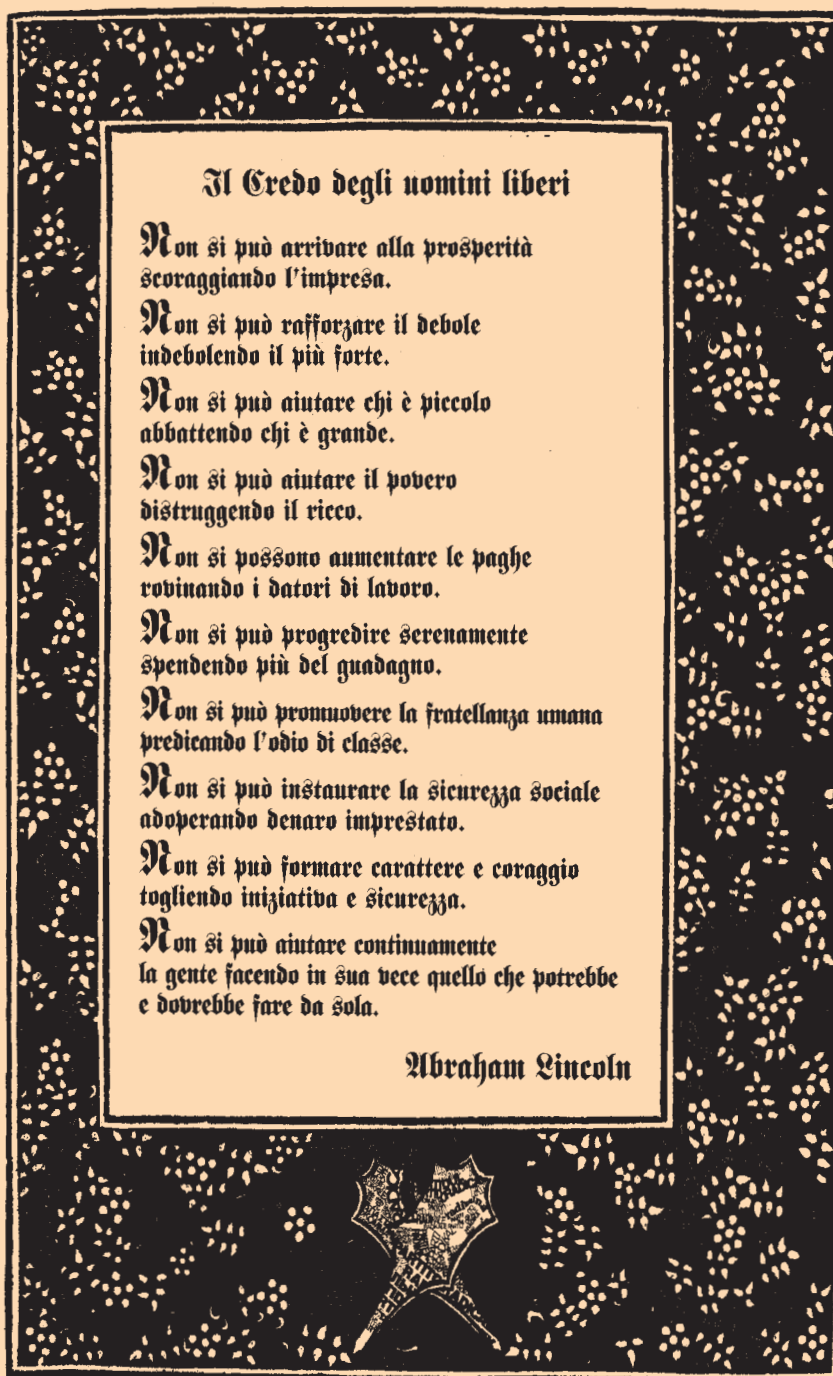




All'interno

- Amato, inutile l'Albo amministratori condominiali
- Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati
- La fiscalità blocca gli investimenti immobiliari in Italia
- Del Turco, rivedere per la casa il sistema di tassazione
- Dove finiscono i soldi dell'Ici ...
- Contratti di locazione ed extracomunitari
- Domande e risposte sulla nuova legge per le locazioni
- Immobili storico-artistici e vincoli indiretti
- Per i locali diplomatici e consolari, niente Imposta di registro

Allegato a questo numero, opuscolo su come non pagare i contributi di bonifica



The Creed of the Free Man

Non si può arrivare alla prosperità scoraggiando l'impresa.

Non si può rafforzare il debole indebolendo il più forte.

Non si può aiutare chi è piccolo abbattendo chi è grande.

Non si può aiutare il povero distruggendo il ricco.

Non si possono aumentare le paghe rovinando i datori di lavoro.

Non si può progredire serenamente spendendo più del guadagno.

Non si può promuovere la fratellanza umana predicando l'odio di classe.

Non si può instaurare la sicurezza sociale adoperando denaro imprestato.

Non si può formare carattere e coraggio togliendo iniziativa e sicurezza.

Non si può aiutare continuamente la gente facendo in sua vece quello che potrebbe e dovrebbe fare da sola.

Abraham Lincoln

Il Presidente incontra il ministro Del Turco

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero delle finanze il ministro Del Turco. Sempre al Ministero delle finanze, il Presidente ha incontrato anche il Capo della Segreteria tecnica del ministro, Sposetti, e il Direttore generale del Dipartimento del Territorio, Picardi. Al Ministero dei lavori pubblici Sforza Fogliani ha incontrato il sottosegretario (con delega alle locazioni), Ladu, e - all'Inail - il Presidente dell'ente, Billia. Il Presidente - che ha anche incontrato alla Camera l'on. Zagatti, responsabile casa dei Ds, e l'on. Foti, responsabile casa di An - ha poi partecipato all'Assemblea dell'EpF (European Property Federation) svoltasi a Roma presso gli Uffici operativi della Confedilizia e all'Assemblea della Proprietà fondiaria, svoltasi - sempre a Roma - nella sala Serpieri della Confagricoltura. Pure nella capitale, Sforza Fogliani ha partecipato all'Assemblea Generale della Confcommercio tenutasi al Palazzo dei Congressi dell'Eur nonché al Convegno "La diffusione e l'utilizzo dell'Euro: primo bilancio dopo un anno e mezzo" svoltosi alla sala Spithover dell'Unioncamere. Il Presidente ha pure partecipato alla presentazione del volume "Il gioco dell'Opa" di Enrico Cisnetto, con tavola rotonda di Massimo D'Alema, Antonio D'Amato, Cesare Romiti e Giulio Tremonti.

Il Vicepresidente confederale Vigne è intervenuto all'Assemblea nazionale dell'Anacam, svoltasi a Portonovo (An). Il Presidente della Confedilizia toscana Scripelliti è intervenuto alla presentazione del "Rapporto sul mercato immobiliare della Toscana" organizzata a Firenze da Scenari Immobiliari.

Il Presidente della Confedilizia Friuli-Venezia Giulia Scalettaris ha rappresentato l'organizzazione all'Assemblea annuale dell'Adsi svoltasi a Udine.

Il segretario Generale Bertocchini ha partecipato a riunioni delle Federazioni regionali pugliese (a Bari) e siciliana (a Catania). Ha inoltre incontrato il Direttore generale dell'Abi, Granata.

Il responsabile del Centro studi Spaziani Testa è intervenuto al Convegno su "Fondi immobiliari e offerta abitativa in affitto" organizzato da Cgil e Sunia nonché al Convegno Anaip sul fascicolo del fabbricato istituito dal Comune di Roma.

ISTAT

Cinque indici (e poi, ne viene pubblicato uno solo, e tardi)

L'on. Armani, responsabile economico di An, ha presentato alcune puntuali interrogazioni al Presidente del Consiglio in tema di indici Istat.

Il parlamentare ricorda che il ritardo nella pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'indice cosiddetto del costo della vita (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) rispetto alla divulgazione dell'indice stesso, provoca difficoltà ai locatori per l'applicazione del medesimo ai contratti di locazione, in relazione alle scadenze per i versamenti agli uffici del Registro da attuarsi entro il 20 del mese, data dopo la quale avviene la pubblicazione in Gazzetta. Si richiede di intervenire affinché la divulgazione dell'indice del costo della vita da parte dell'Istat avvenga entro il 10 di ogni mese, in modo da permetterne un'immediata pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale con un doveroso margine temporale per consentire i versamenti all'Ufficio del Registro.

Armani sollecita pure la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale sia dell'indice armonizzato europeo sia dell'indice per l'intera collettività, rimarcando che entrambi possono essere utilizzati nel caso di contratti così detti liberi ai sensi dell'art. 2, c. 1, l. 431/98.

Infine, il deputato di An ricorda che sono divulgati dall'Istat ben cinque indici dei prezzi al consumo: del costo della vita (con tabacco), del costo della vita (senza tabacco), per l'intera collettività (col tabacco), per l'intera collettività (senza tabacco), armonizzato europeo; e chiede di adottare un solo indice dei prezzi al consumo, allineato sui Paesi comunitari. Si tratterebbe certo di una conquista di limpidezza e di trasparenza e anche di maggiore rispondenza al reale incremento dei prezzi al consumo (incremento fra l'altro distorto - e il caso riguarda solo l'Italia - da pregiudizi moralistici che hanno portato all'adozione di indici che ignorano i consumi di tabacco).

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

APPUNTAMENTI

R.I.M.I.

Rassegna del Mercato Immobiliare, terza edizione. Fiera di Roma, dal 2 al 4 dicembre 2000. Informazioni alla Borsa Immobiliare di Roma, presso Camera di commercio.

Abitare il tempo

Abitare il tempo-Giornate internazionali dell'Arredo. Verona, dal 12 al 16 ottobre 2000. Quindicesima edizione. Informazioni: tf. 0039/51/864310.

Imposta unica su Nuova Rassegna

La prestigiosa rivista *Nuova Rassegna* pubblica sul suo numero 8 di quest'anno un'illustrazione - dovuta al Presidente confederale - della proposta della Confedilizia per l'istituzione di un'unica imposta comunale, reddituale, sugli immobili.

In proposito, la storica rivista degli enti locali ha aperto un dibattito fra i suoi lettori. Proprio quanto la nostra organizzazione si è augurata, offrendo alla meditazione degli studiosi e dei pratici un'articolata proposta.

Anni fa, ispiratomi alla lettura e agli studi di carattere filosofico-politico di matrice liberale, ritenevo che lo Stato fosse un male ma necessario. Oggi nutro delle perplessità su tale necessità.

Massimiliano Finazzer Flory

IN GAZZETTA

Elenchi ICI

Nei Supplementi ordinari alle *Gazzette ufficiali* del 22 maggio (n. 78), del 29 maggio (n. 82) e del 5 giugno (n. 87) sono pubblicati - a termini di quanto dispone l'art. 58, comma 4, del D. Lgs. 15.12.97 n. 446 - tre nuovi Elenchi di "Estratti delle deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) per l'anno 2000".

Si avverte comunque - in apertura della pubblicazione - che la stessa "è priva di rilevanza giuridica".

Il Presidente confederale nel Consiglio dell'ABI

Il Presidente confederale è stato chiamato a far parte del Consiglio dell'ABI-Associazione bancaria italiana. Sforza Fogliani, com'è noto, è Presidente dal 1986 della *Banca di Piacenza*.

Federazione Sicilia, Bentivegna presidente

La Federazione regionale della Sicilia ha rinnovato i propri organi direttivi. È stato confermato presidente il dott. Salvatore Bentivegna, dell'Associazione di Catania.

Ance, De Albertis nuovo presidente

L'assemblea dell'Ance ha eletto presidente per il triennio 2000-03 Claudio De Albertis, milanese, presidente dei costruttori lombardi. De Albertis succede a Vico Valassi.

Sono stati eletti vice presidenti Gian Piero Astegiano, Nicola De Bartolomeo, Stefano Delle Piane, Gianfranco Pavan e Vincenzo Vitale.

LL.PP.: Luciano Gallino consigliere economico

Il ministro dei lavori pubblici, Nerio Nesi, ha nominato consigliere economico del Ministero il professor Luciano Gallino, professore ordinario di sociologia nell'Università di Torino.

Gallino è socio nazionale dell'Accademia delle Scienze, membro dell'Accademia Europea e socio corrispondente dell'Accademia Nazionale dei Lincei. Ha presieduto il Centro dei Servizi informatici e Telematici dell'Università di Torino, il Comitato Scientifico del Consorzio Regione-Università-Politecnico, il Comitato Guida per il Sistema informativo dell'Ateneo torinese, il Consiglio italiano delle Scienze sociali. Dirige, da oltre trent'anni, "I quaderni di sociologia".

CIGL e Sunia favorevoli alla tassa sui servizi

La Cigl e il Sunia sono d'accordo con la proposta della Confedilizia relativa all'istituzione di una tassa sui servizi comunali. È quanto si evince dal documento stilato dalle due organizzazioni su "Politiche della casa e nuova tassazione degli immobili", in cui si auspica "una riforma della tassazione comunale che sposti una quota del finanziamento delle nostre città dai possessori di immobili agli utilizzatori dei servizi".

NOVITÀ



IMPRESSIONE

Billè e il mercato

“Si ha l'impressione che le regole che dovrebbero governare il libero mercato appartengano più all'immaginario collettivo che alla realtà quotidiana”.

Così - senza mezzi termini - ha detto il Presidente Billè all'Assemblea annuale della Confcommercio (21.6.'00, Eur).

Ma si tratta davvero - osserviamo - solo di un'impressione?

No, è un fatto. Per esempio, le locazioni commerciali (ove il canone libero è una finzione vera e propria, tarato com'è da mille orpelli). E allora, chiediamo e ci chiediamo. Il mercato, andrebbe bene anche qua, per la Confcommercio? O il mercato (alla quale essa fieramente si oppone da anni e anni, in questo settore) va bene solo quando si deve incassare (cioè, per i prezzi) e non quando si deve pagare (per i canoni e le altre libere regole del caso)?

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

Mario Giordano

ICI

Imposta Caos Immobiliare

Ici: Imposta sul Caos Immobiliare.

Così esordisce un ottimo articolo di Massimo Fracaro su *Sette*, supplemento del giovedì del *Corriere della Sera*. Articolo che prosegue elencando disfunzioni, problemi e difficoltà legati al pagamento dell'Ici, una tassa “diventata una fiera degli orrori e degli errori”. Come la Confedilizia ha avuto modo di denunciare, “chi possiede immobili in Comuni diversi non solo deve informarsi sulle varie aliquote ma compilare bollettini diversi con il rischio di sbagliare e passare per evasore”.

