La prorompente diffusione di Internet sta interessando non poco anche gli operatori del diritto. Questo volume (che presenta pure un elenco di un migliaio di siti giuridici e un utile glossario) affronta i principali utilizzi che quanti si occupano di leggi possono fare.

Lavoro

Dario Lupi, Paolo Puppo, Giorgio Ravaoli, *La riforma del collocamento obbligatorio*, Buffetti ed., pp. 204, lire 34.000.

La legge 68/99 ha riformato il collocamento dei disabili, anche con profonde innovazioni normative, che vengono qui esaminate sistematicamente, con una peculiare attenzione ai soggetti adesso destinatari degli obblighi (le aziende da 15 a 35 dipendenti).

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.

Nuovi servizi erogati dalla Cassa Portieri

A seguito dell'accordo stipulato il 4.4.'00 tra la Confedilizia e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uil, che sono le Organizzazioni firmatarie del nuovo contratto collettivo per i dipendenti da proprietari di fabbricati del 15.12.'99 e che, ai sensi dell'art. 9 di tale contratto, gestiscono pariteticamente la Cassa Portieri, la Cassa stessa erogherà, per gli anni della durata del contratto collettivo, e cioè per gli anni 2000, 2001 e 2002, i seguenti contributi in favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti:

- un contributo di L. 500.000 ai dipendenti, per ogni figlio nato nel predetto triennio;
- un contributo di L. 500.000 agli eredi diretti (coniuge, ascendenti e discendenti in linea retta) conviventi con i dipendenti deceduti, nel medesimo triennio, in costanza del rapporto di lavoro;
- un contributo di L. 1.000.000 ai dipendenti - sempre per gli anni 2000, 2001 e 2002 - per ogni figlio a carico portatore di handicap, con invalidità non inferiore al 60%.

I contributi, ripetiamo, verranno erogati ai dipendenti o agli eredi dei dipendenti (nel caso b) iscritti alla Cassa ed in regola con i versamenti.

La Cassa Portieri, con delibera del proprio Comitato esecutivo, stabilirà le modalità di richiesta dei contributi e di erogazione degli stessi, nonché la documentazione necessaria, e provvederà a darne comunicazione nei modi opportuni. In ogni caso, gli interessati possono chiedere maggiori informazioni alle organizzazioni alle quali aderiscono.

Questo accordo dimostra la sensibilità delle organizzazioni firmatarie del contratto collettivo alle esigenze dei lavoratori e la loro volontà di risolverne alcune, sempre nei limiti delle scarse possibilità della Cassa che, esistendo ed operando da pochi anni, non ha ancora potuto creare accantonamenti di un qualche rilievo.

L'accordo, peraltro, è di buon auspicio per l'esame, in futuro, di altri servizi in favore dei lavoratori.

Renzo Gardella

Vicepresidente Cassa Portieri

GIURISPRUDENZA CASA

L'amministratore può, senza delibera

Importante decisione della Cassazione, a proposito dei poteri dell'amministratore condominiale.

"L'amministratore del condominio - ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 14088/99, inedita - è legittimato, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di: a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea condominiale; b) disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurarne il godimento a tutti i partecipanti al condominio; c) riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Ove la precisazione più importante della decisione è che, in tutti i casi, l'amministratore può agire di propria diretta iniziativa, senza bisogno di deliberazione assembleare.

Servitù di veduta, anche in condominio

Il Codice civile regola (ed anche minuziosamente) le luci e le vedute. La Cassazione, dal canto suo, si è recentemente occupata (sent. n. 13196/99, inedita) delle servitù di veduta nell'ambito del condominio, espressamente stabilendo che le norme relative alle stesse si rendono applicabili anche con riguardo ai condominii.

"Anche nell'ambito di un condominio - ha, infatti, testualmente detto la Suprema Corte - si rendono configurabili e tutelabili l'esistenza e l'esercizio di una servitù di veduta a favore della singola porzione di proprietà esclusiva e a carico di un'altra".

