Anno 10 - giugno 2000 - n. 6 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Roma

CONFEDILIZIA notizie

INTERNET
www.confedilizia.it

All'interno

- Confedilizia, le cariche sociali
- Ampia diffusione del contratto week-end
- Un decalogo per pagare correttamente l'Ici
- Convegno Coordinamento Legali, i temi in programma
- Le modifiche alle sanzioni tributarie amministrative
- Fascicolo di fabbricato, costa molto e mette in pericolo affitti e vendite
- Solo l'Imposta unica sugli immobili garantisce la semplificazione
- Immobili storici locati, tutto sui rimborsi
- Piscine e obbligo di bagnino
- Ascensori non collaudati, provvedere entro il 25.6
- Denuncia pozzi entro il 21.8

Lo sconto sulle case degli Enti

Il Messaggero, giovedì 13 aprile

La decisione di vendere finalmente gli immobili degli enti di previdenza è sacrosanta. Per almeno tre buoni motivi. In primo luogo perché in tutti i decenni passati l'amministrazione e la manutenzione di questi immobili è stata talmente costosa ed inefficiente che spesso i bassi affitti pagati dagli inquilini non sono bastati neanche a "coprire le spese", con il risultato che il "rendimento netto" di detti immobili è stato assolutamente irrisorio. In secondo luogo perché l'assegnazione degli immobili è spesso avvenuta in forma clientelar-politica-sindacale [...]. In terzo luogo perché, ammesso che all'inizio una famiglia bisognosa avesse avuto l'assegnazione della casa in affitto, è sperabile [...] che dopo venti o trenta anni quella che era una famiglia bisognosa nel frattempo si è "sistemata". Il padre e/o la madre hanno migliorato il loro lavoro, i figli sono cresciuti, sono andati a scuola e forse hanno anch'essi trovato lavoro. È bene quindi offrire loro la possibilità di diventare proprietari della loro casa ed usare i fondi che si incassano per costruire nuove case ed affittarle semmai ai nuovi poveri [...]. Una corretta gestione degli immobili non deve e non può essere "immobile e congelata per decenni" sempre sugli stessi mattoni. È bene quindi vendere, ricostruire od acquistare avendo una gestione attiva e mobile del patrimonio immobiliare degli enti di previdenza.

Ciò che però "non è bene", anzi potrebbe anche configurarsi come reato penale di sottrazione di valore ai creditori, è il fatto che si è deciso di vendere gli immobili ad un prezzo scontato del 30% rispetto ai valori di mercato, se acquista il singolo inquilino, ed ad un prezzo che può arrivare ad uno sconto del 45%, se gli inquilini si uniscono in cooperativa ed acquistano l'immobile in blocco. Per di più sono previsti altri "sussidi" in forma di mutui a tasso agevolato.

Facciamo allora un esempio concreto. Milioni di cittadini-lavoratori italiani pagano contributi sociali per avere diritto ad una pensione. In questo senso sono "creditori" del loro ente di previdenza. L'ente ha in patrimonio il valore degli immobili. Se li vende ed incassa meno del valore di mercato, potrebbe commettere il reato di sottrazione di garanzia reale nei confronti di milioni di creditori - lavoratori che pagano i contributi... e non hanno in affitto immobili dell'Ente né potranno mai profittare dell'offerta di acquisto della casa. Potrebbe cioé essere come un'impresa che svende le merci in magazzino senza aver ancora pagato i fornitori. Certo, alcune decine di migliaia di italiani potranno fare un buon affare comprando la casa con lo sconto e con un mutuo agevolato. Certo si può dire che lo sconto ad essi applicato è decisione "sociale". Ma se è tale, non è forse necessario almeno sul piano della regolarità contabile e reale che lo Stato, che decide di dare lo sconto per ragioni "sociali", si accolli nel suo bilancio l'onere di detto sconto? In tal modo, l'Ente vende al prezzo di mercato e registra nel proprio bilancio il valore reale dell'immobile senza "sottrarre" valore ai creditori-cittadini-pagatori dei contributi sociali. Sarebbe così chiaro e trasparente che il sussidio sociale dato per far comprare la casa a qualche decina di migliaia di famiglie è, come deve essere, a carico di tutti i cittadini italiani attraverso il bilancio pubblico e non a carico "soltanto" di chi paga i contributi a quello specifico Ente di previdenza.

Totalmente inspiegabile è inoltre il maggiore sconto ottenibile dalle cooperative se non per un mascherato principio ideologico vetero-collettivista, nel senso che si intende così favorire la "proprietà collettiva dei mezzi di abitazione".

Per i dipendenti pubblici ed il loro Ente di previdenza il fatto è ancora più clamoroso. Infatti, il pagamento dei contributi per tutti i dipendenti pubblici è una pura registrazione contabile. Lo Stato paga uno stipendio "netto" e "scrive" nel suo libro delle tasse e nel suo libro dei contributi l'importo "non pagato" al dipendente. L'unica voce "reale" e non contabile del bilancio dell'ente di previdenza dei dipendenti pubblici è proprio il valore degli immobili. Vendendo con sconto si sottrae quindi valore reale ai creditori-lavoratori delle amministrazioni pubbliche a vantaggio di chi potrà comprarsi la casa a sconto. Anche in questo caso lo Stato può certamente decidere di dare un sussidio sociale a chi compra la casa, ma anche qui lo "sconto" deve accollarselo nel "suo" bilancio e non depennare valori reali dal bilancio dell'Ente di previdenza ponendo quindi il sussidio sociale a carico dei dipendenti pubblici che ancora lavorano e che magari non hanno avuto, non hanno e non avranno mai una casa dallo stesso ente, né in affitto, né in proprietà. Bene quindi vendere le case degli enti previdenziali. Male però mettere sul mercato "in un sol botto" decine di migliaia di appartamenti a prezzi scontati. Potrebbe configurarsi un palese caso di concorrenza "sleale" nei confronti dei costruttori/venditori "normali" e di privilegio corporativo fortemente antisociale agli occhi delle famiglie "normali" che comprano la casa "normalmente" ai prezzi di mercato. Per di più, su queste "strane e confuse" modalità di sconti ed agevolazioni non hanno niente da dire la Corte dei Conti, l'Autorità per la Tutela del Mercato e della Concorrenza, la magistratura del lavoro, i sindacati dei lavoratori che lavorano?

Mario Baldassarri

(riprodotto da IL FOGLIO QUOTIDIANO 17.4.'00)

Il Presidente incontra la Lega autonomie locali

Il Presidente confederale ha ricevuto a Roma - unitamente al Segretario Generale – una delegazione della Lega autonomie locali composta dal Segretario Gualandi e dal Direttore Del Cimuto. Ha poi svolto un intervento al Congresso tematico del Sunia per la costituzione della Confederazione consumatori-utenti e ha partecipato all'ABI alla presentazione della Mostra "L'ultima Lira", esposizione documentativa storico-economica sul passaggio dalla Lira all'Euro. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani ha pure svolto un intervento al Censis (in occasione della presentazione del volume "Casamonitor 1999/2000 – La febbre della finanza immobiliare") parlando nel corso di un panel al quale hanno partecipato – oltre al Presidente e al Direttore del Censis, Cigliana e Roma – anche il Presidente dell'Ania, Desiata, il presidente dell'Inail Billia, il presidente del Cnel De Rita e il Segretario Generale del Sunia, Pallotta. Il Presidente è altresì intervenuto all'Assemblea generale dell'Ania e – al Senato – al "Ricordo di Manlio Brosio", presieduto dal Presidente Mancino. Sempre a Roma, ha ricevuto il Consiglio dell'ATMSI-Associazione Tutela Memorie Storiche Italiane guidato dal Presidente dell'Associazione e il Delegato Aspesi per le relazioni associative, Traversa. Ha poi presieduto una riunione delle Federazioni regionali della Confedilizia e – a Milano – una riunione dei Responsabili dei maggiori Fondi immobiliari operanti in Italia. Numerose – come sempre – le interviste concesse dal Presidente, fra le quali segnaliamo quelle a Rai uno, RTL, Stream e Teleducato.

Il vicepresidente confederale Amerio è intervenuto, a Torino, a un convegno sulle dismissioni immobiliari degli enti pubblici, organizzato da "Società Aperta", e a un dibattito col Sunia nell'ambito di un convegno organizzato da Tuttosoldi.

Il Segretario generale ha incontrato il vicepresidente vicario dell'Anci, Osvaldo Napoli, e partecipato ad una riunione della Federazione regionale Confedilizia dell'Abruzzo e del Molise. Ha pure partecipato all'inaugurazione, in Roma, del Ninfeo degli *Horti Sallustiani*.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato l'organizzazione all'Assemblea annuale della Sezione laziale dell'ADSI.

AMENITÀ

Sfrattiamo quella lobby

Sfrattiamo quella lobby. Questo il grido di guerra che (con un colloquio-intervista dallo stesso titolo) il presidente dell'Inpdap Rocco Familiari ha lanciato da l'*Espresso* (4.5.'00). E contro chi, di grazia? Contro la Confedilizia e il suo presidente – citati per nome e cognome – che avevano osato sostenere che la vendita (meglio: la "svendita"; ovvero: "la grande abbuffata") degli immobili degli enti avrebbe recato – per i prezzi vili di vendita fissati dal Governo, e ben volentieri accettati dagli enti medesimi, pur di far cassetta (e aiutare politicamente il clientelismo) in un momento in cui essi sono tutti quanti con l'acqua alla gola – turbative al mercato.

Il giudizio di Familiari, dunque, era su l'*Espresso* preciso, e senza appelli. E a niente valeva, evidentemente, che *Panorama* (4.5.'00) pubblicasse proprio in quel momento una documentata inchiesta dal titolo "Privilegi. Come Inps & C svendono i loro tesori. E vissero tutti felici e accasati". No, "le mire della Confedilizia" – come recitava il sottotitolo dell'articolo-colloquio di Familiari – erano chiare. E il grande Presidente non aveva dubbi, a proposito dei prezzi da "svendita": "Noi non turbiamo un bel nulla. La verità è che i grandi gruppi immobiliari vogliono reinserirsi nella partita evitando la vendita frazionata agli inquilini e spingendo per l'acquisto in blocco e a prezzi stracciati".

Fantasticherie. Allo stato puro. Che lo stesso Familiari s'è incaricato di dimostrare tali, qualche tempo dopo.

Non sappiamo, infatti, cosa sia successo. Ma qualcosa deve essere successo, sulla via di Damasco. Passa qualche tempo, infatti, e l'esponente PPI – il presidente Familiari – così dichiara al *Corriere della sera*: "Sul 15 per cento aggiuntivo previsto dalla legge nei casi di acquisto in blocco, anch'io ho qualche perplessità. Penso infatti che gli inquilini comprerebbero anche senza questo ulteriore sconto".

Di grazia, ma non era questa l'osservazione prima della Confedilizia? Ancora qualche po' di tempo, e Familiari capirà che anche il primo sconto del 30 per cento è assurdo, e quantomeno esagerato. Poteva avere un senso (ma per un terzo che acquista; non: se acquista l'inquilino) qualche tempo fa. Oggi, pure l'esperienza comune insegna che si vendono meglio gli immobili occupati (specie se da buoni inquilini) che quelli liberi. Cambia il mondo…E cambia anche il mercato. Ma, spesso, non ce se ne accorge. O non si vuole accorgersene.

Immobili statali in vendita

Con Decreto del Ministro del tesoro in data 27.3.'00 sono state dettate le modalità e fissati i tempi di alienazione dei beni immobili di proprietà dello Stato.

Gli immobili interessati sono 16, facenti parte del complesso del Foro Italico a Roma, più altri 103 situati in varie regioni d'Italia (Piemonte, Lombardia, Veneto, Liguria, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Lazio, Campania, Basilicata, Puglia, Calabria e Sardegna).

Per maggiori informazioni rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia.

Protestare con le Poste

L'ultimo numero di *Cn* è stato recapitato – in non poche località – prima del precedente numero (quello di aprile). In un momento nel quale l'Ente Poste cerca di rifarsi il lifting con costose pubblicità, la cosa è particolarmente intollerabile (non a caso – infatti – la postalizzazione coincideva con i ponti di Pasqua-1° maggio …). Ancora: è spontaneo osservare che, prima di fare i banchieri, quelli delle Poste dovrebbero fare (e saper fare) i postini. Mentre, in quest'ultimo settore, appaiono invece capaci solo di aumentare le tariffe, ad egual rendimento (vedi Posta prioritaria, che – ormai – è ai tempi normali).

Abbiamo protestato, e continueremo a protestare. Ma anche i lettori possono fare altrettanto, scrivendo alla Direzione provinciale delle Poste ed all'Amministrazione di *Cn* per conoscenza.

Grazie. Ci serve per servirvi meglio.

Confedilizia on line

Ricordiamo a tutti gli interessati che il sito Internet della Confedilizia è continuamente tenuto aggiornato, con notizie utili alla proprietà e le ultime novità legislative e giurisprudenzionali. Ultimamente, il nostro sito ha riscosso un particolare apprezzamento da *Panorama web*. Per il nostro sito (e non, per altri) la qualificata rivista (specializzata nel settore) ha indicato un preciso "punto di forza": "Nella sezione *Informazioni utili* - ha scritto - sono accessibili ricerche, studi e documenti da non perdere".

Deceduto a Genova Carlo Bettanini

È ultimamente deceduto a Genova l'avv. Carlo Bettanini, membro della Giunta esecutiva confederale, da sempre attento partecipe dei problemi della categoria.

La Presidenza confederale ha espresso ai famigliari vivi sentimenti di partecipazione al comune cordoglio.

Turroni Presidente Commissione Ambiente

L'on. Sauro Turroni (Verdi) è stato eletto Presidente della Commissione ambiente e lavori pubblici della Camera dei Deputati.

Al parlamentare (che succede all'on. Maria Rita Lorenzetti, diessina, eletta alla presidenza della Regione Umbria) il Presidente confederale ha inviato vivi rallegramenti.

Pietro Larizza Presidente CNEL

Pietro Larizza, già segretario Generale dell'Uil, è il nuovo Presidente del CNEL. Succede a Giuseppe De Rita. La sua nomina è stata annunciata dal Presidente del Consiglio dopo una riunione del Governo.

A Larizza il Presidente confederale ha formulato gli auguri della nostra organizzazione.

Igi: Zamberletti confermato Presidente

Giuseppe Zamberletti è stato confermato alla presidenza dell'Igi (Istituto grandi infrastrutture) per i prossimi tre anni. I nuovi vicepresidenti sono: Franco Nobili (Pizzarotti), Giancarlo Elia Valori (Autostrade), Giovanni Testa (Fiatengineering), Vittorio Mirigi (Ccm), Maurizio Pagani (Banca intesa).

Franco Nobili Presidente costruttori Europei

Franco Nobili è il nuovo Presidente della Federazione dell'industria europea delle costruzioni. Resterà in carica per il biennio 2000-2002. L'assemblea generale della Fiec, riunitasi a Lussemburgo, ha anche eletto Angelo Provera quale vicepresidente in rappresentanza dell'Italia. La Fiec comprende le federazioni imprenditoriali di trenta Paesi ovvero circa due milioni di imprese e undici milioni di addetti.

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

NOVITÀ

Confedilizia: le cariche sociali.

Presidente
avv. Corrado Sforza Fogliani

Comitato di presidenza
avv. Pierluigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, ing. Antonio Guarnieri, dott. Virgilio Tesan, comm. Michele Vigne, avv. Franco Zippitelli (*Vicepresidenti)*
dott. Renzo Gardella (*Tesoriere*)
ing. Attilio Viziano (*Presidente Uipi*)
avv. Michele D'Amico (*Presidente Centro Studi*)
dott. Marco Bertoncini (*Segretario generale*)

Consiglio direttivo
Dott. Alessandro Alessi, dott. Eusto Allegretti, avv. Pierluigi Amerio, cav. Gr. Cr. Giuseppe Amendolagine, dott. Ivo Amendolagine, dott. Luigi Arborio Mella, avv. Alberto Badini Confalonieri, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Pattarini, dott. Giorgio Bologna, dott. Franco Bombassei, avv. Biagio Borsiglia, avv. Alberto Boscarolli, avv. Pierluigi Bosso, dott. Carlo Calissano, dott. Desia Calveri, arch. Alfredo Campanini Bonomi, avv. Enrico Cantoni, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, ing. Gianfranco Caselli, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, dott. Giovanni D'Alfonso, avv. Michele D'Amico, ing. Mario Del Chicca, avv. Carlo Del Torre, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, dott. Antonio D'Ettoris, avv. Mario Di Iullo, avv. Nelson Fabbri, dott. Romolo Ferrario, avv. Gualtiero Fiorini, ing. Armando Fronduti, avv. Maurizio Fumarola Mauro, avv. Giuseppe Gambini, dott. Renzo Gardella, avv. Leonardo Gemma Brenzoni, avv. Giancarlo Giovagnoni, ing. Antonio Guarnieri, geom. Francesco Iollo, dott. Lamberto Londini, avv. Tommaso Maglione, avv. Maria Marchese Malaspina, marchese Pietro Mazzarosa, prof. Annibale Mellai, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, dott. Renato Oldoini, ing. Giorgio Paganini, avv. Niccolò Pasolini Dall'Onda, arch. Paolo Pietrolucci, arch. Mariano Piro, avv. Prospero Pizzolla, signora Laura Pogliano, avv. Filippo Rosselli, avv. Giovanni Rostagno, avv. Luigi Russo, dott. Piero Sacchetti, avv. Luigi Saccogna, avv. Francesco Salvi, dott. Giacomo Sbisà, avv. Paolo Scalettaris, avv. Nino Scripelliti, rag. Luca Segalin, avv. Corrado Sforza Fogliani, ing. Cesare Solimene, avv. Raffaele Specchi, geom. Giovanni Taverna, avv. Luigi Tiscornia, signora Gianna Torriti, rag. Gianfranco Traversa, dott. Virgilio Tesan, cav. Diego Triches, comm. Michele Vigne, ing. Attilio Viziano, dott. Michele Zaniboni, avv. Ferdinando Zannini, avv. Franco Zippitelli.

Collegio probiviri
Prof. Aldo Pezzara (*Presidente*), dott. Anselmo Anselmi, ing. Marco Bossi, prof. Alberto Crespi, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini.

Collegio revisori dei conti
Dott. Achille Frattini *(Presidente*), dott. Dario dal Verme, prof. Lorenzo De Angelis (*effettivi*), avv. Daniela Barigazzi, comm. Francesco Solinas (*supplenti*).

Ampia diffusione del contratto week-end

Città d'arte, Versilia, Lago Maggiore e campagne toscane i posti preferiti

Appena conclusi i "ponti" di Pasqua e del primo maggio, la Confedilizia ha fatto il punto sul contratto week-end, ossia quel particolare tipo di contratto di locazione che permette di affittare a turisti la seconda casa per un periodo limitato, come il fine settimana. La Confedilizia ha ideato tale tipologia di locazione indicando anche le condizioni da seguire affinchè il contratto week-end sia inattaccabile nel senso di non ricadere né sotto la legge 431/'98 (riforma delle locazioni abitative) né nella fattispecie dell'affittacamere. Stanti le sue caratteristiche, infatti, il contratto week-end risulta regolato esclusivamente dal Codice civile. Dai dati pervenuti alla Confedilizia dalle sue oltre 190 sedi territoriali risulta che la locazione week-end ha trovato, in questo inizio di primavera, particolare diffusione nelle città d'arte, da Roma (pur in misura oltremodo limitata rispetto alle aspettative createsi per il Giubileo), a Firenze, a Venezia. Come negli anni passati, la zona in cui maggiormente si stipula questo tipo di contratto è la Liguria, in particolare la Riviera di Levante, con propaggini in Versilia. Il contratto week-end appare quest'anno utilizzato anche nella costiera amalfitana, e poi nella riviera romagnola; meno fortuna sembra invece incontrare sulle spiagge venete. Fra i laghi, prevale il Maggiore; si avverte come elemento di novità il Trasimeno. Per quanto riguarda le zone di campagna (ove va tenuto presente il fenomeno in certa misura concorrente dell'agriturismo) le colline toscane risultano la meta preferita di chi sottoscrive il contratto week-end. Il gradimento per tale forma contrattuale viene sia da parte dell'inquilino (che può svolgere un turismo familiare di durata contenuta) sia da parte del proprietario (che può vantaggiosamente utilizzare la seconda casa). Anche gli stranieri accettano volentieri tale contratto. Generale è la constatazione che il contatto week-end risulta più conveniente rispetto a quello cosiddetto bed and breakfast.

Sotto il profilo degli adempimenti fiscali, la Confedilizia ricorda che non risulta obbligatoria la registrazione del contratto, in quanto tale obbligo è previsto solo per i contratti di durata superiore al mese (considerato in un anno con lo stesso conduttore).

Targhette e targhe: altre spese

Nuove spese e nuovi obblighi per i proprietari di casa. Il regolamento edilizio del Comune di Milano, da poco entrato in vigore, impone la collocazione di una targhetta nei pressi dell'entrata dell'edificio, con i dati e il recapito dell'amministratore del condominio.

Impone altresì l'esposizione della targa dell'edificio con i dati relativi all'anno di ultimazione del fabbricato, al nome del progettista e all'impresa esecutrice. Stupisce che qualche piccola associazione della proprietà si dica d'accordo con queste nuove spese (e relative incombenze burocratiche) cui vengono soggetti condòmini e proprietari.

Da notare, infine, che il regolamento impone anche di consentire il deposito nel cortile delle biciclette di chi abiti o lavori in unità immobiliari facenti capo ai numeri civici relativi al cortile stesso. Ormai, anche il Codice civile viene messo in non cale da una semplice delibera municipale.

ADSI
ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nessuna sanzione per il falso di opera "recente"

Il nuovo t.u. sui beni culturali e ambientali (d.lgs. 490/'99, per il quale cfr *Cn* febbr. e mar. '00) esclude dalla disciplina del primo titolo (artt. 1-137) "le opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni" (art. 2, c. 6). Pertanto le sanzioni previste dall'art. 127 (*Contraffazione di opere d'arte*) non sono applicabili nel caso di opere di artisti in vita ovvero eseguite nell'ultimo mezzo secolo.

Si tratta di uno dei non pochi aspetti discutibili del t.u. che richiedono pronti interventi legislativi (il Governo ha facoltà di adottare decreti legislativi modificativi del t.u. per tre anni dalla sua entrata in vigore). La Confedilizia – anche sulla base di quanto emerso nel corso del convegno dedicato appunto al nuovo t.u. e svoltosi a Piacenza il 26.2.'00 (cfr. *Cn* apr. '00) – è già intervenuta presso il Ministero per i beni e le attività culturali per segnalare diversi aspetti che richiedono aggiustamenti.

Accordo ADSI-CUENDET

L'ADSI ha stipulato un accordo con Cuendet & Cie Spa, società leader in Italia per la locazione di dimore di vacanze di charme.

La Cuendet, in seguito ad una forte domanda, sta preparando per il 2001 un nuovo programma di locazioni (per brevi soggiorni per turisti), di grandi dimore, ville, castelli e simili – situati in belle posizioni, perfettamente attrezzate e che dispongono di personale di servizio – per una clientela di altissimo livello socio-economico.

Cuendet realizzerà un programma ed un catalogo ad hoc ad un livello qualitativo editoriale conforme al prestigio del ristretto numero di dimore che vi saranno presentate. Ad ogni dimora saranno dedicate due pagine con una ricca documentazione sia fotografica che descrittiva. Cuendet assicura ai proprietari immobiliari che vi parteciperanno, oltre alla professionalità e competenza, una assoluta riservatezza e, naturalmente, interessanti rendimenti economici.

Gli interessati che ritengono che il loro immobile abbia i requisiti sopra accennati, possono prendere contatto, riferendosi al progetto "Grandi Dimore", con il signor Andrè Cuendet. Tel. 0577/576330.

ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 10 luglio '00 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al secondo trimestre di quest'anno. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

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

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

Il 10 luglio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°. 3 '00 e il 31.5.'00.

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

UIPI
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE´ IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

Guarnieri vicepresidente

E' stato nominato un nuovo vicepresidente dell'Uipi, in sostituzione dell'ing. Attilio Viziano che attualmente presiede l'organizzazione. Si tratta dell'ing. Antonio Guarnieri, vicepresidente della Confedilizia.

Due appuntamenti in Italia

Sono stati confermati, dal Comitato esecutivo dell'Uipi riunitosi a Zurigo sotto la presidenza di Viziano, due appuntamenti che si svolgeranno in Italia: l'Assemblea generale dell'organizzazione, che si terrà a Roma il 26.10.'00; e il XXXVI Congresso internazionale, che si celebrerà a Venezia dal 23 al 26.5.'01.

Informazioni presso la Segreteria generale della Confedilizia.

Russia: crescono gli alloggi

Buone prospettive per il mercato immobiliare russo. Il '99 ha registrato la costruzione di 35 milioni di mq di nuovi alloggi, che si prevede subiscano un incremento del 5% nel corrente anno.

La Macedonia restituisce proprietà ai privati

Il Parlamento della Macedonia ha approvato un disegno di legge per restituire le proprietà espropriate 50 anni fa dal Governo comunista della Jugoslavia. Nei casi in cui le proprietà non possano essere restituite, i vecchi proprietari saranno compensati con titoli di Stato. L'attuazione del disegno di legge avrà un costo stimato intorno ai 735 milioni di dollari.

Slovenia: l'Ue non è competente per restituire i beni italiani

La Commissione Ue "è consapevole della lentezza registrata" nel processo di restituzione dei beni italiani in Slovenia ma "non possiede alcuna competenza per intervenire direttamente": lo ha affermato il commissario Ue alle relazioni esterne, Chirs Patten, rispondendo a Bruxelles a un'interrogazione firmata da cinque eurodeputati del Polo (Tajani, Casini, Sgarbi, Brunetta e Sartori), i quali avevano denunciato "le gravi e perpetue violazioni del diritto di proprietà cui sono stati e sono tuttora sottoposti i cittadini italiani residenti in Slovenia e Croazia, ai quali, benchè legittimi proprietari, non sono stati restituiti i beni espropriati dal regime comunista".

Il fisco in Europa

Il Comitato fiscale dell'Uipi, coordinato dal segretario generale dell'organizzazione Stratos Paradias, ha curato una pubblicazione in lingua inglese (Taxation & status of immovable property in Europe of 2000) in cui analizza, Paese per Paese, la situazione della fiscalità immobiliare.

ASSOUTENTI
ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Incontro con la Tim

Si è svolta una riunione presso la Tim per discutere della nuova procedura di conciliazione fra società concessionarie dei telefoni cellulari e utenti. Per l'Assoutenti ha partecipato Benito Paoloni.

Audizione alla Camera

All'Audizione informale da parte delle Commissioni riunite del bilancio e delle finanze della Camera, per discutere delle misure adottate dal Governo in materia assicurativa per il contenimento dell'inflazione, è intervenuto per l'Assoutenti il dott. Mario Finzi.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

È reato assumere un dipendente colf privo di permesso di soggiorno

È reato l'assunzione di un dipendente colf privo di permesso di soggiorno. Lo ha ribadito una sentenza della Cassazione penale. La pena prevista è dell'arresto da 3 mesi a 1 anno o dell'ammenda da 2 a 6 milioni. Tale pena si applica, ai sensi dell'art. 20, c. 8, l. 40/'98, nei confronti del datore di lavoro che occupi alle proprie dipendenze lavoratori stranieri privi del permesso di soggiorno, ovvero il cui permesso sia scaduto, revocato o annullato.

FIMPE

FONDO INDENNITÀ MALATTIA PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuova sede

Il Fimpe si è trasferito in una nuova sede. L'indirizzo del nuovo ufficio è il seguente: via del Tritone 61, scala D, 00187 Roma. Nuovi i numeri di telefono (06.678.11.22, con ricerca automatica) e di fax (06.693.80.292).

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sito Internet per gl'immobiliaristi europei

Utili dati si possono rinvenire sul sito Internet della Cei, la Confederation européenne de l'immobilièere, di cui è componente, per l'Italia, la Fiaip: http://web-cei.com.

Articolo su l'*agente immobiliare*

Il nuovo, esaustivo (e ben fatto) numero de *l'agente immobiliare* reca, fra gli altri, un articolo del Presidente Fiaip, Allegretti, dal titolo "La Finanziaria ha aggravato il peso fiscale sugli immobili". Pubblica anche un articolo del Presidente confederale illustrativo della nuova normativa in materia di locazioni abitative.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea annuale

Il Presidente Alfonso Desiata ha svolto l'annuale Relazione all'assemblea dell'Ania (alla quale ha partecipato anche il Presidente confederale).

Desiata – in un'articolata e documentata sintesi – ha ampiamente illustrato la situazione del settore e reso noto che l'Ania, a nome delle imprese italiane e nell'interesse di tutto il mercato assicurativo comunitario, ha presentato un esposto alla Commissione europea relativamente al provvedimento legislativo di blocco delle tariffe, "affinchè venga aperta una procedura d'infrazione nei confronti dello Stato italiano per l'evidente contrarietà delle disposizioni recate dal provvedimento in questione in materia tariffaria ai principi del Trattato istitutivo della Comunità e alla specifica disciplina dettata dalla direttiva n. 92/49 CEE, con cui si è affermata la piena liberalizzazione del mercato assicurativo". Sempre su questo tema, il Presidente Desiata ha particolarmente detto: "Non possiamo mancare di rilevare come, alla dichiarata volontà politica di procedere nel senso della liberalizzazione, anche nel nostro settore siano seguiti fatti di segno opposto, e c'è già qualcuno che, se le cose continueranno così, realisticamente intravvede il pericolo che, raggiunti i dirigenti, i lavoratori parasubordinati e gli sportivi, oltre al lavoro svolto in ambito domestico, il prossimo passo di realizzazione degli obiettivi espansionistici dell'assicurazione monopolistica pubblica riguarderà i professionisti e gli imprenditori individuali, fino ad estendere l'assicurazione obbligatoria di Stato a tutte le forme di rischio per così dire professionale per la generalità dei cittadini".