L'articolo si conclude con un'elencazione di alcuni dei casi clamorosi di aliquote, diciamo così bizzarre, adottate da alcuni Comuni, casi elencati nel volume *L'inestricabile giungla dell'Ici*, pubblicato dalla Confedilizia Edizioni.

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

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

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

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2000

Domeniche

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

LUGLIO	2	9	16	23	30
AGOSTO	6	13	20	27	
SETTEMBRE	3	10	17	24	
OTTOBRE	1	8	15	22	29
NOVEMBRE	5	12	19	26	
DICEMBRE	3	10	17	24	31

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

LUGLIO	—	—	—
AGOSTO	15	—	—
SETTEMBRE	—	—	—
OTTOBRE	—	—	—
NOVEMBRE	1	4*	—
DICEMBRE	8	25	26

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

Versamenti contributivi dall'1/1/1999

Portieri - 38,63% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54 %
CASPO	0,30 %
Totale	8,84 %

Operai - 40,47% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

Impiegati - 39,33% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

Minimali giornalieri dall'1/1/2000

PORTIERI	68.553
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE DALL'1/1/ AL 31/3	68.553
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE DALL'1/1/ AL 31/3	28.864
MINIMALE ORARIO LAVASCALE DALL'1/4/2000	10.283

IL CARO GAS

Spesa annua di una famiglia italiana con ipotesi di consumo di 1400 mc. di gas ad uso promiscuo

Gestione	Totale spesa annua 2000	Totale aumenti 2000 - in lire	Differenza 1999/2000
Reggio E.	1.539.969	124.555	8,09%
Genova	1.682.937	124.555	7,40%
Trieste	1.564.614	124.555	7,96%
Roma	1.821.537	124.555	6,84%
Torino	1.604.649	124.555	7,76%
Forlì	1.478.817	124.555	8,42%
Modena	1.496.457	124.555	8,32%
Gorizia	1.462.857	124.555	8,51%
Pesaro	1.493.533	124.554	8,34%
Palermo	1.772.520	124.271	7,01%
Napoli	1.879.987	122.406	6,51%
Bologna	1.561.641	124.555	7,98%
Milano	1.682.949	123.043	7,31%
Firenze	1.583.649	124.555	7,87%
Ancona	1.538.877	124.555	8,09%
Venezia	1.573.983	124.555	7,91%
Pisa	1.493.853	124.555	8,34%
Mantova	1.512.798	124.555	8,23%
Bari	1.550.169	124.270	8,02%
Parma	1.521.321	124.555	8,19%
Foggia	1.443.204	124.271	8,61%
Udine	1.452.273	124.555	8,58%
Media Naz.	1.577.845	124.350	7,92%

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cercacasa.it, nuova banca dati

La rivoluzione informatica in corso all'interno di Fiaip continua a progredire consentendo agli associati di lavorare meglio, in maniera più efficiente, sfruttando al massimo, ma sostenendo costi modesti, tutte le possibilità legate a Internet, alle telecomunicazioni e all'informatica in generale.

Dopo il servizio FiaipMail (che attribuisce a ogni associato Fiaip un indirizzo privato di posta elettronica formato dal suo codice di iscrizione alla Federazione e seguito da @fiaip.it) ecco FiaipInforma che si ripropone il compito di informare via posta elettronica, utilizzando le caselle del servizio FiaipMail, tutti gli associati Fiaip sulle ultime novità relative all'espletamento della professione e alle manifestazioni e corsi in programma. Da ultimo, a breve, sarà attivo anche il servizio FiaipWeb che offrirà a ogni associato la possibilità di crearsi un suo sito Internet personalizzato e raggiungibile all'indirizzo www.fiaip.it/nomeassociato.

Il successo di tali nuove iniziative è confermato anche dal vertiginoso aumento di chiamate di associati Fiaip alla "infoline", raggiungibile al nuovo n. 06.58.33.24.94, dove è possibile ricevere assistenza tecnica relativamente a tutti i servizi informatici attivati da Fiaip a favore di tutti i suoi iscritti.

Il vero fiore all'occhiello della Fiaip e che tutti gli associati dovranno utilizzare se vorranno far parte della più grande rete immobiliare italiana è però la banca dati cercacasa.it alla quale verranno inviate in automatico via modem tutte le offerte disponibili per ogni accreditato e dalla quale questi ultimi riceveranno di ritorno le offerte che gli altri colleghi avranno già inviato nella stessa banca dati per la condivisione.

Così facendo, ogni associato Fiaip che partecipa a questo vero network telematico immobiliare avrà la possibilità di poter avere nel proprio ufficio e sul proprio PC migliaia di offerte immobiliari tra le quali effettuare, mediante il semplice programma FiaipOffice 2000, le ricerche incrociate per soddisfare le esigenze di gran parte della propria clientela.

Tutte le iniziative informatiche Fiaip sono curate da Ezio Sangiovanni Gelmini, responsabile di settore.

Nuova sede nazionale

La sede nazionale è stata trasferita in Piazzale Flaminio 9, 00186 Roma. Sono rimasti invariati il telefono (06.321.97.98), il fax (06.322.36.18) e la posta elettronica (fiaip@fiaip.it).

Abolire Irpef prima casa

Eustachio Allegretti, presidente nazionale Fiaip, concorda con il ministro Del Turco per abolire l'Irpef sulla prima casa.

"Finalmente un ministro delle Finanze - ha affermato in un comunicato all'Ansa - che ha capito che se non si vuole affossare il mercato immobiliare la pressione fiscale sulla casa, da lui stesso definita come 'insopportabile', deve diminuire e in tempi brevi". Per Allegretti, "la proposta del ministro per l'abolizione dell'Irpef sulla prima casa è l'iniziativa più intelligente e concreta che sia stata lanciata. La defiscalizzazione del 'pianeta casa', inoltre, riaccenderebbe quell'interesse per il comparto residenziale del nostro Paese che ha sin qui bloccato gli investimenti immobiliari da parte dei colleghi esteri, sia dell'Unione europea sia d'oltreoceano".

Il compiacimento della Confedilizia è stato espresso dal Presidente Sforza Fogliani al ministro personalmente.

ANACAM

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

Ascensori: collaudi rinviati al 31 dicembre 2000

È stato rinviato il termine entro il quale gli ascensori già installati, ma ancora privi di collaudo, potranno essere collaudati sulla base delle normative anteriori al dpr 162/99. La Confedilizia era intervenuta per una proroga del termine, nella consapevolezza delle difficoltà incontrate dai proprietari delle decine di migliaia di ascensori ancora da collaudare (cfr. *Cn* apr. '00), in piena sintonia di azione con l'Anacam. Il nuovo termine è stato fissato, con un dpr preliminarmente deliberato dal Consiglio dei ministri il 29.6.'00, al 31.12.'00.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ministero finanze "rigido" su edifici vincolati

Per il presidente dell'Associazione dimore storiche italiane Aimone di Seyssel d'Aix, il Ministero delle finanze - a quanto ha riferito un dispaccio dell'Ansa - "è troppo rigido e miope" sulle questioni riguardanti gli oltre 25 mila edifici privati sottoposti a vincolo in Italia.

Parlando a Udine in occasione della 23.ma assemblea nazionale dell'Associazione (che conta quattromila soci in tutta Italia), di Seyssel - sempre secondo quanto ha riferito l'Ansa - ha messo sotto accusa il modello unico 2000, "nel quale il reddito dei beni vincolati derivante da locazione dovrebbe essere calcolato in base ai canoni effettivi - ha detto - nonostante la normativa nazionale in materia di sponga che in questi casi ci si debba attenere al minore reddito di zona censuaria". L'Adsi - ha aggiunto di Seyssel - non intende essere un sindacato, "ma un'associazione di persone che sentono la responsabilità sociale legata ai beni di cui sono proprietari e che tengono in vita un patrimonio architettonico che è parte essenziale della nostra storia e della nostra identità". Il presidente dell'Adsi ha criticato anche la riforma del Catasto, con la quale il valore delle proprietà immobiliari sarà calcolato a fini fiscali non più in base al numero dei vani, ma alla metratura complessiva degli edifici. di Seyssel ha considerato infine inutili i libretti di fabbricato soprattutto per i beni vincolati, già sottoposti ai controlli delle Soprintendenze.

Il saluto della Confedilizia è stato recato all'Assemblea, a nome del Presidente Confederale (impossibilitato ad intervenire per altri impegni), dal Presidente regionale, Scalettaris.

Ricerca catastale

È pronto il programma per lo studio degli estimi catastali, affidato all'Istituto di urbanistica del Politecnico di Torino. Le Sezioni regionali sono state invitate ad individuare un adeguato numero di Soci per effettuare la rilevazione. È preferibile che gli edifici presi in considerazione per la rilevazione siano stati oggetto di restauro negli ultimi dieci anni. Un esperto indicato dal Politecnico sarà a disposizione per incontrare i Soci che daranno la loro disponibilità ad eseguire la rilevazione. Le spese professionali e di trasferta dell'esperto saranno a carico della Sede Centrale. Coloro che daranno la loro disponibilità dovranno compilare una scheda eventualmente con l'aiuto di un professionista di loro fiducia, il cui onorario sarà coperto dall'Associazione per un massimo di lire 300.000. Tale scheda sarà inviata alla Sede Centrale che prenderà accordi per i tempi ed i modi della rilevazione. Il termine per la presentazione dei dati è il 30 Settembre 2000.

Sito UEHHA

L'UEHHA-Union of European Historic Houses Associations, ha offerto all'ADSI la possibilità di inserire nel proprio sito Internet 100 dimore storiche italiane aperte al pubblico. Ogni dimora disporrà di una pagina con due fotografie a colori e tre pagine di informazione. Il progetto pilota è gratuito per cinque anni ed ha una diffusione europea. Questa offerta è attualmente riservata a dimore storiche di particolare rilievo ed importanza. Per informazioni telefonare alla Sede centrale.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnazione alloggi erp

L'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai cittadini meno abbienti è l'oggetto della sentenza 176/00 della Corte costituzionale. La Corte ha parzialmente cancellato la legge della Regione Lombardia 91/83 nella parte in cui individua il reddito immobiliare (rilevante ai fini della concessione dell'alloggio o della decadenza) commisurandolo al canone di locazione determinato ai sensi della legge 392/78. "Le norme impugnate - hanno sentenziato i giudici costituzionali - fondano la preclusione all'assegnazione dell'alloggio di edilizia pubblica non su un indice oggettivo di valutazione del cespite immobiliare in questione ma, in modo irragionevole, sul presupposto di un tipo di reddito (il valore locativo previsto dalla L. 392) che non può essere rivelatore del valore effettivo del bene stesso".

Ufficio registro, limiti di rettifica

L'ufficio del registro non può rettificare il corrispettivo indicato negli atti di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, neanche quando risulti inferiore al valore catastale.

Così il ministro delle finanze, dipartimento delle entrate, ha risposto, con

la risoluzione n. 89 in data 19 giugno, alla direzione regionale delle entrate per la Lombardia, che aveva sollevato la questione dell'accertamento di maggior valore in relazione agli atti di vendita posti in essere dagli enti in esecuzione della legge 24/12/93, n. 560, recante norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Nella risoluzione viene osservato che, in base alla legge citata, il prezzo di vendita degli alloggi è costituito dal valore tabellare (ossia quello che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per 100), diminuito dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino a un massimo del 20%; se il pagamento è eseguito per contanti, inoltre, è riconosciuto l'ulteriore sconto del 10% del prezzo di vendita.

Nella particolare fattispecie in esame, dunque, è la stessa legge a predeterminare il prezzo di vendita.

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Massimo Ferrari nuovo presidente

Rinnovate le cariche dell'Assoutenti. È stato eletto presidente il dott. Massimo Ferrari, esperto di trasporti. Nel Consiglio direttivo la Confedilizia è rappresentata dal Segretario generale.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Il condomino moroso non può invocare la tutela del Garante "privacy"

Il condomino in ritardo sui pagamenti delle aliquote condominiali non può invocare la tutela della l. 675/96 (c.d. legge della privacy) per non far sapere ai vicini quante bollette ha "dimenticato" nel cassetto. Lo afferma il Garante per la protezione dei dati personali, chiarendo che "l'amministratore di condominio può mettere a disposizione dei condomini le informazioni riguardanti la gestione dell'immobile". Il Garante precisa, comunque, che anche in questo caso "vanno osservate alcune cautele nella raccolta e nell'uso di questi dati" e pertanto potranno essere raccolte e impiegate solamente le informazioni di carattere personale necessarie alla gestione amministrativa della proprietà.

Tutti i condomini possono aggiornarsi sulle finanze del proprio condominio in quanto "contitolari di un medesimo trattamento" e chiedere all'amministratore dati di bilancio o prospetti contabili "sulle quote pagate e sulle eventuali morosità". Lo legge sui dati personali non pone ostacoli all'applicazione delle norme del codice civile riguardanti la gestione condominiale degli edifici.

Le facoltà "ispettive" dell'amministratore non si fermano nemmeno di fronte all'accertamento della proprietà. Tutti i condomini possono infatti essere chiamati ad esibire copia o estratto del relativo atto notarile. Questo, si precisa nel parere del Garante, ai fini esclusivi dell'accertamento dei diritti di intervento e voto in assemblea o della ripartizione delle spese in base ai millesimi. Passa tuttavia qui il confine delle informazioni che l'amministratore può raccogliere, catalogare per un possibile aggiornamento e mettere a disposizione di tutti i suoi amministratori. Altri dati, come ad esempio il prezzo di acquisto dell'immobile, risultano infatti rigorosamente protetti dalla legge sulla tutela dei dati personali. E spetta all'amministratore, avverte il Garante, difendere dalla curiosità di persone estranee tutte le informazioni raccolte legittimamente.