Attività professionali e prelazione

Il caso è sempre dubbio, e richiede una stretta valutazione per ogni singola fattispecie. La Cassazione, comunque, ha anche provato ad elaborare un principio astratto, per stabilire quando un'attività (originariamente, e di per sé) professionale, comporti la prelazione. "Ove l'immobile locato sia destinato ad attività organizzata - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 12623/99, inedita - la qualificazione dell'attività stessa come non meramente professionale, ma commerciale, con la conseguente spettanza del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge n. 392/78, esige il riscontro di un'organizzazione di impresa che non si esaurisca in 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". E sulla base dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha escluso che avesse diritto alla prelazione il titolare di un laboratorio di diagnostica ed analisi chimiche, coadiuvato da altri professionisti.

A cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

La CONFEDILIZIA è forte di 191 Associazioni territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi
 tf. 06.679.34.89

Prima casa senza tasse? Facile

Abolire l'Ici sull'abitazione principale sarebbe a costo zero

Caro direttore, l'Ici (imposta comunale sugli immobili) è forse il più odiato tra i balzelli, colpisce, infatti, il bene più amato, quello della propria casa, acquistata spesso con sacrifici di anni. Ed è anche l'imposta che più caratterizza la politica economica che la sinistra ha messo in atto in tutti questi anni perché colpisce l'immagine tradizionale della proprietà, quella, peraltro, più diffusa nella nostra popolazione. Quel che la sinistra sembra aver dimenticato, però, è che la casa è l'unico bene che la gran parte delle famiglie italiane possiede e che il suo acquisto è un punto di arrivo per tutti i redditi familiari che sono al di sotto dei cento milioni lordi dell'anno. Questa imposta, peraltro, si aggiunge a tutti gli altri balzelli che insistono sulla proprietà edilizia, da quella dell'Irpef alla tassa di successione per finire al peso che l'Iva e l'imposta di registro hanno nei trasferimenti dei beni immobiliari.

Senza voler esagerare, l'attuale prelievo fiscale sulla prima casa equivale a poco meno di un fitto a equo canone. Il gettito complessivo dell'Ici per il '98 è stato di 17 mila miliardi e di questi appena 4.300 miliardi attengono all'abitazione principale. Per dirla in maniera chiara, la soppressione dell'Ici sulla prima casa ridurrebbe di appena lo 0,2 per cento la pressione fiscale rispetto al Pil. Se si tiene conto che nel solo '99 la pressione fiscale è aumentata dello 0,3 per cento sul Pil e che la crescita dell'inflazione quest'anno determinerà un aumento del gettito tributario di almeno 5 mila miliardi, la soppressione dell'Ici sulla prima casa è una misura che può tranquillamente essere fatta senza alcuna compensazione perché troverebbe ampio spazio negli attuali equilibri di bilancio. Vien da pensare, con Nanni Moretti, che davvero Massimo D'Alema non riesce mai a fare qualcosa di sinistra. **Geronimo**

da **Panorama** 13.4.2000

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

La misura dell'addizionale Irpef è solo quella deliberata dal Comune

È stato chiesto al Ministero delle finanze se sia corretto applicare, in aggiunta all'aliquota dell'addizionale Irpef deliberata dal Comune, la misura dello 0,5% a titolo di aliquota obbligatoria, valida su tutto il territorio nazionale. Risponde al quesito la risoluzione 43/E del 5.4.'00, ricordando che l'art. 1, c. 3, del d.lgs. 360/98, stabilisce che i Comuni possono deliberare la variazione dell'aliquota dell'addizionale all'Irpef in misura non superiore complessivamente allo 0,5%, con un incremento annuo non superiore allo 0,2%, e che tale deliberazione può essere adottata anche in mancanza dei decreti previsti dal c.2 dello stesso art. 1, con i quali deve essere determinata l'aliquota di compartecipazione dell'addizionale. Pertanto, visto che tali decreti non sono stati ancora emanati, l'unica aliquota applicabile è quella determinata dal Comune.