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Case popolari e Ici

Il soggetto passivo dell'Ici è il proprietario del terreno fino alla costruzione di un edificio di edilizia economica e popolare in cooperativa e successivamente a tale momento diventa il concessionario. E' il principio posto dalla Corte di cassazione (sezione I civile) con una sentenza dell'8 marzo. La Corte ribadisce così il suo orientamento (si veda la sentenza n. 6809 del 2 febbraio 1999) sulla chiara distinzione temporale della soggettività passiva dell'Ici. Il bene tassabile diventa l'edificio, ma a tal fine è necessario che esso debba essere completato, ancorchè non importa l'effettiva consegna o abitazione. In caso di concessione dell'area in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 952 del codice civile, si può parlare della nascita di un diritto di proprietà in capo al superficiario. Il che fa arrivare la Corte di Cassazione alla conclusione che in caso di proprietà comunale del terreno siamo dinanzi a una intassabilità solo fino al momento precedente la realizzazione dell'edificio. Da quel momento in poi esso diventa tassabile e soggetti passivi ne sono la cooperativa o i singoli assegnatari, sulla base della natura della stessa. Molto netto il rigetto di ogni altra argomentazione: "Non è rilevante, in senso contrario, che la proprietà dell'edificio sia soggetta a termine, perché è lo stesso articolo 952 del codice civile che qualifica la situazione giuridica del superficiario, rispetto all'edificio, come proprietà e, in generale, anche i titolari di diritti reali parziali (sottoposti a termine) sono soggetti al pagamento del tributo di cui si tratta"

Acquisto delle case degli enti, soggetto a Registro ma non ad Iva

Quale deve essere il trattamento fiscale applicabile alla cessione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali? Lo ha chiesto l'Inps al Ministero delle Finanze, che ha risposto con la risoluzione 67/E del 23.5.'00.

Le cessioni da parte di tali enti di immobili appartenenti al proprio patrimonio sono escluse dal campo di applicazione dell'Iva, non costituendo esercizio di attività d'impresa, in quanto si tratta di beni che non sono stati gestiti nell'ambito di un'attività commerciale. In base al principio di alternatività tra Iva ed imposta di registro, esse sono però soggette a quest'ultimo tributo.

Dismissione degli immobili pubblici

La legge 488/'99 (Finanziaria 2000), all'art. 4, c. 14, ha disposto un programma di dismissione del patrimonio immobiliare ad uso abitativo delle Pubbliche amministrazioni.

Con circolare 96/T del 16.5.'00, il Ministero delle Finanze ha illustrato le procedure per l'attuazione delle dismissioni, con riferimento alle modalità di vendita, alla determinazione del prezzo, ai modi di pagamento. Maggiori informazioni sui contenuti della Circolare all'Ufficio studi della Sede centrale Confedilizia.

ANACAM

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

I lavori dell'Assemblea nazionale

Si è tenuta a Portonovo (An) la XXIX Assemblea nazionale dell'Anacam, nel corso della quale sono stati anche dibattuti problemi relativi alla normativa tecnica degli ascensori e alla situazione del settore ascensoristico sia in Italia sia in Europa. È stata svolta una tavola rotonda su "Direttiva ascensori: una vera opportunità o ulteriore burocrazia?", alla quale ha preso parte, in rappresentanza della proprietà immobiliare, il vicepresidente della Confedilizia Michele Vigne.

Nel ventesimo secolo, nazionalsocialisti e socialisti internazionalisti, nazisti e comunisti hanno ammassato enormi pile di cadaveri per dimostrare in modo inconfutabile che il liberalismo (o l'individualismo liberale) è un errore, una filosofia politica corrotta e decadente. Nel nome delle più potenti forze di collettivismo del nostro tempo, le armate di Hitler hanno massacrato sistematicamente qualcosa come sedici milioni di persone; i seguaci di Lenin e di Stalin, dal canto loro, hanno ucciso (il calcolo è di Solzenitzyn) cinquantasei milioni di persone.

Michael Novak

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

SE LO SFRATTATO CHIEDE IL RINVIO

La nuova legge sulle locazioni abitative prevede che l'inquilino soggetto a un'esecuzione di rilascio (a sfratto, come si dice) possa presentare al tribunale monocratico istanza di differimento dell'esecuzione medesima. La previsione legislativa è però relativa - per come dispone l'art. 6 della normativa in questione - ai provvedimenti «pendenti» alla data (30.12.98) di entrata in vigore della legge o a «quelli emessi dopo» tale data.

E, così, ci si è subito chiesti se quest'ultima ipotesi sia destinata a durare all'infinito, a valere - cioè - per tutti i provvedimenti che verranno comunque emessi fino a un'eventuale modifica della norma.

La dottrina ha risposto negativamente, argomentando dal fatto che il legislatore non può avere previsto in via permanente (perché sarebbe un vero controsenso) la possibilità che venga concesso un ulteriore differimento rispetto a quello che già concede il giudice del rilascio (ex art. 56 legge 392/78). Di questo orientamento è espressione una motivata sentenza emessa - fra gli altri - dal tribunale di Torino, in una recentissima decisione, ha infatti ritenuto di ampliare un po', per così dire, tale provvisorietà, non limitandola ai provvedimenti emessi entro il 27 giugno 1999 (come aveva ritenuto quello di Venezia, essendo questa la data finale di sospensione degli sfratti fissata dalla legge) ma ritenendo la normativa di graduazione applicabile a tutti i contratti di locazione non regolati dalla nuova legge del '98. La sentenza (consultabile nel suo testo integrale al sito Internet della Confedilizia: www.confedilizia.it) non fa che avvalorare a nuovo titolo - a ben vedere - la tesi della provvisorietà del sistema di graduazione delle esecuzioni. Che può, a questo punto, essere in sé acquisito come un punto fermo, dottrinale e giurisprudenziale.

*presidente Confedilizia

Articolo del Presidente confederale per *il Giornale* 4.6.'00 (rubrica settimanale). A causa di un salto di materia, nel periodo relativo il pezzo va così letto: «Di questo orientamento è espressione una motivata sentenza emessa - fra gli altri - dal Tribunale di Venezia e di cui già abbiamo dato conto. Ma, ora, è da registrare (ed è un'assoluta novità) una variante: ferma la provvisorietà della normativa di cui si tratta, il Tribunale di Torino, in una recentissima decisione …».

Pagare l'Ici è sempre più gravoso, sotto ogni aspetto

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"Pagare l'Ici è un calvario. E diventa sempre più gravoso, sia in termini di adempimenti che in termini di carico tributario. A provare il primo aspetto, basta il *Decalogo* che abbiamo preparato, per cercare di alleviare (non certo di eliminare) le pene di chi ha una casa. Quanto alla pesantezza del carico, basta anche un dato solo: che quest'anno i Comuni applicano aliquote tali che sfioreranno addirittura i 19 mila miliardi di entrate, con un aumento di oltre il 35% dal 1994 ad oggi. In sostanza, il federalismo è stato voluto dal Governo in termini tali che ai Comuni esso è servito ad una sola cosa: a far man bassa di ogni risorsa, e in termini sempre crescenti, a carico dei proprietari di casa, che oggi finanziano da soli la gran parte dei servizi comunali di cui pure tutti godono.

Decalogo per pagare correttamente l'Ici

1. Verificare di essere proprietario di un immobile o titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie ovvero locatario finanziario
2. Inquadrare la tipologia dell'immobile per il quale è dovuta l'imposta (fornito o no di rendita; abitazione principale; locato secondo un Accordo Confedilizia-sindacati inquilini; non locato ecc.)
3. Informarsi in modo certo sull'aliquota (decisa dal Comune ove è situato l'immobile) che fa al proprio caso e sulle detrazioni applicabili
4. Verificare se esiste e, in caso positivo, informarsi in modo affidabile sul regolamento Ici con il quale il Comune può aver disciplinato aspetti sostanziali o procedurali relativi all'imposta (es.: inquadramento pertinenze; immobili concessi in uso gratuito a parenti ecc.)
5. In caso di possesso di immobili situati in Comuni diversi da quello di residenza, assumere le necessarie informazioni presso l'Associazione della Confedilizia competente per territorio. Informazioni sulle strutture periferiche della Confedilizia, alla Sede centrale della stessa in Roma tf. 06.6793489 (r.a.)
6. Effettuare il calcolo dell'imposta da versare, pari al 90% dell'Ici relativa al primo semestre 2000
7. Informarsi se il Comune ha stabilito che il versamento deve avvenire tramite la Tesoreria (direttamente o a mezzo di conto corrente postale) ovvero tramite una banca convenzionata, ovvero tramite il cessionario della riscossione (allo sportello o a mezzo conto corrente postale)
8. Effettuare il versamento entro il 30 giugno
9. Verificare se l'immobile ha subìto variazioni strutturali ovvero nella proprietà o nella titolarità di un diritto nonché se il regolamento comunale prevede per questi casi la presentazione di un'apposita "comunicazione", controllando eventualmente termini e modalità dell'adempimento
10. Nel caso siano intervenute le predette variazioni e il regolamento comunale nulla preveda al proposito, presentare al Comune l'apposita dichiarazione prevista dalla legge, consegnandola direttamente o spedendola per raccomandata (entro il 31 luglio per le persone fisiche ovvero – per le persone giuridiche – secondo i diversi termini stabiliti per i differenti tipi di società)

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

DICHIARAZIONE FISCALE IN CARTA LIBERA

Il Parlamento ha definitivamente convertito in legge il decreto sugli sfratti, in vigore dal 26 febbraio. Il nuovo testo del provvedimento (consultabile al sito Internet della Confedilizia: www.confedilizia.it) reca poche modifiche, rispetto al testo varato dal governo, e tutte formali. Una sola è la modifica sostanziale: stabilisce che la dichiarazione sugli estremi fiscali che il locatore deve notificare all'inquilino (e produrre poi all'Ufficiale giudiziario) per le esecuzioni di rilascio iniziate prima del 30 dicembre 1998, può essere in carta libera. Trattandosi di modifica apportata dalla legge di conversione, la previsione in questione è in vigore - formalmente - dal 25 aprile (e cioè dal giorno successivo a quello della pubblicazione della legge, ex art. 15, comma 5, l. 23.8.1988 n. 400) ma già anche prima si poteva ritenere la stessa cosa, sulla base di quanto a suo tempo chiarito dal ministero della Giustizia (a proposito di bolli e diritti degli interi procedimenti di esecuzione, di cui quelli relativi alla presentazione delle dichiarazioni in parola sono semplici subprocedimenti.

La discussione sul decreto legge governativo intervenuta sia al Senato che (soprattutto) alla Camera è comunque servita a chiarire anche altri aspetti. E così, prima di tutto, che la dichiarazione di cui s'è detto non deve essere autenticata nella firma: la normativa richiama proprio per questo l'art. 3 l. 127/97, come fin dall'inizio sostenuto da chi scrive e come i lavori parlamentari (anche per bocca del rappresentante del governo) hanno confermato. In secondo luogo, questi stessi lavori parlamentari hanno confermato anche anche un'altra cosa: che il termine dilatorio minimo di 9 mesi (stabilito dall'art. 3 1° comma, della normativa di cui trattasi) si applica alle sole esecuzioni di rilascio per le quali l'istanza di graduazione sia stata presentata entro il 27.7. 1999. Infatti, la Camera ha respinto emendamenti tesi a stabilire il contrario, nella consapevolezza che il loro accoglimento avrebbe aggiunto una nuova proroga degli «sfratti» a quella già stabilita (nonostante giochi di parole funambolici) dal secondo comma della già citata norma.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 30.4.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Parole sante … ma poi?

"Ritengo che bisogna andare alla detassazione completa della prima casa. Sarà un'operazione dal costo di mille miliardi circa di lire".

on. Ottaviano Del Turco, Ministro Finanze, agenzia ANSA 30.5.'00

Benissimo. Ma sarà?

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Studi d'artista, TOSAP ed espropri

Il Pretore di Roma (con ordinanza – quindi – emessa prima della entrata in vigore della riforma del Giudice unico) ha sollevato conflitto di costituzionalità nei confronti dell'art. 4 bis, comma l, del D.L. 9.12.86 (come convertito) che, impedendo anche i rilasci per certi studi d'artista ritenuti di interesse storico-artistico, realizza in concreto "una proroga destinata a protrarsi permanentemente, senza alcuna possibilità per il proprietario di recuperare la cosa locata né di trarre una remunerazione adeguata alle variazioni del canone di mercato, nel rispetto del vincolo di destinazione" e, quindi, "una forma di larvata espropriazione, non accompagnata dalla corresponsione di un'indennità", e ciò in contrasto con l'art. 42 Cost.

La Corte di cassazione ha eccepito la costituzionalità della norma che correla l'indennità di espropriazione al valore indicato nella dichiarazione ICI.

L'incostituzionalità della Tosap in occasione dell'occupazione del suolo e del soprassuolo con cavi, condutture e simili è stata (da ultimo) eccepita dalla Commissione tributaria provinciale di Prato.

Sotto la guida di Giovanni Paolo II, la Chiesa, come mai aveva fatto prima, e, a nostro avviso, molto opportunamente, ha sottolineato in modo inedito il tema della creatività e, particolarmente, la missione creativa dell'imprenditore, dell'inventore e di tutti i lavoratori.

Michael Novak

Federazioni regionali, rinnovate le cariche di Piemonte e Lazio

Sono stati rinnovati gli organi direttivi della Federazione regionale Piemonte e Valle d'Aosta della Confedilizia: è stato confermato nell'incarico di presidente l'avv. Pier Luigi Amerio, dell'Associazione di Torino.

Anche la Federazione Regione Lazio Confedilizia ha tenuto un'assemblea per le elezioni delle cariche interne. È stato confermato presidente l'arch. Paolo Pietrolucci, dell'Unione provinciale romana.

Costanza Pera capo gabinetto Nesi

L'Architetto Costanza Pera è il nuovo Capo del gabinetto del ministero dei Lavori Pubblici: la nomina è stata decisa dal ministro Nerio Nesi.

Pera, dal 1986 nell'amministrazione statale, dall'ottobre '96 al novembre del '99 ha svolto l'incarico di direttore generale della difesa del suolo sempre al ministero dei Lavori Pubblici. Dal novembre del 1999 è direttore generale degli affari generali e del personale.

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

Patuelli e Rangoni Machiavelli nel nuovo consiglio del CNEL

È stata rinnovata la composizione del Cnel. I nuovi consiglieri resteranno in carica un quinquennio.

È stata chiamata a far parte del Consiglio la dott.ssa Beatrice Rangoni Machiavelli, presidente del Comitato economico e sociale dell'Unione Europea, nominata come esperta dal Presidente della Repubblica. In rappresentanza dell'Abi è stato nominato l'on. Antonio Patuelli, da sempre amico della Confedilizia e invitato permanente al Consiglio direttivo confederale.

La Confedilizia centrale ha espresso ai due amici vivi segni di rallegramento.

CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 9.9.'00

I Temi in programma

La nuova disciplina dell'esecuzione di rilascio degli immobili ad uso abitativo

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. PAOLO SCALETTARIS

1.Natura ed efficacia della nuova disciplina: se transitoria o meno 2.L'istanza di rifissazione della data dell'esecuzione del rilascio: il relativo procedimento; il provvedimento del Giudice; l'impugnazione del provvedimento 3. La forfettizzazione del risarcimento del danno ex art. 1591 c.c.

Questioni specifiche

SCALETTA QUESITI

1. Le previsioni in tema di istanza di rifissazione della data del rilascio contenute nei commi 3 e 4 dell'art. 6 della legge n. 431 del 1998: elementi comuni ed elementi di differenziazione.
2. I soggetti abilitati a presentare l'istanza
3. Aspetti formali e procedimenti: produzioni ed allegazioni documentali; notifica dell'istanza al locatore; deduzioni del locatore; spese del procedimento
4. Il provvedimento del Giudice: natura del provvedimento e rapporti con il provvedimento di cui all'art. 56 della legge n. 392 del 1978; ampiezza del termine concedibile; dies a quo del nuovo termine
5. Le categorie "protette" di cui al comma 5 dell'art. 6 della legge n. 431 del 1998
6. L'impugnazione del provvedimento: natura del giudizio di impugnazione; termine per la proposizione dell'impugnazione; motivi di impugnazione; sospensione dell'esecuzione
7. La determinazione forfettaria del risarcimento del danno: il periodo considerato dalla norma
8. La determinazione forfettaria del risarcimento del danno: gli importi dovuti al locatore
9. L'ipotesi della morosità dell'(ex) conduttore nel pagamento della maggiorazione del 20%: ammontare della morosità; natura degli importi insoluti; periodo da considerare; conseguenze della morosità
10. La sanatoria della morosità ex art. 55 della legge n. 392 del 1978
11. L'applicazione della previsione del comma 6 dell'art 6 della legge n. 431 del 1998 alle locazioni non abitative (art. 6 della legge n. 494 del 1999).

Regolamento condominiale: questioni aperte

Introduzione e principi generali.

Relazione di base: avv. Prof. VINCENZO CUFFARO

1.L'individuazione delle fonti 2. La determinazione del contenuto 3. L'opponibilità ai terzi 4. La disciplina delle modifiche 5.Il regime delle impugnazioni

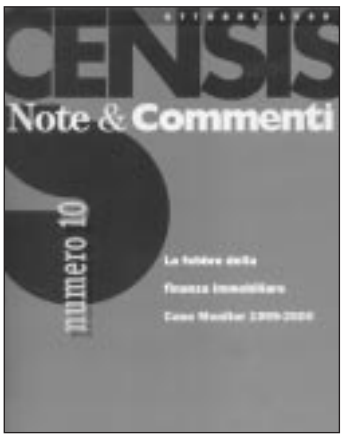
Questioni specifiche

SCALETTA QUESITI

1. Limiti all'esclusione dei diritti dei singoli condomini attraverso il regolamento di condominio
2. Ammissibilità di un'adesione tacita al regolamento contrattuale
3. L'approvazione specifica delle clausole del regolamento condominiale ai sensi dell'art. 1341, comma 2, cod. civ.
4. L'opponibilità del regolamento contrattuale di condominio agli acquirenti delle unità immobiliari
5. Modifica delle tabelle millesimali e regolamento di condominio
6. L'azione del condominio nei confronti del conduttore per violazione del regolamento e responsabilità del condomino-locatore
7. La clausola del regolamento del condominio che disciplina la partecipazione all'assemblea del supercondominio
8. Regolamento di condominio e limiti alla disciplina dell'uso degli spazi adibiti a parcheggio
9. Disciplina della multiproprietà in relazione alle norme sul regolamento di condominio

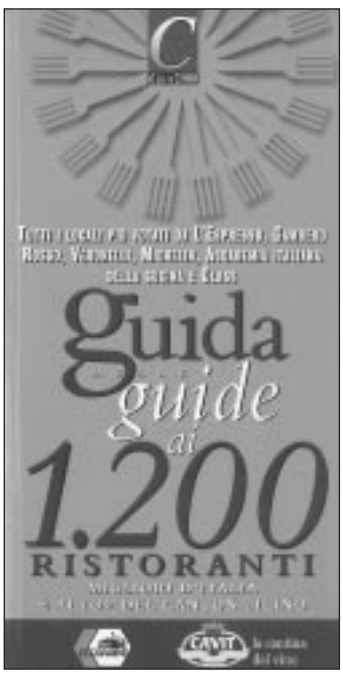
Informazioni per la partecipazione: alla Confedilizia centrale, alle Associazioni Territoriali aderenti e sul sito Internet Confedilizia.

Ma com'è davvero con gli immobili?



La copertina del numero della rivista del Censis che pubblica il Rapporto dell'Istituto per il '99 – '00 presentata nel corso di un panel al quale ha partecipato anche il Presidente confederale (che ha sottolineato che non si può prescindere dalla gravosa fiscalità del settore). Il Rapporto ipotizza una propensione all'acquisto di immobili in crescita nell'anno in corso (fino a raggiungere 800 mila compravendite rispetto alle 700 mila del '99) ed una crescita dei prezzi del 5-6 per cento. Nello stesso tempo, però, l'Osservatorio immobiliare di Abbey National bank e Università cattolica (fonte: Tecnoborsa) hanno comunicato che, nei primi quattro mesi dell'anno, i prezzi medi delle case di abitazione hanno mostrato una tendenza al ribasso. E *Nomisma* (cfr. apposito articolo su questo stesso numero di *Cn*) ha sottolineato che gli investimenti immobiliari in Italia sono condizionati dalla gravosa fiscalità. Chi ci prende? Ma chi ci capisce, soprattutto?

Guida delle guide



Supplemento a *Class* n. 6/'00

Modifiche alle sanzioni tributarie amministrative

Dopo la riforma delle sanzioni tributarie penali (cfr. *Cn* magg. '00), novità anche per quelle amministrative. Sulla *Gazzetta Ufficiale* del 26.4.'00 è stato infatti pubblicato il d. lgs 30.3.'00, n. 99, contenente disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi 471, 472 e 473 del 15.12.'97, che si sono aggiunte a quelle disposte dal d. lgs. 30.12.'99, n. 506.

Di seguito si riporta uno schema (sostitutivo di quello pubblicato su *Cn* sett. '98) delle fattispecie di maggiore interesse per i proprietari di casa, con l'indicazione sia della sanzione intera sia di quella ridotta, applicabili - mediante regolarizzazione spontanea - secondo le norme del cosiddetto "ravvedimento operoso", sempre che la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore della violazione o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza.

IMPOSTA DI REGISTRO

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omissione della richiesta di registrazione di un atto (es.: contratto di locazione)	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	Se si versa e si richiede la registrazione entro 90 giorni: 15% Se si versa e si richiede la registrazione entro 1 anno: 24%
Insufficiente dichiarazione di valore di beni o diritti (se il valore definitivamente accertato, ridotto di un quarto, è superiore a quello dichiarato)	Dal 100% al 200% dell'imposta dovuta	Se si regolarizza entro 1 anno: 20%
Occultazione di corrispettivo	Dal 200% al 400% della differenza d'imposta	Se si regolarizza entro1 anno: 40%
Omesso o insufficiente versamento dell'imposta	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 6%

IMPOSTE DIRETTE

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa presentazione della dichiarazione	Dal 120% al 240% delle imposte dovute (minimo 500 mila lire) Se non sono dovute imposte: da 500 mila a 2 milioni	Se si presenta la dichiarazione entro 90 gg. e l'imposta è regolarmente versata: 62.500 lire (se l'imposta è ancora dovuta: 15%)
Omessa o errata indicazione, nella dichiarazione, del reddito immobiliare	Dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta	Se si presenta una dichiarazione integrativa e si paga entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: 20%
Omesso o insufficiente versamento dell'imposta	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: 6%

ICI

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa presentazione della dichiarazione o denuncia	Dal 100% al 200% dell'imposta dovuta (minimo 100.000 lire)	Se si presenta la dichiarazione entro 90 gg. e si versa la relativa imposta: 12,5%
Dichiarazione o denuncia infedeli	Dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta	Se si regolarizza entro 1 anno: 10%
Errori formali	Da 100 mila a 500 mila lire	Se si regolarizza entro 1 anno: 20 mila lire
Omesso o insufficiente versamento dell'imposta	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 6%

TASSA RIFIUTI

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa presentazione della denuncia, anche di variazione	Dal 100% al 200% dell'imposta dovuta	Se si presenta la dichiarazione entro 90 gg. e si versa la relativa imposta: 12,5%
Denuncia infedele	Dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta	Se si presenta una dichiarazione integrativa e si paga entro 1 anno: 10%
Omissioni o errori formali (non incidenti sull'aumentare della tassa)	Da 100 a 500 mila lire	Se si presenta una dichiarazione integrativa e si paga entro un anno: 20 mila lire
Omesso o insufficiente versamento della tassa	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 6%

CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa presentazione della dichiarazione (Mod. 770)	Dal 120% al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate (minimo 500.000)	Se si presenta la dichiarazione entro 90 gg.: 62.500 lire
Omessa effettuazione delle ritenute alla fonte	20% dell'ammontare non trattenuto	Se si regolarizza entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: 4%
Omesso o insufficiente versamento delle ritenute effettuate	30% di ogni importo non versato	Se si versa entro 30 gg.: 3.75% Se si versa entro 1 anno: 6%
Compensi, interessi e altre somme dichiarati in misura inferiore a quanto accertato	Dal 100% al 200% dell'importo delle ritenute non versate riferibili alla differenza (minimo 500.000 lire)	Se si presenta una dichiarazione integrativa e si paga entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: 20%, con un minimo di 100 mila lire
Ritenute non dichiarate ma interamente versate	Da 500.000 lire a 4 milioni	Se si presenta una dichiarazione integrativa e si paga entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: 100 mila lire
In aggiunta a tali sanzioni si applica la sanzione amministrativa di 100.000 lire per ogni percipiente non indicato nella dichiarazione presentata o che avrebbe dovuto essere presentata.		

SUCCESSIONI E DONAZIONI

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa presentazione della dichiarazione	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta liquidata dall'ufficio Se non è dovuta imposta: da 500 mila lire a due milioni	Se si presenta la dichiarazione entro 90 giorni: 15%
Dichiarazione infedele	Dal 100% al 200% della differenza di imposta	Se si regolarizza entro 1 anno: 20%
Omesso o insufficiente versamento dell'imposta	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 6%

IPOTECARIE E CATASTALI

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa richiesta di trascrizione Omessa annotazione obbligatoria	Dal 100% al 200% dell'imposta Se le imposte sono dovute in misura fissa: da 200 mila lire a 4 milioni	Se si adempie entro 90 giorni: 12,5%
Omesso o insufficiente versamento dell'imposta	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 6%

TOSAP

Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa presentazione della denuncia	Dal 100% al 200% dell'imposta dovuta (minimo 100.000 lire)	Se si presenta la denuncia entro 90 giorni: 12,5%
Denuncia infedele	Dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta	Se si regolarizza entro 1 anno: 10%
Omesso o insufficiente versamento dell'imposta	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 6%

L'economia di mercato, obbliga i propri associati a tener presenti le esigenze degli altri, ossia ad osservare attentamente i bisogni e i desideri liberamente espressi da ciascuna persona, al fine di poter rispondere alle loro necessità.

Michael Novak

Non sconta Invim la cessione di capacità edificatoria.

Al comma 2, ultimo periodo, dell'art. 2 del D.P.R. n. 643/1972, tra i diritti reali di godimento – usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie – non sono ricomprese le servitù, malgrado le stesse siano annoverabili tra i diritti di questo tipo; per cui, essendo per portata e contenuto la cosiddetta cessione di volumetria assimilabile ad una servitù a non edificare, dovendosi considerare tassativa l'elencazione delle figure giuridiche effettuata dal legislatore, non è dovuta l'Invim in ordine alla cessione della cosiddetta capacità edificatoria.

(Comm. Provinciale di Pisa, Sez. VI – Sent. N. 149 del 12 gennaio '00).

Un libro prezioso

Preziosa pubblicazione sulla nuova legge sulle locazioni abitative, coordinata da Vincenzo Cuffaro. Il (fondamentale ed esaustivo) capitolo relativo al "ruolo delle associazioni" è stato curato da Paolo Scalettaris, responsabile Coordinamento legali Confedilizia

CURIOSITÀ

Se lo dice il ministro…

"Per modificare l'attuale legislazione sui contratti agrari sono necessarie pressioni delle lobby agricole, perché solo in questo modo è possibile raggiungere un accordo politico in Parlamento".

Alfredo Pecoraro Scanio, ministro per le politiche agricole, *Agra press*, 4.5.'00

Periodico Cassa Portieri

Nuovo numero del Notiziario della Cassa Portieri. Reca, tra gli altri, un articolo del Vicepresidente Renzo Gardella sui nuovi servizi erogati dalla Cassa. Contiene anche il Regolamento Fondo Malattia Portieri

L'intervento

Il fascicolo di fabbricato mette in pericolo affitti e vendite

DI VINCENZO NASINI

«La produzione del fascicolo del fabbricato, debitamente aggiornato, è presupposto del rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato o a singole parti di esso. Al momento della stipula o di rinnovo di contratti di locazione, nonché in caso di alienazione del fabbricato o di singole unità immobiliari è resa, da parte del proprietario e dell'amministratore del condominio, apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge».

In base alla succitata disposizione, contenuta nell'articolo 1, comma 2, del disegno di legge n. 4339-bis sull'istituzione del cosiddetto fascicolo di fabbricato, la mancata produzione del fascicolo o il suo mancato aggiornamento comportano tre ordini di conseguenze giuridiche negative per la commercialità dei beni:

a) l'impossibilità di ottenere autorizzazioni o certificazioni necessarie per il compimento di atti giuridici relativi all'intero immobile o a parti di esso;

b) l'impossibilità di stipulare nuovi contratti di locazione o di rinnovare quelli in corso;

c) l'impossibilità di alienare il fabbricato o singole unità immobiliari.

Ciò significa, in primo luogo, che il diritto del proprietario di locare o vendere la sua unità immobiliare viene a essere condizionato non solo all'avvenuto adempimento da parte sua agli obblighi previsti dall'emananda legge, ma anche all'avvenuto assolvimento di essi da parte del condominio nel quale la sua unità immobiliare è ubicata. In altri termini, il proprietario della singola unità immobiliare vedrebbe, di fatto, congelata la possibilità di vendere o locare non solo in conseguenza di un proprio comportamento omissivo ma anche di una negligenza imputabile a un terzo.

Negligenza che può consistere nella mancata ottemperanza alle disposizioni relative alla formazione e all'aggiornamento del fascicolo, nell'incompleta o inesatta attuazione delle norme stesse da parte dei soggetti interessati o, anche, nel semplice rifiuto o, addirittura, nel ritardo da parte dell'amministratore di fornire la necessaria dichiarazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi de quibus. Tali conseguenze si riverserebbero poi anche nella sfera dei conduttori, in relazione sia alla stipulazione con il proprietario dell'immobile di un contratto nuovo, sia al rinnovo di un contratto già in corso. Il che rappresenterebbe, nella migliore delle ipotesi, un pesante ostacolo al mercato delle locazioni dopo tutti gli sforzi fatti con la promulgazione della legge 431/98 e in sede attuativa attraverso gli accordi locali, per liberare una volta per tutte il mercato stesso dei lacci e dei lacciuoli che lo tenevano imprigionato. Con buona pace di quelle piccole associazioni della proprietà che, dopo aver ostacolato l'attuazione degli accordi sul presupposto di un'asserita contrarietà degli stessi alla libertà di mercato, ora sponsorizzano il fascicolo di fabbricato che rappresenta proprio uno dei più classici esempi dell'oppressione burocratica della casa da parte della mano pubblica.