Amato, inutile "Albo amministratori condomini"

L'istituzione di un Albo degli amministratori dei condomini "mi pare contrastare con gli altri orientamenti generali della nostra legislazione attuale". Lo ha affermato il presidente del Consiglio Giuliano Amato rispondendo a una interrogazione nel corso del question time. Amato ha riconosciuto che le competenze richieste agli amministratori sono sicuramente aumentate ed "è perciò auspicabile che vi siano normative che definiscano meglio gli standard professionali degli amministratori di condominio". Ma la creazione di un Albo che riservi l'esclusiva dell'attività agli iscritti, contrasta "con gli orientamenti generali che sta assumendo giustamente la nostra legislazione", che riserva l'esclusiva a chi ha determinati requisiti di studi e specializzazione. "Una sana concorrenza tra più associazioni, le quali tra di loro concorrano nei confronti dell'utenza per attestare la migliore qualità degli amministratori di condominio loro associati - ha concluso Amato - mi pare che possa essere la soluzione migliore nell'interesse degli utenti e non di coloro che sono al servizio degli utenti".

LA LENTE SULLA CASA
CORRADO SFORZA FOGLIANTI

UNA TASSA PERSINO PER FARE CAUSA

Dal 1° luglio in poi (se le cose non cambieranno prima) per cominciare una causa bisognerà pagare un «contributo unificato di iscrizione a ruolo», sostitutivo di imposte e tasse sinora dovute e correlato al valore della causa stessa. Una semplificazione più che encomiabile, si direbbe (come tale, infatti, è stata presentata). Se non fosse che questo contributo ha all'atto pratico l'aria di una nuova tassa vera e propria, tesa - al minimo - a scoraggiare il ricorso ai Tribunali. E, in più, a far invece cassa e basta (in virtù dell'adottato criterio di progressività del contributo in questione, di per sé incompatibile con prelievi non commisurabili alla condizione soggettiva del contribuente). A parte tutto questo, il previsto «contributo unificato» appare inapplicabile nel caso, per esempio, delle intimazioni di licenza per finita locazione. Nato da aver l'impressione che al ministero abbiano addirittura avuto per le mani un Codice di pro-

cedura civile non agglomerato. La legge sul contributo prevede, infatti, che il valore della causa - alla quale essa è correlato, come detto - si determina in base all'articolo 12 del Codice di rito. Ma questa norma prevede a sua volta che tale valore si stabilisce in base alla parte di rapporto in contestazione tra le parti. E nella finita locazione non c'è invece nessuna contestazione tra di loro (c'è un rapporto che finisce, e basta), tanto che il richiamato art. 12, nella sua vecchia versione, disponeva esplicitamente per il caso in questione. Come si farà ora, è un mistero, e da tempo lo ha rappresentato ai competenti ministeri la Confedilizia, con un dettagliato rapporto (testo integrale al sito Internet www.confedilizia.it). E ai ministeri è anche stato fatto presente che, per le cause di morosità e di impugnazione delle delibere condominiali, il contributo ha effetti gravosamente moltiplicatori dell'esborso attuale, e basta.

*presidente Confedilizia**

da *il Giornale* 18.6.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Con D.P.C.M. 30.6.'00 il termine di entrata in vigore del contributo di cui all'articolo del Presidente confederale è stato rinviato all'1.1.'01, come tempo fa richiesto dalla Confedilizia ai Ministeri della giustizia e delle finanze

AMENITÀ

Uno strano padrone di casa

È proprio uno strano proprietario di casa, il presidente dell'Inpdap Rocco Familiari. Abbiamo già visto il suo pendolarismo di opinioni a proposito delle condizioni di vendita degli immobili appartenenti agli enti previdenziali (cfr. *Cn. giu. '00*). Adesso, il responsabile dell'Inpdap sostiene, sempre in tema di alienazioni patrimoniali: "Non si può operare solo con l'obiettivo di fare cassa, bisogna studiare formule che privilegino gli inquilini e garantiscano la prelazione ai commercianti che attualmente sono in affitto". E bravo! Dunque l'Inpdap non vende per avere introiti che permettano di raggiungere i fini istituzionali (ossia pagare le prestazioni pensionistiche agli assistiti), bensì - secondo la logica di Familiari - per favorire i conduttori, sia dell'abitativo sia del terziario. Beneficenza, ancora una volta, con i soldi degli altri: per di più, a favore di chi non ne ha proprio bisogno.

Foti e Zagatti sull'audizione Nesi

Vorrei anche rammentarle, signor ministro, che la morosità - ahimè - esiste ed il più delle volte è difficile da perseguire. Vede, i proprietari di case non sono come le banche e lei di banche è esperto: in genere queste ultime concedono credito quando si ha qualcosa da offrire. Generalmente un proprietario di immobile offre la propria casa nella speranza che qualcuno gli paghi poi l'affitto. Pertanto, se non vogliamo fare discriminazioni in questa società che voi volete multirazziale, occorrerà che i proprietari di immobili inizino ad affittare anche alla popolazione di colore. Allora, quando si verifica il caso di Abdullah che subentra ad Abdullah perché quest'ultimo non paga ed Abdullah è abusivo, mi spiegate chi libera l'immobile? Prima occorre intentare la causa di morosità per Abdullah, ma nel frattempo non si riesce a buttare fuori di casa Abdullah: questo problema, al Governo, qualcuno se l'è posto o pensate soltanto di poter uscire con degli effetti-annuncio, che sistematicamente distruggono la riforma prima ancora che essa parta? Si è detto che questa era una riforma che stava in piedi in relazione ad un compromesso: da una parte cercare di aprire al mercato con il canale libero a 4 anni e dall'altra favorire il settore amministrato con tutta una serie di sgravi, non ultimo un possibile sgravio in termini di ICI per quei proprietari di immobili che avessero locato secondo questo canale. Ma il Comune di Torino, così attento a protestare, cosa ha fatto in termini di ICI per quanto riguarda i contratti amministrati? Questo bisogna domandarsi. E' chiaro che, se nessuno fa la parte di propria competenza e nessuno ci sta a mettere in piedi un sistema virtuoso, nessuna riforma potrà mai correttamente decollare.

* * *

La regola è il mercato libero e l'eccezione è il mercato amministrato. In 50 anni abbiamo ribaltato i principi del diritto e trasfuso in regola il mercato amministrato ed in eccezione quello libero, naturalmente facendo lievitare i prezzi. Il vero problema che abbiamo sempre posto era la certezza della disponibilità dell'immobile al termine del periodo di locazione, mentre ora si vuole giocare su argomentazioni che non esistono per fare una fotografia del Paese che non corrisponde alla realtà.

on. Tommaso Foti (An)

Io sono abituato a leggere con distacco quanto riportano i giornali perché spesso, per esperienza personale, ho constatato che c'è una qualche differenza fra quanto si dichiara e quanto viene riportato; comunque credo che sarebbe una iattura - ed in questo, non sulle motivazioni, concordo con il collega Foti - se il segnale che volessimo lanciare oggi, a pochi mesi dall'approvazione della legge sulle locazioni, fosse quello di cambiare la legge. Non perché non ci si possa pensare, perché tutti i prodotti sono perfezionabili e in primo luogo, forse, ma perché credo che siano preliminarmente essenziali alcune cose che possono e debbono essere fatte in tempi brevi, che per la verità sono già state richiamate all'attenzione del suo predecessore - che però non ha avuto tempo e modo di intervenire - e che sono assolutamente indispensabili.

La prima consiste in un primo monitoraggio sul funzionamento effettivo delle norme che abbiamo approvato. Non vorrei, infatti, che si procedesse con giudizi approssimativi, partecipando a questa o quella assemblea o riunione di associazioni, ognuna delle quali propone, legittimamente, il suo punto di vista. Peraltro, nella legge noi avevamo previsto uno strumento apposito, cioè un osservatorio, avevamo previsto che il ministro dei lavori pubblici ne definisse organizzazione e funzioni. Dobbiamo capire come stanno le cose e, personalmente, io ho l'impressione che da uno studio serio sulla realtà italiana, che è fatta di grandi città come di medie provincie, emergerà, innanzitutto, che dal punto di vista della liberalizzazione del mercato gli effetti cominciano ad avverarsi in relazione ad un aumento del numero delle locazioni; in secondo luogo, che sulla scommessa del cosiddetto mercato contrattato vi sono esiti molto differenti in relazione al modo in cui la legge è stata applicata ed anche alla saggezza con cui sono stati elaborati gli accordi. Infatti, se si è dimostrato che in alcune città - fondamentalmente perché si sono assunti accordi sbagliati, secondo il mio parere - la cosa non funziona, è altrettanto dimostrabile che in molte altre realtà del Paese la cosa funziona. Credo non siamo lontani dal vero dicendo che posto 100 il numero dei nuovi contratti realizzati in questo periodo, cominciamo ad avere in Italia un 30-40 per cento di contratti stipulati sulla base di questa seconda modalità. Se tale dato, che io ricavo da un monitoraggio molto personale sulle organizzazioni che operano in questo settore, fosse confermato, saremmo assolutamente all'interno degli obiettivi che la legge si è posta, tenendo presente le risorse a disposizione e le quantità di agevolazioni fiscali che si potevano concedere. E' vero o non è vero tutto questo? Verifichiamolo. Nella legge noi avevamo previsto che si dovesse procedere a verifica e questo, secondo me, è il momento per cominciare a farlo.

Può darsi che da tale verifica emergano esigenze di miglioramento e in tal caso siamo qui, disponibili a discuterne. Può darsi che emergano esigenze alle quali non so se Parlamento e Governo siano in grado di corrispondere, ad esempio quella di accentuare il meccanismo delle incentivazioni. Già in occasione della predisposizione della legge ci rendemmo conto che lo scaglino, se così si può dire, non era dei più elevati; però vorrei che su questo si facesse una discussione seria, adducendo dati verificabili. Quando, alla fine, si saprà quante richieste di bonus fiscale siano state avanzate nelle dichiarazioni dei redditi dei cittadini proprietari che hanno agito sul secondo canale, si capirà subito se i soldi sono stati spesi: se sono andati nelle tasche dei proprietari che hanno richiesto bonus fiscale, vuol dire che i contratti sono stati fatti, se non ci sono andati, vuol dire che la cosa non ha funzionato. L'accertamento è matematico, non è che si possa sbagliare. Quindi, come ho detto, innanzitutto bisogna compiere un monitoraggio. In secondo luogo, bisogna fare le cose che ancora non sono state fatte. Ci sono adempimenti previsti dalla legge che ancora non sono stati espletati. Il primo è questo: un'apposita norma stabilisce che nei comuni in cui si può applicare l'esenzione fiscale e nei quali non si realizza un accordo, il Governo interviene con un decreto per definire le condizioni in base alle quali il proprietario può esercitare il suo diritto al bonus; questo non è stato ancora emanato. Capisco che nei primi mesi di avvio si sia voluto verificare se il sistema degli accordi si sarebbe diffuso in tutta Italia e capisco anche che essendo gli accordi estesi nella stragrande maggioranza dei comuni interessati - cosa che ritengo un successo dell'impostazione legislativa - non si sia sentita impellente la necessità di emanare quel decreto, tuttavia, questo è un adempimento al quale, secondo me, è giusto dare corso.

on. Alfredo Zagatti (Ds)

Agevolazioni "prima casa" solo agli immobili abitativi

Per godere dell'aliquota Iva e Registro agevolata per l'acquisto dell'abitazione principale è necessario che l'unità immobiliare sia classificata nelle categorie catastali da A1 a A11 escludendo quelle classificate o classificabili in A10 (Uffici e studi privati), a tal fine essendo irrilevante la destinazione futura dell'immobile. Lo ha ribadito il Ministero delle finanze in risposta ad una interrogazione parlamentare.

Successioni più equie in Europa

Le tasse di successione devono essere ridotte e armonizzate a livello europeo: questa la richiesta presentata dai rappresentanti delle imprese familiari al commissario europeo Erkki Liikanen, responsabile delle imprese e delle società dell'informazione. Liikanen è intervenuto al congresso delle imprese familiari europee di Parigi. Attualmente, la situazione nei Quindici è fortemente differenziata. Ci sono Paesi, come la Gran Bretagna, dove le tasse di successione sono state azzerate o, come la Spagna, dove sono state ridotte al 5%. Ma altrove sono molto più alte, come in Italia, dove sono al 27% (e gli industriali vorrebbero ricondurle a una "forchetta" tra il 4% per le donazioni e il 7%). Liikanen ha risposto che la Commissione europea condurrà uno studio sulla questione.

Aste giudiziarie, venduti immobili per oltre mille miliardi

Secondo i più recenti dati Istat, riferiti al '98, sono state eseguite, nel corso di tale anno, 5.736 vendite di beni immobili, con un ricavo pari a 1.070 miliardi di lire. Sono stati alienati anche 25.630 beni immobili, con un ricavato di 104 miliardi.

La metà dei Comuni ha scelto l'addizionale Irpef

Ai Comuni piace - oltre che l'Ici - anche l'addizionale Irpef: quest'anno infatti hanno scelto di far pagare l'imposta aggiuntiva il 50,66% degli enti locali, per una popolazione residente di 29,8 milioni (54,86%). Il gettito previsto dai Comuni è di 1.303 miliardi contro i 556,9 dell'anno scorso. Tra le grandi città Roma, Milano, Palermo, Venezia e Firenze non hanno ancora adottato l'addizionale, mentre solo Ancona l'adotta nella misura massima consentita dello 0,4%. E' quanto emerge da un rapporto del Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale.

Quello che serve e urgentemente è la competizione. Se la scuola di Stato è credibile, utile e giusta non ha nulla da temere dalla scuola privata, al contrario, dalla competizione avrà tutto da guadagnare. Non si deve più credere che "solo ciò che è pubblico è buono, e solo ciò che è pubblico è statale", anche perché in Italia ciò che è statale è dei partiti, anzi del Partito dei Partiti: la partitocrazia.

Massimiliano Finazzer Flory

ULTIMISSIME

Dpef e scontro sulla casa

Il Dpef (Documento programmazione economica e finanziaria) varato dal Governo prevede - in termini generici - l'alleggerimento della pressione fiscale sulla casa. In che questo alleggerimento si concretizzerà realmente, lo sapremo solo dalla Finanziaria (che sarà presentata a fine settembre e approvata - come di norma - entro dicembre).