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

Quel prode Athos

Athos De Luca non è un nome nuovo ai lettori di *Cn*. Da anni, infatti, questo senatore (del gruppo verde) imperversa con iniziative che hanno una duplice caratteristica: sono demagogiche e vanno contro la proprietà della casa (e il libero mercato in generale).

Si parla di botteghe sedicenti storiche, ossia di locali commerciali in cui - a spese dei proprietari - si sclerotizza l'attività in essere? Ed ecco che il Nostro interviene per il blocco delle attività esistenti. Si parla di paralizzare gli sfratti commerciali? Il prode moschettiere, scusate, senatore, combatte per il blocco nella città di Roma (pretesto: il Giubileo). Non pago, chiede che il blocco venga esteso fuori Roma, nelle città giubilarie, in Italia. E gli sfratti nel settore abitativo? Con piglio davvero degno di un personaggio di Dumas, il De Luca pugna e predica perché siano bloccati anche gli sfratti degli immobili abitativi: a Roma, e fuori. Fosse eurodeputato, proporrebbe un ingessamento delle esecuzioni di rilascio dalla Lapponia settentrionale alle Terre australi e antartiche francesi.

Nella sua davvero incessante attività per contrastare la libertà economica e buttare a fondo la proprietà immobiliare il suddetto senatore ha avuto un'alzata d'ingegno: prendere le normative sulle locazioni commerciali, e proporre di prolungare le durate oggi vigenti. Lo ha fatto con uno specifico progetto di legge (n. 3600: "Disciplina delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo"), sul quale ci siamo a suo tempo soffermati (cfr. *Cn* febr. '99). Poiché il risultato di quel progetto è stato nullo (mai preso in esame dal Senato), il baldo senatore ne ha adesso presentato un altro: reca il n. 4507 e s'intitola "Nuova disciplina delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo". Questo "nuovo" testo reca poderosissime novità rispetto al precedente: prolunga ancora le durate. Se la legge fissa in sei anni la durata delle locazioni, e il primo progetto De Luca ne prevedeva l'allungamento a otto anni, il nuovo progetto parla di nove anni. Gli otto anni per gli alberghi, che erano divenuti nove, nella "nuova disciplina" ideata dal senatore verde sono dieci. E via di questo passo. Se si prevedeva una norma transitoria che prolungasse di due anni i contratti in essere, adesso gli anni sono tre.

A questo punto è prevedibile che prima della fine della legislatura il prode Athos riesca a presentare un nuovo disegno di legge. Per evitare problemi di nuovi calcoli, potrebbe prevedere la locazione a tempo indeterminato, con pagamento del canone da parte del locatore a favore del conduttore dell'immobile commerciale. Ma come mai il senatore-moschettiere è così attento nell'andare contro non le esigenze ma i diritti medesimi dei proprietari? Se lo chiedono tutti.

Per finire. Dimenticavamo di dire che il senatore ha un fratello. Che non si chiama né Aramis De Luca, né Porthos De Luca, e nemmeno D'Artagnan De Luca, ma più prosaicamente Sergio De Luca. Di professione, non fa il moschettiere, ma - banalmente - l'addetto stampa della più grande organizzazione dei commercianti.

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 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 marzo 1999 - marzo 2000	2,5 %	1,87 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione marzo 1998 - marzo 2000	3,9 %	2,92 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione ottobre 1998 - ottobre 1999	1,9 %
Variazione novembre 1998 - novembre 1999	2,0 %
Variazione dicembre 1998 - dicembre 1999	2,1 %
Variazione gennaio 1999 - gennaio 2000	2,2 %
Variazione febbraio 1999 - febbraio 2000	2,4 %
Variazione marzo 1999 - marzo 2000	2,6 %

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 5**

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
 Publiet - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
 il 2 maggio 2000