Per non dire, poi, degli incombenti che dall'applicazione della legge nella sua attuale formulazione deriverebbero a carico degli amministratori condominiali che, relativamente alle parti dell'edificio di proprietà comune, sono ai sensi dell'articolo 1130 codice civile, i principali responsabili della corretta e puntuale applicazione delle norme, sia nei confronti del condominio sia dei singoli proprietari i quali, come già detto, potrebbero veder pregiudicato il loro diritto di vendere o locare proprio a causa del mancato o inesatto adempimento degli obblighi previsti dalla legge che ci occupa. E tale problema è aggravato dal fatto che, nel nostro ordinamento, da un lato non è prevista una specifica professionalità dell'amministratore, mentre dall'altro lato la nomina dello stesso è obbligatoria solo quando il numero dei condòmini è superiore a quattro, con la conseguenza che nei cosiddetti piccoli condomini anche l'adempimento degli obblighi relativi alle parti comuni finirebbe per gravare sui condomini anche per le parti comuni stesse dell'edificio. Per comprendere quanto gravi possano essere le implicazioni connesse all'attuazione del disegno di legge in esame, basta analizzare con attenzione il testo dell'articolo 4, comma 2, il quale così prevede: «Nell'impossibilità di immediato rilascio dell'attestazione di cui alla lettera a) [attestato di conformità alla originaria configurazione del fabbricato], il professionista incaricato propone al proprietario o all'amministratore del condominio, in apposita relazione tecnica, le ulteriori indagini e gli ulteriori interventi da predisporre ovvero i provvedimenti da assumere al fine di poter dichiarare, entro i successivi 12 mesi, l'idoneità, sia sotto il profilo statico che funzionale dell'edificio o l'adeguamento alla normativa vigente per quanto attiene l'impiantistica». Dalla formulazione della norma si evince in modo palese, da una parte, come lo stesso disegno di legge metta in conto le gravi difficoltà che dovranno affrontare i tecnici incaricati nell'espletamento dei loro compiti, e, dall'altra parte, come i tempi per l'attuazione della normativa siano destinati a protrarsi, di fatto, ben al di là di quelli previsti dal disegno,

Le pesanti conseguenze connesse alla sostanziale incommerciabilità dei beni immobili destinate a prodursi, in via generale, in tempi medio-lunghi, sono destinate a verificarsi in tempi brevi nei confronti degli immobili individuati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del disegno di legge, che attribuisce ai comuni il compito di individuare «entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge» le aree al cui interno sono compresi «i fabbricati da assoggettare prioritariamente al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio»: si è pensato alle conseguenze immediate derivanti ai proprietari che abbiano messo o deciso di mettere in vendita immobili ubicati in tali aree?

Va infine rilevato come, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, il proprietario o l'amministratore sono tenuti a trasmettere al competente ufficio comunale, entro 60 giorni dalla loro acquisizione, copia conforme delle certificazioni di cui al comma 1 e della relazione di cui al comma 2. Nel secondo caso, con la trasmissione della relazione, il proprietario sarà di fatto costretto a una vera e propria autodenuncia, con tutte le conseguenze di legge.

La speranza dunque è che, anche per molte altre ragioni di natura tecnica ed economica, il buon senso finisca per prevalere e il disegno di legge venga accantonato o, se è troppo sperare questo in considerazione degli interessi che spingono per la sua approvazione, quantomeno venga emendato in tutte le sue più aberranti previsioni, secondo le proposte che, da tempo, la Confedilizia va suggerendo.

da *ItaliaOggi* 19.4.'00

PROPRIETÀ FONDIARIA

I contratti di affitto dei fondi rustici

Imposta di registro – Atti civili – Contratti di affitto di fondi rustici – Registrazione cumulativa – Tardiva richiesta della registrazione della denuncia cumulativa – Ravvedimento operoso – Applicabilità dell'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472

(Circolare n. 15 del 12 aprile 2000 – Min. Finanze – Dip. Entrate – Dir. Reg. Entrate Lombardia).

L'art. 7, comma 8, lettera b), della L. 23 dicembre 1998, n. 448, ha apportato alcune modifiche alle disposizioni relative all'imposta di registro per quanto concerne i contratti di affitto dei fondi rustici. In particolare, con l'aggiunta all'art. 17 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, del comma 3-bis, l'obbligo della registrazione per i contratti di affitto dei fondi rustici, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, può essere assolto presentando all'ufficio, entro il mese di febbraio successivo, una denuncia in doppio originale dei contratti verbali relativi all'anno precedente.

Al riguardo si precisa che con circolare n. 36/E del 12 febbraio 1999 (in "*il fisco*" n. 10/1999, pag. 3473, n.d.r.), il Ministero delle finanze ha già fornito gli opportuni chiarimenti. Ciò nonostante, risulta alla scrivente che da parte di taluni dipendenti uffici sussistono delle perplessità in ordine all'applicabilità dell'istituto del ravvedimento, disciplinato dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472/1997, allorquando la denuncia cumulativa venga presentata oltre il termine previsto, ma comunque entro il mese di febbraio dell'anno successivo.

Le perplessità informalmente rappresentate si fondano sulla presunta valenza di sanatoria della norma che non consentirebbe perciò una ulteriore ingiustificabile sanatoria. Tali perplessità non hanno alcun motivo di sussistere. Il comma 3-bis dell'art. 17 citato, infatti, nel disporre, in deroga alle modalità e termini di registrazione ordinari degli atti di affitto di fondi rustici conclusi verbalmente, rappresenta pur sempre una modalità di registrazione che, ove posta in essere, soddisfa a tutti gli effetti l'obbligo della registrazione posto a carico delle parti contraenti (in senso conforme la circolare ministeriale n. 36/E citata).

Pertanto, allorquando ricorrano tutte le condizioni previste dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472/1997, l'interessato può validamente sanare la violazione (omessa richiesta di registrazione delle denuncia cumulativa nel termine imposto dalla norma), mediante il pagamento del tributo nonché degli interessi legali e della sanzione minima edittale ridotta.

Pendolarismo familiare: a spostarsi sono in due milioni e mezzo

L'Istat ha per la prima volta indagato un aspetto particolare della mobilità sul territorio: il cosiddetto pendolarismo familiare, ossia l'insieme di spostamenti che portano a vivere con regolarità in un luogo diverso dalla propria abitazione abituale (per es., due giorni la settimana, oppure la settimana meno sabato e domenica, durante i corsi universitari ecc.). Risulta che siano pendolari oltre due milioni e mezzo d'italiani, per il 56% uomini e per la metà di età compresa fra i 14 e i 34 anni. La durata media del soggiorno fuori residenza è elevata: 150 giorni.

Ci si sposta per lavoro (circa il 30%), per studio (oltre il 21%), per stare con parenti o amici (oltre un terzo). La sistemazione abitativa delle donne pendolari è in maggioranza rappresentata dall'ospitalità presso parenti o amici, mentre per i maschi è più frequente trascorrere periodi in albergo ovvero in una camera o in appartamento preso in locazione.

SCONCERTANTE

Il Sunia vuole tornare alle imposizioni?

Il Segretario Generale del Sunia, Pallotta, ha proposto – a un convegno Fiaip – di "usare selettivamente" la leva dell'incentivazione fiscale eliminando la detrazione del 15 per cento dall'imponibile Irpef "per concentrare tutto lo sconto fiscale sugli affitti agevolati".

Pronta la replica del Presidente confederale, affidata ad una nota dell'Agenzia Ansa. "La proposta – ha dichiarato Sforza Fogliani – non è nuova, era già stata portata avanti da *Rifondazione comunista* in Parlamento, ove peraltro era stata lasciata cadere per il suo evidente massimalismo. Ripresa, però, da un'organizzazione rappresentativa dell'inquilinato, desta sconcerto. La legge Zagatti aveva imboccato la via della persuasione e, oggi, funziona ovunque, ove i sindacati inquilini hanno agito con realismo. Ora, il Sunia propone di cambiare radicalmente strada e di imboccare verso la proprietà la via delle minacce, dei ricatti, delle imposizioni. Il risultato sarebbe uno solo: quello di mettere una pietra tombale su tutto il comparto della locazione in genere, libera e agevolata e, comunque, di far aumentare i fitti, quantomeno del canale libero".

TUTTOCONDOMINIO

Pianerottoli

I pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, sono stati ritenuti dalla Cassazione – salvo diverso titolo – comuni tra tutti i condomini. Essi non possono essere, quindi, di massima incorporati nell'appartamento di proprietà esclusiva del singolo condomino, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (così, Cass. 16 dicembre 1974, n. 4299 e Cass. 2 agosto 1990, n. 7704). Ma l'atto costitutivo del condominio può sottrarre al regime della condominialità, di cui all'art. 1117 c.c., i pianerottoli di accesso dalle scale ai singoli appartamenti e riservarli, in tutto o in parte, al dominio personale esclusivo dei proprietari di questi (Cass. 1776/94; in senso sostanzialmente conforme, Cass. 9 maggio 1978, n. 2248). In argomento si è espressa altresì Cass. 12 novembre 1998, n. 11405, puntualizzando che in tema di condominio di edifici la presunzione di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. (nella specie: pianerottolo) può essere vinta quando vi sia un titolo contrario e si tratti di beni, di fatto, destinati al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

Con riferimento, invece, all'art. 1102 c.c., è stata ritenuta "del tutto legittima la creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva, in corrispondenza del pianerottolo antistante, ove non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizio all'edificio ed al suo decoro architettonico" (Cass. 10 febbraio 1982, n. 843).

Sempre a norma dell'art. 1102 c.c., comma primo, il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio), ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alla rampa delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagevoli o pericolosi movimenti (Cass. 6 maggio 1988, n. 3376). E' stato inoltre rilevato che non è lesiva degli interessi dei condomini la costruzione di un manufatto murario (realizzato in modo da escludere la lesione al decoro architettonico dello stabile) eretto a chiusura di un pianerottolo di esclusiva spettanza del proprietario degli appartamenti prospicienti sullo stesso, in quanto trattasi dell'esercizio di un diritto spettante in virtù del titolo dominicale sul bene (Trib. Milano 3 luglio 1989, in Arch. Loc. e cond. 1990, 319).

Per App. Milano 22 luglio 1997, n. 2520 il diritto di ciascun partecipante di usare la cosa comune, anche più intensamente degli altri, non si estende fino al punto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso. La chiusura di una porzione di pianerottolo comune con una parte accessibile ad un solo condomino muta, invece, il comune possesso della porzione in possesso esclusivo del condomino e comporta un'estensione del suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri condomini. Tra le fattispecie più originali in tema di uso del pianerottolo si segnala quella di cui alla sentenza Cass. 14 marzo 1977, n. 1030, per la quale un forno sistemato su un pianerottolo comune, in difetto di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei proprietari, ben può ritenersi destinato all'uso e al godimento comune, come accessorio di parti od opere comuni, da presumersi del pari comune.

Inoltre, è stata ritenuta lecita l'installazione di una telecamera nel pianerottolo comune che consenta la sola diretta osservazione del portone di ingresso e dell'area antistante la porta di ingresso alla singola unità immobiliare; mentre non è ammissibile l'installazione di apparecchiature che consentano di osservare le scale, gli anditi ed i pianerottoli comuni, in quanto ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza (Trib. Milano 6 aprile 1992, in Arch. Loc. e cond. 1992, 823).

Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio vers. 1/99 (ed. La Tribuna), a cura del Presidente confederale, nonché di Stefano Maglia e Giuseppe Ferrari

È scaduto il 17 febbraio il termine per razionalizzare il catasto

Solo l'imposta unica sugli immobili garantisce la semplificazione

DI ROBERTO BRIOLI
ex capo servizio studi e normativa catastale del ministero delle finanze

Il 17 febbraio è scaduto il termine concesso al governo dall'articolo 18 della legge 133/1999 per emanare i decreti legislativi per razionalizzare e perequare il prelievo impositivo sugli immobili. La norma scaduta prevedeva tra l'altro profonde modifiche in materia di nuovi estimi, in quanto faceva riferimento, anziché ai «redditi medi ordinari» previsti dal dpr 138/1998 sulla revisione del catasto, a «valori d'estimo» delle unità immobiliari, da cui poi ricavare con «coefficienti convenzionali di redditività» un reddito figurativo da sottoporre a tassazione.

La norma scaduta tendeva cioè a sostituire ai tradizionali estimi, basati sulla redditività media ordinaria delle unità immobiliari, un nuovo sistema di valutazione basato sui valori reali dei fabbricati.

Al momento non si sa quale sia l'intenzione del nuovo governo: quel che è certo è che occorre decidere con una certa urgenza, se si vuole che il catasto possa predisporre i nuovi estimi (di valori o di redditi) in tempi relativamente brevi. Per inciso, gli altri paesi europei che hanno proceduto alla revisione dei loro sistemi catastali hanno previsto tempi medi di circa dieci anni per l'ultimazione del lavoro.

In linea di principio non sarebbe sbagliato formare un nuovo catasto di valori (più facile da realizzare e da mantenere aggiornato), ma è pressoché impossibile utilizzarlo per una tassazione perequata di redditi.

Derivare un reddito da un valore con coefficienti di redditività è infatti molto complesso: i coefficienti dovrebbero essere diversi a seconda della tipologia, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, del mercato immobiliare locale, e così via. Questo perché i valori immobiliari sono molto più differenziati tra loro dei redditi (si usa dire che «la scala dei valori ha molti più gradini della scala dei redditi»).

In particolare, è facile prevedere che saranno penalizzati gli immobili migliori, in quanto normalmente la redditività cala al crescere del livello di pregio: infatti sul mercato delle locazioni rende di più, in percentuale sul valore, un immobile di qualità medio bassa rispetto a un immobile di qualità elevata.

Sembra quindi che il sistema proposto nella norma scaduta, di derivare un reddito convenzionale dal valore reale, sia fiscalmente favorevole a qualità edilizie modeste, a meno che i coefficienti convenzionali di redditività non siano più bassi per gli immobili di maggior pregio e più alti per quelli di minor pregio: ma questo è difficile che avvenga, perché l'attribuzione di coefficienti più bassi agli immobili migliori, e coefficienti più alti ai peggiori è certamente impopolare.

Derivando i redditi dai valori con coefficienti, si avranno quindi redditi tassabili più alti di quelli reali per gli immobili migliori, e redditi tassabili più bassi di quelli reali per gli immobili peggiori. Verrebbe di conseguenza penalizzata la qualità edilizia, con conseguenze anche sulla manutenzione del patrimonio immobiliare.

È opportuno quindi che in sede di eventuale nuova stesura della norma per razionalizzare e perequare il prelievo impositivo sugli immobili, si prenda in serio esame la proposta già avanzata da Confedilizia per un'unica imposta reddituale, che avrebbe il pregio di semplificare di molto la confusa tassazione prevista dalla norma scaduta.

Si rammenta in proposito che la norma scaduta, pur avendo l'intento dichiarato di semplificare e razionalizzare, prevede per lo stesso immobile: un valore d'estimo ai fini Ici, un reddito ricavato con coefficienti convenzionali, un altro valore d'estimo ridotto (e quindi diverso da quello catastale) ai fini delle imposte sui trasferimenti, la tassazione differenziata dell'eccedenza del reddito effettivamente percepito (non meglio definito: non è certo il canone, perché per passare dal canone al reddito effettivo al lordo delle imposte occorre detrarre almeno il 40% per oneri di manutenzione, conservazione, ammortamento, assicurazioni, etc.) e tutta una serie di eccezioni e deduzioni di non facile applicazione.

da *ItaliaOggi* 29.4.'00

Nella Costituzione troppi obblighi per la proprietà

Lo Stato sovietico si impose con la forza, conferì tutto il potere a un solo partito, imbavagliò la Chiesa, censurò qualsiasi manifestazione eterodossa. Ma non avrebbe raggiunto lo scopo se non avesse soppresso il diritto di proprietà. Credo che alla soppressione del diritto di proprietà non sia stata prestata grande attenzione e che tale negligenza sia dovuta alla scarsa considerazione di cui esso ha goduto per molto tempo in larghi settori delle società occidentali. E' il caso della Costituzione italiana dove la proprietà è chiamata frequentemente a redimersi assumendo una serie di obblighi e doveri sociali. E' stato dimenticato in tal modo che il diritto di proprietà ha uno straordinario contenuto morale e produce una serie di ricadute virtuose. La proprietà premia i miei sforzi, misura l'entità del mio impegno, dà un senso concreto al mio lavoro, mi lega attraverso la trasmissione dei beni alle generazione future, allarga la sfera dei miei interessi e le dimensioni della mia individualità. La differenza tra le diverse proprietà – industriale, agricola, commerciale, finanziaria – crea interessi divergenti ed è una fondamentale componente delle democrazie moderne. Un cittadino privo del diritto di proprietà non ha nulla da difendere, nulla da acquisire, nulla per cui lottare, nulla da trasmettere. La proprietà insomma è una parte integrante della nostra personalità. Siamo ciò che possediamo e saremo giudicati per il modo in cui avremo conquistato la proprietà dei nostri beni. Non basta. La proprietà crea il diritto, produce una pluralità di leggi destinate a disciplinare i conflitti, a regolare i contratti, ad arbitrare le divergenze. Il regime sovietico fu totalitario anche e soprattutto perché soppresse il diritto di proprietà e, spogliando l'individuo dei suoi beni, lo dimezzò, lo impoverì moralmente e culturalmente, lo rese indifeso e vulnerabile. Non è un caso che la pagina più crudele della storia sovietica sia la guerra contro i kulaki.

Sergio Romano, *Totalitarismo e autoritarismi*, Cidas ed.

DALLE RIVISTE...

Arbitrabilità in materia locatizia, dopo la 431/98
Contratti individuali e Accordi locali
I criteri degli Uffici tributari per appellare

La rivista *i Contratti* (n. 4/'00) pubblica un commento di Gino Terzago alla sentenza della Sezione Unite della Cassazione sulla forma prevista per le modifiche al regolamento condominiale. Sul numero successivo della stessa rivista Sergio Sentimenti tratta approfonditamente il problema dell'arbitrabilità delle controversie locatizie dopo la 431/98, che ha abrogato l'art. 54 della legge n. 392/78.

Numerosi articoli, come sempre, da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (2/'00). Oltre ad uno studio del Presidente confederale sulla nuova legge sulle locazioni abitative, pubblica studi di Vittorio Angiolini (I contratti individuali ed i vincoli degli accordi collettivi per le locazioni abitative), Marco Bertoncini (Il turismo secondo le definizioni dei vocabolari, in relazione alle "locazioni turistiche" previste dalla 431/98), Paola Castellazzi (La Circolare del Ministero Finanze sull'applicazione della 431/98 alle abitazioni di proprietà dello Stato e le sue numerose imperfezioni), Vincenzo Cuffaro (Finalità turistiche e transitorietà della locazione), Marilisa D'Amico (Il supercondominio), Graziella Grassi (Il contenuto del verbale d'assemblea e la sua efficacia), Nino Scripelliti (Il contributo unificato per l'iscrizione a ruolo delle cause) e Fabrizio Rocca (Il nuovo T.U. sui Beni culturali).

Vittorio Caorsana commenta su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (1/'00) la sentenza della Cassazione sul danno alla persona del conduttore derivante da vizi della cosa locata consistenti in immissioni. Su il *fisco* (18/'00) articoli di Ennio Spaziani Testa (Rifiuti urbani - dalla tassa alla tariffa) e Gianluca Patrizi - Claudia Gasbarrini (Il credito di imposta spettante per i trasferimenti immobiliari "prima casa"). Sul n. 19 della stessa rivista Antonio Piccolo si occupa del trattamento delle Ipab ai fini Ici e Giorgio Gavelli, sul n. 20, delle agevolazioni Iva sulle ristrutturazioni.

Del verbale dell'assemblea condominiale e della locazione ad uno dei comproprietari tratta Maurizio De Tilla sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (1/'00).

"Modello 730/2000: credito d'imposta per canoni di locazione non percepiti": questo il titolo dello studio di Carla Coppola e Marco Piacenti pubblicato sul *Corriere tributario* (16/'00). I criteri per appellare le decisioni tributarie dettate agli Uffici dalla Direzione entrate della Lombardia sono pubblicati (e commentati da Cesare Glendi) sulla stessa rivista (18/'00).

Andrea Greca commenta su *Giurisprudenza italiana* (marzo 2000) la stessa sentenza della Cassazione sulle immissioni sonore di cui abbiamo già detto mentre sul numero successivo della stessa rivista Amedeo Rosboch illustra la tesi che i contratti di *residence* non sono soggetti alla legge 431/98.

Un approfondito articolo di Cesare Rosselli sulla "rifissazione del termine di esecuzione degli sfratti" è pubblicato da *Immobili & Proprietà* (4/'00), che sul numero successivo pubblica uno studio di Paride Bertozzi sul nuovo contratto collettivo dipendenti da proprietari di fabbricati stipulato dalla Confedilizia con CGIL-CISL-UIL e un altro di Marco Bertoncini di contestazione dei "paragoni" tra differenti Accordi per le locazioni agevolate.

Della sentenza della Corte costituzionale sulla presunta liberalità di certe ipotesi di trasferimenti immobiliari si occupa Luca Antonini sulla *Rivista di diritto tributario* (3/'00) mentre Nunzio Izzo tratta su *Il Corriere giuridico* (4/'00) della sentenza della Cassazione relativa alla modifica dei regolamenti condominiali.

Articolo di Valerio Ficari sul *Corriere tributario* (7/'00) a proposito dell'imposta di successione e crediti del de cuius non più contestati giudizialmente ma non ancora soddisfatti.

Capital (maggio 2000) pubblica un esaustivo articolo di Giuseppe Oldani sui mutui bancarii offerti dai varii istituti di credito.

Luana Tagliolini si occupa su *l'Amministrazione Immobiliare* (marzo 2000) del Contratto collettivo "portieri" della Confedilizia e dei sindacati CGIL-CISL-UIL.

Della denuncia dei pozzi tra proroghe e sanatorie si occupa Paolo Tosato su *crocevia* (aprile 2000) mentre Maria Rosa Donadelli su *Gente Money* (5/'00) illustra un sistema per calcolare il canone "giusto" di un immobile (sia per proprietari che per inquilini).

Esaustivo studio di Aldo Carrato sulla *Rassegna delle locazioni e del condominio* (1/'00) a proposito del recesso anticipato del conduttore in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

Per concludere, *Credito popolare* (4/'99). Che pubblica i dati sull'evoluzione del valore aggiunto per ogni provincia fra il 1993-98.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

RECENSIONI

Attualità

Silvio Berlusconi, *L'Italia che ho in mente*, prefaz. di Paolo Guzzanti, Mondadori ed., pp. 302, 16 tavv. f.t. a.c., lire 29.000.

Una raccolta di discorsi di Berlusconi (ai giovani, alle donne, congressuali, agli anziani) su diverse questioni politiche.

Gherardo Colombo, Corrado Stajano, *Ameni inganni. Lettere da un paese normale*, Garzanti ed., pp. 224, Lire 22.000.

Riflessioni, condotte lungo il '99, di un magistrato di Tangentopoli e di un giornalista del *Corriere della Sera*.

Lino Jannuzzi, *Il processo del secolo. Come e perché è stato assolto Andreotti*, prefaz. di Giuliano Ferrara, Mondadori ed., pp. X + 278, lire 30.000.

Una narrazione brillante e precisa, documentata e vivace, del processo palermitano contro Andreotti.

Giorgio La Malfa, *l'Europa legata. I rischi dell'Euro*, Rizzoli ed., pp. 188, lire 30.000.

E' difficile che l'euro, così com'è organizzata l'Unione monetaria europea, possa aver successo.

Diritto societario

Carmine Di Noia, Ranieri Razzante, *Il nuovo diritto finanziario e dell'intermediazione finanziaria*, Cedam ed., pp. VIII + 658, lire 90.000.

Intermediari e mercati, emittenti e sanzioni sono le parti in cui si articola il testo che riunisce l'intera produzione legislativa di diritto societario.

Dottrine politiche

Friedrich A. von Hayek, *Conoscenza, competizione e libertà*, a cura di Dario Antiseri e Lorenzo Infantino, Rubbettino ed., viale dei Pini 10, Soveria Mannelli (Cz), pp. 272, lire 25.000.

Una summa del pensiero liberale individualistico del grande filosofo, premio Nobel per l'economia.

Hans-Hermann Hoppe, *Abbasso la democrazia. L'etica libertaria e la crisi dello stato*, Facco ed., via Canonica 7, Treviglio (BG), pp. 84, lire 15.000.

In nome dell'anarco-capitalismo, una teoria politica, economica e morale per una società senza Stato.

BONIFICA

Nuovo rinvio alla Consulta

Con ordinanze nn. 92 e 93/'00, la Corte costituzionale ha dichiarato inammissibili (per come le relative eccezioni erano state sollevate) le questioni di costituzionalità proposte da alcuni Giudici di pace e concernenti la pretesa natura tributaria dei contributi di bonifica (con conseguente competenza dei Tribunali a giudicare delle relative controversie).

Proprio perché nelle motivazioni delle decisioni in parola la Corte costituzionale ha accuratamente evitato ogni espressione che potesse far ritenere che essa condivida l'opinione della natura tributaria dei contributi di cui trattasi (d'altra parte già esclusa dalla stessa Corte nella sua sentenza n. 26/'98), la questione relativa è stata allora sollevata di nuovo dal Giudice di pace di Borgonovo Valtidone (Piacenza) al fine di provocare una decisione nel merito. In particolare, il Giudice ha sollevato la questione di costituzionalità dell'art. 59 R.D. n. 125/'33 in relazione all'art. 2 Cost. e dell'art. 21 stesso provvedimento in relazione agli artt. 3, 24, 25 e 113 Cost.

L'ordinanza (in via di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*) può essere richiesta alla Sede centrale.

ANCE

Salgono gl'investimenti

Crescono, secondo l'Osservatorio congiunturale dell'Ance, gl'investimenti nelle costruzioni. Da 161 mila miliardi di lire nel '98, saliti a oltre 166 mila nel '99, si prevede per il 2000 di andare oltre i 173 mila. Limitatamente alle abitazioni, i dati sono i seguenti: 89.720 miliardi nel '98, 92.718 nel '99, 96.835 previsti nel 2000. Gli interventi di demolizione sono oggi valutati intorno a 8.600 miliardi, ma si ritiene che lo sviluppo del risanamento delle città possa far quasi raddoppiare tale cifra.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

È TEMPO DI RIMBORSI

La Cassazione prima (con ben quattro sentenze), il Tar Lazio e il Consiglio di Stato poi, hanno dunque affermato che, per gli immobili storico-artistici vincolati dati in locazione, le imposte vanno corrisposte sulla base della rendita catastale e non sulla base dei fitti percepiti (come il dicastero ha sempre preteso).

Il ministero delle Finanze, però, non si è ugualmente dato per vinto (ma cosa ci vuole, per convincerlo?) e ha sostenuto una (assai flebile) tesi, alla quale Confedilizia ha subito replicato (il botta e risposta è consultabile per esteso al sito Internet di Confedilizia: *www.confedilizia.it*). La tesi è la seguente: che il criterio della rendita può essere ritenuto valido sino al 31 dicembre 1998 (e cioè fino all'entrata in vigore della nuova legge sulle locazioni abitative, che ha ammesso - infatti - agevolazioni per tali immobili calcolate sul canone), ma non per il periodo successivo. La tesi, come detto, è stata facilmente contestata. Qualcosa di buono, comunque, in sé ce l'ha. Ovvero che perfino le Finanze, allora, ammettono (pur tanto restie, come visto, ad allinearsi ai giudicati, nonostante il nostro dovrebbe ancora essere uno Stato di diritto) che le imposte pagate sulla base dei canoni, e non della rendita, perlomeno sino a tutto il 1998, sono state pagate in più. Su questo varco aperto (quanto consapevolmente non è possibile sapere) dal ministero, si è subito innestata Confedilizia, la quale ha diffuso a tutte le sue oltre 190 sedi territoriali le istanze di rimborso da presentare per ottenere la restituzione delle somme corrisposte in più del dovuto, corredate delle necessarie istruzioni.

Confedilizia ha diffuso anche una tabella con le varie scadenze entro le quali le istanze in questione devono essere presentate: dalla prima scadenza del 31 maggio 2000 (per i redditi del '95) a quella del 30 giugno 2003 (per i redditi relativi al '98). Ma, naturalmente, niente vieta che si presentino subito, contemporaneamente, tutte le istanze possibili.

Anzi, è consigliabile farlo (visti i tempi lunghi dello Stato nel rimborsare, a differenza di quando deve incassare).

**presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 28.5.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

IN GAZZETTA

Lavori pubblici

Il S.O. n. 66/L alla G.U. n. 98 del 28.4.'00 pubblica il D.P.R. 21 12.99 n. 554 di approvazione del "Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11.2.1994 n. 109 e successive modificazioni".

Mutui edilizi agevolati

La G.U. del 9.5.'00 pubblica il Decreto 24.3.'00 n. 110 del Ministero del tesoro di approvazione del "Regolamento recante disposizioni per la rinegoziazione dei mutui edilizi agevolati".

Regolamenti tributi comunali

Il S.O. n. 55 alla G.U. n. 77 dell'1.4.'00 pubblica l'ottavo elenco – predisposto dal Ministero delle Finanze – dei Comuni che hanno adottato appositi Regolamenti disciplinanti tributi propri.

EDILIZIA PUBBLICA

Sportello unico a casa

Megaprogetto della Federcasa, l'organizzazione che raggruppa gli ex istituti case popolari: tutti i servizi direttamente a domicilio con sportello telematico, segnalazione di guasti, assistenza agli anziani, rilascio certificati, stipula di contratti, prenotazione di visite mediche, lettura a distanza dei contatori, riduzione dei consumi energetici. Si intende interessare circa un milione di famiglie. Occorrerà cablare tutti gli edifici di edilizia residenziale pubblica, installando apparecchiature per il controllo a distanza dell'edificio e degli impianti, con un collegamento Internet delle abitazioni. I costi sarebbero a carico delle aziende Cispel (l'associazione che raggruppa le aziende pubbliche erogatrici di servizi), di altre imprese e di auspicate sponsorizzazioni.

Domanda. Prima di lanciarsi in avveniristici programmi, non sarebbe più opportuno che gli istituti che gestiscono immobili di edilizia pubblica provvedessero a verificare la regolarità di pagamento, da parte degli inquilini, di canoni e spese? E anche la permanente titolarità dei medesimi inquilini a fruire di alloggi pubblici?