Intanto, è da registrare - sulla casa - uno "scontro" vero e proprio, nell'ambito dello stesso Governo e della stessa maggioranza di centro-sinistra. Il sottosegretario al Tesoro, il popolare Gianfranco Morgando, ha giudicato "inutile e assurda" l'abolizione totale dell'Irpef sulla prima casa proposta dal ministro delle Finanze. Sulla stessa lunghezza d'onda anche Gabriella Pistone, dei Comunisti italiani, e Gloria Buffo, della sinistra Ds, promotrici di una proposta di legge per la semplice detrazione dell'Ici dall'Irpef, e solo per i contribuenti con redditi fino a 100 milioni.

Staremo a vedere come andrà a finire. Dal canto suo, il Presidente confederale ha espresso personalmente al ministro Del Turco l'apprezzamento della Confedilizia per la sua decisa posizione in favore della casa (il titolare delle Finanze ha anche proposto la proroga dei benefici fiscali per le ristrutturazioni), sottolineando peraltro che l'esenzione dall'Irpef della prima casa è solo un atto dovuto (colpisce - infatti - un reddito che non esiste, "figurativo"), al pari della deducibilità dall'Irpef dell'Ici (che - attualmente, e paradossalmente, non ammessa - significa solo questo: che i proprietari di casa pagano le tasse sulla tassa, e anche profumatamente).

La redistribuzione delle risorse è economicamente inefficiente in quanto separando il momento della redistribuzione da quello della produzione non considera gli effetti retroattivi che agiscono negativamente sull'origine del processo inducendo una riduzione della produzione successiva.

Massimiliano Finazzar Flory

LALENTE SULLA CASA
CORRADO SPORZA FOGLIANTI

AMBASCIATOR NON PAGA IMPOSTA

La legge del 31 ottobre 1966 n. 946 stabilisce che i contratti di locazione degli immobili adibiti a uffici delle rappresentanze diplomatiche e consolari estere, nonché ad abitazione privata dei membri di tali rappresentanze di nazionalità non italiana e del personale degli organismi internazionali di nazionalità non italiana che esercitano le loro funzioni in Italia, «sono esenti dall'imposta di registro, purché esista reciprocità di trattamento». Al fine dell'ottenimento dell'esenzione in parola (che fa capo, come noto, alle Convenzioni e ai Protocolli adottati a Vienna il 18 aprile 1961 e il 24 aprile 1963, ratificati dall'Italia con la legge del 9 agosto 1967 n. 804) gli interessati devono presentare al competente Ufficio del registro un certificato del ministero degli Esteri (che quest'ultimo esige gli venga richiesto non dal locatore ma dall'ambasciata o dal consolato di cui alla locazione) «attestante l'esistenza del requisito e della concessione del beneficio stesso».

Quanto all'obbligo stabilito dalla nuova legge sulle locazioni abitative di indicare in precetto (o con apposita dichiarazione, per le esecuzioni già in corso al 30 dicembre 1998) gli estremi della registrazione del contratto di locazione per il quale si procede all'esecuzione di rilascio (nei ristretti limiti in cui gli «sfratti» sono possibili per le anzidette locazioni), sarà all'evidenza sufficiente che nel precetto medesimo si dica con chiarezza dell'esenzione, magari citando - al più - gli estremi dell'anzidetto certificato ministeriale. L'ufficiale giudiziario, dal canto suo, non potrà - dopo questa indicazione - esercitare (pena il risarcimento del danno) alcun sindacato, riservato eventualmente al Tribunale, su impulso (evidentemente, non ipotizzabile) del conduttore.

**presidente Confedilizia*

da il *Giornale* 25.6.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Vincolo indiretto immobili storico-artistici ed agevolazioni fiscali

Gli immobili soggetti ai vincoli cosiddetti indiretti di cui all'art. 21 della l. 1089/39 (distanze, misure e altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni) possono godere - come sostenuto dalla Commissione tributaria regionale di Venezia (cfr. *Cn* giu. '00) - delle agevolazioni fiscali previste ai fini Invim. In tal caso, infatti, la norma si rivolge agli «incrementi di valore degli immobili di interesse artistico, storico o archeologico soggetti alla legge n. 1089/1939». La stessa interpretazione - che sembra valere ad escludere i relativi contratti di locazione dalla disciplina della l. 431/98 (come detto nel citato numero di *Cn*), per via dell'analoga formulazione della norma - può essere fatta valere ai fini dell'aliquota agevolata (3%) dell'imposta di registro, disposta «relativamente agli immobili di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla legge n. 1089/1939», nonché per la detrazione Irpef prevista per le spese sostenute «dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1089/1939». Disposizioni che - in sostanza - paiono riferirsi a tutti gli immobili soggetti alla l. 1089/39 (ora sostituita dal d.lgs. 490/99), senza ulteriori specificazioni.

Diversa è invece la situazione ai fini della norma generale sulla determinazione del reddito (art. 11, c. 2, l. 413/91) e di quella relativa all'Ici (art. 2, c. 5, d.l. 16/93, conv. in l. 75/93), che sono destinate agli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico «ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089», con specifica limitazione della loro portata agli immobili direttamente vincolati. Lo stesso dicasi, ai fini dell'imposta di successione, per la regola dell'esclusione dall'attivo ereditario, prevista, dagli artt. 12 e 13 del d.lgs. 346/90, per «i beni culturali di cui agli articoli 1, 2 e 5 della legge 1° giugno 1939, n. 1089».

Notariato: per le agevolazioni "prima casa" è sufficiente che la pertinenza sia nello stesso Comune dell'abitazione

Perché l'acquisto delle pertinenze goda dello stesso trattamento fiscale agevolato previsto per la "prima casa" è sufficiente che esse si trovino nel medesimo Comune, indipendentemente dalla loro vicinanza con l'abitazione principale del contribuente. E' quanto ha sostenuto il Consiglio nazionale del Notariato nello studio 51.99.T.

LALENTE SULLA CASA
CORRADO SPORZA FOGLIANTI

QUANTO PAGA L'INQUILINO CHE NON VA VIA

La Corte costituzionale (relatore Conti) si occupa martedì, in udienza pubblica, della questione di costituzionalità della norma della legge 431/98 che stabilisce: nella misura foderaria del 20% in più del canone, il risarcimento dovuto al proprietario di casa dall'inquilino che continui a occupare l'immobile locato anche oltre la scadenza del contratto. La pronuncia è attesa nel giro di un mese. A dubitare della legittimità costituzionale dell'art. 6, comma 7, della nuova legge sulle locazioni abitative, sono stati il Tribunale di Milano e il pretore di Napoli. Il primo, in particolare, riferendosi alla quantificazione del danno fissata dalla legge, parla di «cervellottica misura», sottolineando come il danno non sia necessariamente proporzionale al canone: «In realtà, il danno di chi ha locato a canone infimo, e deve contentarsi di "infimo più 20 per cento di infimo", è inversamente proporzionale», dice il Tribunale, aggiungendo che la norma impugnata (che dispone «un travaso di ricchezza dalla sfera giuridica di un cittadino alla sfera giuridica di un altro cittadino, senza altra ragione se non quella che una legge all'improvviso dice così») impedisce al giudice «di fare il suo mestiere, di guardare in faccia la verità» essendo «il suo, compito di ragioneria, di aggiunta del 20 per cento».

A sua volta, il pretore di Napoli (nel denunciare la norma limitatamente - si badi bene - alla parte «in cui esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'articolo 1591 del Codice civile, coerisposta la maggioranza del 20 per cento») evidenzia che «nella fattispecie in esame, non appaiono ricomere giustificate ragioni per comprimere, senza significative restrizioni temporali, il diritto di credito risarcitorio del locatore dinanzi al comportamento illecito del conduttore, tenuto conto che, alla luce dell'attuale reviviscenza del mercato delle locazioni abitative, favorita dal superamento del regime vincolistico dell'equo canone imposto dalla legge n. 382/78, non appare sostenibile rinvenire, tra i motivi a sostegno di una limitata responsabilità del conduttore, la persistente difficoltà di quest'ultimo a reperire altro alloggio».

**presidente Confedilizia*

da il *Giornale* 2.7.'00 (rubrica settimanale del Presidente Confederale. Come preannunciato nell'articolo, la decisione della Corte costituzionale è attesa per fine luglio)

DIRITTO & ROVESCIO

In barba al bipolarismo i 30 neoconsiglieri regionali molisani si sono subito organizzati in 14 gruppi politici. Di questi, ben la metà è «monocellulare», cioè composta da un solo consigliere. Questa parcellizzazione non solo è consentita ma è addirittura incentivata dallo Statuto della regione Molise (1970) che prevede che ogni gruppo abbia gratuitamente a disposizione due dipendenti, il telefono, attrezzature varie e 130 milioni. Stanti i vantaggi concessi ai gruppi, lungi dallo scandalizzarsi, ci si chiede come mai, nella regione Molise, i gruppi non siano già 30, cioè tanti quanti i consiglieri.

da ItaliaOggi

LALENTE SULLA CASA
CORRADO SPORZA FOGLIANI*Le date limite
vanno rispettate

La nuova legge sulle locazioni abitative prevede che, per i provvedimenti di rilascio emessi prima della sua entrata in vigore (30 dicembre '98), gli inquilini potessero presentare al giudice istanza di differimento per il rilascio stesso entro il 27 luglio dell'anno scorso. Ma era una data perentoria?

Ai primi di quest'anno è stata enfatizzata da certa stampa una decisione del Tribunale di Ascoli Piceno secondo la quale «in mancanza di una espressa previsione della sanzione della decadenza della presentazione dell'istanza di differimento, l'inammissibilità dell'istanza non può estensivamente essere ritenuta (dal giudice, ndr)».

E, alla decisione in questione, era stato subito replicato in dottrina che nel nostro ordinamento il carattere della perentorietà di un termine può discendere dalle espressioni usate dal legislatore (che, nel caso specifico, sembrano inequivoche, posto che la legge recita testualmente «addrittura» - che l'istanza di graduazione doveva essere presentata «entro e non oltre» la predetta data del 27 luglio) e non è dunque necessariamente legata alla commissoria di decadenza.

In proposito, c'è allora da dire che la richiamata sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno ha fatto la fine della famosa roddine che non fa primavera. Da ultimo, l'inammissibilità delle istanze presentata dopo il 27 luglio 1999 a riguardo di provvedimenti emessi prima della fine del '98, è stata sancita anche dal Tribunale di Roma. Nello stesso senso si era espresso per primo il Tribunale di Novara e - successivamente - così si erano pronunciati anche i Tribunali di Milano e Torino. Un orientamento - in sostanza - che può ben dirsi consolidato anche in giurisprudenza, oltre che in dottrina.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 11.6.'00
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Guardati dai regali del ministro delle Finanze
Una piccola... aderisce ai commercianti
Immobili, investimento da evitare

Giampiero Britti (indirizzo internet) approfitta dell'ospitalità del *Giornale* (30-5) inviando questa lettera al ministro delle finanze: "La presente per ringraziarla vivamente per il regalo che Ella e i suoi sagaci tecnici del Ministero mi hanno rifilato; infatti lo scorso anno dal modello 730, mi veniva detratta la somma di lire 1.100.000 dall'Irpef relativa alla prima casa. Quest'anno, detto importo è stato portato a lire 1.800.000 ma con un sistema di calcolo veramente perverso. Infatti, non potendo più togliere dal reddito del coniuge la propria quota parte, mia moglie supera la soglia dei 5.500.000 di reddito annuo, per cui paga le tasse sulla somma di lire 550.000 a lei spettanti, di riflesso io non la posso più portare a carico per cui ci perdo le 960.000 che lo scorso anno detraevo, a sua volta questa somma diventa un guadagno, gravato a sua volta dal 34% di tasse. In fondo poi posso detrarre la somma di lire 1.800.000, quindi facendo i dovuti conti avrò una perdita secca di lire 1.600.000".

Questa la lettera di Arialdo Russo, di Roma, pubblicata sul *Carlino* (31/5): "Sono proprietario di alcuni negozi affittati secondo le norme in vigore per i locali commerciali, cioè ancora ad 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 possa ritenere di fare gli interessi dei piccoli proprietari, visto che aderisce ad una confederazione che difende a spada tratta l'equo canone per i locali commerciali".

Ancora il *Carlino* (5/6) pubblica questa lettera, senza mittente: "A Bologna l'aliquota Ici che un proprietario (persona fisica) deve pagare per un appartamento dato in affitto è del 5,7% se vi risiede, del 6,4% se risiede in un'altra città. Questo diverso trattamento non sembra avere una ragione giuridicamente valida. Inoltre domando al sindaco Guazzaloca perché penalizzare chi per vari motivi (ad esempio di lavoro) deve lasciare la propria città e vi mantiene l'appartamento con la speranza di ritornarvi (ad esempio una volta raggiunta la pensione)".

Sempre sul *Carlino* (5/6) questa "lettera firmata": "Ho parlato più volte con gli incaricati del Comune del problema del pericolo che causano i piccioni. Niente d'importante purtroppo è stato fatto, forse per motivi burocratici o perché il problema deve solo rimanere dei proprietari di immobili. In primo luogo chi è proprietario di uno stabile colpito da sovrappollamento di questi volatili, subisce un danno materiale rilevante sia ai tetti che alle grondaie, che alle pareti. Ma c'è da considerare la possibilità di un crollo che potrebbe colpire una persona che si trova a passare casualmente. Chi dovrebbe risarcirla? In questo caso io credo il Comune".

Di Franco Taddei (S. Rocco al Porto - Lodi) questa lettera su *Il Giornale* (13/6): "L'on. Mattioli era, praticamente, l'unico sostenitore (a parte coloro che della cosa si avvantaggerebbero: ingegneri senza lavoro e così via) del libretto casa, che egli voleva esteso a tutte le case indistintamente. Ora, però, Amato l'ha rimosso dal Ministero dei lavori pubblici e mandato a quello delle Politiche comunitarie. Ben fatto, perché da quell'osservatorio privilegiato potrà accorgersi che nessun Paese in Europa ha un obbligo del genere. Sarebbe una cosa proprio tutta all'italiana".