Piscine: quando non c'è obbligo di assumere un bagnino

In tema di disposizioni sulle piscine un'importante sentenza è stata emessa dal Tribunale di Ferrara (n. 1261/99, 9-28. 12.'99), il cui testo è disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni che ne facciano richiesta. La sentenza va infatti in direzione opposta a quanto sostenuto dal Servizio tecnico centrale della Direzione generale della Protezione civile presso il Ministero dell'interno (cfr. *Cn* febb. '98), che aveva ritenuto vigente l'Atto di intesa Stato-Regioni (in S.O. alla G.U. del 17.2.'92) in tema di disposizioni cui avrebbero dovuto sottostare "tutti i proprietari di piscine natatorie ad uso pubblico, ivi comprese quelle a servizio di comunità quali condominii, multiproprietà, alberghi, camping ecc.". Fra tali disposizioni sarebbe rientrata anche "la presenza presso le piscine natatorie pubbliche di assistenti bagnanti abilitati alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso".

Il Tribunale ha invece ritenuto che per essere cogente l'Atto d'intesa dev'essere tradotto in una disposizione regionale. Il che non è avvenuto in Emilia-Romagna. Conseguentemente, "il mancato recepimento in un provvedimento regionale ha comportato l'inapplicabilità nel territorio della regione dell'atto stesso, lasciando così in vigore la circolare n. 128 del 16 luglio 1971 del Ministero della Sanità, disciplinante esclusivamente gli aspetti igienici delle vasche e dell'acqua". Nessun obbligo, quindi, di disporre dell'assistente bagnino, salvo recepimento legislativo: né può invocarsi il d.m. 18.3.'96, che tratta sì di piscine, ma assoggetta alle proprie disposizioni soltanto quelle in cui "si svolgono manifestazioni e/o attività sportive del Coni e delle Federazioni sportive nazionali riconosciute dal Coni" (art. 1).

Neppure lo Stato capisce se stesso

EGREGIO Signor Oreste Del Buono, mi riferisco alle notizie riportate in questi giorni dai mezzi d'informazione circa la vendita degli alloggi di proprietà di Enti Previdenziali. Può uno Stato, con un enorme debito pubblico che tutti conosciamo, permettersi di fare simili elargizioni, sì, proprio elargizioni, che vanno fino allo sconto del 50% circa del valore dell'immobile e all'accollamento di ulteriori oneri relativi a mutui bancari, accesi dagli stessi inquilini acquirenti (quest'ultima regalia pare dovuta al fatto che il Sunia, il sindacato degli inquilini, non pago dei vantaggi già concessi, abbia fatto sentire le sue ire)? I nostri governanti, prima di prendere decisioni così gravi, hanno tenuto conto che:

- gli inquilini, ai quali oggi vengono fatte tali elargizioni, hanno già beneficiato di un canone di affitto talvolta irrisorio, rispetto a quello di mercato, pagato dalla stragrande maggioranza dei comuni mortali?

- Gran parte di queste ultime persone, che pure ha pagato per un'intera vita lavorativa la cosiddetta tassa Gescal (già Ina-casa), ha dovuto fare continue rinunce per poter abitare, finalmente, un alloggio di proprietà, a prezzo di mercato, senza alcuno sconto?

- Uno Stato che si dichiara essere di diritto e che ha quindi a cuore la giustizia sociale di tutti i cittadini, ha il dovere di alienare i suoi beni a un prezzo equo, senza promuovere perciò una vera e propria liquidazione degli stessi, patrimonio di tutta la collettività e non a vantaggio dei già fortunati inquilini?

Pasquale Fionda, Aosta

GENTILE Signor Fionda, lei ha ragione. Da noi anche le cose più semplici riescono a diventar complicate. Quando lo Stato si pronuncia, non si capisce nulla. Il guaio è che neppure lo Stato capisce se stesso.

Oreste del Buono

da *La Stampa* 30.4.'00

DOPO LO SFRATTO

Niente imposta di registro sull'indennità di occupazione

Le somme riscosse dal locatore in costanza di procedura di sfratto non devono scontare l'imposta di registro. E' quanto ha stabilito la Direzione regionale delle Entrate del Veneto, con una nota del 19 aprile '00, rispondendo ad un quesito posto dalla Confedilizia di Venezia.

Essendo venuta meno la volontà contrattuale originaria - spiega l'organo regionale del Ministero delle Finanze - le somme corrisposte dal conduttore devono ritenersi versate a titolo risarcitorio e non sono pertanto assoggettabili ad imposta di registro.

Qualche mese fa, la Direzione regionale delle Entrate della Toscana - su iniziativa dell'Associazione territoriale di Firenze della Confedilizia (cfr. *Cn* genn. '00) - aveva già chiarito che qualora siano state poste in essere procedure di sfratto o azioni in ogni caso dirette alla restituzione dell'immobile, le somme dovute in relazione all'occupazione dell'immobile per un periodo successivo alla naturale scadenza del contratto di locazione assumono natura e funzione risarcitoria.

Il nuovo e più esplicito chiarimento della Direzione veneta riveste particolare importanza al fine di risolvere una questione che ha visto gli uffici del registro assumere posizioni contrastanti.

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

Mario Giordano

La riforma del Catasto rallentata dall'attesa di modifiche al Dpr 138

Nuove rendite entro il 2003, forse prima se ci saranno i fondi. Al convegno organizzato a Milano dalla locale Confedilizia (Assoedilizia), Franco Maggio, del dipartimento del Territorio del ministero delle Finanze, ha spiegato come si intende procedere per arrivare al "catasto dei valori". Fallito l'obiettivo del 2001, fissato dalla legge, la prospettiva più realistica è quella di un'entrata in vigore dei nuovi valori al 1° gennaio 2004 (anche se ancora non esistono né una proroga né una tempistica fissati da una norma). "Al 31 dicembre scorso, 6.687 Comuni su 8.100, cioè l'83%, hanno definito 12.894 nuove microzone. Dal canto suo il Catasto sta lavorando, anche utilizzando 1.687 dipendenti a termine dei "lavori socialmente utili", per "scannerizzare" le mappe catastali. Sarà così possibile definire la superficie in metri quadrati: un lavoro che ora è al 70%, e che entro il 2001 dovrebbe essere ultimato". Il 2001 è però solo la prima tappa, perché i due anni successivi dovrebbero essere dedicati al lavoro più delicato: l'attribuzione di un valore agli oltre 45 milioni di unità di immobiliari, partendo appunto dalle microzone e dalle superfici, ma aggiungendo le valutazioni di mercato. Su quel valore il ministero delle Finanze deciderà quale aliquota di rendimento applicare.

"I tempi potrebbero però abbreviarsi – ha proseguito Maggio – perché sarebbe possibile cominciare già ora, basandosi sulle planimetrie già lavorate delle unità presenti nei Comuni con le microzone. Tutto sta nelle disponibilità finanziarie e di personale. Ma non solo. Si attendono altre modifiche al Dpr 138/98, che potrebbero cambiare non solo il metodo di determinazione del valore immobiliare, ma anche il sistema di ripartizione in microzone. E' quindi indispensabile attendere che il quadro normativo e regolamentare sia completo".

La Confedilizia, com'è noto, auspica il ritorno al pieno criterio reddituale degli estimi.

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

COSE DI CASA

Acqua: a Milano se ne consuma più che a Parigi

Chi abita a Milano consuma più acqua di un abitante delle maggiori città europee. Dal rubinetto di casa di un milanese escono infatti circa 500 litri di acqua al giorno, contro i 370 dell'abitante di Zurigo, i 310 di Parigi, i 190 di Berlino e addirittura i 130 al giorno di chi abita ad Amsterdam.

Tasse italiane, parla Modigliani

Ciò che non va assolutamente nel Fisco italiano è il fatto di essere estremamente farraginoso. Dico la verità: sono contento di vivere in America perché almeno evito la preoccupazione di pagare tutti quei balzelli che avete voi. Ci vuole un grande specialista per districarsi. Questa è stata anche un po' la ragione per cui D'Alema ha perso le elezioni: doveva ridurre di più le tasse, ma soprattutto semplificare.

Franco Modigliani
Premio Nobel
Panorama, 4.5.'00

COSE DI CASA

Elettrodomestici, più sicurezza

Tostapane, griglie, ferri da stiro e altri apparecchi elettrici di uso domestico possono mettere in pericolo la sicurezza delle persone con il surriscaldamento della loro superficie: questa – secondo la Commissione Ue – sarebbe la lacuna della direttiva europea sulla bassa tensione relativamente agli elettrodomestici.

La Commissione ha emesso un parere invitando l'organismo europeo di normalizzazione elettrica a modificare la norma relativa agli elettrodomestici contenuta nella direttiva per adeguarla ai nuovi obiettivi di sicurezza, così da garantire la protezione contro i rischi connessi alla temperatura delle superfici.

GIURISPRUDENZA CASA

Locale per esposizione: indennità sì, indennità no

Per un locale adibito ad esposizione, il proprietario deve – alle note condizioni – corrispondere all'inquilino l'indennità di buonuscita, o no? La Cassazione ha di recente precisato i principi di diritto relativi, dopo una serie di sentenze di legittimità in un senso ed altre in senso opposto.

"In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitativo – ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 1435/99 – l'immobile utilizzato a locale di esposizione, in tanto può determinare l'esistenza del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto si presti ad essere considerato come luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, da sé solo in grado di esercitare un richiamo su tale generalità, in tal modo divenendo un collettore di clientela ed un fattore locale di avviamento, senza che possa darsi rilievo – ha detto ancora la Cassazione – al modo dell'organizzazione dell'attività del conduttore e alla circostanza che questi abbia creato un vincolo di accessorietà funzionale tra l'immobile adibito a deposito ed esposizione e l'immobile destinato alla vendita".

In buona sostanza, ogni caso va esaminato a sé, facendo applicazione di quanto dai giudici romani precisato. Nel caso specifico, gli stessi hanno cassato la sentenza di merito che aveva riconosciuto il diritto all'indennità di avviamento in relazione ad un locale adibito ad esposizione di mobili, sul rilievo che l'attività in questione era funzionale all'attività dell'impresa e suscettibile di influire sul volume degli affari.

Ecco il domicilio del condominio

Il domicilio del condominio? Eccolo. Lo ha individuato la Cassazione in una recente sentenza (n.976/2000), tuttora inedita. E la cosa, non è di poco conto: serve tutte le volte che si debba – ad esempio – notificare un atto al condominio in quanto tale.

"Il condominio di edifici – ha dunque detto la Suprema Corte – non è una persona giuridica, ma un ente di gestione, e non ha pertanto una sede in senso tecnico, ove non abbia designato nell'ambito dell'edificio un luogo espressamente destinato, e di fatto utilizzato, per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale". Di qui, la conclusione: "Il condominio ha il domicilio coincidente con quello provato dell'amministratore che lo rappresenta".

Approvazione di spesa e criteri adottati

La Cassazione ha messo ordine (con una recente sentenza, la n. 10886/99) in un argomento condominiale assai dibattuto, peraltro più a livello di assemblee che in dottrina e giurisprudenza. "Prevista all'ordine del giorno di un'assemblea condominiale – ha detto la Suprema Corte – l'approvazione di una spesa, l'omessa indicazione dei criteri di ripartizione della medesima, ancorchè quelli adottati divergano da quelli disposti dal Codice civile o dal regolamento – nella specie tabelle millesimali, in proporzione all'uso del bene per il quale la spesa è stata affrontata – non determina la nullità della delibera, bensì la sua annullabilità". Con la conseguenza che questa deve essere fatta valere "nei termini stabiliti dall'art. 1137 cod. civ., trattandosi di lacuna formale, incidente sul procedimento di convocazione e informazione dei condomini, mentre la sanzione di nullità è comminata se non tutti i condomini sono informati della convocazione; se la delibera è priva degli elementi essenziali; se ha un oggetto impossibile o lecito".

Regolamento condominiale e parti esclusive

La Cassazione ha precisato (sent. n. 11692/99, inedita) limiti e prerogative del regolamento condominiale contrattuale, anche in ordine alle proprietà esclusive. "In materia di condominio degli edifici – ha detto la Suprema Corte – l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongono limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà". La fattispecie era quella di un regolamento di condominio di natura contrattuale, in quanto predisposto dal costruttore ed approvato da tutti i condomini, che faceva divieto ai condomini di sciorinare panni dalle finestre, balconi ecc.

Obbligo di non sciorinare i panni, non viene meno

Le obbligazioni "propter rem" sono quelle che fanno capo al proprietario di un bene in quanto tale (si chiamano anche "ambulatorie" perché seguono – appunto – i proprietari che in quella proprietà si susseguono). La Cassazione ne ha fatta recente applicazione, in materia condominiale.

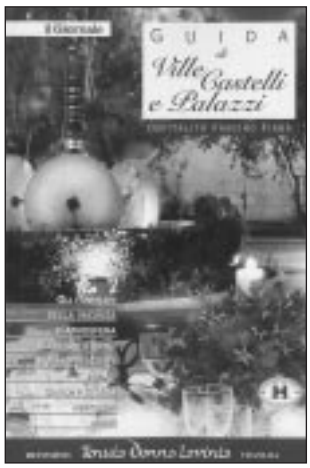
"In tema di condominio degli edifici – ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 11692/99, inedita – l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno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

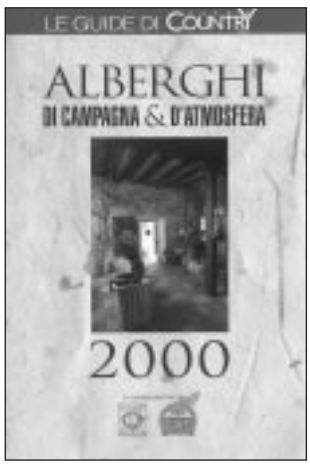
A cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

La democrazia, disse una volta Winston Churchill, è un cattivo sistema di governo, a meno che non lo si confronti con tutti gli altri. Si può dire quasi lo stesso del capitalismo.

Michael Novak

NOVITÀ





RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Ancora su quell'inutile libretto casa
Per gli sfratti, equità ancora sconfitta
L'imbroglio della detrazione prima casa

Igino Marino, di Roma, così scrive a *Italia Oggi* (18/4): "Dopo anni di blocco degli sfratti, sembrava che il governo di centro-sinistra fosse intenzionato a lasciare alla libera contrattazione delle parti e all'eventuale intervento del giudice ogni decisione in merito alle locazioni abitative. In sede di prima applicazione della normativa introdotta con la legge 431 del 1998, il giudice, cui si era rivolto il mio inquilino affinchè gli concedesse ancora 18 mesi di tempo per l'esecuzione dello sfratto, riconoscendo la sproporzione dei redditi tra le parti di gran lunga a mio sfavore, gli accordava sei mesi di tempo, scaduti alla fine di marzo 2000. Purtroppo per me, prima che si discutesse la nuova istanza di appello presentata dall'inquilino, il governo è ancora una volta pesantemente intervenuto in questa materia, ipotecando l'esito delle cause in corso, in quanto ha stabilito ipso iure come la parte degna sempre e comunque di tutela debba essere l'inquilino. Date le premesse sopra delineate, l'esito della causa era scontato, ma le ragioni dell'equità e del buon senso sono state ancora una volta sconfitte dalla logica della ragione politica, insensibile ai casi singoli. Nella fattispecie l'inquilino, oltre a dichiarare un imponibile fiscale circa tre volte superiore al mio, è proprietario nella stessa palazzina di un appartamento e di un altro intestato al figlio, ma nonostante ciò, e malgrado io viva in un appartamento in affitto perché non sono proprietario di altra abitazione, dovrò attendere ancora chissà quanto tempo prima di rientrare in possesso della mia abitazione. A tutto ciò si aggiunge la beffa costituita dal fatto che il locatario per un bell'appartamento di circa 110 mq in zona residenziale e nelle vicinanze del centro della città, mi corrisponde la misera somma di lire 480 mila mensili, che depurate dalle spese legali (per tutti questi anni ingenti e infruttuose), delle spese per l'ufficiale giudiziario, dell'Ici e dell'Irpef, annullano non solo ogni fonte di reddito ma la chiudono in forte passivo".

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

Il Rag. Mariano Manzini, di Terracina (Lt), così scrive al *Roma* (22/04): "Ho avuto modo di assistere ad 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 richiedono davvero interventi. Interventi che sono tutt'altra cosa dall'inutile fascicolo del fabbricato". Il Direttore del quotidiano così gli risponde: «Ho già avuto occasione di commentare l'inutilità del fascicolo di fabbricato. Le amministrazioni comunali, a mio avviso, dovrebbero intervenire "motu proprio" per costringere i condomini degli edifici degradati a risistemare l'estetica, eventualmente anche con lavori in danno. Tale proposta è valida soprattutto per quei palazzi che rappresentano la memoria della città.»

Sul *Giornale* (27/04) questa lettera di Vincenzo Ruggeri, di Torino: "Il Governo è sempre meno affidabile. Il ministro e tutta la sua compagine governativa e politica hanno sbandierato la detrazione di l. 1.800.000 per la prima casa. La promessa è già legge e tutti applaudono alla generosità del novello Dracula. C'è poco da applaudire. La norma, mentre da un lato prevede l'aumento della detrazione, dall'altro nasconde una beffa e spiego il perché. Sino allo scorso anno la detrazione per la prima casa era a monte per cui la differenza tra il valore catastale e la detrazione si aggiungeva al reddito complessivo. Dopo il generoso dono del ministro, la rendita catastale - nella misura intera - andrà ad aumentare dell'intero valore catastale, il reddito complessivo del contribuente (quadro rn1 dell'Unico) mentre la franchigia costituirà un onore deducibile".

Da Roma, questa lettera di Antonio Ratti al *Tempo* (30/04): "Dovendo comprare, con tanti sacrifici, l'appartamento che abito con annesso box auto - messo in vendita da un ente assicurativo - mi sono interessato degli incentivi promessi dal Comune di Roma. Mi è stato detto, dagli uffici comunali, che tali incentivi sono previsti per i soli box costruiti in base alla legge 122/89 (legge Tognoli), per premiare chi toglie dalla strada la propria auto. La mia casa è stata costruita precedentemente all'89 e quindi non merito niente. Ma perché, io, la macchina non la tolgo dalla strada anche con un box degli anni Cinquanta? Può il Comune di Roma risolvermi questo rompicapo? Grazie".

Elettore di centro sinistra pentito. Attilio Corsi, di Roma, così scrive a *24 Ore* (5/5): "Sono un elettore che ha sempre votato nell'ambito del centrosinistra moderato. Alle regionali sono passato al centrodestra, sempre moderato. Perché l'ho fatto? Per una ragione molto semplice, forse insolita, ma ben motivata. Il centrosinistra ha finora appoggiato il libretto casa, cioè quel fascicolo che, se adottato, mi costringerebbe a un esborso incredibile per avere un documento solo burocratico. Il centrodestra, no. Ho quindi votato per il centrodestra".

LA LETTERA DEL MESE

PICCOLI PROPRIETARI ED EQUO CANONE

Sono proprietario di alcuni negozi affittati secondo le norme in vigore per i locali commerciali, che sono poi ancora le norme dell'equo canone (!).

Vengo a sapere che un'associazione di piccoli proprietari è in procinto di aderire alla più grande organizzazione di commercianti.

Mi domando come questi signori possano ritenere di fare gli interessi dei piccoli proprietari, visto che aderiscono a una confederazione che difende a spada tratta l'equo canone per i locali commerciali.

Arialdo Russo
Roma

da *ItaliaOggi* 25.5.'00

Il mattino (5/5) pubblica questa lettera di Maria Vianale di Napoli: "Sono proprietaria di un'abitazione al Vomero e voglio, brevemente, presentare un paradosso che, come il mio, credo sia comune a tanti poveri piccolissimi, proprietari. Defunto mio padre, ho avuto in eredità una casa in cui, da oltre trent'anni, vivono due inquiline: un'ultrasessantenne e la figlia impiegata. Per anni il mensile è stato irrisorio e, quando vi sono stati i patti in deroga, le inquiline hanno rifiutato, continuando a pagare pochissimo, tanto che non riesco nemmeno ad ammortizzare le spese straordinarie condominiali. Ottenuto lo sfratto per finita locazione (non hanno nemmeno chiesto la proroga…) dovevo finalmente ottenere il mio diritto a rientrare in possesso della proprietà (attualmente vivo con la mia famiglia a casa di mia madre vedova). Quando ho appreso che, come minimo, dovrò attendere altri nove mesi per la proroga degli sfratti. Come sempre è guerra tra poveri e il teatrino della politica se ne frega: invece di risolvere il problema della casa lo scarica sui piccoli proprietari come me che, tra l'altro, spesso sono meno ricchi dei loro inquilini. Avevano detto mai più proroghe e, invece, ecco l'ennesima proroga. Quanto tempo ancora dovrò aspettare per poter avere ciò che mi spetta?".

Sullo stesso quotidiano e lo stesso giorno anche questa lettera di Alfredo Imperatore di Napoli: "Gli sfratti esecutivi sono rinviati fino ad ottobre per le fasce da tutelare, cioè gli inquilini con più di 65 anni, quelli in lista di mobilità, i disoccupati o cassintegrati, famiglie con handicap o malato terminale o con più di 5 figli. Mi fa proprio piacere venire a conoscenza che ad ottobre vi sarà la panacea di tutti i mali: gli ultrasessantacinquenni ringiovaniranno, i disoccupati, i cassintegrati e quant'altri avranno finalmente il posto fisso, le famiglie con grossi problemi il vedranno felicemente risolti, e quelle con più di 5 figli vinceranno qualche lotteria. Ad ottobre quindi, possiamo stare tranquilli, gli sfratti diventeranno "improrogabilmente" definitivi".

Il tempo dell'8/5 pubblica questa lettera di Valerio Bianchini di Mantova: "Amato ha parlato di sburocratizzare la società. Sono d'accordo. Mi auguro che pensi anche a non istituire il cosiddetto fascicolo casa, che è un orpello solo burocratico voluto dall'ex sottosegretario Mattioli. Amato è sempre stato, da presidente dell'autorità anti-monopolio, molto drastico nei confronti degli ordini professionali: spero che mantenga tale atteggiamento, diversamente da Mattioli che aveva continui rapporti con i soli beneficiari del fascicolo del fabbricato, cioè i professionisti (quelli, beninteso, privi di lavoro, perché i tecnici seri al fascicolo casa proprio non ci pensano)".

Fabio Cardinali di Castelnuovo Berardenga (Siena) così scrive al *Giornale* (26/5): "Mi permetto di sottoporre alla vostra attenzione una delle tante anomalie italiane che, rimuovendo il senso di frustrazione e di rassegnazione di fronte alla situazione di sudditanza che ci viene imposta, ho casualmente scoperto. Forse la cosa non sarà nuova, ma è comunque assurda e incomprensibile. Si tratta del costo del metano per uso casalingo, cioè per riscaldamento, per cucinare e per scaldare acqua. Alle 569 lire di costo a metro cubo se ne aggiungono 321,68 (più del 56, 50%) per l'Imposta di consumo e altre 50 per un'imposta regionale. Ma non basta. Sulla somma complessiva, sempre a metro cubo, si aggiunge l'Iva al 20%, *applicata anche sulle imposte elencate*! In altre parole il metro cubo da 569 lire sale a 1.129,76 con un incremento quasi del 100%. Tutto ciò legittimo e costituzionale?".

Per finire, questa lettera di Gianfranco Sutermeister di Genova al *Giornale* (28/05): "Per la seconda volta leggiamo sui quotidiani che è in corso una "proposta di legge" che esoneri dalla tassa di eredità i Bot e i Cct. Lo Stato però, allorchè emise i suoi titoli di credito e li consegnava materialmente, aveva assicurato che questi erano esonerati da qualsiasi tassa: Irpef, eredità, ecc. Mai risulta revocato questo impegno: e allora, si tende a revocare ciò che già esiste? Oltretutto si parla di Bot e Cct: e i Btp che pure facevano parte della triade? Sono stati dimenticati o volutamente dimenticati? Mi rivolgo al capo dello Stato che all'epoca era governatore della Banca d'Italia".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE

La precostituzione di condominio origina una divisione di cosa futura che non sconta l'Invim

Nel caso di stipula di un atto con cui si provveda, previa apposita concessione edilizia, alla ristrutturazione di parti di un fabbricato e alla costruzione di nuove unità abitative nonché alla precostituzione del condominio delle parti comuni, non si è di fronte ad una concessione ad aedificandum – in cui è ravvisabile la reciproca concessione di diritti di superficie tra i comproprietari – ma ad una mera divisione di cosa futura che in quanto tale sconta l'imposta proporzionale sulle cessioni di quote e sulla divisione ma non l'Invim.

(Comm. Centrale, Sez. X . Dec. N. 7208 del 1° dicembre 1999).

FISCO (OVVERO FISCALISMO)

Si paga un consulente per pagare le tasse

Secondo una ricerca dell'Istat, il 44% delle famiglie ha fatto ricorso, nel '98, a persone o ad organizzazioni a pagamento per la compilazione della modulistica fiscale. Il ricorso all'intermediazione a pagamento è più elevato nel caso di famiglie di dirigenti, imprenditori e professionisti (il 67,8%). Quando si tratta di lavoratori in proprio si supera addirittura il 75%.

L'esperienza comune ci indicherebbe che sono ancor più numerose le famiglie costrette ad evitare il fai-date nelle denuncia dei redditi. Ma prendiamo per valide le cifre dell'Istat: che dobbiamo dire di un Fisco che costringe quasi un italiano su due a pagare un consulente al solo fine di sapere quanto deve pagare di tasse? E, per di più, senza poter nemmeno detrarre le spese dai redditi?

Un Fisco del genere è moderno, civile, aperto, semplice?

Il tassatore è premiato

E' stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* (n. 110 del 13.5.'00) il d.m. 4.4.'00, n. 119, sui nuovi appannaggi dei sindaci e degli altri amministratori locali, provinciali, comunali e circoscrizionali. Come preannunciato (*Cn*, apr. '00) è previsto un incremento particolare di stipendio per quegli amministratori che ottengono una percentuale di "entrate proprie" dell'ente superiore rispetto alla media regionale. Dietro l'asettica e tecnica dizione "entrate proprie" si cela, essenzialmente, l'Ici (per i Comuni) e il tributo ambientale (per le Provincie).

E' bene quindi che i proprietari di casa sappiano che più essi vengono tassati, più crescono le indennità degli amministratori del Comune. Più istigazione di così!

Ici deducibile dall'Irap anche per i professionisti

L'imposta comunale sugli immobili è deducibile dall'imposta regionale sulle attività produttive anche per i lavoratori autonomi. E' quanto prevede ora espressamente il nuovo art. 11-bis del d. lgs. 446/'97, estendendo a tale categoria di contribuenti una previsione già sancita a vantaggio delle imprese.

Esperti Confedilizia su quotidiani

Il quotidiano *Italia Oggi* – nel numero del lunedì – pubblica il *Quesitario*, contenente risposte di esperti a quesiti dei lettori. Fra gli esperti figura l'avv. Nino Scripelliti, Responsabile del Coordinamento urbanistico Confedilizia e Presidente della Confedilizia Toscana, il quale risponde su argomenti relativi alla fiscalità delle società immobiliari e delle persone. Sempre Scripelliti cura, per il supplemento Casa all'edizione del sabato de *Il Messaggero*, le risposte a quesiti sui contratti di locazione.

Nella pagina immobiliare de *Il Giornale*, che esce il mercoledì, ai quesiti dei lettori risponde Elena Baio, del Coordinamento legali Confedilizia.

Nello stesso giorno, su *Italia Oggi*, la rubrica settimanale "Giurisprudenza Casa" curata dall'ufficio legale confederale.

IMMOBILI STORICI

Vincolo "indiretto" e nuova legge locazioni

La legge 431/'98 sulle locazioni abitative non si applica "ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089". Al fine di individuare le fattispecie comprese in tale dizione soccorre una sentenza emessa dalla Commissione tributaria regionale di Venezia (la n. 56 del 7.4.'98), applicativa di una disposizione agevolativa in tema di Invim. La normativa in questione prevede la riduzione dell'imposta al 25% "per gli incrementi di valore degli immobili di interesse artistico, storico e archeologico soggetti alla L. 1° giugno 1939, n. 1089".

Ebbene, secondo i giudici veneti essa estende l'agevolazione a *tutti* gli immobili soggetti alla legge 1089/'39, non solo a quelli individuati dagli articoli 1, 2 e 5, includendo pertanto quelli soggetti ai vincoli di cui all'art 21 (distanze, misure e altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni), posto che "se il legislatore avesse voluto limitare l'agevolazione soltanto ad alcune fattispecie individuate dalla legge 1089/'39 lo avrebbe esplicitamente espresso, come ha fatto con l'art. 13 del d.p.r. 346/'90, con il quale ha limitato l'agevolazione dell'esclusione dall'attivo ereditario ai soli immobili di cui agli artt. 1, 2 e 5".

Confrontando la lettera della norma sull'Invim con quella della l. 431/'98, appare possibile recepire per quest'ultima le argomentazioni sostenute dalla Commissione di Venezia, con la conseguente possibilità di ritenere assoggettati alla sola disciplina del Codice civile i contratti di locazione relativi ad immobili soggetti a vincolo (indiretto) *ex* art. 21.1. 1089/'39.

Alla stessa conclusione si perviene anche sulla base del dettato letterale della nuova legge sulle locazioni abitative.

Premesso – così – che dalla normativa sulle agevolazioni fiscali non viene nessun aiuto interpretativo diretto (prevedendo essa che possano attingere alle medesime solo gli immobili vincolati – espressamente – ex art. 3 l. 1089/'39) ma – semmai – solo indiretto (nel senso che, ove ha voluto restringere l'agevolazione ad uno specifico tipo di vincolo, la legge – come nel caso ora detto – lo ha fatto), è in ogni caso da notarsi che la legge 431/'98 fa riferimento "agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089", senza alcuna ulteriore specificazione.

La lettera della 431, dunque, depone inequivocabilmente per la soggezione alle sole norme del codice civile di tutti gli immobili vincolati sulla base della più volte predetta legge, quale che sia il tipo di vincolo imposto (ovviamente, con il solo limite che si tratti di vincoli inerenti interi immobili e non semplici particolari degli stessi).

Ma anche la *ratio* della legge depone nello stesso senso. La logica che ha ispirato il legislatore è infatti stata quella di escludere dall'applicazione della 431 gli immobili che – caratterizzati da particolari, onerosi vincoli, di manutenzione ed altro – meritano di avere, ed hanno, un mercato tutto proprio (anche di maggiore soddisfazione economica e normativa per i locatori, proprio a ristoro dei vincoli a loro imposti).

Pur con tutte le cautele del caso (dovute al fatto che il problema non è ancora stato minimamente affrontato in dottrina e – ovviamente – men che meno in giurisprudenza), sembra quindi doversi concludere che anche gli immobili vincolati ex art. 21 l. 1089/'39 non soggiacciano alla normativa di riforma.

Interpretazioni rigide sulle agevolazioni in materia di successioni

Il Ministero delle Finanze ha diramato, nella circolare 61/E del 30.3.'00, le istruzioni conseguenti ad un parere ricevuto dal Consiglio di Stato in ordine a taluni problemi relativi all'applicazione dell'imposta di successione ai beni culturali.

In particolare, in caso di beni culturali - mobili ed immobili - già *vincolati* prima della data di apertura della successione, la circolare afferma che gli interessati, per poterne ottenere l'esclusione dall'attivo ereditario, devono necessariamente indicarli nella dichiarazione di successione, corredata dalla relativa attestazione del Ministero per i beni e le attività culturali, pena la decadenza dal beneficio dell'esclusione dall'attivo ereditario. Se l'attestazione non viene rilasciata entro il termine di presentazione della dichiarazione, essa può essere presentata successivamente, non oltre i 3 anni dalla data di apertura della successione, purchè alla dichiarazione sia allegata copia della domanda di rilascio. Tale conclusione non si applica per le successioni apertesi prima della data di entrata in vigore del d. lgs. 346/'90.

L'art. 25, c. 2 , del d. lgs 346/'90, prevede una riduzione d'imposta se nell'attivo ereditario sono compresi beni immobili culturali *non ancora sottoposti* al vincolo alla data di apertura della successione. Per la concessione dell'agevolazione, la norma prevede la presentazione dell'attestato del Ministero per i beni e le attività culturali. Anche in questo caso, il contribuente deve necessariamente indicare nella dichiarazione di successione i beni immobili non vincolati compresi nell'attivo ereditario, allegando l'attestazione ministeriale. Anche queste conclusioni valgono solo per i rapporti sorti in vigenza del d.lgs. 346/'90.

Questa interpretazione non appare del tutto condivisibile. Essa viene motivata sulla base di una diversità di formulazione delle norme del d. lgs. 346/'90 (il Testo unico sulle successioni) rispetto a quanto previsto dal precedente d.p.r. 637/'72. In realtà non si rinviene, nelle nuove disposizioni, la giustificazione del cambio di indirizzo suggerito alle Finanze dal Consiglio di Stato (interpellato - si presume - proprio per la difficoltà a pervenire ad una interpretazione univoca della legge), con cui si è ribaltato il parere espresso nel vigore del dpr 637/'72, quando il Ministero aveva ritenuto possibile concedere i benefici fiscali finanche in via di rimborso.

Se è vero infatti, quanto al primo problema, che l'art. 13, c.l. del d. lgs. 346/'90, prevede che "l'attestazione deve essere presentata all'ufficio del registro in allegato alla dichiarazione della successione", il mancato adempimento a tale obbligo non è espressamente previsto fra le cause di decadenza indicate al comma 4 dello stesso articolo (mentre il Consiglio di Stato parla di "norma che sancisce una decadenza"). Analoghe considerazioni valgono anche per la norma di cui all'art. 25, anch'essa priva di un'esplicita disposizione sulla decadenza nel caso sopra descritto.

Il sistema di libero mercato tiene in gran conto coloro che promuovono nuove idee, come ad esempio l'inventore e l'imprenditore, e nutre altissima stima per le scelte libere e individuali di ogni lavoratore e agente economico. Esso ha grande considerazione della persona libera, educata alla cooperazione, che tende naturalmente ad associarsi, al fine di agire *con* e non *contro* gli altri; indubbiamente, in nessun altro sistema economico il lavoratore gode di un tale rispetto sociale.

Michael Novak

FASCICOLO CASA, MANFREDI SI SPIEGHI

Il senatore Luigi Manfredi, vicepresidente della Commissione del senato che si occupa del libretto del fabbricato, da navigato politico dice e non dice.

Lo inviterei a uscire dall'ambiguità per rispondere con chiarezza, con un sì o con un no, a queste due semplici e precise domande:

1) è favorevole all'adozione, come previsto dal governo, del fascicolo del fabbricato generalizzata per tutti gli edifici indiscriminatamente su tutto il territorio nazionale, nel termine di dieci anni?
2) è favorevole a demandare ai comuni (come propone la Confedilizia) l'individuazione di quegli edifici che necessitano realmente di seri controlli?

Per favore, niente politichese. O sì o no, grazie.

Complimenti a *ItaliaOggi* per l'attenzione con la quale segue il problema del fascicolo casa.

Ermanno Gatti
Roma

da *ItaliaOggi* 12.5.'00

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.

CURIOSITÀ

Lingua e contratti

Il più grande vocabolario della nostra lingua in circolazione è il *Grande dizionario della lingua italiana*, comunemente definito "il Battaglia" dal nome del suo primo direttore. Il primo volume è uscito nel 1961. Ora il *Grande dizionario* è giunto alla lettera S, col XIX volume.

In quest'ultimo vengono segnalati in indice – fra i testi non solo letterari, ma anche storici, giornalistici, giuridici ed economici, da cui si ricavano le citazioni riportate nel "Battaglia" – anche due contratti di lavoro che interessano la Confedilizia. Si tratta del contratto collettivo nazionale di lavoro domestico (sottoscritto dall'aderente Fidaldo) e del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (sottoscritto dalla Confedilizia in rappresentanza della parte datoriale).

COSE DI CASA

Cani e gatti: 15 milioni nelle nostre case

Moltissimi gli italiani che hanno "eletto" un animale ad amico del cuore: sono 4.750.000 (il 23,2%) le famiglie che possiedono uno o più cani (6.800.000 unità) e 4.430.000 (21,6%) quelle proprietarie di uno o più gatti (8.450.000 unità). Questi i risultati di un'indagine Doxa.

Il 25% dei padroni di due o più cani possiede il 48% del numero complessivo di esemplari di cani e felini, ma ne accoglie addirittura il 69%. Sfatato, inoltre, l'antico luogo comune che vuole cani e gatti "nemici per la pelle": sono circa due milioni, infatti, le famiglie che hanno scelto di dividere spazi e affetto sia con un cane sia con un gatto.

Riguardo poi alla distribuzione geografica, cani e gatti preferiscono la provincia: il 55% dei primi e il 56% dei secondi vivono in centri urbani con meno di 10 mila abitanti. Nel nord-ovest si registra la densità di animali più elevata (26% di cani e 27% di gatti); nel nord-est il numero di cani (20%); nel sud e nelle isole, infine, la percentuale più bassa di gatti (16%).

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

LA BEFFA DELLA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI STORICI

Il ministero delle Finanze sostiene che gli immobili storici vincolati dati in locazione devono pagare le imposte sulla base del canone percepito e non sulla base della rendita catastale (come si evince - invece - dalla legge 413/91). Il ministero, però, è stato in questa sua peregrina tesi sconfitto su tutta la linea: prima, in sede di giustizia tributaria e, poi, da ben quattro sentenze della Cassazione. Ma non basta: anche il Tar Lazio e il Consiglio di Stato gli hanno dato torto, sospendendo formalmente l'efficacia delle istruzioni 2000 per le dichiarazioni dei redditi, che continuano a «prescrivere» la vecchia (e pluribocciata) strada. Eppure il ministero non s'è dato per perso. E ora una tesi peregrina ne ha sostituita un'altra, ancor più peregrina. Inattaccabile questa che la normativa della legge 413/91 deve ritenersi applicabile solo fino al 30.12.98 e cioè fino alla data di entrata in vigore della nuova legge sulle locazioni abitative. Ma perché mai? Che cosa c'entra questa legge? È presto detto. Secondo il ministero, questa normativa avrebbe di fatto abrogato le agevolazioni fiscali nel momento stesso in cui ha previsto che, anche per gli immobili storici, si possa percorrere il cosiddetto canale delle locazioni agevolate (che stabilisce, appunto, particolari agevolazioni sui canoni) dal che - sempre secondo le Finanze - il venir meno del riferimento alla rendita. La tesi, però, è suggestiva e basta, tant'è che lo stesso Consiglio di Stato - al quale l'Avvocatura erariale l'aveva sottoposta - non l'ha proprio presa in considerazione. Al ministero, la Confedilizia ha dal canto suo potuto facilmente replicare d'intero botta e risposta è consultabile al sito Internet della Confedilizia: www.confedilizia.it) facendo presente - fra tanti altri argomenti, sia letterali che di merito - che non è comunque pensabile che concedendo agevolazioni (quelli dell'ultima legge sulle locazioni applicabili solo nei Comuni ad alta tensione abitativa, si siano volute sopprimere agevolazioni stabilite per l'intero territorio nazionale.

*presidente di Confedilizia

da *il Giornale* 7.5.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

BONIFICA

Anche nelle Marche esentati dal contributo i proprietari urbani

Pure nelle Marche i Consorzi di bonifica non potranno più imporre un contributo ai proprietari di immobili urbani che già pagano la tariffa di fognatura. La novità deriva dalla legge regionale finanziaria della Regione Marche per il 2000, riscontrata favorevolmente dal Governo. Tale legge regionale contiene una specifica disposizione che esonera i proprietari d'immobili siti in zone urbane alla sola condizione che essi già provvedano a pagare la pubblica fognatura. Questo, nella logica di evitare una duplice imposizione, come del resto già prevede la c.d. legge Galli (36/'94), essendo di per sé implicito che i proprietari urbani non traggono alcun beneficio dalla bonifica.

"Si tratta – ha dichiarato il Presidente confederale – di una disposizione che era già in vigore nella Regione Lazio (cfr. *Cn* sett. '99) e che adesso anche nella Regione Marche troverà applicazione. Esprimiamo la nostra soddisfazione per una normativa che in radice elimina qualsiasi pretesa dei Consorzi di colpire la proprietà urbana, auspicando che anche altre Regioni si indirizzino nella medesima direzione".

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

CONTRO LO SFRATTO IN 5 GIORNI

La legge sulle locazioni dice che, quando l'inquilino chiede al tribunale un differimento dell'esecuzione di rilascio (ovvero dello «sfratto», per usare il termine comune), contro la decisione del competente giudice possono ricorrere - al tribunale in composizione collegiale - tanto il proprietario della casa quanto la sua controparte. Ma sia l'uno sia l'altro, quanti giorni di tempo hanno per impugnare il provvedimento emanato dal primo giudice?

Cinque in tutto, ha detto il tribunale di Roma in un motivato provvedimento (che è possibile consultare nel suo testo integrale al sito Internet della Confedilizia: www.confedilizia.it) che risale alla fine di aprile. E nello stesso senso si era espresso, ai primi dello scorso novembre, il tribunale di Catania.

I giudici romani hanno stabilito il (limitato) termine in questione ritenendo che l'impugnativa di cui stiamo parlando configuri una «opposizione agli atti esecutivi» (per il quale il Codice di procedura civile fissa, appunto, il breve termine di cinque giorni).

Ma la maggioranza dei commentatori non si è espressa negli stessi termini. La legge sulle locazioni richiama, infatti, la procedura dell'opposizione agli atti esecutivi (e, anzi, appena l'articolo 618 del Codice di rito) ai soli fini delle modalità del giudizio (il tribunale collegiale - dice testualmente la legge - «giudica secondo le modalità riportate all'articolo 618»).

La conseguenza che si può dedurre da tutto questo è chiara: se la procedura dell'opposizione agli atti esecutivi è richiamata ai soli fini delle modalità del giudizio, è evidente che il legislatore ha pensato ad altro (e non all'opposizione agli atti esecutivi in sé), seguendone quindi in tutto e per tutto le caratteristiche).

Ma se siamo in presenza di un'opposizione - per così dire - «atipica», le conseguenze non sono, allora, da poco.

A cominciare da quella dei termini per ricorrere al tribunale collegiale, che addirittura non ci sarebbero (altro che cinque giorni in tutto), perlomeno fino a che lo «sfratto» non sia materialmente eseguito.

*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 21.5.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Fisco sulla casa, l'Fmi boccia l'Italia

Bacchettate dall'Fmi al governo italiano, in materia di politiche sugli immobili. "Non ci credo a questa distinzione tra prima, seconda e terza casa. Così facendo, il governo italiano fa discriminazioni mentre invece il trattamento fiscale deve essere uguale per tutti". Lo ha detto il responsabile affari fiscali del Fondo monetario internazionale, Vito Tanzi, a margine del convegno su "Coordinamento fiscale nell'Unione europea", svoltosi a Stresa (Verbania), commentando la proposta del ministro Ottaviano Del Turco di abbattere l'Irpef sulla prima casa. Tanzi ha osservato che sarebbe di gran lunga "più utile, un abbassamento generalizzato delle aliquote fiscali. Il fisco, ha aggiunto, non deve fare discriminazioni. Capisco la necessità di scaglionare la riduzione delle aliquote, e differenziare gli sgravi a seconda delle fasce di reddito. Ma io credo di più ad un abbassamento generale delle aliquote". Sarebbe questo il vero incentivo. Il responsabile per la fiscalità dell'Fmi ha osservato poi che "in Italia i governi hanno sempre cercato di creare discriminazioni tra gruppi e regioni sostituendosi al mercato nella allocazione delle risorse. Non credo insomma a trattamenti particolari a favore di alcuni soggetti". Tanzi ha anche ripreso "provocatoriamente" le tesi di Milton Friedman affermando che sarebbe "meritevole di riflessione" l'ipotesi di "detassare le imprese e tassare gli azionisti".

Formaggi e salumi dall'estero: sì; purchè però ...

Turisti, attenzione a salumi, formaggi e ad altri prodotti alimentari che volete portarvi a casa da un Paese extraeuropeo. Il d. lgs. 80/'00 stabilisce, in attuazione di specifiche direttive europee, i (complessi) controlli veterinari che debbono subire i prodotti di originale animale provenienti da un Paese terzo. Non sono soggetti a tali controlli "i prodotti contenuti nei bagagli personali di viaggiatori e destinati al loro consumo personale" (art. 16), a condizione che la quantità trasportata non superi quella stabilita con un provvedimento - ancora non emanato - del Ministero della sanità e che la provenienza non sia da un Paese terzo donde sono vietate in sede comunitaria importazioni.

ASCENSORI

Per i non collaudati, mettersi in regola entro il 25 giugno

Scade il 25.6.'00 il termine entro il quale il proprietario può porre legittimamente in servizio l'impianto d'ascensore, se sprovvisto di certificazione Ce o comunque messo in servizio entro il 30.6.'99 (crf. *Cn* apr.'00). Il legislatore ha previsto una procedura semplificata per i proprietari e gli installatori di ascensori già installati che sono sprovvisti di licenza d'esercizio perché l'Ispesi o l'Ispettorato del lavoro non ha ancora eseguito il collaudo (circa 60 mila impianti). Per mettersi in regola è sufficiente che il proprietario trasmetta, entro il 25.6.'00, al competente ufficio comunale l'esito positivo del collaudo effettuato, *secondo le vecchie regole*, da uno dei soggetti che egli ha scelto fra Ispesi, Organismi di certificazione, installatori con sistema di qualità certificato oppure, in mancanza, provveda con autocertificazione corredata da perizia giurata di un ingegnere iscritto all'albo.

La Confedilizia, consapevole delle oggettive difficoltà che stanno incontrando i proprietari di casa, ha richiesto al Ministero dell'industria una proroga del termine. Poiché al momento della chiusura redazionale del presente numero di *Cn* nessuna assicurazione al riguardo è ancora pervenuta, si invitano i proprietari che si trovassero nella suddetta situazione, ad organizzarsi per tempo rivolgendosi, per ogni informazione, alle Associazioni territoriali.

Si ricorda che nel caso di edifici condominiali compete all'amministratore attivarsi.

Ricordarsi delle verifiche periodiche

Con l'entrata in vigore del nuovo regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/Ce sugli ascensori (dpr 162 del 30.4.'99) sono state introdotte nuove procedure flessibili ed articolate per un elevato standard di sicurezza, compresa l'eliminazione di un rigido sistema d'autorizzazioni, di verifiche e di controlli (cfr *Cn* giu. e sett. '99). La nuova normativa sta avendo un forte impatto nella realtà ascensoristica italiana. Il decreto, infatti, ha mandato in pensione la legge 1415 che dal '42 regolava le procedure per l'installazione e l'esercizio degli ascensori.

La novità è di dare ad ognuno la scelta della via a lui più congeniale: nel decreto (art. 13) viene fornita al proprietario la possibilità di scegliere fra l'Usl o l'Agenzia regionale per la protezione ambientale (Arpa) od Organismi privati di certificazione notificati, il soggetto che egli incaricherà di effettuare, ogni due anni, le verifiche periodiche, con spese a carico del proprietario stesso. Le operazioni di verifica periodica sono dirette ad accertare se le parti, dalle quali dipende la sicurezza d'esercizio dell'impianto, siano in condizioni d'efficienza e se i dispositivi di sicurezza funzionino regolarmente.

Ma dopo aver cambiato le regole del gioco, a quale scenario si trova di fronte il proprietario di una casa dotata d'ascensore? Molti degli Enti istituzionalmente preposti alle verifiche, quali Usl e Arpa, rispondono alle richieste degli utenti asserendo di non essere in grado di assolvere al servizio, perché non dispongono delle risorse umane necessarie per svolgere l'attività in questione sul territorio di loro competenza, mentre gli Organismi privati notificati – attualmente poco più di una trentina – si stanno organizzando per far fronte alle richieste.

Va ricordato che il biennio decorre dalla data dell'ultima verifica eseguita ed annotata sul libretto d'esercizio.

Vediamo ora di riassumere le poche azioni che il proprietario deve mettere in atto, essendo chiamato ad assolvere alle operazioni di verifica. Reperito il libretto dell'ascensore e individuata la data dell'ultima verifica, il proprietario dovrà contattare l'Usl o l'Arpa (che però spesso rispondono di non poter fornire la prestazione) o uno degli Organismi privati notificati per affidare ad uno di loro, per iscritto, l'incarico di verifica. La legge prevede che il proprietario, oltre a sopportarne il costo, debba fornire i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite tali verifiche.

Sono previste due diverse tipologie di verifica: una periodica ed una straordinaria. Occorre tenere in debita considerazione che la verifica periodica, di là dall'obbligo, costituisce un atto importante che consente di dare tranquillità sul funzionamento in sicurezza dell'impianto. La legge, infatti, prevede (art. 13, c. 3) che le operazioni di verifica periodica sono dirette ad accertare se le parti dalle quali dipende la sicurezza d'esercizio dell'impianto siano in condizioni d'efficienza, se i dispositivi di sicurezza funzionino regolarmente e se sia stato ottemperato alle prescrizioni eventualmente impartite nelle precedenti verifiche.

Le verifiche straordinarie invece debbono essere effettuate allorché la visita periodica abbia dato esito negativo, si siano verificati incidenti di notevole importanza o si siano apportate modifiche costruttive non rientranti nell'ordinaria o straordinaria manutenzione (quali il cambio della velocità, della portata, della corsa, del tipo d'azionamento oppure la sostituzione del macchinario, della cabina, del quadro elettrico, del gruppo cilindro-pistone, delle porte di piano, delle difese del vano e di altri componenti principali).

Va però ricordato come l'esito delle verifiche ed il corretto funzionamento in sicurezza dell'impianto, nonché l'economicità della gestione, dipendano molto da una corretta manutenzione, della cui grande utilità sembra essersi persa la consapevolezza. Molti proprietari sono infatti come rimasti ammaliati dalla prospettiva di effimeri risparmi a breve, che comportano invece, nel tempo, notevoli spese di intervento per rifacimenti e sostituzioni di parti che potrebbe aver assolto egregiamente il loro compito, se correttamente sottoposte a manutenzione. Il legislatore ha previsto (art. 15) che il proprietario debba affidare a ditta specializzata, *diversa dall'ente di controllo*, la manutenzione periodica semestrale. Sarà questa ditta che provvederà ad effettuare i controlli e le riparazioni e, qualora rilevi un pericolo in atto, a fermare l'impianto, fino quando lo stesso non sia stato riparato.

Va ricordato che nel caso di condominio i compiti prima indicati fanno capo all'amministratore.

Michele Vigne
Responsabile Gruppo di lavoro tecnico Confedilizia

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

RECENSIONI

Economia

Corrado Faletti, Rinaldo Marcandalli, Ezio Pacchiardo, *La banca virtuale. Le nuove opportunità di businnes elettronico*, Zanichelli ed., pp. 110 lire 24.000.

Sono analizzate le opportunità offerte da Internet per una banca dedicata al canale telematico.

Riccardo Cesari, *I fondi pensione*, il Mulino ed., pp. 128, lire 14.000.

Vengono presentati i nuovi meccanismi previdenziali: funzionamento, gestione finanziaria, obiettivi, costi e benefici.

Edilizia

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

Con ricchezza di esemplificazioni vengono compiutamente trattati i problemi di sicurezza legati a tutti i tipi di impianti.

Giuseppe Semeraro, *Guida alla sicurezza nei cantieri*, Epc Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 256, lire 50.000.

Sono esaminate le modifiche apportate alle norme specifiche dal nuovo d. lgs. 528/'99 (per le quali, cfr. *Cn* marzo '00).

Rocco Vitale, *Il fascicolo di cantiere*, Epc Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 336, un dischetto, lire 50.000.

E' una guida all'uso e alla redazione concreta del cosiddetto fascicolo delle opere previsto per i cantieri.

Immobili

Paolo Luchetti, Giuseppe Semeraro, *La manutenzione dei patrimoni immobiliari*, Epc Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 232, un software, lire 150.000.

Guida e software per aiutare chi gestisce grandi patrimoni immobiliari ad elaborare i capitolati e i programmi di manutenzione.

Imposte e tasse

Pasquale Marino, *Codice 2000 tributario*, Eti ed., viale Mazzini 25, Roma, due voll., pp. 1.828 + 1.122, lire 80.000.

Un classico dell'informazione tributaria, diffusissimo perché ricco, pratico, utile e aggiornato.

Istituzioni

Mario Pacelli, *Interno Montecitorio*, Franco Angeli ed., pp. 204, lire 38.000

Una miniera di notizie, curiosità, vicende grandi e piccole della Camera, dal Parlmento Subalpino a oggi.

Nasce negli USA mega-portale immobiliare

Le undici agenzie immobiliari più grandi degli Stati Uniti hanno annunciato di volersi alleare per creare una società che si occuperà di mettere in contatto attraverso un portale Internet, business e servizi on line con i milioni di persone che vivono o utilizzano le loro proprietà. Si tratta insomma di un nuovo tipo di intermediazione in cui le agenzie immobiliari intendono mettere insieme i loro clienti con alcune delle aziende che cercano un pubblico per i loro prodotti. Le undici agenzie immobiliari che controllano proprietà per oltre 250 miliardi di dollari (circa 540 mila miliardi di lire), contano di riuscire a creare un portale attraverso cui ogni anno passeranno 100 milioni di visitatori.

Il mercato on line che verrà creato servirà anche a vendere le proprietà degli undici membri e a ridurre i costi di mantenimento degli immobili. Questo portale infatti servirà a far realizzare convenienti economie di scala alle varie società e anche ad attirare sempre maggiore clientela grazie ai servizi innovativi offerti tramite il portale Internet.

Comunicazioni delle Finanze sull'esito della liquidazione automatica

A partire dalle dichiarazioni presentate nel '99, il Ministero delle Finanze invia ai contribuenti comunicazioni per rendere noto l'esito della liquidazione automatica, entro i termini di presentazione delle dichiarazioni relative all'anno successivo. Di tale novità si occupa la circolare 100/E del 18.5.'00.

L'esito della liquidazione - precisano le Finanze - è comunicato al contribuente o al sostituto di imposta per evitare la ripetizione di errori e per consentire la regolarizzazione degli errori formali e la comunicazione all'Amministrazione finanziaria di eventuali dati ed elementi non considerati nella liquidazione.

Sulle somme che, a seguito della liquidazione automatizzata, risultano dovute e non versate o versate in ritardo, si applica la sanzione del 30%. Tale sanzione è ridotta ad un terzo (al 10%), se il contribuente paga entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione. Gli interessi sono calcolati dal giorno successivo a quello di scadenza del versamento fino all'ultimo giorno del mese antecedente quello di elaborazione automatizzata della comunicazione. Trascorso inutilmente tale termine, le Finanze avvieranno le procedure ordinarie di riscossione con l'applicazione della sanzione nella misura intera e degli interessi determinati nei modi ordinari.

L'esito della liquidazione automatica è comunicato al contribuente in diverse forme: a) *comunicazione di regolarità*, quando l'esito della liquidazione automatica coincide con quanto dichiarato; b) *comunicazione d'irregolarità nei soli versamenti*, quando i conteggi sono regolari ma risultano versamenti omessi o effettuati in ritardo; c) *comunicazione d'irregolarità*, quando, oltre ad eventuali versamenti omessi o ritardati, risultano errori materiali o di calcolo; d) *comunicazione di solo maggior credito*, quando la correzione degli errori del contribuente comporta un incremento di credito esposto in dichiarazione; e) *comunicazione di solo minor rimborso*, quando la correzione degli errori non ha determinato un'imposta dovuta, ma solo una riduzione del rimborso richiesto; f) *comunicazione d'incoerenza*, quando emergono errori non correggibili automaticamente ma che potrebbero condizionare le ulteriori attività dell'Amministrazione.

I contribuenti che non abbiano ricevuto la comunicazione potranno conoscere la propria situazione fiscale recandosi presso un ufficio finanziario, telefonando al servizio automatico 16474 o, con operatore, 16475; utilizzando gli sportelli sef-service.

Presso la Direzione centrale per gli Affari amministrativi del Dipartimento delle Entrate del Ministero delle Finanze è attivo un indirizzo di posta elettronica al quale inviare quesiti di particolare rilevanza: entrate-dc-affariamministrativi@finanze.it - "*all'attenzione dell'ufficio gestione dichiarazioni ed atti*".

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

L'intervento

Libretto casa, tutte le fatiche dei proprietari per mantenersi in regola

DI GIOVANNI TAVERNA

Dall'esame del disegno di legge sul fascicolo del fabbricato emergono i pesanti adempimenti a carico della proprietà. In sintesi. **Istituzione e tenuta del fascicolo di fabbricato.** Apprestato il fascicolo, viene richiesto un aggiornamento ogni dieci anni ovvero in caso di modificazioni statiche, funzionali, impiantistiche, con esclusione degli edifici abitativi fino a due piani ovvero di quelli non abitativi con altezza fino a m 9. Il fascicolo dev'essere apprestato entro 24 mesi dall'individuazione delle aree a rischio da parte dei comuni (sottosuolo, abusivismo, fragilità del suolo, centri storici) ed entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge, per le aree esondabili, a rischio di frana, a rischio sismico (per edifici anteriori al 1975). Entro dieci anni dall'entrata in vigore della legge, sulla base di una graduazione da parte dei comuni per tutte le altre zone, il fascicolo dovrebbe essere generalizzato.

La redazione del fascicolo si attua mediante incarico a professionista abilitato (oltre dieci anni di albo) per: a) attestazione di conformità; b) certificato di idoneità statico-funzionale; oppure, in alternativa provvisoria, relazione tecnica con prescrizioni (da realizzare entro 12 mesi) e quindi un certificato definitivo di idoneità statico-funzionale. Entro i successivi 60 giorni le certificazioni vanno trasmesse al comune.

Operazioni del proprietario di casa, per provvedere al fascicolo. Verifica della conformità: accesso al comune per ricerca e richiesta copie dei disegni di progetti, licenza edilizia, certificato di abitabilità, eventuali domande di condono e relative concessioni, pratiche ex art. 26 per modifiche interne (eventuali), dichiarazioni di inizio attività (dia). Accesso agli uffici depositari dei calcoli delle strutture in cemento armato per fotocopia degli stessi. Accesso al catasto per ricerca planimetrie. Accesso alla sovrintendenza nel caso di edifici storici vincolati. Ricerca del progettista e del direttore dei lavori di costruzione e degli eventuali interventi di modifica, ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie, adeguamento o modifica impianti per progetti, varianti, capitolati, calcoli statici. Ricerca delle imprese esecutrici dei lavori di costruzione e modifiche, ristrutturazioni, impianti e adeguamento impianti per contratti e contabilità lavori, collaudi.

Verifica della rispondenza della situazione dell'edificio alla documentazione reperita, con sopralluoghi in tutti gli appartamenti e nelle zone condominiali.

Per edifici di vecchia costruzione per i quali non sia reperibile il progetto originario, in alternativa occorrerà procedere al rilievo dell'edificio con la redazione di planimetrie per ogni appartamento e per le parti condominiali (fotografia dello stato attuale).

Rilascio dell'attestazione. Se esiste rispondenza: rilascio di attestazione di conformità (con le connesse assunzioni di responsabilità). Se non esiste rispondenza: attestazione di non conformità.

Verifica dell'idoneità statico-funzionale. Caso a): inesistenza di elementi rilevabili a vista che possono far ritenere necessarie ulteriori verifiche. Sopralluogo per attenta verifica a vista di tutte le strutture e degli impianti e rilascio del certificato definitivo di idoneità statico-funzionale (con la connessa assunzione di responsabilità). Caso b): esistenza di elementi rilevabili a vista che possono far ritenere necessarie ulteriori verifiche. Individuazione delle verifiche da effettuare immediatamente con l'ausilio di idoneo ente specializzato (laboratori di università): prove di carico, prove di rottura sui materiali, radiografia della struttura, del terreno di fondazione. Relazione del professionista con prescrizione delle opere, da realizzare entro 12 mesi, per la messa in sicurezza dell'edificio (progetto, calcoli, capitolato, direzione lavori, progetto sicurezza). Appalto a impresa specializzata per l'esecuzione delle opere prescritte dal professionista per la messa in sicurezza dell'edificio.

Collaudo delle opere. Rilascio del certificato definitivo di idoneità statico-funzionale (con l'assunzione di responsabilità).