"Investimento da evitare" è il titolo che il *Carlino* (16/6) pone a questa lettera di Massimilia Manghi di Reggio Emilia: "Oggi è impossibile crearsi un reddito immobiliare, perché essere proprietari di un bene significa: ricerca di un mutuo tra le banche che offrono condizioni non sicure nel tempo; compravendita; stipula atto compravendita; contratto di affitto; denuncia di affitto; pagamento al Registro di oneri fiscali da ripetersi annualmente; apertura in banca di un libretto per la cauzione; riscossione mensile dell'affitto con aggiornamento Istat; assemblee di condominio per ripartire i costi; versamenti trimestrali di spese condominiali di spettanza del locatore in un c/c bancario; pagamento dell'Ici in due quote annuali; dichiarazione dei redditi per l'affitto annuale (Irpef), addizionale regionale e Ssn; assicurazione contro sinistri. Dopo tutti questi impegni burocratici ed onerosi, bisogna sperare che il conduttore paghi l'affitto mensile per non farsi venire un grosso mal di testa. Ditemi se conviene investire".

A *Il Tempo* (19/6), Dante Venditti di Roma scrive così: "Dopo molti anni di sacrificio, sono divenuto proprietario di un piccolo appartamento in cui abito. Io, da povero pensionato, sono alquanto indignato per questa gravosa imposizione, che colpisce soltanto una specifica categoria di cittadini. La casa di proprietà per uso di abitazione propria, che non produce alcun reddito, dovrebbe essere esclusa da ogni imposta o tassa, sia essa statale, regionale, provinciale, comunale, circoscrizionale... Bisogna dire, inoltre, che l'Ici è enormemente eccessiva. Eppoi, perché per determinarla bisogna aumentare di ben cento volte la rendita catastale già rivalutata, quando sarebbe più semplice applicare la quota millesimale direttamente sulla vera rendita catastale rivalutata? Forse per mascherare l'enormità del tributo, che in effetti ha una incidenza sulla rendita di circa il 50% (cinquanta per cento)".

Su *Il Giorno* (21/6) questa lettera di Peppino Introcaso di Pesaro: "Occorre una nuova normativa per definire nuove regole fiscali in merito alla tassazione delle case. Gli esperti confermano che gli appartamenti non saranno più valutati in termini di vani catastali, ma secondo i metri catastali. Ciò vuol dire che anche la cucina, o lo sbroglio, varranno per il fisco quanto il salotto. Ma non solo, alla superficie dell'abitazione si dovrà senz'altro aggiungere la metà di quella di soffitta e cantine; ma pure il trenta per cento di balconi e terrazze, e per esagerare, la metà dei posti macchina. Considerato tutto questo, dobbiamo veramente protestare perché questa mano punitiva non sia messa in atto".

Ruggiero Bonanno
Catania

da Corriere della Sera 10.6.'00

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

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

Prelazione locatizia e vendita quota ereditaria Contratti di locazione e agevolazioni fiscali Ancora sul reddito degli immobili vincolati dati in locazione

Giuseppe De Marco commenta su *Il Corriere Giuridico* (n. 5/00) la sentenza della Cassazione relativa agli effetti della mancata convocazione di un condomino all'assemblea condominiale.

Della prelazione locatizia in relazione a vendita di quota ereditaria si occupa Maurizio De Tilla sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 2/00).

"La partecipazione al procedimento tra legge 241/90 e norme di settore": questo il titolo dello studio di Antonino Cimellaro che compare su *Comuni d'Italia* (n. 5/00).

La rivista *il fisco* (n. 23/00) pubblica un articolo di Bruno Ascari sulle nuove norme per l'accatamento dei fabbricati utilizzati per l'attività agrituristica. Sul successivo numero della stessa rivista, eccezionale articolo di Giancarlo Tomasini ed Enrico Zanetti sul reddito degli immobili vincolati dati in locazione e il comportamento in proposito del Ministero Finanze.

Sul *Corriere tributario* (n. 23/00), studio di Carla Coppola e Marco Piacenti relativo ai benefici fiscali per i contratti di locazione agevolati.

Anche il buon funzionamento degli impianti tecnologici può incidere sulla stabilità degli edifici secondo Pietro Carnevale, che ne scrive su *I tribunali regionali amministrativi* (n. 1/00).

Il Vicepresidente federale Michele Vigne scrive su *Sviluppo impresa* (n. 1/00) delle nuove norme sul controllo degli ascensori.

Il nuovo Testo unico sui Beni culturali è ampiamente illustrato da Maurizio Santoloci sulla *Rivista penale* (n. 5/00).

Marco Fanini pubblica su *dedalo* (n. 4/00) un articolo dal titolo "Ridisegnare centro e periferia".

Su *Consulenza casa* (n. 6/00), Roberto Gori tratta dell'"inestricabile giungla dell'Ici" partendo da una frase in proposito dell'ex ministro delle Finanze, Visco, riportata sulla pubblicazione della Confedilizia in argomento.

Per finire, *Giurisprudenza di merito* (n. 2/00). Che pubblica uno studio di Stefania Ivaldi dal titolo "La prelazione artistica: manifestazione di un tipo peculiare di prelazione legale nell'esperienza italiana ed in quella francese".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Mancano certezze sui Comuni con agevolazioni fiscali per gli alloggi locati

Non v'è certezza sui Comuni nel cui territorio sono applicabili le riduzioni fiscali su imposta di registro e imposte sui redditi per i contratti di locazione agevolati previsti dalla legge 431/98 di riforma delle locazioni abitative. La situazione d'incertezza risulta più grave in vista della dichiarazione dei redditi.

Lo ha rilevato la Confedilizia, segnalando che tali Comuni, correntemente indicati come "ad alta tensione abitativa", sono raggruppati nel decreto-legge n. 551 del lontano 1988, che individua alcune categorie: i Comuni metropolitani con quelli con essi confinanti; tutti gli altri Comuni capoluogo di provincia; i Comuni considerati ad alta tensione abitativa individuati in due distinte delibere del Cipe del 1985 e 1987; quelli terremotati di Campania e Basilicata. Le dizioni utilizzate possono raggruppare Comuni oggi diversi da quelli originariamente compresi nell'elenco.

La Confedilizia cita, fra gli altri, i casi di Comuni costituiti dopo l'entrata in vigore del d.l. 551/88 con territorio smembrato da Comuni capoluogo: Fiumicino (staccato da Roma), Cavallino Treporti (da Venezia), Elmas (da Cagliari), Monserrato (da Cagliari) e Statte (da Taranto). C'è poi il caso di San Cesareo, distaccato da Zagarolo, Comune che il Cipe aveva individuato come ad alta tensione abitativa. Sussiste anche la circostanza, ignorata dalla legge di riforma degli affitti, che la Corte costituzionale ha attribuito alle Province di Trento e di Bolzano di individuare i Comuni ad alta tensione abitativa nel loro territorio: in tal modo gli elenchi che il Cipe aveva composto non corrispondono, per il territorio delle due Province, agli elenchi adottati dalle due Giunte provinciali. Difficoltà si prospettano anche per individuare i Comuni terremotati, per rintracciare i quali bisogna risalire a ben sette distinti decreti del presidente del Consiglio. C'è anche un Comune costituito con territorio staccato da un Comune terremotato: Bellizzi (da Montecorvino Rovella).

Il Presidente federale, ha dichiarato: "Abbiamo ritenuto di supplire alle croniche carenze del Ministero delle finanze predisponendo un elenco ragionato, ovviamente privo di crisi di ufficialità. Fatto si è che il Ministero non solo non ha mai pubblicato un elenco (contravvenendo all'impegno assunto in sede parlamentare, allorché accorse un specifico ordine del giorno dell'on. Tommaso Foti), ma addirittura ha ritenuto di rispondere - a interrogazione presentata sempre dall'on. Foti - che il Dipartimento delle entrate ha precisato di avere elencato solo i principali Comuni che rientrano nell'ambito applicativo della disposizione agevolativa, in quanto, trattandosi di una elencazione molto lunga, si è ritenuto opportuno il rinvio al d.l. 551/88. In realtà l'elencazione non è solo "lunga" ma anche difficoltosa. Acquista sapore di beffa la conclusione della risposta: i residenti in uno specifico Comune non possono ignorare se il Comune stesso confini o meno con un'area metropolitana ovvero se è stato colpito dagli eventi tellurici degli anni '80. Il Ministero non ha assolutamente compreso le difficoltà che si trovano nell'individuare uno per uno i Comuni, e ha scelto la strada della mera ripetizione della disposizione di legge, senza sciogliere alcuno dei non pochi nodi esistenti. Non possiamo che augurarci che il cambio al vertice delle Finanze e la prossima scadenza delle dichiarazioni dei redditi portino il Ministero a fornire - finalmente - un elenco ufficiale che dia la necessaria certezza tanto ai proprietari di casa che locano con contratti del cosiddetto secondo canale quanto ai loro inquilini quanto, infine, agli uffici finanziari".

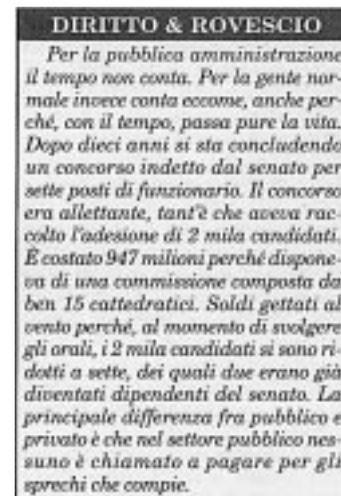
Pubblicazioni del Presidente



Nona edizione, fresca di stampa, del *Codice del condominio*, a cura del Presidente federale e di Stefano Maglia. Aggiornato all'1.6.00



TuttoCondominio, versione 2000, a cura del Presidente federale e di Giacomo Ferrari e Stefano Maglia, con aggiornamento normativo in Internet e nuove funzioni. Quattro banche dati raggiungibili con un solo click del mouse. Tre forme di ricerca: full text (con operatori logici); per estremi; per indici



Fondi commerciali sfitti: due o tre (modeste) proposte per risolvere un problema del quale nessuno si occupa

Il commercio al dettaglio attraversa una stagione di profonda crisi strutturale che porterà ad una riduzione del numero dei piccoli esercizi: sono gli effetti della grande distribuzione, che rappresenta la forma più evoluta ed economica di commercio, ed in prospettiva del commercio elettronico, ancora lontano dalle abitudini famigliari ma che come tutti i fenomeni legati al mondo di Internet ed alla telematica, è destinato ad esplodere nei prossimi 2/3 anni. Questo significa la fine certa di un numero elevato di attività commerciali al dettaglio e necessariamente l'abbandono di numerosi negozi.

Le associazioni dei commercianti hanno da tempo ben presente questo fenomeno che esse stesse considerano irreversibile, ed il Governo è corso ai ripari favorendo con prepensionamenti e sovvenzioni la chiusura degli esercizi commerciali marginali. Ovviamente nessuno, fatta eccezione per Confedilizia, ha manifestato eguali preoccupazioni per l'altra categoria, egualmente coinvolta nella crisi del commercio al dettaglio: i proprietari dei fondi commerciali per i quali è venuta meno l'attività che, magari da decenni, assicurava loro un modesto reddito in grado soltanto di consentire il mantenimento della proprietà e di garantire una integrazione della pensione o di altri redditi, come bene rifugio dalla perdita di valore della moneta ed in grado di essere trasmesso alle generazioni future (questo tipo di investimento è stato infatti per lungo tempo preferito dai risparmiatori in quanto ritenuto, a ragione, soggetto a forme contrattuali più flessibili di quelle abitative). Contrastare la progressiva perdita di utilità e quindi l'azzeramento di valore dei fondi urbani commerciali di piccole/medie dimensioni è un'impresa ardua, per non dire impossibile.

Tuttavia Confedilizia Firenze ha ritenuto di dover affrontare questo problema la cui drammatica evidenza è sottolineata dalla presenza in talune strade del centro storico di quella città, di un numero di fondi sfitti pari, almeno, alla metà di quelli esistenti, e di prospettare alcune possibili soluzioni, dirette, se attuate, a restituire utilità e valore a questa particolare categoria di immobili, partendo dalla individuazione di soggetti potenzialmente interessati al loro acquisto.

La prima proposta è quella di rendere utilizzabili i fondi nell'ambito dell'edificio condominiale del quale fanno parte, di regola. Ciò potrà accadere modificando la disciplina legislativa del condominio nel senso di renderli acquistabili con decisione a maggioranza qualificata, con onere del prezzo a carico di tutti i condomini ma con beneficio delle proprietà individuali, per destinarli a servizi, impianti, parti di interesse condominiale (ingresso, ascensore, riscaldamento o condizionamento, parcheggio per auto o moto, con eventuale utilizzazione turistica da parte di tutti i condomini).

L'attuale disciplina condominiale non consente l'acquisto di immobili da parte del condominio quale ente, ma solo da parte di singoli condomini. Questo ovviamente limita la commerciabilità del bene, e rende più oneroso il prezzo da dividere tra un numero limitato di soggetti. Per contro se una porzione immobiliare di interesse generale fosse acquistabile da parte del condominio (ipotesi innovativa per il cui approfondimento teorico non è questa la sede, prefigurante una sorta di soggettività giuridica condominiale e quindi di proprietà condominiale parallela alla proprietà comune di tutti i condomini), l'acquisto sarà reso più agevole, in quanto il prezzo da pagare si potrà ripartire tra un numero maggiore di condomini, i quali tutti beneficeranno di un vantaggio per le loro proprietà individuali. Altra ipotesi percorribile ad avviso di Confedilizia Firenze, potrebbe consistere in un azzeramento della cubatura del fondo commerciale per effetto della sua chiusura fisica (salva l'accessibilità in via eccezionale per motivi di sicurezza), allo scopo di renderlo totalmente e permanentemente inutilizzabile. La cubatura del fondo così neutralizzata, potrebbe essere venduta, anche in deroga alla disciplina urbanistico-edilizia del Comune, al condominio oppure ad altri condomini, anche se appartenenti all'edificio confinante, per la realizzazione di incrementi delle unità immobiliari di loro proprietà. Gli acquirenti dovrebbero assumersi anche la responsabilità della quota millesimale, opportunamente ridotta, della proprietà immobiliare del fondo.