Preventivo per l'istituzione del libretto di fabbricato in un condominio di 20 appartamenti. Riepilogo (esempio di due casi). Edificio di costruzione recente, conforme al progetto originario, senza elementi di pericolosità A+B+D+F+M=16.900.000 di lire:20 unità immobiliari: 845 mila lire+Iva per unità immobiliare. Edificio di vecchia costruzione, con elementi di pericolosità A + C + E + G + H + I + L + M = 141.500.000 lire: 20 unità immobiliari=7.075.000 lire+Iva per unità immobiliari. Come si può ben vedere i valori come sopra indicati sono puramente ipotetici essendo evidente la loro forte variabilità da caso a caso. In larga sintesi possiamo però affermare che il costo per l'istituzione del fascicolo di fabbricato può aggirarsi da un minimo di lire 1 milione per appartamento nel caso più semplice, di assoluta regolarità formale e statica, a lire 8 milioni per appartamento nel caso si riscontrino irregolarità statiche per la cui eliminazione sia prevista la spesa di 100 milioni. Se questa sarà diversa, ovviamente il costo varierà in proporzione. E questo, solo in ordine agli aspetti prettamente tecnici ed economici del problema.

Così i costi

1. Verifica della conformità (punto 1,a)	
- Accessi a vari uffici per ricerca di documentazione (individuazione dei nomi del progettista, del direttore lavori e delle imprese: costruttrice, dei lavori di ristrutturazione e adeguamento impianti)	Lit.2.000.000 (A)
Verifica della rispondenza (punto 1,b) n.20 unità immobiliari per gli appartamenti;	
n.3 unità immobiliari per zone condominiali (atrio e scale, scantinati, aree esterne).	
In totale	Lit. 6.900.000
n. 23 unità immobiliari x Lit. 300.000=	
(in alternativa) per edifici di vecchia costruzione (punto 1,c); rilievo e disegno delle planimetrie degli appartamenti e zone condominiali	Lit. 11.500.000 (C)
n.23 unità immobiliari x Lit. 500.000=	
2. Attestazione di conformità	Lit. 2.000.000 (D)
a) se esiste rispondenza (punto 2,a)	Lit. 1.000.000
b) se non esiste rispondenza (punto 2,b)	
3) Verifica dell'idoneità statico-funzionale	
caso a): inesistenza di elementi di pericolosità rilevabili a vista	Lit. 3.000.000 (f)
caso b): esistenza di pericolosità che richiedono ulteriori verifiche	Lit. 4.000.000
costo professionista	Lit. 6.000.000
costo laboratorio	Lit. 10.000.000 (G)
In totale	
4. Relazione del professionista con prescrizione delle opere (progetto esecutivo, calcoli, capitolato, direzione lavori, progetto sicurezza)	Lit.12.000.000 (H)
5. Lavori di adeguamento in appalto a impresa edile	Lit. 100.000.000 (I)
6. Collaudo delle opere	Lit. 2.000.000 (L)
7. Certificato definitivo di idoneità	Lit. 3.000.000 (M)

L'articolo del Segretario Generale dell'Associazione Territoriale di Genova pubblicato da *ItaliaOggi* il 17.5.'00

Comodato a fini fiscali

E' possibile cedere in comodato al coniuge un immobile locato, affinché il relativo reddito non si cumuli ma vada a carico del coniuge privo di reddito?

Il comodato (concessione in uso gratuito di un bene, anche immobile) può essere stipulato anche con il proprio coniuge, il quale conseguentemente può – se così è previsto nel contratto di comodato – acquistare il diritto di concederlo in locazione e in tal modo beneficiare interamente del canone. In questo caso al comodante (proprietario che concede in comodato) resta l'obbligo di dichiarare agli effetti Irpef la rendita catastale, mentre al comodatario (colui che riceve il comodato) fa carico l'obbligo di dichiarare quale proprio reddito il canone che egli ha percepito.

Complessivamente, quindi, l'imponibile viene ad aumentare, in quanto costituito dalla somma della rendita catastale e del canone, ma – risultando esso diviso fra due soggetti e conseguentemente non determinandosi cumulo con i redditi del comodante – può darsi che complessivamente l'onere fiscale risulti inferiore (si tratta, però, di calcolo che ognuno deve fare in relazione ai propri redditi e quindi alle aliquote Irpef che lo riguardano).

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

Sul piano pratico, tuttavia, possono sorgere difficoltà, in quanto non si può concedere in comodato un locale che è già oggetto di locazione, e quindi è necessario che il comodante ed il conduttore risolvano contemporaneamente e consensualmente il contratto di locazione, e che contestualmente comodatario ed ex conduttore ne stipulino uno nuovo, con la conseguenza che vi è necessità del consenso dell'inquilino, e che per effetto della nuova stipulazione inizierà a decorrere un nuovo rapporto contrattuale.

In ultimo, va segnalato che altri problemi potrebbero sorgere dalla diversa durata del rapporto di comodato rispetto a quello di locazione, poiché il primo può essere interrotto in qualunque momento per volontà del comodante se non è garantita una certa durata. Quindi se il comodante intendesse riottenere la disponibilità del bene, il rapporto di locazione dovrebbe cessare, ma il locatore comodatario, essendo comunque tenuto a garantire al conduttore la durata minima legale del rapporto locativo, risponderebbe dei danni nei confronti dell'inquilino.

Dal Parlamento

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Il deputato Messa (An) richiama, in un'interrogazione al Presidente del consiglio, le lacune normative presenti nel nostro ordinamento tali da non consentire un'efficace tutela dei compratori di case in multiproprietà: la mancata attuazione della direttiva comunitaria sulle multiproprietà danneggia i potenziali acquirenti, in particolare nel caso di fallimento della società venditrice.

Il deputato dei Popolari Scantamburlo interroga il Ministro delle finanze per richiedere un'interpretazione delle norme fiscali relative ai fabbricati posseduti da imprese e classificati nella categoria D.

Il senatore Milio (Lista Pannella), in un'interrogazione ai Ministri del lavoro e per la funzione pubblica e in riferimento ai piani di alienazione degl'immobili di proprietà di enti e ai criteri per la determinazione del prezzo di vendita, richiama a far rispettare all'Inpdap "le condizioni di valutazione degli immobili per vetustà, dimensioni e categoria catastale".

Il senatore Bonatesta (An) interroga il Presidente del consiglio denunciando l'esistenza in Italia di "una vera e propria giungla tariffaria" sui costi del riscaldamento, ricordando che l'Autorità sull'energia (rilevate le sperequazioni in atto) ha elaborato una proposta di riforma del sistema tariffario relativa al gas per arrivare ad una tariffa unica nazionale.

Sull'aggiornamento delle tariffe del gas naturale interviene, con un'interrogazione al Ministro dell'industria, l'on. Costa (FI), il quale segnala che sovente il gas avrebbe valori calorici inferiori a quanto garantito, determinando alle società concessionarie un ingiustificato incasso di somme non dovute dagli utenti "costretti a consumare una maggiore quantità di metri cubi di gas per avere lo stesso numero di megacalorie garantite".

Il senatore Bosi (Ccd) interroga il Ministro delle finanze affinché, per evitare ingiusti contenziosi a danno del contribuente, venga chiarito, in tema di determinazione della rendita catastale, che la mancata attribuzione della rendita stessa ed il relativo aggiornamento sono da ascrivere "alle inadempienze degli uffici catastali provinciali".

L'on. Delmastro Delle Vedove (An) in un'interrogazione al Ministro delle finanze segnala i dati sull'incremento della pressione fiscale sulla casa forniti dall'Ufficio studi di Confedilizia e la proposta del Presidente confederale sull'istituzione di un'imposta comunale unica sulla rendita dei fabbricati, sollecitando il Governo a promuovere iniziative tali da diminuire la pressione fiscale immobiliare e ad istituire un'imposta comunale unica.

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Fino (An) in materia di comunicazione del classamento delle unità immobiliari ai fini Ici, il sottosegretario alle Finanze D'Amico ribadisce la posizione del Dipartimento delle entrate: se al 31.12.'99 l'atto di contestazione o d'irrogazione immediata della sanzione era stato già notificato e divenuto definitivo, il contribuente non può più ripetere quanto abbia eventualmente pagato. Il debito, invece, si estingue se il contribuente, per provvedimenti di sospensione o rateizzazione, non ha pagato la sanzione irrogata.

I deputati Caruano e Borrometi (Ds), in un'interrogazione al Ministro delle finanze, considerando che molte Onlus risultano proprietarie d'immobili utilizzati per attività istituzionali chiedono di esentare tali enti dalle imposte dirette sui fabbricati. Risponde il sottosegretario D'Amico: gl'immobili delle Onlus sono produttivi di reddito fondiario, ma l'Amministrazione finanziaria, nel condividere le valutazioni espresse nell'interrogazione, "non è contraria ad eventuali iniziative che il Parlamento riterrà di adottare in tal senso".

L'economia di mercato, non fonda la propria moralità semplicemente sul fatto che è altamente produttiva; dopo tutto, come non ammettere che anche l'economia dirigista o di comando è in grado di ottenere un'accumulazione di capitale e di altri beni, servendosi di metodi coercitivi? Il sistema del libero mercato, al contrario, fonda la propria validità morale principalmente sul fatto che è l'unico a basarsi sulla libertà dei suoi partecipanti; per di più, esso rappresenta anche il miglior modo per promuovere lo spirito d'invenzione e per educare alla generosità, obiettivo quest'ultimo che, pur se appare secondario, in realtà è tutt'altro che insignificante.

Michael Novak

Denuncia pozzi entro il 21 agosto

Dopo l'ultima proroga, stabilita con la l. 290/'99, il termine per la denuncia dei pozzi scadrà il 21.8.'00. Si rinvia a *Cn* sett. '94, giu. '95, giu. e sett. '99.

Si ricorda che per i pozzi ad uso domestico o agricolo è sufficiente l'autocertificazione: occorrerà verificare presso la Regione (o la Provincia, ove delegata) se siano stati predisposti specifici moduli. Si ricorda che è sanzionata l'omessa denuncia solo dei pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici (per tali intendendosi anche quelli utilizzati per annaffiare giardini ed orti e abbeverare bestiame). La presentazione della denuncia estingue ogni eventuale precedente illecito amministrativo per omessa denuncia.

Impianti

Nuove norme per gli elenchi dei tecnici

Cambiano le norme per l'iscrizione negli elenchi dei tecnici abilitati alle verifiche in materia di sicurezza degli impianti (art. 14 della l. 46/'90; per tali verifiche, cfr., da ultimo, *Cn* mag. '00). I professionisti che intendano iscriversi in tali elenchi devono rivolgere domanda alla Camera di commercio, competente a formare gli elenchi, inviati poi al Ministero dell'industria (saranno considerati approvati se non saranno pervenute osservazioni nel termine di 30 giorni). Le nuove disposizioni sono contenute nel d.m. 6.4.'00, il cui testo è disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni interessate.

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

Mario Giordano

Materiali edili: in vigore nuove disposizioni

Nuove modalità per la certificazione delle caratteristiche delle prestazioni energetiche di edifici, materiali e impianti, dal 5.5.'00. E' entrato definitivamente in vigore – dopo una moratoria di 18 mesi - il d.m. Industria 2.4.'98 (il cui testo è richiedibile alla Sede centrale dalle Associazioni interessate), applicativo dell'art. 32 della l. 10/'91 sul risparmio energetico.

Chiarimenti delle Finanze in vista delle dichiarazioni

Le circolari 12.5.'00, n. 95/E, 17.5.'00, n. 98/E e 19.5.'00, n. 101/E del Ministero delle Finanze contengono numerose risposte a quesiti in materia tributaria. Con riferimento agli immobili esse presentano diverse risposte in tema di: "prima casa" e pertinenze ai fini Iva, Irpef e Ici; redditi dei fabbricati; contratti di locazione agevolati; trattamento dei canoni di locazione non percepiti; detrazione Irpef e Iva ridotta per interventi di recupero edilizio; detrazioni Irpef sugli interessi passivi relativi ai mutui per l'acquisto di immobili e per la costruzione della "prima casa"; credito d'imposta per riacquisto della prima casa. Di seguito si riassumono le statuizioni più rilevanti. Le Associazioni interessate potranno comunque richiedere alla Sede centrale i testi delle circolari del Ministero.

Redditi dei fabbricati

- Se i coniugi sono proprietari, ognuno al 100%, di due unità immobiliari, una utilizzata come "prima casa" del nucleo familiare e l'altra come "prima casa" della figlia, ad entrambi i coniugi spetta la deduzione di 1.800.000 lire per abitazione principale.

Canoni non percepiti

- Se nella dichiarazione dei redditi per il '98 il proprietario non ha dichiarato i canoni (trattandosi di unità immobiliare per la quale non sono stati percepiti i canoni di locazione, come risulta dal provvedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore), e durante il '99 li riscuote in tutto o in parte, le somme percepite devono essere assoggettate a tassazione separata e, pertanto, dichiarate nel 2000 nel quadro dedicato a tale regime di tassazione.

Interventi di recupero edilizio (detrazione Irpef 41/36% e Iva ridotta)

- Un contribuente che nel '98 ha sostenuto spese detraibili ma nella dichiarazione del '99 per i redditi '98 non ha portato in detrazione la spesa, può usufruire dell'agevolazione partendo dalla seconda rata con la dichiarazione dei redditi relativa al '99. Per il recupero della detrazione della prima rata può presentare istanza di rimborso.
- In caso di lavori che proseguono nell'anno successivo a quello di invio della comunicazione non è necessario inoltrare una nuova comunicazione, sempre che si tratti del completamento delle opere già avviate. Se invece si tratta di ulteriori interventi, per i quali è richiesta una nuova denuncia di inizio attività, concessione o autorizzazione edilizia, il contribuente deve inviare un nuovo modello di comunicazione.
- In caso di morte del contribuente, in presenza di più eredi, ciascuno potrà fruire della detrazione in misura proporzionalmente pari alla quota di eredità. Se il contribuente è deceduto nel '99, il diritto alla detrazione è direttamente fruibile dagli eredi, *pro quota*, a partire dallo stesso anno.
- In caso di cessione di un immobile sul quale siano stati eseguiti interventi di recupero, le quote di detrazione non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica. Può fruire della quota di detrazione relativa ad ogni anno chi possieda l'immobile alla fine del periodo dell'imposta.

Detrazione Irpef per interessi passivi su mutui per acquisto di immobili

- Il contribuente che abbia acquistato un immobile inabitabile, accendendo un mutuo, e che non vi abbia potuto trasferire la propria residenza entro 6 mesi perché il Comune non ha concesso l'abitabilità in tempo utile, perde il diritto alla detrazione degli interessi corrisposti a seguito della stipula del contratto di mutuo in quanto costituisce requisito essenziale, per fruire della detrazione, l'aver adibito l'immobile ad abitazione principale entro 6 mesi dall'acquisto.
- Il contribuente che, a seguito di separazione legale, non utilizzi per abitazione principale l'immobile in comproprietà con il coniuge, perde il diritto alla detrazione per interessi passivi su mutuo ipotecario dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è variata la dimora abituale.
- Tra gli oneri accessori detraibili con gli interessi passivi, vanno indicate anche le spese notarili.

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.

CABLAGGIO

Milano punta a 1.000 Km

Milano si distingue nel cablaggio della città. Alla fine del '99 erano già 300 i Km di strade attraversati da fibre ottiche; in due anni si conta di arrivare a 1.000 (per un investimento totale di 387 miliardi di lire), coprendo oltre il 3/5 dell'intera rete stradale milanese.

"La presenza di fibre ottiche – dichiara Carlo Valtolina, dell'Assoedilizia, organizzazione milanese della Confedilizia – sarà uno dei motivi di preferenza nella scelta di un edificio da parte di acquirenti e affittuari; quelli scollegati rischiano invece un deprezzamento". Dal punto di vista tecnico tra l'altro il mercato offre numerose soluzioni che consentono di collegare con facilità ogni tipo di immobili: "La Pirelli – riferisce Valtolina – ha recentemente realizzato un cavo in fibra ottica che, pur avendo le stesse caratteristiche tecniche di quelli tradizionali, ha una guaina molto flessibile, per un utilizzo ottimale all'interno dei fabbricati. E' ricoperto da un'armatura in *Kevlar* e può essere infilato nelle condutture dove già sono presenti altri cavi elettrici anche in tensione".

Contributo di iscrizione a ruolo nelle cause locatizie e condominiali. Iniziative della Confedilizia e interrogazioni parlamentari

In vista dell'entrata in vigore, il prossimo 1° luglio, del contributo unificato di iscrizione a ruolo (cfr. *Cn* genn. e febbr. '00), la Confedilizia, che ha manifestato le proprie riserve sulla nuova norma già in fase di approvazione della stessa, ha segnalato ufficialmente ai Ministeri della Giustizia e delle Finanze (che ha subito interpellato, sull'esposto confederale, il primo) gli inconvenienti che si presenteranno in particolare nei procedimenti in materia di locazioni e condominio, rilevando inoltre che non si può concepire il contributo unificato come un modo surrettizio per aggravare i costi di causa in un settore così delicato o - peggio - come un espediente ulteriore per scoraggiare un contenzioso che nelle cause per finita locazione o morosità è peraltro, e comunque, necessitato.

Ad oggi, nessuna precisa istruzione è stata data agli uffici, che si troverebbero quindi in grave disagio nell'applicare la normativa. La Confedilizia ha proposto per questo che in attesa di un approfondimento delle questioni che si pongono, e comunque fino alla loro risoluzione, non si dia corso all'applicazione della normativa, avvalendosi della disposizione che il termine del 1° 7.2000 possa essere prorogato, "tenendo conto di oggettive esigenze organizzative degli uffici, o di accertate difficoltà dei soggetti interessati per gli adempimenti posti a loro carico".

Alla Camera dei deputati, i parlamentari Foti, Butti e Lo Presti (tutti di Alleanza Nazionale) hanno chiesto ai ministri interessati, con un'interrogazione, quali iniziative intendono assumere per evitare le incongruenze elencate nella stessa interrogazione, che l'applicazione del nuovo tributo per l'esercizio dell'attività giurisdizionale creerebbe in materia di locazioni e condominio.

E' soggetta a Iva l'accoglienza ai pellegrini da parte di Ipab e Iacp

Sono assoggettabili ad Iva le prestazioni di alloggio dei pellegrini disagiati rese sia dalle Ipab sia dagli Iacp durante il Giubileo del 2000, in quanto in tal caso si verificano i presupposti di imponibilità al tributo, non sussistendo per gli stessi una normativa speciale, alla stregua di quella per le associazioni di volontariato, che possa, eventualmente, giustificare un trattamento fiscale più favorevole agli effetti dell'Iva. E' quanto ha affermato il Ministero delle Finanze con la risoluzione 54/E del 24.5.'00.

Nella fattispecie, infatti, si intravede nell'esercizio dell'attività di alloggio ed accoglienza resa dai citati soggetti il requisito della "professionalità abituale". La qualificazione di "temporaneità" data alla medesima attività risulta al riguardo - prosegue la risoluzione - del tutto fittizia, in quanto gli enti beneficiari, chiamati a rendere il servizio, sono dotati di per sé di un'organizzazione di beni e mezzi (posti letto, ristorazione, sale conferenze) che lascia supporre che essi siano in grado potenzialmente di esercitare la medesima attività in via del tutto professionale.

Comuni con agevolazioni: anche Mattioli non li conosce

Gianni Mattioli, com'è noto, ha lasciato l'incarico di sottosegretario ai Lavori pubblici (con delega per le locazioni), per essere poi – qualche settimana dopo la nascita del Governo Amato – nominato Ministro senza portafoglio. L'ultimo suo atto ufficiale da sottosegretario risulta essere una risposta ad un'interrogazione parlamentare. Un'interrogazione e una risposta che sono, nel loro insieme, esemplari.

Michele Abbate, deputato del Ppi, aveva interrogato il Ministro dei lavori pubblici per lamentare che le agevolazioni fiscali erariali previste dall'art. 8 della legge Zagatti fossero escluse in alcuni Comuni del Sannio (Cerreto Sannita, Telese Terme, Montesarchio ecc.). Rilevava, il parlamentare popolare, che le agevolazioni si applicano solo nel Comuni "ad alta densità abitativa".

Rispondendo all'interrogazione, l'on. Mattioli testualmente scriveva: "Si fa presente che l'articolo 8, comma 4, delle legge 9.12.1998, n. 431, dispone che il Cipe, d'intesa con i Ministri dell'interno e della giustizia, provveda, ogni ventiquattro mesi, all'aggiornamento dell'elenco dei Comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30.12.1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21.2.1989, n. 61 e successive modificazioni. Il Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale di questo Ministero si è attivato per assumere elementi ed informazioni utili agli adempimenti connessi all'attuazione della legge n. 431/98, anche avvalendosi dell'attività dell'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31.3.1998, n. 112 e costituito presso questo Ministero ai sensi dell'articolo 12 della legge n. 431/98, con il compito di effettuare la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa".

L'on. Mattioli si è quindi dimenticato del tutto che i Comuni nei quali si possono godere le agevolazioni fiscali erariali ex art. 8 l. 431/'98 non sono soltanto quelli ad alta tensione abitativa, ma pure quelli terremotati della Campania e della Basilicata, come prevede il comma 2 dell'art. 1 del d.l. 551/'88, come convertito. Conseguentemente, tutti i Comuni beneventani citati nell'interrogazione dell'on. Abbate godono delle agevolazioni fiscali, proprio perché compresi fra quelli terremotati.

La vicenda, oltre a confermare la sconoscenza della legge di riforma delle locazioni abitative da parte di un sottosegretario che aveva la delega specifica per l'applicazione di tale legge, rafforza la necessità della pubblicazione di un elenco ufficiale dei Comuni in cui si godono le suddette agevolazioni. Elenco che il Ministero delle finanze non ha voluto stendere col pretesto – testuale – che "i residenti in uno specifico comune non possono ignorare se il comune stesso (…) è stato colpito dagli eventi tellurici degli anni 80" (cfr. risposta a una precisa interrogazione dell'on. Foti, in *Cn* mar. '00). Elenco che la Confedilizia ha da tempo compilato (ovviamente senza crismi di ufficialità) e che presenta non pochi problemi (atteso che a quanto si vede vi sono parlamentari e sottosegretari che non sanno orientarsi in esso), per i quali si rimanda ad uno specifico studio del Segretario confederale sull'*Archivio delle locazioni* n. 1/'00.

Dalla Cassazione un colpo alla disinvolta discrezionalità del legislatore tributario

La Corte di Cassazione, con sentenza 14.4.'00, n. 381, ha sollevato questione di legittimità costituzionale relativamente all'art. 7, c. 10, della l. 448/'98. Il comma 9 dell'art. 7 sancisce il riconoscimento della spettanza dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" prevista dall'art. 2 del d.l. 12/'85, conv. dalla l. 118/'85, anche qualora l'acquirente avesse già usufruito delle agevolazioni di cui all'art. 1 della l. 168/'92. Il comma 10 dispone l'applicazione di tale regola ai rapporti tributari non ancora definiti alla data di entrata in vigore della legge (1°.1.'99) ma esclude il diritto al rimborso.

La norma, in sostanza, nel riconoscere, aderendo ai principi consolidati, la cumulabilità dei benefici "prima casa" previsti da diverse leggi, ha escluso - verosimilmente per ragioni più legate alla cassa che alla logica giuridica - il rimborso delle maggiori imposte versate dal contribuente. Essa denota quindi - rileva la Suprema Corte - "una considerazione deteriore proprio nei confronti di quei contribuenti i quali abbiano anticipatamente adempiuto ad una pretesa tributaria pur riconosciuta (dallo stesso legislatore) insussistente". Di qui la sospetta violazione dei principi di uguaglianza e di capacità contributiva, su cui la Corte costituzionale dovrà pronunciarsi.

BUROINDOTTO

Libretto casa: escono già i primi testi

Il disegno di legge governativo sul libretto casa è ben lungi dal vedere la sua approvazione anche solo nel primo ramo del Parlamento (il Senato) in cui giace, ma c'è già chi ha pensato bene di redigervi sopra un testo. Claudio Solustri, presidente della Commissione comunale di Roma sull'istituzione del fascicolo del fabbricato (nella Capitale il Consiglio comunale ha assunto una delibera al riguardo, impugnata dalla Confedilizia: cfr. *Cn* mar. '00), presidente dell'Associazione nazionale ingegneri ed architetti bancari e assicurativi, ha redatto un volume (*Il fascicolo del fabbricato*, Carrocci ed., lire 48.000), tutto incentrato sulla delibera romana.

Firma la prefazione l'ing. Domenico Ricciardi, vecchio sostenitore del *buroindotto*, ossia del lavoro inutile provocato esclusivamente con finalità burocratiche. Da anni Ricciardi è – con tenacia degna di miglior causa - sostenitore del libretto casa (naturalmente, sotto il pretesto della sicurezza) e a suo tempo anche ispiratore del progetto di legge sull'ingegnere condotto: sempre alla ricerca di lavoro, quindi, per tecnici che non ne hanno (e quindi non certo preparati e seri). E' sufficiente scorrere anche solo qualcuna delle oltre 260 pagine del libro per confermarsi nell'opinione che il libretto immobiliare serve solo a creare carta, quintali di carta, tonnellate di carta, e non è utile ad altri che ai tecnici incaricati di redigerlo.

Acquisti immobiliari: + 16,5% nel primo semestre '99

Tra gennaio e giugno '99 sono stati comprati e venduti 453.524 immobili per uso abitativo, il 16,5% in più rispetto al primo semestre del '98. Lo rileva l'Istat, precisando che il mercato delle compravendite è cresciuto soprattutto al Centro (+ 19,5%) e ha riguardato per il 91% appartamenti ed altre tipologie residenziali, con 412.633 transazioni.

In aumento anche le compravendite di immobili destinati a negozi, laboratori artigiani o officine industriali, con un + 19,7% al Nord (+ 14,4% il dato generale), mentre è in netta flessione la multiproprietà, calata del 23% al Sud (- 19,7% a livello nazionale: in totale 2.552 compravendite). In flessione anche gli scambi dei fabbricati rurali (5.570), con un calo nazionale di circa il 12%.

Altri fondi per gl'inquilini

La l. 431/'98 ha istituito (art. 11) un fondo nazionale per il sostegno dell'accesso alle abitazioni in locazione, con una dotazione annua di 600 miliardi di lire per gli anni '99, '00 e '01. A tale fondo sono assegnate altresì le risorse residue del fondo sociale istituito ai sensi della l. 392/'78, che sono risultate consistere in poco più di 152 miliardi di lire. Tali ulteriori risorse sono state ripartite fra le Regioni e le Province autonome con deliberazione 15.2.'00 del Cipe (in G.U. 20.4.'00, n.93).

Mutui casa: + 28,2% nel '99

La Banca d'Italia segnala che, alla fine del '99, le famiglie risultavano indebitate per 120.873 miliardi di lire (+28,2% rispetto ai 94.291 miliardi del '98) per mutui per acquistare casa. In particolare, nel Nord Ovest si rilevavano mutui casa per 44.894 miliardi (+29,8%), nel Nord Est per 28.105 (+29,1%), nel Centro per 29.385 (+29,0%), nel Sud per 11.302 (+ 20,8%) e nelle isole per 7.187 (+ 24,3%).

Cani, libertà di abbaiare a orario

Cani liberi di abbaiare a piena gola, tranne dalle 13 alle 16 e dalle 23 alle 8: lo ha comunicato alla popolazione di Villa D'Ogna, un paese di poco meno di 2000 abitanti in alta valle Seriana, il sindaco Bruno Bosatelli, con un provvedimento senza precedenti. Il primo cittadino ha fatto affiggere un avviso che fa riferimento alle frequenti liti tra vicini. L'invito è di prendere "le opportune misure per evitare che i cani abbaino continuamente e reiteratamente".

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

Fazio sottolinea il carico fiscale sulle abitazioni

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato:

"La Relazione del Governatore costituisce, in estrema sintesi, un accorato appello a riformare la legislazione, la spesa pubblica, il fisco. In questo quadro, è significativo che Fazio abbia insistito in modo ricorrente sulla necessità della riduzione della pressione tributaria in generale, specificatamente segnalando – nel suo ambito – l'aumento del carico fiscale sulle abitazioni cui si è dato corso in questi ultimi anni. L'immagine di un Paese in profonda stagnazione, condizionato nella sua voglia di innovazione da un apparato pubblico inefficiente e sclerotizzante, balza evidente dalla Relazione. Si può uscire da questa situazione coi mezzi che il Governatore stesso ha chiaramente indicato, a cominciare da riforme strutturali nella finanza statale e locale che facciano cessare a breve il denunciato eccesso di spesa pubblica rispetto alle entrate".

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

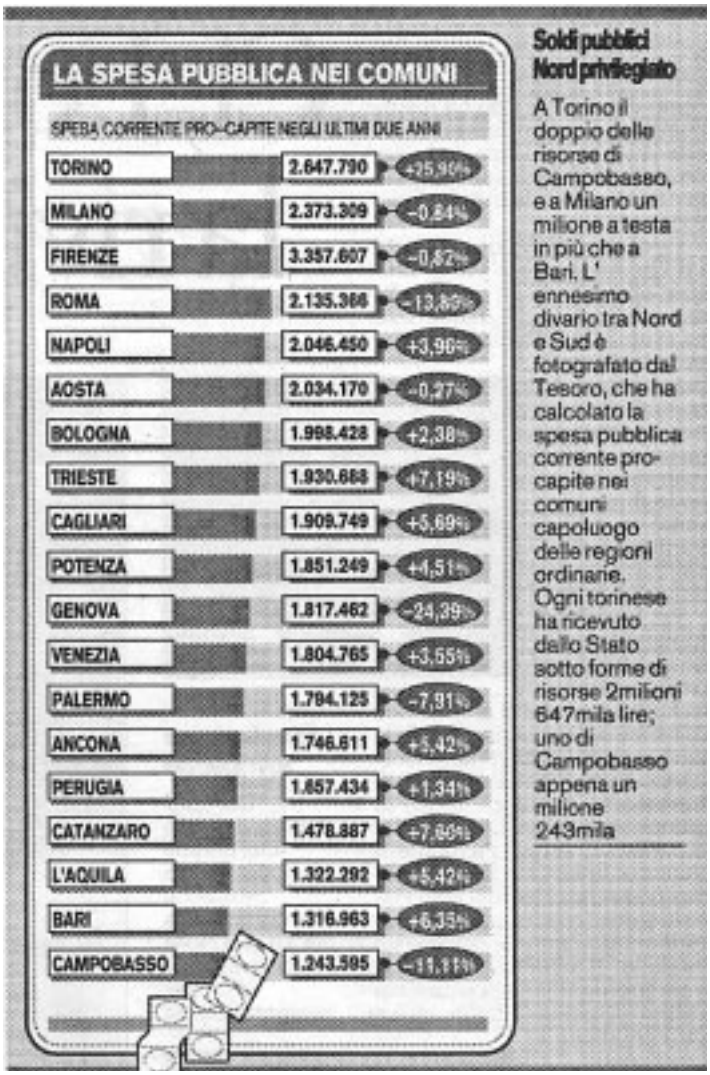
I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Negozi storici (si fa per dire), solito intervento del solito De Luca

Nel corso del dibattito svoltosi al Senato per la conversione in legge del d.l. sugli sfratti (cfr., da ultimo, *Cn* mag. '00) i senatori Besostri (Ds) e Athos De Luca (Verde) hanno presentato un ordine del giorno, accolto dal Governo come raccomandazione, nel quale chiedevano un termine dilatorio per l'esecuzione degli sfratti di locali adibiti a "pubblici esercizi storici". Fra questi esercizi pubblici che si propone di definire pomposamente "storici" rientrano anche tutti "quelli ubicati entro il raggio di 300 metri da beni immobili sottoposti a vincolo monumentale e di particolare pregio storico e artistico". Come si vede, proseguono i tentativi del noto senatore-moschettiere Athos De Luca (per il quale, cfr. *Cn* mag. '00) di paralizzare le locazioni commerciali.