Anche questa, come la prima, è una proposta innovativa e che richiede una modificazione della legislazione vigente, anche se l'istituto del trasferimento dell'indice edificatorio è ben conosciuto ed attuato nella prassi. Allo stesso modo dovrebbe essere consentito al proprietario del fondo commerciale inattivo, di ristrutturarlo per trasformarlo in abitazione, anche in deroga alle disposizioni edilizie ed urbanistiche del Comune, per aggiungerlo alle unità immobiliari confinanti (sia lateralmente che verticalmente). In ultimo, individuati criteri per stabilire oggettivamente la permanente inutilizzazione del fondo commerciale rispetto all'uso al quale esso era stato tradizionalmente destinato, appare doverosa la sospensione o la riduzione al minimo accettabile del livello della imposizione fiscale per quanto concerne l'Irpef e l'Ici, agendo sui valori catastali. Incentivare con sostegni finanziari pubblici la chiusura delle imprese commerciali per modernizzare il sistema distributivo, implica anche doversi preoccupare delle ulteriori conseguenze: se lo Stato incentiva con pubblico denaro la chiusura delle attività commerciali marginali, non può nel contempo pretendere dai proprietari degli immobili le stesse imposte, come se l'attività commerciale fosse esistente e produttiva di reddito e quindi di canoni per i proprietari.

Mobili e gioielli, Fisco anche oltre il 10%

L'aumento della base imponibile dell'imposta di successione per denaro, gioielli e mobili, per presunzione, al 10% del valore complessivo netto dell'asse ereditario non costituisce un tetto massimo oltre il quale l'amministrazione finanziaria non può procedere a rettifica. Esso costituisce una presunzione semplice che può essere superata dall'amministrazione con qualsiasi mezzo di prova, senza che trovi applicazione la limitazione prevista per i contribuenti. E' questo il principio chiarito per la prima volta dalla Corte di cassazione con la sentenza 5773 dello scorso 8 maggio. La decisione, che si riferisce al regime dell'imposta di successione precedente il Testo unico del 1990, è, per la Corte, applicabile anche con la disciplina attuale (successioni aperte dal 1° gennaio 1991), nella quale è stata riformulata la disposizione che, però, non è "espressiva di un mutato orientamento del legislatore".

In ripresa nel '99 il mercato immobiliare

Il 1999 ha fatto registrare per il terzo anno consecutivo un incremento di metri quadri scambiati nel mercato residenziale pari a 10,3%. Il fatturato ha toccato 118 mila miliardi di lire, il che significa + 13,7% in un anno.

L'offerta complessiva è invece diminuita del 4,4%, con - 13,7% nelle nuove costruzioni. Secondo i dati diffusi da *Monitor Immobiliare*, le quotazioni medie sono in ripresa, e ad esclusione delle grandi città, tendono a riposizionarsi sui valori nominali del 1992. In leggera ripresa anche le locazioni, nei contratti come nei canoni.

Ceduti immobili ex Standa a Aedes Spa

Il Gruppo Fininvest ha ceduto il patrimonio immobiliare ex Standa e Gruppo Coin, valutato intorno ai 630 miliardi di lire. Ne ha dato notizia lo stesso gruppo precisando che "Aedes Spa ha sottoscritto con Euridea Spa (società del gruppo Fininvest), un contratto per l'acquisizione della Immobiliare Briseide Spa, proprietaria del ramo d'azienda immobiliare costituito principalmente dagli immobili strumentali condotti in locazione da Standa Commerciale e Gruppo Coin". Il valore degli immobili è di circa 630 miliardi di lire. L'operazione sarà finanziata da Aedes Spa in parte con mezzi propri, a valere sull'aumento di capitale appena deliberato, ed in parte mediante finanziamento ottenuto dal sistema di credito.

CASSAZIONE

Strada pubblica, si e no

Per classificare una strada come pubblica costituiscono indici di riferimento oltre che l'uso pubblico da parte di un numero indeterminato di persone, l'ubicazione della strada all'interno dei luoghi abitati, l'inclusione nella toponomastica del comune, l'apposizione della numerazione civica, il comportamento della pubblica amministrazione nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica. Per converso non può ritenersi elemento da solo sufficiente l'inclusione o, rispettivamente, la mancata inclusione nell'elenco delle strade comunali, stante la natura dichiarativa e non costitutiva dell'elenco anzidetto.

Sezione II, sentenza 7 aprile 2000 n. 4345 - Pres. Volpe; Rel. Spadone.

Si afferma che lo Stato è necessario perché ci protegge, perché non si può privatizzare la sicurezza. Non è vero: i vigilantes nei condomini privati, le guardie giurate fuori dalle banche sono forme di difesa privata.

Massimiliano Finazzo Flory

CASA

Vergogne e vessazioni

L'on. Francesco Paolo Lucchese, del Ccd, pugnace nemico del fiscalismo, in un interrogazione parlamentare invita il Governo a "porre fine alla vessazione dei proprietari che abitano la casa, eliminando tutte le imposte, principalmente l'Ici, che costituisce un vero scippo di regime" e a porre pure fine "al reddito figurativo sulla casa che si abita ai fini Irpef, che è altra vergogna tutta italiana". Quanto all'Ici, il parlamentare ritiene ingiusto che venga applicata "facendo riferimento a rendite catastali esagerate e spinte verso l'alto per accanirsi contro chi abita in casa di proprietà".

L'immaginazione al potere...

Nei grandi centri urbani il ricorso ai contratti di affitto in nero supera il 50%. Il dato - categorico, e al quale ha dato credito anche l'Ansa, riprendendolo - è del Siset.

Ma - viene subito da pensare - per fare la statistica, l'attivo Segretario Generale del Siset deve aver identificato gli evasori (se no, sembra - pacificamente - una statistica fasulla). E allora, perché non li segnala - seriamente, e cioè con nome e cognome, non un tanto al metro, alla carlona ..., tanto per far chiasso - alle Finanze? Forse, il Rossini è stato informato che l'obbligo della registrazione dei contratti fa capo - comunque - tanto al locatore che all'inquilino?

Quello non è federalismo fiscale

Nel documento conclusivo dell'indagine sulla competitività dell'Italia di fronte alla moneta unica e alla globalizzazione, i deputati Armani (An), Bono (An), Possa (FI), Giancarlo Giorgetti (Leg) e Liotta (Ccd) denunciano come "concezione astrusa e aberrante" il ritenere che "il federalismo fiscale si attui caricando a cascata sullo stesso reddito prodotto sia l'imposta statale (Irpef-Irpeg), sia quella regionale (Irap), sia quella comunale (Ici)". Specificano altresì che è una "necessità non eludibile" la deduzione dell'Irap e dell'Ici dall'imposta statale.

E i contribuenti, chi li rappresenta?

E' imminente l'avvio della agenzie fiscali, i cui componenti sono già stati nominati dal ministro delle finanze (cfr. *Cn mag.* '00). Non si comprende bene perché del Comitato direttivo dell'Agenzia del territorio debbano far parte ben due componenti designati dall'Anci, cioè dall'associazione degli enti tassatori, i Comuni, e non vi sia invece nessun rappresentante dei tassati, cioè dei contribuenti. Il nostro stupore è anche quello del deputato Sandro Delmastro delle Vedove (An), il quale ha rivolto un'interrogazione al Ministero delle finanze per ottenere chiarimenti.

GIURISPRUDENZA CASA

E se un condomino non è stato convocato all'Assemblea?

Cosa succede se un condomino non è stato convocato all'assemblea condominiale (del tutto o - comunque - in forma valida)? L'assemblea è nulla o no? La Cassazione ha risolto il caso in una recente sentenza (n. 1292/00), tuttora inedita.

"La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale ad un condomino, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta - ha detto la Suprema Corte - non già la nullità, ma l'annullabilità della delibera che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti e dall'approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio".

Convocazione all'assemblea di comproprietari di unità condominiale

Interessante (e, che risulti, prima) decisione della Cassazione che risolve un caso che spesso si pone a proposito delle assemblee condominiali: a proposito - cioè - della convocazione alle assemblee in questione dei comproprietari di un'unità immobiliare del condominio. "Affinchè uno dei comproprietari *pro indiviso* di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonché validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare (ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 1830/2000, inedita) non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato - nella ricorrenza di circostanze presuntive affidate alla valutazione del giudice del merito - che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione". In particolare, la Cassazione ha stabilito che "L'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia". Con questo, si capisce che la sentenza è più importante di quanto non sembri, sulla base dello specifico caso deciso. Infatti essa dice, in buona sostanza, che tutti i comproprietari (tutti, nessuno escluso) devono essere avvertiti, e - quindi - che non bastano (al di là delle presunzioni, e dell'intricato gioco al proposito nel quale ci si va allora a ficcare) prassi disinvolute, come l'invio della convocazione ad un unico indirizzo, alla residenza di uno solo dei comproprietari e così via (al di fuori, naturalmente, di una specifica delega). In parole povere conviene mandare singole convocazioni ai singoli condomini comproprietari, ciascuno al relativo indirizzo. E' l'unico modo per stare sul tranquillo.

Quando non si può neanche discutere

Esaustiva sentenza della Cassazione (n. 697/00) a proposito della partecipazione alla discussione in sede di assemblea condominiale. "Nell'ipotesi di convocazione di un'unica assemblea condominiale - hanno detto i giudici romani - allo scopo di decidere su di una serie di questioni, alcune delle quali riguardanti solo singoli condomini - convocazione sicuramente valida, in quanto non vietata da alcuna norma - i condomini eventualmente non legittimati a votare su di un determinato argomento che non li riguarda non possono, attraverso la partecipazione alla discussione che precede quella votazione, influire sull'esito della stessa".

In una, pure recentissima, sentenza appena precedente (la n. 852/00), sempre la Cassazione ha stabilito che "per il disposto dell'art. 2377 cod. civ., applicabile anche in materia di delibere di assemblee condominiali, il giudicato avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare, si estende a tutti i condomini".

Per le assemblee condominiali, va bene anche la notte

Le assemblee condominiali possono essere convocate anche in "orario notturno". Lo ha stabilito la Cassazione, con una interessante (e, in certo senso, curiosa) sentenza - la n. 697/00 - tuttora inedita.

"In mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono - ha detto la Suprema Corte - limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale, né la fissazione dell'assemblea in ore notturne può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi". Ne consegue - hanno detto ancora i giudici romani - che "non sono applicabili, ai fini della verifica della regolare costituzione dell'assemblea e della validità delle delibere adottate in seconda convocazione, allorchè - in prima - l'assemblea stessa sia andata deserta a causa dell'orario notturno, le maggioranze dall'art. 1136 del Codice civile con riferimento alla validità delle deliberazioni adottate in prima convocazione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Oggi non c'è chi non ostenga la delegificazione, la semplificazione, il decentramento. Temo che sia troppo tardi. La metastasi normativa è troppo avanzata. Perciò urge il bisturi delle privatizzazioni. Apparirà scandaloso ma anche competenze e la giustizia, la legislazione e l'ordine pubblico possono essere collocate sul mercato. Gli arbitri, i contratti, le guardie giurate sono già esempi di una realtà efficace.

Massimiliano Finazzer Flory

15%, negativi effetti-annuncio

Abolire la riduzione forfettaria del 15% del canone di locazione, prevista dal testo unico delle imposte sui redditi. Questo il ripetuto annuncio compiuto su richiesta del Sunia (cfr. *Cn 6/00*) dal ministro Nesi, contestato dall'on. Tommaso Foti (responsabile Casa di An) in un'interrogazione a risposta orale. Il deputato ricorda che simili effetti-annuncio "rischiano di paralizzare del tutto il mercato immobiliare, vuoi per la contraddittorietà degli stessi, vuoi per la scarsa conoscenza del problema che il ministro mostra di avere".

Foti ricorda che la riduzione del 15% è solo un "parziale ristoro delle spese" cui il locatore è soggetto. Invita quindi il ministro ad "astenersi dal rilasciare dichiarazioni che deprimono il mercato degli affitti e disincentivano i proprietari di immobili alla locazione" e altresì a "esaurentemente informarsi sulle regole che disciplinano le locazioni abitative prima di prospettare modifiche legislative del tutto inutili e ingiustamente punitive per i proprietari di immobili".

A Roma riunione dell'European property federation La fiscalità blocca gli investimenti immobiliari esteri in Italia

Si è svolta l'Assemblea annuale dell'European property federation (Epf), organismo rappresentativo delle associazioni dei proprietari di casa in ambito europeo, del quale è componente, per l'Italia, la Confedilizia. Per la prima volta l'Assemblea ha tenuto i suoi lavori in Italia, a Roma. La sessione è stata presieduta dal presidente, l'inglese Malcom Savage. Vi hanno preso parte, fra gli altri, col Presidente confederale, anche gli italiani Attilio Viziano e Antonio Guarnieri, componenti il Comitato direttivo.

Nel corso dei lavori è stato trattato il tema degli investimenti immobiliari in Europa. E' emersa, come fenomeno generalizzato, una crescente disponibilità degli investitori istituzionali e, in parte, anche del mondo finanziario a ricorrere al bene immobile come elemento solido di investimento: soprattutto è apparsa diffusa, con tendenza all'incremento, l'azione svolta dai fondi immobiliari, istituzione che all'estero ha dimostrato una flessibilità e una capacità d'interventi senza equivalenti in Italia. Anche istituti quali la multiproprietà e il *trust* trovano una diffusione, su scala europea, che rimane sconosciuta in Italia: soprattutto il *trust* ha rivelato all'estero capacità di applicazione nel settore immobiliare che sono da noi sconosciute.

Generale è anche apparso il contenimento delle nuove costruzioni, mentre le ristrutturazioni - non solo nei centri storici, ma pure nelle periferie - appaiono incrementate. Forti riserve sono giunte dalle associazioni dei Paesi europei nei confronti dell'eccesso di dirigismo degli organi dell'Ue, in particolare per l'emanazione a getto continuo di direttive che - anche nel settore delle costruzioni - in nome dell'uniformità in tutti gli Stati finiscono col causare sempre nuove incombenze e quindi nuovi costi.

In questo quadro si sono pure studiati i fenomeni di acquisto di immobili da parte di italiani (privati e società) all'estero, e da parte di cittadini e società dell'Ue in Italia. Appare incrementato, soprattutto a partire dal '98, l'acquisto di case per vacanze, da parte di italiani, in località di villeggiatura ovvero in metropoli come Parigi: sono sempre preferite le zone più facilmente raggiungibili, e in primo luogo quindi la Francia. Molto più esiguo l'investimento immobiliare fuori d'Italia, anche se talune situazioni fiscali più favorevoli (per esempio, in materia di trasferimenti immobiliari) inducono investitori italiani a operare oltralpe.

Per quanto concerne, invece, l'investimento immobiliare in Italia, è stata diffusa la sintesi (cfr apposita tabella) di una ricerca svolta presso proprietari ed operatori francesi, tedeschi e britannici, al fine di verificare la loro disponibilità ad acquistare casa in Italia. Per "proprietari" si intendono privati che possono acquistare un appartamento in Italia per ragioni di soggiorno o di investimento; per "operatori" si intendono investitori istituzionali, società, imprese che possono acquistare un immobile per locarlo ovvero per utilizzo industriale.

Disponibili all'acquisto di Immobili in Italia	Francia		Germania		Regno Unito	
	proprietari	operatori	proprietari	operatori	proprietari	operatori
	27%	11%	31%	19%	12%	13%

Si avverte una forte preponderanza dei semplici privati ad acquistare una casa per proprio uso rispetto all'investimento degli operatori sia in Germania che in Francia, Paesi che sono più vicini all'Italia di quanto non sia il Regno Unito (che pure ha una rilevante incidenza di proprietari nelle colline toscane) e quindi consentono di raggiungere più facilmente la meta prescelta (nella tradizionale presenza tedesca nella Penisola rientra l'immunità predilezione per il Lago di Garda). Nell'insieme, però, c'è un'oggettiva refrattarietà in Italia. Se poi si appurano i motivi che ostano all'acquisto, prendendo come base solo quelli che si sono detti indisponibili, ne risulta la tabella riassuntiva che pure pubblichiamo.

	Francia		Germania		Regno Unito	
	proprietari	operatori	proprietari	operatori	proprietari	operatori
Pressione fiscale	68%	66%	61%	59%	71%	66%
Oneri burocratici	11%	6%	21%	9%	12%	8%
Incertezza nel rientro in possesso del bene	17%	25%	14%	30%	15%	21%
Altro	4%	3%	4%	2%	2%	5%

Mediamente i due terzi del campione di stranieri intervistati temono la pressione fiscale. Un decimo (ma nei proprietari tedeschi la percentuale supera un quinto) viene dissuaso dall'acquisto a causa delle incombenze burocratiche legate, in Italia, alla compravendita e alla gestione della proprietà immobiliare. Molto elevata risulta, in chi potrebbe comprare per investimento, la sfiducia nei tempi della giustizia italiana: l'incertezza nel rientro in possesso dell'immobile deriva anche dalla diffusione delle notizie sulle sanzioni inflitte allo Stato italiano dalla giustizia europea.

Il Presidente confederale ha dichiarato: "Come anche il Governatore della Banca d'Italia ha autorevolmente rilevato, pressione fiscale e burocratismo sono i principali elementi che determinano oggi la stagnazione italiana, soffocando ogni pur persistente voglia di innovazione e di intrapresa. Tali così perniciosi effetti del sistema Italia sono esaltati in modo ulteriormente intollerabile nel settore immobiliare, come dimostrano anche i lavori dell'Epf. La pressione fiscale sulle case non è, oggi, solo smodata quantitativamente (nel perverso concorrente di fiscalità erariale e locale), ma costituisce anche un calvario sotto il profilo delle modalità di pagamento delle imposte. Una situazione che esige pronti rimedi e non, ritornanti promesse di vario tipo".

Accordo Enti per locazioni a Roma

Inpdap, Inpdai, Inail, Inps e Enpals hanno siglato coi sindacati inquilini Sunia, Uniat, Conia e Unione inquilini un Accordo per la stipula dei contratti di locazione nella capitale.

E' stato preso a base per la determinazione degli stessi l'Accordo siglato - per i contratti agevolati - dalla Confedilizia. Com'è noto, a Roma un differente Accordo è stato stipulato da piccole associazioni della proprietà.

Mediatore e provvigione

Il diritto alla provvigione spetta a chi abbia prestato effettivamente opera di mediazione cooperando a mettere in relazione i soggetti del contratto principale; detta ipotesi non ricorre nel caso in cui un soggetto si limiti a segnalare l'affare ad altri, il quale provveda poi a ricercare il contraente ed a stabilire il contatto tra le parti.

Corte di Cassazione
4 febbraio 2000, n. 1233;
Pres. Fiduccia, Est. Durante.

L'omessa denuncia agevola l'esproprio

L'indennità di espropriazione di un'area edificabile non è decurtabile nel caso in cui il proprietario abbia omissa di presentare la denuncia ai fini dell'Ici. L'omissione dell'adempimento tributario, infatti, rende semplicemente inapplicabile l'articolo 16 del dlgs n. 504/92, senza legittimare metodi alternativi di determinazione dell'indennità. E' quanto emerge dalla sentenza n. 5283 del 22.04.'00 emessa dalla prima sezione civile della Corte di Cassazione, consultabile sul sito www.giust.it.

La solita "piccola": pur di far bussines...

Una piccola associazione della proprietà si lamenta perché in una grande città circa il 10% dei condomini non avrebbe ancora provveduto a convertire dal gasolio al metano il proprio impianto di riscaldamento. Ci si chiede che cosa possa importare, ad una associazione della proprietà, il sistema di riscaldamento di questo o quell'immobile, libero essendo ogni proprietario ed ogni condominio di utilizzare il metodo che ritiene. C'è, evidentemente, voglia di bussines, in certe "piccole": può bastare, nella fattispecie, un collegamento con imprese del ramo.

Bonifica: contributo non dovuto

Il Tribunale di Pisa - in una causa nella quale i privati contribuenti erano difesi dal presidente della locale Confedilizia, avv. Giuseppe Gambini - ha condannato il Consorzio di bonifica "Ufficio dei fiumi e dei fossi" a restituire i contributi versati, in quanto non dovuti ai sensi della l. 36/'94, atteso che i contribuenti già pagano la tariffa per la fognatura e sono quindi "esentati dal pagamento di qual si voglia altra tariffa eventualmente dovuta per il medesimo titolo ad altri enti".

Abitazioni private: sono 27 milioni

Come si riparte il patrimonio edilizio italiano? Secondo il Censis, l'edilizia residenziale raggruppa 26.954.000 unità immobiliari, per un totale di 2.291 milioni di mq. di superficie; l'edilizia privata con destinazioni produttive, terziarie e di servizio 4.740.000 unità immobiliari, con una superficie di 650 milioni di mq; l'edilizia pubblica, infine, 8.400.000 unità immobiliari, con una superficie di 1.150 mq.

Quanto all'epoca di costruzione del patrimonio residenziale abitativo privato, il 17,6% delle unità immobiliari risale a prima del 1919, il 25% agli anni fra il 1919 e il '60, il 22,6% al periodo 1961-'71, il 18,3% al decennio 1972-'81, il 9,3% agli anni 1982-'91 e infine il 7,1% al periodo 1991-'99.

Leasing immobiliare, imposta fissa di registro

All'atto di locazione finanziaria immobiliare si applicano le ordinarie disposizioni in materia di atti soggetti ad Iva, e pertanto, ove tale atto venga portato alla registrazione, dovrà scontare l'imposta nella misura fissa di l. 250.000. Lo ha precisato il Ministero delle finanze con Risoluzione 77 del 31.5.'00.

Costruzioni: cresce il comparto dell'elettronica

Notevoli incrementi nei fatturati dei settori legati alle costruzioni. Secondo l'Anie (la Federazione delle industrie elettroniche ed elettrotecniche facenti capo alla Confindustria), il settore dei componenti e sistemi per impianti è salito dai 4.737 miliardi di lire del '97 ai 4.931 del '98 e ai 5.136 del '99, con un aumento medio superiore al 4% l'anno, media che si ritiene di confermare quest'anno per il permanere delle agevolazioni fiscali - sia pure ridotte rispetto agli anni passati - sul recupero.

Stabile, invece, il settore dei cavi: 1.455 miliardi nel '97 scesi a 1.426 nel '99 e risaliti a 1.453 l'anno scorso.

In ascesa il comparto ascensori e scale mobili: da 950 miliardi del '97 a 988 l'anno successivo e a 1.010 nel '99.

Forte, infine, l'incremento nel comparto dell'illuminazione: dai 3.500 miliardi del '97 si è saliti ai 3.750 del '98, per giungere ai 3.950 del '99.

AMENITÀ

Il tennis di Amato

Il Presidente del Consiglio è anche Presidente del Circolo Tennis di Orbetello. Buon per lui ...

Se non fosse che - presiedendo in quella veste il memorial Benito Grassi - il Capo del Governo ha avuto un'idea geniale, e l'ha subito (e pubblicamente) proposta al sindaco, Di Vincenzo: raddoppiamo il montepremi del torneo di tennis dedicato a Grassi, da 25mila a 50mila dollari. E come? Presto fatto, per il Presidente del Consiglio: prendendo i soldi necessari dall'Ici pagata dai non residenti (evidentemente, allo scopo - così filantropico - debitamente "adeguata", cioè: aumentata).

Bene, davvero bene. E davvero bravo il tennista Amato. Di Ici, lui sì che se ne intende... Non per niente l'ha inventata, quando fu Presidente del Consiglio per la prima volta.

La mistificazione si concentra sul disavanzo pubblico. La sua riduzione viene spacciata come veritiera e durevole. Essa è invece ancora apparente e purtroppo solo temporanea.

Massimiliano Finazzer Flory

INTERNET

Situazione dismissioni

Al sito www.asnodim.it (realizzato dall'Associazione del notariato romano per le dismissioni immobiliari) è possibile controllare la situazione delle dismissioni degli immobili da parte degli enti previdenziali e "i notai assegnati ad ogni edificio", a quanto informa un comunicato della stessa Associazione.

Leggi e Ddl

Al sito www.normeinrete.it ("amministrato" - a quanto informa un comunicato - dal Ministero della giustizia e coordinato dall'Autorità per l'informatica nella Pubblica Amministrazione) è possibile consultare leggi e ddl presenti sui siti web istituzionali (circa 60 mila i documenti presenti).

Domande e risposte sulla legge 431/'98 in materia di locazioni

- D. Come definire la legge 431/98?
 R. E' la nuova legge che regola le locazioni abitative
- D. Si possono ancora stipulare contratti c.d. "in deroga"?
 R. No.
 D. Perché?
 R. Perché la legge 431/98 ha abrogato la legge sull'equo canone.
- D. Quando è entrata in vigore la legge 431?
 R. Il 30/12/98.
- D. I due binari, o canali, previsti dalla nuova legge per locare gli appartamenti, quali sono?
 R. Il canale libero (primo canale) e il canale concordato (secondo canale).
- D. Qual è la differenza sostanziale tra i due canali?
 R. La fissazione del canone per i contratti del primo canale è libera, per quelli del secondo invece no.
- D. Cosa vuol dire contratto a canone concordato?
 R. I canoni sono stati definiti (cioè concordati) tra le organizzazioni dei proprietari di casa e quelle inquilini.
- D. Da quando sono fattibili i contratti concordati?
 R. Dalla data di deposito degli "accordi" presso i Comuni.
- D. Perché il contratto del secondo canale a canone concordato è detto anche "agevolato"?
 R. Perché per questo tipo di contratto la legge prevede agevolazioni fiscali per i proprietari.
- D. Di quale genere sono le agevolazioni fiscali?
 R. Di natura erariale in materia Irpef e Imposta di Registro e di natura comunale in materia di Ici.
- D. In che cosa consiste il beneficio?
 R. Per l'Irpef in una riduzione dell'imponibile - determinato secondo le disposizioni vigenti - del 30% (in aggiunta al 15%), per l'Ici le riduzioni stabilite dai Comuni, mentre per l'Imposta di registro l'imponibile è rappresentato dal 70% del canone annuo.
- D. Perché per il contratto concordato ci sono le agevolazioni fiscali?
 R. Perché i canoni di affitto sono più bassi di quelli di mercato.
- D. In tutti i Comuni sono previste le agevolazioni Irpef?
 R. No: solo nelle città metropolitane, nei Comuni confinanti con queste, nei Comuni capoluogo di provincia, nei Comuni ad alta tensione abitativa contenuti in appositi elenchi ministeriali.
- D. Gli accordi sono previsti dalla legge per tutti i Comuni o solo per quelli per i quali sono riconosciute le agevolazioni fiscali?
 R. Per tutti i Comuni.
- D. Le agevolazioni Ici sono sempre assicurate?
 R. No. E' una decisione che devono prendere i Comuni, che sono facoltizzati a farlo dalla legge 431.
- D. Qual è la durata minima di legge del contratto libero e di quello concordato?
 R. Quattro anni più altri quattro quella del primo e tre anni più due anni di proroga per il secondo.
- D. Si possono stipulare contratti del tipo concordato nei Comuni dove ancora non è stato definito l'accordo territoriale?
 R. No.
 D. L'aliquota Ici ridotta, dove deliberata, è sempre usufruibile dal proprietario?
 R. No. Solo quando l'appartamento è locato per abitazione principale del conduttore.
- D. Il DM 5/3/1999 attuativo della legge 431 parla di fasce con riferimento ai canoni contenuti negli accordi: cosa sono?
 R. Con gli accordi le OO.SS. individuano i valori minimi e massimi dei canoni in base alla zona e alla qualità dell'appartamento: la fascia è l'intervallo tra i due limiti.
- D. Quali sono le conseguenze, per un contratto del canale concordato, della pattuizione di un canone superiore al limite massimo della fascia dell'accordo?
 R. La pattuizione è nulla.
- D. La nuova legge sulle locazioni ha introdotto una disposizione relativa alla omessa registrazione del contratto. Quale?
 R. Una volta che il proprietario abbia ottenuto un provvedimento esecutivo per il rilascio dell'immobile questo non viene eseguito.
- D. Si possono stipulare contratti estranei alla disciplina della 431?
 R. Sì: quelli relativi agli immobili classificati catastalmente A/1, A/8, A/9, e agli immobili di interesse storico o artistico (c.d. vincolati) e i contratti aventi finalità esclusivamente turistiche.
- D. Perché un proprietario dovrebbe scegliere di locare utilizzando il canale concordato se i prezzi sono più bassi, in modo più o meno sensibile, di quelli di mercato?
 R. Quello che può fare orientare la scelta per questo tipo di contratto è da ricercare nella durata più breve e nel risparmio fiscale che va valutato caso per caso, a seconda anche del proprio reddito per quanto riguarda l'Irpef e nella scelta operata dai Comuni per la riduzione dell'Ici.