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



da *la Repubblica* 21.5.'00

Interpello delle Finanze, da subito in quali termini

Lo Statuto del contribuente, all'esame del Parlamento, prevede un generalizzato diritto di interpello. Se il provvedimento sarà approvato nell'attuale stesura, ciascun contribuente potrà inoltrare per iscritto all'amministrazione finanziaria circostanziate e specifiche istanze di interpello concernenti l'applicazione delle disposizioni tributarie a casi concreti e personali e la risposta dell'amministrazione finanziaria, scritta e motivata, vincolerà con riferimento alla questione oggetto dell'istanza di interpello, e limitatamente al richiedente. Qualora essa non pervenga al contribuente entro 120 giorni, si intenderà che l'amministrazione concordi con l'interpretazione o il comportamento prospettato dal richiedente.

In vista dell'approvazione dello Statuto, la circolare del Ministero delle Finanze 99/E del 18.5.'00 si occupa dell'attività di supporto al contribuente nella corretta applicazione delle norme tributarie. La circolare non fa però cenno agli aspetti più rilevanti del futuro istituto dell'interpello: quelli – sopra indicati – relativi all'idoneità a dare certezza al contribuente sulle proprie condotte. Si ritiene – anche in considerazione del fatto che il progetto di legge prevede un decreto attuativo – che le regole di seguito riassunte possano attualmente applicarsi solo ai fini della generale attività di richiesta di chiarimenti da parte dei contribuenti, non ancora vincolante "per legge" per il Ministero. Peraltro, l'esplicito riferimento delle Finanze all'istituto in via di codificazione e la redazione di precise regole organizzative inducono a ritenere ipotizzabile sin da ora un rafforzamento dell'attività rivolta alla soluzione di specifiche questioni.

La circolare classifica diversi livelli per l'esercizio dell'interpello: a) l'ufficio delle Entrate, al quale il singolo contribuente ha la possibilità di rivolgere ogni tipo di quesito, ricevendo risposta "solo per i quesiti la cui soluzione si presenti agevole", in quanto derivante direttamente dal dettato normativo o da un pronunciamento ufficiale del Ministero; b) la direzione regionale delle entrate, che risponde ai quesiti inoltrati dagli uffici delle Entrate, dalle amministrazioni pubbliche e dagli enti pubblici o privati che esprimono interessi di rilevanza diffusa nell'ambito della regione di competenza e dalle imprese di maggiori dimensioni (quelle con ricavi superiori ai 50 miliardi di lire annui); c) la Direzione centrale, che risponde ai quesiti delle Direzioni regionali delle entrate, delle amministrazioni pubbliche centrali, di associazioni sindacali e di categoria, ordini professionali, enti pubblici o privati che esprimono interessi di rilevanza generale.

La circolare si sofferma poi su due specifiche forme di interpello, riguardanti l'applicazione di alcune norme antielusive.

I più significativi pareri resi nelle materie oggetto di interpello (che saranno denominati "risoluzioni") saranno inseriti nel sito Internet del Ministero delle Finanze (*www.finanze.it*).

Novità sul modello F24

Il d.m. Finanze 31.3.'00 ha esteso l'ambito di applicazione del sistema dei versamenti unitari con compensazione ed ha approvato una nuova versione del modello F24. E' quanto mette in rilievo la circolare 83/E del 27.4.'00, aggiungendo che con tale decreto sono state, anzitutto, semplificate le modalità di versamento delle somme dovute dai contribuenti che si avvalgono dei vari tipi di istituti conciliativi (ulteriori precisazioni, con particolare riguardo ai codici-tributo, sono state fornite con circolare 69/E del 24.5.'00).

Di conseguenza, dall'1.5.'00 dovranno essere pagate con il modello F24 tutte le somme, ivi comprese le sanzioni, dovute in riferimento ad imposte sui redditi, Iva, relative imposte sostitutive, ritenute alla fonte, Irap ed imposta sugli intrattenimenti, a titolo di: ravvedimento; conciliazione giudiziale; accertamento con adesione; definizione agevolata per omessa impugnazione dell'avviso di accertamento o di liquidazione e dell'atto di contestazione o del provvedimento di irrogazione delle sanzioni; definizione agevolata della liquidazione e del controllo della dichiarazione.

La circolare sottolinea inoltre che a seguito dell'entrata in funzione del nuovo modello F24, è possibile scegliere di dilazionare le somme dovute a titolo di saldo e acconto d'imposta in un numero di rate diverso per ciascuno di essi. Pertanto i contribuenti non sono tenuti a compilare il rigo del quadro RX del mod. Unico 2000 dedicato alla rateizzazione dei versamenti e, qualora esso venga compilato, le indicazioni ivi fornite non saranno prese in considerazione in sede di liquidazione della dichiarazione.

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

ASSONIME

Ancora sulla *tesi ministeriale* per gli immobili storici locati

Anche Assonime – dopo la Confedilizia – ha preso posizione in una Circolare (n. 39 del 24.5.'00) contro la tesi ministeriale che insiste, per la tassazione degli immobili storico-artistici locati, sulla base del canone percepito anzicché della rendita. L'Assonime osserva che "l'esclusione dell'agevolazione (del pagamento sulla base della rendita) per gli immobili locati, determinerebbe una disparità di trattamento difficilmente giustificabile, in quanto i titolari dei redditi di detti immobili avrebbero il medesimo trattamento fiscale previsto per i fabbricati comuni, nonostante gli oneri cui sono tenuti per effetto del vincolo".

ICI

Pisa adotta l'aliquota agevolata sul "modello Confedilizia"

Il Comune di Pisa – grazie ai ripetuti interventi dell'avv. Giuseppe Gambini, presidente della locale Confedilizia – ha stabilito un'aliquota dell'Ici agevolata (2‰) per i proprietari che lochino secondo il cosiddetto secondo canale della legge Zagatti. Come da tempo suggerito dalla Confedilizia, è stato previsto che "tale agevolazione dovrà restare ferma per tutta la durata del rapporto contrattuale", garantendo così il proprietario da possibili incrementi fiscali durante il contratto (ma garantendo pure l'inquilino, atteso che – per norma Confedilizia del locale Accordo – l'incremento fiscale provoca l'adeguamento del canone ad opera della Commissione di conciliazione).

Il crollo di due edifici ha creato inutili allarmismi

Il libretto della casa, prova di dilettantismo

DI CORRADO LESCA
docente di topografia al Politecnico di Torino

Il numero di case esistenti in Italia è noto solo con larga approssimazione e oscilla, a seconda delle fonti, fra i 25 e i 32 milioni.

Sono in ogni caso bastati due crolli, avvenuti a pochi mesi uno dall'altro, per gettare la XIII commissione del senato (territorio, ambiente e beni ambientali) in piena paranoia. A quanto sembra, nessuno dei 23 membri è riuscito a rendersi conto che il crollo di due fabbricati su qualche decina di milioni di case esistenti costituisce, dal punto di vista statistico, una percentuale irrisoria e del tutto trascurabile, che non richiedeva certo la messa in moto del mostruoso quanto inutile marchingegno contenuto nel disegno di legge 4339-bis.

Se per ogni incidente ferroviario, aereo o navale (e in questi casi i morti spesso risultano alcune centinaia) si dovesse procedere nello stesso modo, imponendo la revisione di tutte le locomotive, di tutte le navi e di tutti gli aerei in circolazione ne risulterebbe un caos inimmaginabile.

In effetti molte disposizioni contenute nel disegno di legge citato appaiono inficiate da una superficialità e un dilettantismo veramente singolari.

Intanto si escludono dall'ambito dell'applicazione gli edifici con meno di tre piani: e perché mai? Sono proprio le ville e le villette costruite in genere da piccoli capimastri su versanti precipiti, in collina, al mare o in montagna, a necessitare di opportune verifiche.

Per quanto riguarda le persone che dovrebbero svolgere i controlli tecnici, la confusione non manca: nell'art. 1 si parla di tecnico abilitato, nell'art. 4 di professionista incaricato; nell'art. 5 si richiede che questo professionista abbia «un'anzianità d'iscrizione, nel rispettivo albo professionale, non inferiore ad anni dieci». Questa condizione, che presuppone l'iscrizione a un albo, sembra voler considerare come tecnici abilitati solo gli architetti e gli ingegneri (ma anche gli ingegneri chimici, nucleari, aeronautici ecc.).

Però nel successivo art. 6 si dice che il ministro dei ll.pp. «convoca gli ordini e i collegi dei professionisti» e allora la confusione si accresce, collegio significa geometri, i quali per legge non possono occuparsi di cemento armato, se non in maniera marginale.

Nello stesso articolo si parla di «una convenzione nazionale per la definizione agevolata (?) dei relativi compensi». In un recentissimo convegno nazionale tenutosi il 24 marzo a Torino proprio per trattare questi argomenti si è accennato a un compenso di 400 mila lire per ogni unità abitativa. Il che significa che il professionista incaricato del controllo percepirà, per esempio, per un modesto condominio di 20 alloggi un compenso di 8 milioni, semplicemente per compilare qualche modulo e fare un'ispezione.

È quindi una beneficata che consentirà ai professionisti specializzati in modulistica di trovare una lucrosa fonte di reddito praticamente ad infinitum, dato che ogni dieci anni si dovrebbe ripetere il controllo, che ovviamente consisterà per gran parte nel ricopiare i moduli precedentemente compilati, dato che la maggior parte dei fabbricati non sono di cartapesta e non si ammalorano a ogni soffiar di vento. Se poi sono state effettuate ristrutturazioni e modifiche, queste hanno richiesto ovviamente le abituali concessioni da parte dei comuni e del genio civile, quindi un ricontrollo è del tutto pleonastico.

In effetti, se si volessero fare le cose con un po' di serietà e non solo per creare occupazioni parassitarie, l'eventuale ripetizione dei controlli dovrebbe essere effettuata solo in seguito a eventi sismici o alluvioni.

Comunque i consigli nazionali degli ingegneri e degli architetti si sono fatti subito avanti, plaudendo (e come no?) a questa iniziativa, invece di metterne in luce gli aspetti negativi e velleitari.

Pare oltretutto che nessuno dei membri della XIII commissione si sia preoccupato della realtà operativa dei controlli.

Infatti cosa potrà fare il tecnico incaricato, nella maggior parte dei casi? Esaminare le facciate e salire su per le scale per controllare se vi siano sui muri fessurazioni o crepe di una qualche entità. Se riuscirà poi a farsi aprire le porte, potrà anche scendere nelle cantine o ispezionare il sottotetto. In tal caso (se presumiamo che il tecnico incaricato sia oltremodo diligente e attrezzato), gli sarà possibile eseguire anche qualche prova con uno sclerometro sui pilastri o sulle travi scoperte.

Ma per diagnosticare poi con certezza se l'edificio è staticamente sicuro, sarà forse bene ricorrere a un rabdomante specializzato...

Comunque le anomalie non si fermano certo qui.

In Piemonte è stata presentata la proposta di legge regionale 608 «Istituzione del libretto della casa», la cui sola intestazione già ci fa capire come siano confuse, in questo campo, le idee dei proponenti. Come si fa a parlare di libretto quando i disegni di progetto e gli esecutivi del cemento armato, anche per un fabbricato modesto, già riempiono un bel faldone di notevole spessore?

Ma le trovate geniali non mancano. In effetti questa proposta prevede la nomina di una commissione di sei membri, atta a controllare i rimborsi che generosamente la regione (ovviamente a spese dei contribuenti, anche di quelli che non sono proprietari di case) prevede di elargire per sopperire alle spese che i proprietari dovranno sborsare per pagarsi il libretto. Inoltre nella stessa proposta di legge si prevede di istituire una banca dati regionale, che fa carico a ogni comune di provvedere alla costruzione (eventualmente affidandola a tecnici esterni abilitati) una mappa dello stato degli immobili. Questa mappa appare un ennesimo pretesto per dare lavoro a tecnici disoccupati e risulta un inutilissimo doppione, in quanto già esistono mappe catastali e altre cartografie a grande scala sulle quali sarebbe facilissimo evidenziare i pochi edifici dissestati.

Per concludere, sarebbe certamente meglio che lo stato, invece di entrare in risonanza per eventi eccezionali e tutto sommato marginali, creando disagi e spese inutili per i cittadini, si occupasse di migliorare la legislazione esistente per le usuali costruzioni in cemento armato.

Innanzitutto andrebbe ripristinata l'istituzione delle ispezioni, che una volta consentivano il controllo in corso d'opera e che anzi andrebbero intensificate (un'ispezione per ogni orizzontamento), corredandole obbligatoriamente con un'opportuna documentazione fotografica, per evitare le ispezioni a tavolino. E per evitare che anche i collaudi delle opere in cemento armato siano fatti a tavolino (caso riprovevole ma, ahimè, non infrequente) si dovrebbe richiedere per i collaudi stessi analoga documentazione fotografica (che ritragga anche il collaudatore e l'impresario durante le prove di carico). Con questi semplici espedienti si potrebbero ottenere controlli più attendibili sulle costruzioni attuali, fin dalla loro messa in opera.

da *ItaliaOggi* 12.4.'00

RECENSIONI

Lavoro

Dario Lupi, Giorgio Ravaioli, *Il part-time riformato dal d. lgs. 25 febbraio 2000, n. 61*, Giuffrè ed., pp. X + 198, lire 30.000

Sono analizzati minutamente gli aspetti giuridici, contrattuali, previdenziali e fiscali dell'istituto.

Storia

Giulio Andreotti, *Piccola storia di Roma. Da Romolo al Giubileo del 2000*, Mondadori ed., pp. 208, lire 25.000

Il più romano dei politici rivive a volo d'uccello e colloquialmente vicende piccole e grandi della Capitale.

Alberto M. Banti, *La Nazione del Risorgimento. Parentela, santità e onore alle origini dell'Italia unita*, Eunaudi ed., pp. XIV + 214, lire 36.000.

Memorie, carteggi e testi letterari servono a illustrare la costruzione dell'identità nazionale come concepita nel Risorgimento.

David Ben Gurion, *Il sionismo*, prefaz. di Sergio Minerbi, Luni ed., corso Concordia 5, Milano, pp. 100, lire 20.000.

La storia del sionismo ripercorsa da uno dei suoi più tenaci propugnatori, per anni primo ministro d'Israele.

Francesco Perfetti, Sergio Romano, *Totalitarismi e autoritarismi*, Cidas ed., via della Consolata 12, Torino, pp. 28, lire 5.000

Un valente storico e un noto commentatore discutono dei regimi autoritari e totalitari nel XX secolo.

Trusts

I trusts nell'ordinamento italiano. Esperimento di dialettica giudiziaria in Aula, a cura di Tommaso Arrigo, Giuffrè ed., pp. XII + 228, lire 28.000.

Un processo simulato incentrato sul nuovo (per l'Italia) istituto del *trust* (per il quale cfr. *Cn* mar. mag. '00).

Urbanistica

Pietro la Rocca, *Il regime giuridico delle strade provinciali, comunali, vicinali e private*, Maggioli ed., V edizione, pp. 538, lire 84.000

Volume utile per districarsi nella legislazione (e nella giurisprudenza) relativa a strade pubbliche e private.

Politica

Liberali: battaglie di ieri, battaglie di oggi - *Antologia del pensiero liberale* (a cura di Ernesto Bruno Valenziano), Di Ferrari ed., pp. 251, s. p.

Accurata raccolta di scritti di illustri liberali "classici", da Einaudi e Croce a Gaetano Martino, Malagodi, Bozzi. Per l'oggi , scritti di Berlusconi, Costa, Antonio Martino e Alfredo Biondi (che detta anche la prefazione).

ATTENZIONE

Per le "piccole" conta solo il business

Al settore della proprietà immobiliare nuoce – pesantemente – l'esigenza di piccole associazioni che badano solo alla ricerca di ulteriori fondi d'introito per sé stesse e incrementano costi burocratici e gravami economici per i proprietari. Esempio tipico: il fascicolo del fabbricato.

Da mesi una piccola associazione operante in Roma (ove il Consiglio comunale ha approvato l'obbligo del libretto casa, con una delibera impugnata dalla Confedilizia) sta inviando questionari, sollecitando interventi dei proprietari, predisponendo insomma un piccolo (o grande) giro d'affari (e questo nonostante l'obbligo non sia ancora definitivo). Un'altra organizzazione, a sua volta, sbraita da anni in favore dell'obbligatoria e generalizzata introduzione del libretto casa, anche se di recente si è finalmente ammesso che il fascicolo del fabbricato non serve molto per i nuovi fabbricati ai fini della sicurezza, mentre per i fabbricati regolarmente costruiti in aree a rischio si propone un nuovo documento a carico del Comune. E' l'ennesima giustificazione a mezza bocca, giunta dopo le campagne avviate dalla Confedilizia contro il fascicolo casa, l'ennesima richiesta di scaricare i costi su Comuni o Stato, ben sapendo che si tratta di ipotesi velleitarie.

Resta acclarato un dato di fondo: l'essenziale, per le "piccole", è far soldi dando lavoro a sé stesse o occasione di lavoro a tecnici collegati. Dei proprietari, dei loro problemi, delle loro difficoltà, delle loro spese, non gl'importa nulla. E così fa anche una nuova associazione di proprietari & inquilini, che avvia una campagna sulla sicurezza che - se attuata – finirebbe col costare fior di milioni a ciascun proprietario (locatore o non locatore che egli sia). La logica è sempre la stessa (ed un altro esempio lo abbiamo segnalato anche sullo scorso numero di *Cn*).

I CASI IN CUI L'AUMENTO DIVENTA UN DANNO

Sconto "prima casa", trappola per coniugi

La deduzione fino a 1.800.000 lire prevista dalla finanziaria 2000 a favore dei contribuenti che utilizzano l'unità immobiliare come loro «abitazione principale» produce, in diversi casi, effetti poco piacevoli per gli interessati. Ci spieghiamo meglio. Ipotizziamo un lavoratore dipendente con moglie fiscalmente a carico. Per usufruire di questo «status fiscale» i familiari non devono avere un reddito annuo (al lordo degli oneri deducibili) superiori a lire 5.500.000. La moglie del nostro contribuente-campione ha avuto lo scorso anno un reddito da collaborazione per 4.900.000 lire. I due coniugi possiedono un appartamento in comunione legale dei beni che utilizzano come «abitazione principale» e che ha una rendita catastale di 1.400.000 lire. Con la deduzione di 1.100.000 lire, il reddito da fabbricati dei coniugi si riduceva a lire 150 mila ciascuno. La moglie aveva avuto nel '99 redditi per complessivi 5.050.000 lire (4.900.000+150.000) e il marito aveva usufruito della detrazione per la moglie fiscalmente a carico prevista dalla normativa vigente. La finanziaria 2000 ha stabilito che, a partire dal 1999, la deduzione per l'abitazione principale serve ad «alleggerire» il reddito complessivo del contribuente e non si detrae più dal reddito dei fabbricati. Ritornando al nostro contribuente-campione, lo stesso si troverà come per incanto, a non avere più la moglie fiscalmente a carico perché la stessa ha avuto nel 1999 redditi per un importo complessivo di lire 5.600.000 (4.900.000+700.000 rendita catastale al 50 per cento) e quindi, dovrà rimborsare la relativa detrazione d'imposta (ad esempio: L.889.552 per un reddito '99 di 62 milioni).

da *Affari & Finanza* 3.4.'00

IMMIGRAZIONE

Le nuove regole

Il d.lgs 25.7.'98, n. 286 ("Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero"), ha riordinato la materia riguardante l'immigrazione nel nostro Paese. Queste norme interessano quindi i lavoratori extracomunitari, sempre più numerosi sul mercato del lavoro per essere assunti in qualità di colf e, negli ultimi tempi, anche in ruoli professionali previsti dal CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati (lavascale ecc.).

Con il d.p.r. 31.8.'99, n. 394, è stato emanato un regolamento di attuazione del Testo unico sopracitato; analizziamo di seguito le principali norme che interessano il rapporto di lavoro.

Autorizzazione al lavoro - La Direzione provinciale del lavoro è l'ente preposto a rilasciare l'autorizzazione al lavoro dello straniero extracomunitario residente all'estero. La richiesta deve essere completa di tutte le generalità utili ad individuare sia il committente o l'azienda che lo assumerà, sia lo straniero stesso; deve essere anche completa di tutta la documentazione a sostegno di ciò che viene dichiarato.

L'autorizzazione deve essere rilasciata entro venti giorni dal ricevimento della domanda, previa verifica della sussistenza delle condizioni necessarie al rilascio.

Nullaosta della Questura - L'autorizzazione al lavoro, unitamente alla copia della domanda, deve essere presentata alla Questura competente, la quale rilascia il nullaosta provvisorio entro 20 giorni dal ricevimento della suddetta documentazione. Il nullaosta e l'autorizzazione devono essere fatti pervenire, a cura del datore di lavoro, allo straniero ancora all'estero, il quale si rivolgerà all'autorità competente nel proprio Paese per ottenere il visto d'ingresso in Italia.

Autorizzazione all'ingresso - L'autorizzazione all'ingresso viene rilasciata entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione e della garanzia. Tale garanzia, che deve essere prestata dal datore di lavoro, consiste nell'assicurare allo straniero la disponibilità di un alloggio idoneo e deve contenere l'impegno ad adempiere a tutti gli oneri a carico del datore di lavoro (assicurazione obbligatoria al servizio sanitario nazionale, prestazione di mezzi di sussistenza in misura non inferiore all'importo annuo dell'assegno sociale, pagamento delle spese di rimpatrio).

Rilascio del permesso di soggiorno - A rilasciare il permesso di soggiorno per motivi di lavoro è competente la Questura che ha rilasciato l'autorizzazione, previa iscrizione del lavoratore extracomunitario nelle liste di collocamento.

Iscrizione al collocamento - Qualora il lavoratore straniero perda il posto di lavoro, l'impresa che lo ha originariamente assunto deve darne comunicazione alla Direzione provinciale del lavoro, la quale provvede alla sua iscrizione nelle liste di collocamento per il periodo residuo di validità del permesso di soggiorno.

Lavoro stagionale - Le autorizzazioni al lavoro stagionale hanno validità minima di 20 giorni e validità massima di 6 o 9 mesi; vengono rilasciate entro 15 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di assunzione effettuata da parte del datore di lavoro.

A cura di Dario Lupi

Vendite in zone di confine: si va all'abolizione delle ultime limitazioni

Ci sono concrete possibilità che vengano a cadere le ultime limitazioni rimaste in vigore della l. 1095/'35 in tema di alienazione di beni immobili nelle province di confine e in altre zone dichiarate d'importanza militare (art. 18 l. 898/'76, come modificato dall'art. 9 l. 104/'90: il relativo d.m. di attuazione, 15.5.'90, prevede che siano "di importanza militare" un lungo elenco di isole). Tali limitazioni riguardano tutti gli atti di vendita, totale o parziale, di beni immobili a favore di soggetti stranieri (da intendersi extracomunitari: cfr., al riguardo, circolare 26.4.'00, n. 45, in G.U. 114/'00, del Ministro dell'interno, che dispone la disapplicazione delle norme in materia "nel caso in cui gli atti di compravendita d'immobili oggetto della speciale disciplina avvengano a favore di persone fisiche o giuridiche appartenenti alla Comunità europea"), atti per i quali viene richiesta l'approvazione prefettizia previo parere dell'autorità militare. Infatti, in sede di discussione – presso la Commissione Difesa della Camera – di uno specifico disegno di legge presentato dall'on. Ruffino (Ds) il sottosegretario alla Difesa Rivera ha segnalato che il Governo intende presentare un analogo emendamento al disegno di legge comunitario di prossima approvazione.

La Confedilizia (che da tempo si è attivata nel senso indicato) ha già trasmesso a tutte le Associazioni territoriali aderenti ogni informazione a proposito dell'iniziativa in corso.

Esenti da ogni tributo gli atti legati alla separazione legale

Con circolare 49/E del 16.3.'00, il Ministero delle finanze si è occupato (giungendo a conclusioni analoghe a quelle cui era pervenuta la Direzione regionale delle Entrate della Lombardia con circolare 6 dell'11.2.'00) degli effetti della sentenza 154 del 10.5.'99, con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 19 della l. 6.3.'87, n. 74, nella parte in cui non estende l'esenzione in esso prevista - "dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa" - per tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio a tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di separazione personale dei coniugi.

Pertanto, a tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di separazione personale dei coniugi torna applicabile l'esenzione prevista dal citato art. 19 in quanto la limitazione ai soli casi di scioglimento del matrimonio e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ha cessato di avere efficacia fino dal 20.5.'99, giorno successivo alla pubblicazione della sentenza della Corte Costituzionale.

Ne consegue, secondo il Ministero, che l'art. 8, lett. f), della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (d.p.r. 131/'86), che stabilisce l'applicazione dell'imposta in misura fissa agli atti dell'autorità giudiziaria aventi per oggetto lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio o la separazione personale ancorchè recanti condanne al pagamento di assegni o attribuzioni di beni patrimoniali (come gli immobili), non risulta più applicabile in quanto superato dalla sentenza della Corte Costituzionale.

Quanto alla possibilità di estendere il regime di esenzione, riconosciuto dalla Consulta, anche alle imposte di bollo, Invim, ipotecaria e catastale, dovute per le attribuzioni di beni patrimoniali, le Finanze precisano che, pur permanendo l'obbligo di chiedere la registrazione dei provvedimenti in questione, la stessa dovrà essere eseguita in esenzione da ogni tributo. Inoltre, lo stesso trattamento di favore deve essere applicato anche agli atti posti in essere in esecuzione degli accordi assunti in sede di separazione, purchè tali accordi risultino formalizzati nel provvedimento di separazione e ad esso connessi.

Circa il termine di decadenza entro il quale far valere, da parte dei contribuenti, il diritto derivante dalla pronuncia della Corte costituzionale, le Finanze precisano che il principio generale dell'irretroattività della decisione è derogato, oltre che per le fattispecie in ordine alle quali è stata sollevata l'eccezione di incostituzionalità, anche per i rapporti non esauriti. Pertanto tra questi, oltre agli atti presentati alla registrazione dal 20.5.'99, tutti i giudizi per i quali non sia stata emanata decisione passata in giudicato e tutti gli atti per i quali non sia intervenuta la decadenza, ivi compresi i rimborsi.

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

Lavoro notturno e portierato

La disciplina del lavoro notturno (l. 5.2.'99, n. 25) ha trovato attuazione nel nostro ordinamento - come riferito su *Cn* magg. '00 - con il d. lgs. 26.11.'99, n. 532 (G.U. 21.1.'00, n. 16). Si torna sull'argomento per puntualizzare alcuni aspetti applicativi della nuova normativa, con particolare riguardo ai rapporti di lavoro dei dipendenti da proprietari di fabbricati, rilevando, anzitutto, che il contratto collettivo nazionale appena rinnovato non ha potuto recepire le norme del decreto legislativo, essendo stato firmato il 15.12.'99.

I limiti relativi alla durata della prestazione non si applicano, fra l'altro, al personale dirigente e direttivo o addetto ai servizi di collaborazione familiare, mentre per quanto riguarda i portieri, non poche sono le implicazioni della nuova disciplina.

L'art. 2 c. l., qualifica lavoro notturno *quello svolto nel corso di un periodo di almeno 7 ore consecutive comprendenti l'intervallo fra la mezzanotte e le 5 del mattino*, e quindi il lavoro notturno può essere quello svolto, consecutivamente, tra le ore 22 e le ore 5, oppure tra le ore 23 e le ore 6, oppure ancora tra le ore 24 e le ore 7.

Lavoratore notturno è qualsiasi lavoratore che:

-con riferimento all'orario giornaliero, svolga in via eccezionale almeno 3 ore nel cosiddetto "periodo di lavoro notturno". Pertanto, considerato che il CCNL del portierato ha individuato il lavoro notturno come quello compreso tra le 22 e le 6, a fronte di una prestazione, in via non eccezionale, dalle 22 alle 2, il lavoratore sarà considerato "notturno";

-con riferimento all'orario settimanale, mensile o annuo, svolga, in via non eccezionale, almeno una parte del suo orario normale durante il periodo notturno. Questa parte (alla quale dovrà farsi riferimento per definire il lavoratore notturno) dovrà essere definita dal contratto collettivo e pertanto se ne parlerà in occasione del prossimo rinnovo. Al momento, mancando l'indicazione del contratto, è considerato lavoratore notturno colui che svolga la sua prestazione lavorativa in un arco di tempo comprendente l'intervallo tra la mezzanotte e le 5, per un minimo di 80 giorni lavorativi all'anno. Il suddetto limite è riproporzionato in caso di lavoro a tempo parziale. Peraltro, il contratto collettivo dovrà anche precisare quando la prestazione è considerata "non eccezionale".

Vi sono alcune limitazioni al lavoro notturno. Esiste anzitutto una sorta di diritto di precedenza per coloro i quali, uomini e donne, facciano volontariamente richiesta di lavorare di notte. L'art. 3 del d.lgs., in attesa di regolamentazione collettiva, per l'individuazione di ulteriori limitazioni rinvia alla normativa vigente, in particolare all'art. 5 della l. 903/'77 ed all'art. 10 del d. lgs. 345/'99.

L'art. 5 della l. 903/'77 prevede il divieto di lavoro per il periodo compreso tra le 24 e le 6 per i seguenti lavoratori: a) le donne, dall'accertamento dello stato di gravidanza fino al compimento di un anno di vita del bambino; b) la lavoratrice madre di un figlio di età inferiore a tre anni o, alternativamente, il padre convivente con la stessa; c) la lavoratrice o il lavoratore che sia l'unico genitore affidatario di un figlio convivente di età inferiore a 12 anni. L'art. 10 del d. lgs. 345/'99 stabilisce il divieto di adibire i minori al lavoro per il periodo di almeno 12 ore consecutive comprendenti l'intervallo tra le 22 e le ore 6 o tra le 23 e le ore 7.

Si precisa che, attraverso la contrattazione collettiva, dovrà essere definito un orario di lavoro settimanale e mensile per i lavoratori notturni, inferiore a quello normale.

L'amministrazione condominiale deve provvedere, a proprie spese, a sottoporre i lavoratori notturni a visite mediche preventive e periodiche. Sono previste pesanti sanzioni per la mancata effettuazione degli accertamenti sanitari (arresto da 3 a 6 mesi o ammenda da 3 a 8 milioni di lire) e per il superamento dei limiti massimi di effettuazione del lavoro notturno (sanzione amministrativa da l. 100.000 a l. 300.000 per ogni giorno e per ogni lavoratore).

A cura di Dario Lupi

Le insidie della nuova deduzione Irpef di 1.800.000 lire

Per effetto della nuova formulazione della norma sulla deduzione Irpef per la "prima casa", i contribuenti con un basso reddito annuo e con casa di abitazione potrebbero da quest'anno perdere la detrazione spettante per i familiari a carico (quelli con imponibile lordo complessivo inferiore a 5.500.000). La Finanziaria 2000, che ha aumentato la deduzione sulla casa di abitazione a 1.800.000 lire (cfr. *Cn* genn. '00), ha allo stesso tempo previsto che la nuova cifra può essere dedotta dal reddito complessivo e non più dal reddito da fabbricati. Pertanto, posto che ai fini delle detrazioni per familiari a carico ciò che rileva è l'imponibile lordo, ne consegue che il reddito della "prima casa" contribuisce a determinare il tetto oltre cui si perde il diritto alle detrazioni, mentre con la precedente normativa la casa contribuiva all'imponibile solo con il reddito che eccedeva l'abbattimento, che fino allo scorso anno era di 1.100.000 lire. Con la ulteriore conseguenza della diminuzione del numero di contribuenti che possono usufruire dell'agevolazione.

Locazioni turistiche: per la Toscana sono libere

Anche la Regione Toscana ha legiferato in merito di locazioni turistiche. Diversamente però da quanto ha fatto la Regione Veneto (che ha introdotto obblighi, per i proprietari, di dubbia costituzionalità: cfr. *Cn.* mag. '00), con molta correttezza l'art. 57 della l.r. Toscana 42/'00 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*) così statuisce: "Non sono soggette alle disposizioni della presente legge le locazioni concluse ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. c), della l. 9.12.'98, n. 431". Sono invece previste disposizioni (art. 56: *Case e appartamenti per vacanze*) per unità abitative "gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti", e poi per affittacamere e residenze d'epoca, sempre con servizi offerti ai clienti. Tali servizi non sono invece previsti nei normali contratti di locazione turistica che, com'è noto, sono disciplinati dal codice civile, essendo esclusi dall'ambito di applicazione della l. 431/'98.

RECENTISSIME

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. III, 11 aprile 2000, n. 4591.

Pres. Sonnella - Est. Salluzzo - P.m. Golia (conf.) - Cerbone ed altri (avv.ti Zappula e Martelloni) e Franchi (avv.ti Manfredini e Carrozza).

Nel caso di contratto di locazione stipulato prima dell'entrata in vigore della L. n. 431/1998) in forma verbale, nessuna norma autorizza presunzioni di sorta (né di segno affermativo né negativo) circa la tipologia delle esigenze abitative (stabili o provvisorie) cui esso è destinato a sopperire. (C.c. art. 2727; c.c. art. 2729) (1)

(1) Non si rinvengono editi precedenti in termini. Sulla circostanza che il contratto di locazione non era soggetto alla forma scritta *ad substantiam*, v. Cass. 26 gennaio 1980, n. 649, in *Archivio delle locazioni e del condominio* 1980, 226.

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. III, 11 aprile 2000, n. 4598

Pres. Giuliano - Est. Talevi - P.m. Cafiero (diff.) - Pandolfi ed altri (avv.ti Bisazza, Terracini e Milia) c. Di Meo (avv.ti Agamennone e Sanvitale)

La destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, o quale elemento presupposto, o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto ove abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione nel contratto che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore. (C.c., art. 1575; c.c., art. 1578) (1)

(1) In termini, v. Cass. 13 luglio 1977, n. 3154, in *Arch. civ.* 1977, 1171. Nel senso che l'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale per il quale esso è stato locato (inidoneità che può anche consistere nella mancanza dei requisiti all'uopo prescritti dalla pubblica autorità), non può ingenerare per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni della cosa locata, che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo di conservare, non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito, v. Cass. 25 febbraio 1981, n. 1142, in *Archivio delle locazioni e del condominio* 1981, 718.

LA GRADUATORIA

da *24 ore - Risparmio e Famiglia* 30.4.'00

NOMISMA

La fiscalità immobiliare italiana paralizza gli investimenti

L'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma dà notizia del fatto che l'Università di Maastrich, in uno studio commissionato dal Ministero delle finanze olandese, ha evidenziato che gli effettivi oneri fiscali costituiscono il principale fattore di attrazione degli investimenti immobiliari. Secondo tale studio, tra il '90 e il '96, negli Stati Membri i profitti sono stati tassati con un'aliquota media effettiva inferiore al 27%, comparata con un prelievo teorico del 36,5% in media. In relazione all'Italia, si rileva una fiscalità del 50% dei profitti, che si riduce a poco più del 35% in media.

La fiscalità italiana, se confrontata con quella di altri Paesi, costituisce – rileva Nomisma – un serio ostacolo allo sviluppo degli investimenti immobiliari, specie se si considera anche la penalizzazione dovuta alla insufficienza di una industria della gestione immobiliare avanzata e di una offerta diversificata di strumenti finanziari.

CITAZIONI

Sembra Italia, invece è America

Costruzione delle abitazioni urbane. Insieme al traffico, essa rappresenta uno dei fallimenti urbani più vistosi. Tuttavia pochissime altre industrie intrattengono relazioni così strette con il governo. La pianificazione urbana ha controllato e regolamentato le città. I piani regolatori hanno limitato l'utilizzo dei terreni e la costruzione delle case con innumerevoli restrizioni. Le tasse sulla proprietà hanno soffocato lo sviluppo urbano e hanno costretto molti ad abbandonare le case. I regolamenti edilizi hanno limitato la costruzione delle abitazioni, rendendola anche più costosa. Il rinnovo urbano ha fornito cospicui sussidi agli addetti allo sviluppo degli immobili, ha comportato la demolizione di appartamenti e negozi, diminuito la disponibilità di alloggi, intensificato la discriminazione razziale. Ingenti prestiti governativi hanno generato un eccesso di costruzione nei sobborghi. I controlli sugli affitti hanno creato una carenza di appartamenti e ridotto la disponibilità di case residenziali.

Murray N. Rothbard
Per una nuova libertà.
Il manifesto libertario. Liberilibri ed.,
Corso Cavour 33/A, Macerata

Avviato il "federalismo fiscale": alle Regioni il 25,7% dell'Iva

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* (n. 62 del 15.3.'00) il d.lgs. 18.2.'00, n. 56, concernente disposizioni in materia di federalismo fiscale. Riferiamo sui principali contenuti del provvedimento, il cui testo integrale è a disposizione delle Associazioni presso la Sede Centrale.

Viene disposta la cessazione, a decorrere dal 2001, della quasi totalità dei trasferimenti erariali in favore delle Regioni a statuto ordinario e la loro compensazione con una compartecipazione regionale all'Imposta sul valore aggiunto, con l'aumento dell'aliquota dell'addizionale regionale all'Imposta sul reddito delle persone fisiche e con l'aumento della compartecipazione regionale all'accisa sulla benzina.

La compartecipazione regionale all'Iva è stabilita, per ogni anno, nella misura del 25,7% del gettito Iva complessivo realizzato nel penultimo anno precedente a quello in considerazione, al netto di quanto devoluto alle Regioni a statuto speciale e delle risorse Ue, utilizzando come indicatore di base imponibile la media dei consumi finali delle famiglie rilevati dall'Istat a livello regionale negli ultimi tre anni disponibili.

Le aliquote minima e massima dell'addizionale regionale all'Irpef, dello 0,5% e dell'1% (art. 50, c. 3, d.lgs. 15.12.'97, n. 446), sono elevate, rispettivamente, allo 0,9% e all'1,4%, mentre le aliquote dell'Irpef sono ridotte dello 0,4%.

La quota dell'accisa spettante alle Regioni a statuto ordinario (art. 3, c. 12, l. 28.12.'95, n. 549) è elevata da lire 242 a lire 250 per ciascun litro di benzina venduta.

Viene istituito, nello stato di previsione del Ministero del Tesoro, il "Fondo perequativo nazionale", per consentire che una parte del gettito della compartecipazione all'Iva sia destinata alla realizzazione degli obiettivi di "solidarietà interregionale".

Entro il 30 settembre di ogni anno, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, verranno stabilite per il triennio successivo, per ciascuna regione, in funzione di parametri riferiti alla popolazione residente, alla capacità fiscale, ai fabbisogni sanitari e alla dimensione geografica di ciascuna Regione: a) la quota di compartecipazione all'Iva; b) la quota di concorso alla solidarietà interregionale; c) la quota da assegnare a titolo di Fondo perequativo nazionale; d) le somme da erogare a ciascuna regione da parte del Ministero del Tesoro.

Le Regioni a statuto ordinario parteciperanno all'attività di accertamento dei tributi erariali. Con decreto del Ministro delle finanze, saranno stabilite le modalità di tale partecipazione.

Dal 2001 sarà inoltre abolita la compartecipazione dei Comuni e delle Provincie al gettito dell'Irap (art. 27 d.lgs. 15.12.'97, n. 446), il cui corrispondente gettito rimane attribuito alle Regioni. Con la stessa decorrenza, alle Province e ai Comuni saranno assicurati trasferimenti erariali di importo pari alla compartecipazione Irap per il '98, incrementata del tasso programmato d'inflazione per gli anni '99, 2000 e 2001.

Sono inoltre disposte modifiche nell'attribuzione del gettito Irap alle Regioni a statuto ordinario.

Fondi immobiliari chiusi: modalità di versamento dell'imposta sostitutiva

Il versamento dell'imposta sostitutiva dell'Irpeg dovuta, ai sensi dell'art. 15 della l. 25.1.'94, n. 86, dalle società di gestione dei fondi di investimento immobiliare chiusi, va effettuato nei termini e con le modalità previste per l'Irpeg, utilizzando il modello F24 con l'indicazione del seguente codice tributo: 2024 – Imposta sostitutiva dell'Irpeg – Art. 15 legge n. 86/1994 – dovuta dalle società di gestione dei fondi di investimento immobiliare chiusi.

Lo prevede la risoluzione 11.5.'00, n. 62/E, del Ministero delle Finanze. Tale codice, che va indicato nella sezione Erario del modello F24, può essere utilizzato sia nella colonna "importi a credito compensati" sia nella colonna "importi a debito compensati"; il periodo di riferimento da indicare è l'anno per il quale si effettua il versamento. L'imposta può essere versata anche mediante pagamenti rateali.

Se sei anziano, non trovi casa. Può anche essere, però...

Su *La Stampa* del 28.4 il lettore Giovanni Gamba lamenta il fatto che vi sono proprietari che rifiutano di affittare immobili "ai pensionati e agli anziani". Non sappiamo, ovviamente, quanti rifiuti abbia ricevuto il lettore, e se tutti fossero motivati con l'età del potenziale inquilino. Però crediamo di poter fare una breve riflessione, basata su analogie.

La legge tutela (*rectius*: il legislatore dice, o crede, di voler tutelare) il giovane chiamato alle armi, garantendogli il posto di lavoro. Risultato: nessuno assume chi non è militesente.

La legge tutela la donna madre lavoratrice (e anzi incrementa i cosiddetti congedi parentali). Risultato: si preferisce assumere maschi celibi.

La legge tutela, in caso di sfratti, anziani, minorati, famiglie numerose. Risultato: anziani, minorati, famiglie numerose stentano a trovare casa.

Saranno fenomeni scarsamente morali, saranno poco civili, saranno indice di debole solidarietà. Tutto quel che si vuole. Ma la realtà è questa. A operazioni di difesa legislativa eccessiva di determinate situazioni, chiunque ne abbia possibilità reagisce, a torto o a ragione, evitando di avere relazioni economiche, lavorative o comunque giuridicamente rilevanti, con tali categorie. Chi crede di fare il bene degli anziani privilegiandoli per gli sfratti ottiene un solo risultato: il bene "casa in affitto" si rarefà ai danni della categoria che si pretende di tutelare.

LA LETTERA

Caro «Giornale», posso riavere la mia casa?

Tra le molte lettere che sono giunte alla nostra redazione sul tema degli sfratti, abbiamo scelto di pubblicarne una, particolarmente significativa, inviata da una lettrice milanese.

Egregio direttore,
sono una signora sola, proprietaria di un appartamento a Milano, acquistato dieci anni fa, a prezzo di molti sacrifici, per avere un reddito con cui integrare la mia modesta pensione di ex commerciante, che purtroppo non dispone di altri introiti. Il mio dramma è iniziato quando la mia inquilina ha smesso di pagare l'affitto, stabilito in base al contratto «patti in deroga». Non essendo stati sufficienti i ripetuti solleciti, a mezzo di raccomandate, da parte del mio legale, ho intrapreso la causa di sfratto per morosità. A tutt'oggi, però, non sono ancora venuta in possesso del mio appartamento, pur essendo già da tempo stabilito dal Tribunale lo sfratto esecutivo. È questo, nonostante le promesse delle istituzioni di risolvere in tempi brevi questo tipo di procedimenti giudiziari: 30 o 60 giorni al massimo.
I costi, poi, avrebbero dovuto essere minimi, invece ho dovuto pagare gli onorari e le spese del tribunale.
A chi mi devo rivolgere per essere risarcita di questi danni? Si fanno scioperi che bloccano aerei, treni e mezzi pubblici per ragioni contrattuali, e io devo invece pagare e subire? Se non pago la bolletta del telefono o della luce, le autorità intervengono immediatamente: perché in questo caso non si fa altrettanto?

Odilia Ruvidotti
Milano

Chi si occupa di casi come questo, segnalato al *Giornale* (8.2.'00)? Ce lo chiediamo, e lo chiediamo. In uno Stato che qualcuno chiama ancora "di diritto".

> Il capitalismo tende alla democrazia così come il sistema economico di libero mercato tende verso un sistema sociale libero.
>
> *Michael Novak*

Non paga la Tosap l'occupazione con la tenda da sole

Non si applica la tassa occupazione spazi ed aree pubbliche in caso di occupazione realizzata con una tenda da sole e con alcuni carrelli espositori su un marciapiede di fronte ad un esercizio commerciale. E' quanto ha precisato il Ministero delle finanze con risoluzione 64/E dell'11.5.'00. Si trattava, nell'ipotesi prospettata da un Comune, di un marciapiede, delimitante un condominio, su cui non risulta iscritta al competente ufficio alcuna servitù di pubblico passaggio.

Secondo le Finanze, nel caso in esame non si verifica il presupposto impositivo per l'applicazione della Tosap, ex art. 38, c. 3, d. lgs. 507/'93, che consente l'applicazione della tassa alle occupazioni realizzate sulle "aree private sulle quali risulta costituita, nei modi e nei termini di legge, la servitù di pubblico passaggio". Nella fattispecie - continua la risoluzione - l'indicazione "proprietà privata" posta sul marciapiede e le catenelle che delimitano l'area, costituiscono il segno inequivocabile della volontà contraria del titolare dell'area a far sorgere la servitù di pubblico passaggio. Il fatto, poi, che il proprietario consenta il transito sul marciapiede dei clienti del negozio deve essere inteso come atto di "mera tolleranza" diretto a permettere lo svolgimento dell'attività. Mancano, in sostanza, gli elementi costituitivi della servitù di pubblico passaggio, vale a dire la volontà del titolare del marciapiede di mettere a disposizione della collettività il proprio bene e l'uso continuo ed indiscriminato del bene stesso da parte della collettività. Non si applica pertanto la Tosap, perché le occupazioni costituiscono il legittimo esercizio del diritto di proprietà da parte del suo titolare.

ATTENZIONE

In scadenza Ici e Irpef

Scade il 20 giugno il termine per i versamenti - senza maggiorazioni - del saldo Irpef relativo al '99 e della prima rata di acconto (pari al 92%) del 2000. Se effettuato tra il 21 giugno e il 20 luglio, il versamento deve subire una maggiorazione dello 0,4%. Il 31 luglio è invece l'ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione dei redditi, anche via Internet. Per quanto riguarda l'Ici, entro il 30 giugno deve essere versata la prima rata di acconto dell'imposta dovuta per il 2000, mentre entro il 31 luglio deve essere presentata - in caso di variazioni - la dichiarazione (salvo che il Comune non abbia disposto diversamente).

Le nuove date - anticipate su *Cn* magg. '00 - sono state stabilite dal d.p.c.m. 20.4.'00, in G.U. del 28.4'00.

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

Adeguamento degli impianti negli immobili storico-artistici

Il problema della presenza degli impianti tecnologici negli edifici storico-artistici sta diventando, da alcuni anni, sempre più ingombrante: l'impianto, pur utile e sempre più necessario, è comunque un elemento improprio, costoso quando si eseguono lavori per adeguarlo alle norme. Ma prima di intervenire rassegnati ed affidarsi ciecamente alle premure degli installatori è necessario porsi alcune domande: debbo proprio adeguarlo? Esiste veramente una norma nuova che me lo impone? Perchè l'impianto esistente non è più in regola? C'erano norme da rispettare al momento della sua esecuzione?

Oggi gran parte delle nostre attività e delle nostre esperienze avviene e si svolge all'interno del costruito, e sempre all'interno del costruito vi è la massima concentrazione di servizi, di dotazioni materiali, di relazioni fra persone e cose. I luoghi di lavoro, ma ancor più i luoghi dell'abitare, sono divenuti i luoghi della massima concentrazione dei pericoli. Una serie di cordoni ombelicali ci collega al mondo esterno e ci porta in casa tutti i pericoli ad essi legati. Le reti di energia elettrica, gas, acqua, fognatura, teleriscaldamento, telefono, telecontrollo, televisione, radio, informatica, oggi ci danno il *comfort* in casa, ma hanno tolto ad essa la caratteristica di rifugio sicuro.

Di fronte a queste considerazioni, sembrerebbe logico ed inevitabile rassegnarsi ed affidarsi ancor più totalmente alle numerose offerte di servizi, che le attente società di manutenzione propongono. Ritengo fondamentale che il proprietario, specie di edifici storico-artistici, riprenda invece in pugno la situazione e mantenga il suo ruolo di protagonista, rivolgendosi pure a queste comode opportunità, ma tenendo presente che sono più consone a grandi complessi immobiliari ed edifici standardizzati.

Ecco allora che alle domande prima formulate, possiamo iniziare a dare risposte. Dobbiamo preliminarmente capirci, su cosa si intenda per impianti tecnologici. Ci aiuta l'art. 1 della l. 46/'90, dettante norme per la sicurezza degli impianti, con un elenco dettagliato di tipologie: elettrici, radiotelevisivi, elettronici, riscaldamento e condizionamento, idrosanitari, trasporto gas, sollevamento persone, protezione antincendio. A questi impianti, nel caso di edifici storico-artistici, il progettista non aveva pensato, sia perchè non ancora conosciuti, sia perchè l'uso non ne ravvisava una necessità. Essi sono stati successivamente inseriti, troppo spesso con violenza e mancanza di sensibilità e rispetto, nell'edificio.

Gli impianti, diversamente dagli elementi edilizi, hanno vita relativamente breve e degli impianti degli inizi del '900 si sono pressochè perse le tracce. Funziona - si fa per dire - ancora qualche impianto di riscaldamento a circolazione naturale realizzato negli anni '20 e spesso modificato e mutilato impropriamente con l'inserimento di pompe, valvole, radiatori e generatori a basso contenuto d'acqua, che ne hanno compromesso la corretta funzionalità ed abbassato i rendimenti. Dal secondo dopoguerra, con l'entusiasmo della ricostruzione, si è assistito ad un'immissione nel mercato di nuove imprese che, lavorando alla realizzazione di edifici standard e con materiali non sempre di buona qualità, hanno voluto mutuare l'esperienza acquisita intervenendo in immobili pregevoli, spesso approfittando delle mancate conoscenze impiantistiche delle persone preposte ai cantieri (architetti, ingegneri civili, geometri) che si affidavano a questi esecutori, senza una preliminare progettazione impiantistica mirata dell'intervento.

Siamo così in grado di sapere su quali impianti dobbiamo porre principalmente la nostra attenzione e valutare le necessità o le opportunità di adeguamento. Ma per intervenire, dove necessario, in modo corretto, e non ripetere errori, dobbiamo chiederci pure se la richiesta di adeguamento sia veramente conseguenza di nuove disposizioni o se si possa, in molti casi, evitare l'intervento con una corretta esecuzione nei lavori. In più occasioni ci accorgiamo che stiamo spendendo denaro, non voglio dire in modo inutile, ma che poteva essere risparmiato, visto che spesso va a rimediare ad errori verificatisi per una non corretta esecuzione.

Va precisato che, proprio per la caratteristica di unicità di ogni edificio storico-artistico, la situazione va vista caso per caso con l'aiuto di un tecnico esperto (ingegnere o perito industriale) che, dopo una valutazione della funzionalità e del rischio degli impianti, proponga soluzioni che abbiano chiaramente espressi tre ordini di priorità: i lavori indispensabili, quelli utili e quelli voluttuari. I primi dovranno essere eseguiti; gli altri potranno essere omessi oppure eseguiti in tempi successivi, e solo se il proprietario lo desidera. La normativa che impone gli adeguamenti, infatti, non si pone il problema della migliore funzionalità, bensì quello di poter dare all'impianto un minimo grado di sicurezza.

Fermo restando che i nuovi impianti debbono essere eseguiti secondo le norme tecniche in vigore per gli esistenti, se correttamente eseguiti all'epoca, non occorre generalmente intervenire. Se invece essi non dispongono di corrette misure di sicurezza, la norma prevede misure minime. Per gli impianti elettrici negli edifici, ad esempio, il dpr 447/'91 (regolamento di attuazione della l. 46/'90) prevede (art. 5) che sia sufficiente la presenza di un sezionatore contro le sovracorrenti posto all'origine dell'impianto, la protezione contro i contatti diretti e la protezione contro i contatti indiretti (ottenuta anche con un semplice intervento di installazione di un interruttore differenziale, come ha precisato il Ministero dell'Industria ad uno specifico quesito di Confedilizia di fronte alle richieste formulate ai proprietari di rifacimenti di interi impianti).

Negli impianti a gas i problemi di solito sorgono per le utenze domestiche, così poco frequenti negli immobili vincolati, e gli adeguamenti riguardano la ventilazione dei locali, la tenuta delle tubazioni del gas, l'efficienza dei condotti di scarico dei fumi. Il problema vero non è dunque tanto l'adeguamento, quanto invece l'inserimento degli impianti tecnologici negli edifici storico-artistici.

Pensiamo ai danni arrecati agli affreschi ed agli arredi con la realizzazione di impianti ad aria con generatori a scambio diretto nelle chiese, quando un impianto a pavimento, sia esso collocato sollevando e riponendo la pavimentazione, sia esso inserito in pedane in legno nelle zone dei banchi, può consentire un riscaldamento uniforme per irraggiamento evitando anche la stratificazione dell'aria riscaldata. Pensiamo alle demolizioni di intonaci e pareti per la realizzazione di tracce sui muri per incassare impianti elettrici, con la meraviglia di alcuni architetti nel vedere "tubi così grossi" per il passaggio dei cavi, quando soluzioni a vista o opportunamente nasco-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Nelle sedi Confedilizia i moduli per far proseguire gli sfratti

In relazione al decreto legge sfratti già definitivamente convertito in legge (cfr. *Cn* maggio '00) la Confedilizia ha elaborato un "prontuario sfratti" con tutte le esatte indicazioni fiscali che devono essere fornite dai proprietari interessati a esecuzioni di rilascio in corso.

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

Altre informazioni nonché un'aggiornata rassegna di provvedimenti giudiziari sugli sfratti, al sito Internet dell'Organizzazione: www.confedilizia.it

Adeguamento degli impianti ...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

ste prima degli interventi di finitura, dietro rivestimenti o cornici, possono egregiamente risolvere il problema. Pensiamo agli impianti di rilevazione ed allarme eseguiti su pareti affrescate o su soffitti dipinti con sensori e linee con tubi o canalette in vista, quando possono essere usati rilevatori lineari collocati in posizione opportunamente nascosta e collegati via radio. Pensiamo - ancora - ad impianti di alimentazione del gas ancorati a vista nelle pareti solo perchè si ritiene che le "caldaiette" siano l'unica soluzione per eseguire impianti di riscaldamento indipendenti, mentre esistono sistemi di gestione degli impianti centralizzati che permettono la stessa autonomia, con un vero risparmio di combustibile, mantenendo il generatore di calore esistente e, solo sostituendo alcune valvole, installando contabilizzatori di energia ed eseguendo alcuni semplici collegamenti elettrici.

Il legislatore, per gli interventi tipicamente edilizi, ha previsto norme transitorie e possibilità di deroga anche alle misure di sicurezza, con altre alternative a scelta dell'utente. E' il caso della normativa antincendio per gli edifici pregevoli per arte e storia destinati a contenere musei, esposizioni, biblioteche e simili (d.m. 20.5.'92, n. 569, e dpr 30.6.'95, n. 418) oppure della normativa per il superamento delle barriere architettoniche (l. 9.1.'89, n. 13) dove viene, all'art. 4, previsto che possa essere avanzata richiesta di deroga qualora l'innovazione richiesta comporti un serio pregiudizio a carico dell'immobile storico-artistico per effetto dell'esecuzione dell'opera.

Purtroppo, altrettanta attenzione il legislatore non ha posto per l'installazione degli impianti, forse perchè mai è stata forte e convincente la presenza di esperti conoscitori degli impianti tecnologici e nello stesso tempo convinti sostenitori dell'importanza di non effettuare interventi invadenti negli edifici storico-artistici, nelle sedi tecniche decisionali. Ecco allora la necessità di avere più attenzione per questo tipo di problematiche e, per ottenere ciò, ritengo sia importante che sia attivata una fattiva collaborazione fra le Associazioni che rappresentano i proprietari di beni storici-artistici (Confedilizia, Adsi) ed il Ministero per i Beni culturali, affinchè venga prevista, nelle commissioni tecniche, la presenza di esperti veramente preparati ed esperti che possano garantire l'elaborazione di normative che assicurino la compatibilità degli interventi, con il rispettoso mantenimento del bene storico-artistico.

Michele Vigne
Responsabile Gruppo di lavoro tecnico

AMENITÀ

Porte, finestre, maniglie: il trionfo del buroindotto

Anni addietro il Segretario generale della Confedilizia scrisse per un quotidiano economico un pezzo ironico sulle disposizioni che si potevano introdurre obbligando tutti i cittadini a adottare determinati tipi di maniglie. Era – attraverso l'inventato *maniglismo* – una presa in giro delle disposizioni burocratiche molteplici e costose che gravano sul cittadino, favorendo solo il lavoro *buroindotto*, inutile ma costretto dalla burocrazia.

Ma la realtà supera la fantasia. La rivista *l'ufficio tecnico* pubblica (apr. '00) un articolo dedicato alle "*Principali norme Uni sulle porte*" , con disposizioni su battenti, chiusure, guarnizioni, serramenti e altro ancora. Intanto, la Commissione delle Comunità europee segnala ("*Piano d'azione per migliorare l'efficienza energetica nella Comunità europea*", Bruxelles, 26.04.'00) l'avvio di uno studio dedicato alle finestre (costo dello studio: 150mila euro).

Insomma: c'è solo da pazientare qualche tempo, e anche le maniglie di casa saranno regolamentate. Si potrà così creare tanto lavoro *buronindotto*, per burocrati, imprese d'infissi, falegnami.

Firenze: furto al Registro (con danni per i contribuenti)

Un furto perpetrato all'Ufficio del Registro di Firenze (sono stati sottratti centinaia di contratti di locazione giacenti per la registrazione) ha indotto il Ministro delle finanze ad emanare norme al fine di ricostruire gli atti rubati. I cittadini sono quindi costretti a ripresentarsi al Registro con documenti e ricevute per consentire la registrazione.

Non si può, ovviamente, mettere in capo al Ministero le conseguenze di un evento come un furto: tuttavia è certo che i danni per i cittadini sarebbero risultati minori se la registrazione fosse stata condotta con la dovuta tempestività. I proprietari dovranno perdere tempo e denaro che non avrebbero perso se le Finanze non facessero attendere mesi per il disbrigo delle pratiche.

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 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 aprile	1999	- aprile	2000	2,2 %	1,65 %
VARIAZIONE BIENNALE				**Dato pubblicato dall'ISTAT**	**75%**
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 %
Variazione aprile	1998	- aprile	2000	3,8 %	2,85 %

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 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 %
Variazione aprile	1999	- aprile	2000	2,4 %

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

Citazioni

Le frasi di Michael Novak pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Spezzare le catene della povertà*, ed. liberilibri.

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

CONFEDILIZIA notizie
Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia
Anno 10
Numero 6
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
Publitep - Piacenza
Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)
Licenziato per la stampa il 6 giugno 2000