Alla fine della lettura di questo elenco c'è una morale: che è quella di non scartare a priori l'alternativa rappresentata dal contratto concordato (che in alcuni casi è quasi una scelta obbligata) e di averne una conoscenza approfondita. Molti potrebbero rimanerne favorevolmente sorpresi.

Entro il 31 luglio le dichiarazioni

Si ricorda che il 31 luglio scade il termine per la presentazione, anche via internet, della dichiarazione dei redditi. Entro il 20 luglio è invece ancora possibile effettuare i versamenti del saldo Irpef '99 e del primo acconto 2000, applicando la maggiorazione dello 0,40%. Il 31 luglio è anche l'ultimo giorno per presentare, in caso di variazioni, la dichiarazione Ici (a meno che il Comune non abbia previsto diverse scadenze).

Tutti gli adempimenti sono stati segnalati nei precedenti numeri di *Cn*.

Babele nei versamenti Ici. Decreto ministeriale determini un unico bollettino di versamento

La Confedilizia ha raccolto, dalle sedi territoriali, segnalazioni di proteste dei cittadini su difficoltà nel pagamento dell'Ici e di incertezze circa le modalità di versamento. Com'è noto, sin dallo scorso anno i Comuni potevano decidere di sostituire l'obbligo di versamento dell'imposta al concessionario della riscossione con quello di pagamento diretto al Comune, tramite Tesoreria o conto corrente postale intestato alla stessa. Nell'apprezzare il fatto che quest'anno un numero maggiore di Comuni ha esercitato tale facoltà - con ciò ottenendo un rilevante risparmio, per via del mancato pagamento delle commissioni al concessionario, che sono a carico del Comune ma che finiscono per essere traslate ai contribuenti - la Confedilizia ha segnalato gli inconvenienti determinati dalla novità, avanzando proposte che permettano di migliorare il nuovo sistema di pagamento.

I cittadini, infatti, già costretti ad assumere informazioni presso le singole amministrazioni e a sciogliere i relativi dubbi sia sulle scelte operate in materia di aliquote applicabili sia sui modi per procedere al pagamento (sono state decine e decine le correzioni apportate dall'Anci-Cnc ai dati diffusi all'inizio di giugno relativamente alle delibere dei Comuni), devono preoccuparsi anche di reperire concretamente i bollettini di versamento da utilizzare, giacché ogni Comune ha facoltà di richiedere i dati che ritiene utili, per cui i bollettini risultano non omogenei. Con la conseguenza che i proprietari di immobili situati in Comuni diversi da quello di residenza sono obbligati, per procedere ad un corretto versamento, a farsi spedire il bollettino (a meno che il Comune non lo abbia fatto spontaneamente) o, addirittura, a recarsi appositamente sul posto per ritirarlo. Al fine di scongiurare il ripetersi - ed il moltiplicarsi - dei disagi sopra descritti in occasione delle future scadenze, la Confedilizia ha chiesto che venga stabilito l'obbligo, per i Comuni che riscuotono l'Ici direttamente, di inviare ai contribuenti i moduli di versamento da utilizzare (unitamente alle istruzioni sostanziali e procedurali per il pagamento), così come attualmente sancito a carico dei concessionari; ovvero che si determini con decreto ministeriale un unico bollettino di versamento valido per i pagamenti in favore di tutti i Comuni che optino per la riscossione diretta (disponibile, quindi, negli uffici postali di tutta Italia), analogamente a quanto previsto sin dal '93 per i versamenti al concessionario.

La Confedilizia, rilevando che, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del d.lgs. n. 471/97, le sanzioni per ritardati od omessi versamenti diretti "non si applicano quando i versamenti sono stati tempestivamente eseguiti ad ufficio o concessionario diverso da quello competente" - come ricordato dal Ministero delle finanze con la circolare n. 118/E del 7 giugno scorso - e che sono considerati validi, pertanto, i versamenti effettuati al concessionario anziché al Comune, o viceversa, nonché a concessionario o Comune errato, ha espresso l'avviso che relativamente a tali errati versamenti i Comuni non potranno applicare alcuna altra sanzione, neppure per violazioni formali.

SFRATTI

Torino: un dramma che non c'è

Il ministro Nesi, intervenendo alla Commissione ambiente, ha dichiarato che il prefetto di Torino gli aveva fatto presente la grave situazione degli sfratti in quella città, che avrebbe prodotto "conseguenze drammatiche". L'on. Sandro Delmastro delle Vedove (An) ha interrogato lo stesso ministro ricordando che dai dati della Confedilizia risulta che a Torino solo in circa metà degli sfratti graduati il proprietario ha inoltrato richiesta di sgombero, che poco più di un quarto degli sfratti esecutivi viene di fatto eseguito e che nei primi cinque mesi dell'anno meno di 30 sfratti (su un totale di circa 900 titoli esecutivi) hanno richiesto l'intervento della forza pubblica. Ha quindi chiesto di conoscere il tenore esatto del rapporto del prefetto di Torino, "non apparendo assolutamente drammatica la situazione della città di Torino ed apparendo invece allarmistica la valutazione asseritamente palesata dal prefetto".

RECENSIONI

Attualità

Luigi Giussani, *L'io, il potere, le opere. Contributi da un'esperienza*, Marietti 1820 ed. pp. 294, s.i.p.

Interventi del fondatore di Comunione e Liberazione sulla politica, il lavoro e la creatività sociale dei "corpi intermedi".

Antonio Selvatici, *Prodeide. Biografia non autorizzata di Romano Prodi*, Edizioni Il Fenicottero, Via Farini 6, Bologna, pp. 252, 8. Ill. f.t., lire 27.000.

Caustiche pagine sull'attività di economista e di politico svolta dal Commissario europeo.

Bed & breakfast

Rita Apollonio, Giulia Carosella, *Come aprire un bed & breakfast in Italia*, Franco Angeli Ed., pp. 142, lire 25.000.

Informazioni pratiche sulla disciplina su questo nuovo (per l'Italia) strumento di accoglienza turistica, con molti indirizzi utili.

Dottrine politiche

Piccola antologia del pensiero liberale, a cura di Luigi Marco Bassani e Carlo Lottieri, Società Libera Ed., viale Tunisia 39, Milano, pp. 100, lire 10.000.

Un agile strumento di lettura per accostarsi alla tradizione del pensiero liberale, da Locke alla Scuola Austriaca.

Economia

La Scuola Austriaca di Economia a cura di Dario Antiseri e Lorenzo Infantino, Rubbettino ed., Viale dei Pini 10 Soveria Mannelli (CZ), pp. 46, lire 20.000.

Un albo dedicato ai maggiori esponenti della grande tradizione economica austriaca da Menger e Von Mises a Von Hayek.

Mario Breglia, Manfredi Catella, *I fondi di investimento immobiliari. Aspetti istituzionali, finanziari ed economici*, pref. di Guido Cammarano, Il Sole 24 Ore ed., pp. XVI + 378, lire 39.000.

Tutto quel che c'è da sapere sui fondi immobiliari, in Italia e all'estero.

Michel Novak, *L'impresa come vocazione*, a cura di Flavio Felice, pref. di Giovanni Palladino, Rubbettino ed., Viale Dei Pini 10, Soveria Mannelli (CZ), pp. 274, lire 25.000.

Lo spirito imprenditoriale non è mosso dal desiderio di guadagno ma da una vocazione spirituale che produce bene comune.

Josè Pinera, *Pensioni: un affare privato*, pref. di Antonio Martino, Faccio ed., Via Canonica 7, Treviglio (BG), pp. 32, lire 5.000.

Una sola strada per salvare le pensioni: privatizzarle e passare al sistema contributivo.

Contratti di locazione ed extracomunitari

Costituisce atto discriminatorio ai sensi dell'art. 44 D. Lgs. n. 286/98, (a suo tempo segnalato su queste colonne) l'indisponibilità a concludere contratti di locazione con extracomunitari di colore. Questo il principio affermato dal Tribunale di Milano con ordinanza (est. de Sapia) 30-3.'00, in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*. Con la stessa, è stata ordinata "la cessazione dell'atto discriminatorio accertato" e si è condannata l'agenzia immobiliare interessata al risarcimento del danno non patrimoniale patito dall'extracomunitario interessato, liquidato in un milione di lire.

Il caso ha tratto origine da telefonate fatte da esponenti di un'Associazione per l'assistenza agli extracomunitari, ad un'Agenzia immobiliare che aveva fatto presente, per quanto ritenuto dal Tribunale, l'indisponibilità della proprietà a locare a persone di colore.

Il senso dello Stato tra ferrovieri coincide con l'appartenenza al posto fisso tramandato secondo regole dogmatiche alle quali il giovane diplomato deve abbottonarsi se non vuole perdere il treno. Nei confronti di coloro che sono coinvolti dall'ansiosa ricerca di prima occupazione viene alla fine riservata la corsia dei lavori socialmente futuri. I trentenni di oggi non hanno solo maggiori ragioni per protestare e poter cambiare questa realtà.

Massimiliano Finazzer Flory

Contratti agevolati e società

La Confedilizia ha segnalato al Ministero delle finanze che nel quadro RF dei modelli *Unico 2000* per le Società di capitali e le Società di persone (a differenza dai modelli *Unico* per le persone fisiche e le società semplici) non è presente l'apposito riquadro per l'indicazione dei dati di cui all'art. 8, comma 2, legge 431/98 a riguardo dei contratti di locazione agevolati.

L'organizzazione ha chiesto al Ministero l'emanazione di urgenti istruzioni, segnalando che è indubbia l'applicabilità delle agevolazioni di cui trattasi anche alle società in questione, sia pure nei limiti precisati su *Cn* settembre '99.

Ici, la sanzione per chi paga entro il 30/7

Chi non ha versato entro il 30 giugno l'acconto Ici può farlo entro il 30 luglio, pagando una sanzione pari al 3,75% dell'imposta non versata, oltre gli interessi nella misura del 2,5 annuo per i giorni che vanno dal 1° luglio alla data del pagamento.

Successivamente, si può ancora provvedere al ritardato pagamento dell'imposta, ma - fermi la misura degli interessi ed il modo di calcolarli - la sanzione passa al 30% dell'imposta non versata (ridotta al 6% se il pagamento avviene entro il 30.6.'01).

Casa: Del Turco, rivedere sistema tasse Stato e Comuni

Una quota delle maggiori entrate fiscali "dovrà essere destinata al completamento della riforma del sistema di tassazione sulla casa". Lo ha sostenuto il ministro delle Finanze, Ottaviano Del Turco, nel corso del 'question time' alla Camera.

"Il cittadino italiano che destina una parte dei suoi risparmi a uno qualunque dei prodotti finanziari che sono a disposizione nel nostro Paese - ha sottolineato il ministro - se la cava con il 12,5% di prelievo e ha chiuso lì il suo rapporto con il fisco. Il cittadino italiano che decide di destinare la stessa somma per l'acquisto di un piccolo o grande appartamento per la propria prima casa, conosce invece traversie fiscali più consistenti, dal punto di vista della quantità e dal punto di vista del numero delle operazioni che deve fare. La mia opinione - ha quindi aggiunto Del Turco - è che non si può continuare così. Occorre andare a una revisione sia per la parte relativa alle responsabilità dello Stato, sia per la parte relativa alle responsabilità dei Comuni riguardo l'Ici.

Questo è un tema importante, di grandissima sensibilità - ha concluso il ministro - ed è un tema sul quale il governo è chiamato a dare una risposta anche in questa legge finanziaria".

Il Presidente confederale ha personalmente espresso al ministro il compiacimento della Confedilizia per le sue prese di posizione sulla tassazione della casa.

Anche il Sunia vorrebbe il libretto casa (perfino più di uno)

Il Sunia ha lanciato una "campagna nazionale sulla sicurezza delle abitazioni" intitolata "Abitare sicuri". Fra l'altro richiede l'attuazione delle "normative regionali e comunali sul fascicolo di edificio assicurandone il coordinamento con l'istituendo fascicolo di fabbricato attualmente in discussione". Propone pure la "creazione in ambito comunale di un'autorità garante della sicurezza come istanza di controllo, monitoraggio e rapporto con i cittadini utenti" e la "obbligatorietà delle attestazioni riguardo i criteri di rispetto della sicurezza in tutti gli atti e i contratti riguardanti gli immobili (affitti, comodati, compravendite)".

L'indennità per danno ambientale si cumula con l'oblazione per il condono

Il Consiglio di Stato, Sez. VI, ha pronunciato una sentenza (n. 3185/00) in merito all'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 15, l. 1497/39 (ora art. 164, d.lgs. 490/99: trattasi della cd. tassa sul panorama) a carico di chi già abbia provveduto al versamento dell'oblazione per opere condonate ai sensi della legge sul condono edilizio. Riconoscendo all'indennità risarcitoria la natura di sanzione amministrativa pecuniaria, il consesso ha considerato legittimo il cumulo.

Ici: circolare delle Finanze

Il Ministero delle finanze ha emanato una Circolare (la 118/E del 7.6.'00) illustrativa del versamento dell'acconto Ici (pari al 90% di quanto dovuto per il primo semestre 2000). Il testo - disponibile presso la Sede Centrale per le Associazioni interessate - non contiene novità di rilievo.

Da sottolineare, a proposito delle difficoltà causate dalle differenti modalità di versamento previste nei vari Comuni, la precisazione - conseguenza, per altro, di un principio stabilito per tutti i tributi - che sono considerati validi e non sanzionabili i pagamenti effettuati al concessionario anziché al Comune, o viceversa (nonché - deve aggiungersi - ad ufficio o concessionario diverso da quello competente).

Con riferimento all'annoso problema delle pertinenze (su cui si veda, da ultimo, *Cn. mar. '00*) da segnalare l'affermazione secondo la quale "dal 1° gennaio 2000 alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, indipendentemente dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze".

Poche le domande per Fondo sociale affitti

Il Fondo sociale, costituito a favore degli inquilini che hanno problemi a pagare l'affitto, rischia di restare in larga parte inutilizzato. I fondi disponibili ammontano a 752 miliardi (600 stanziati per il triennio 1999-2001 e 152 di ex fondi Gesca).

Da un'indagine fatta dal sindacato degli inquilini Sicut, pubblicati dal settimanale *Il Salvagente*, emerge che le domande presentate in 14 città monitorate dall'indagine sono inferiori ai fondi disponibili.

Che non ve ne sia bisogno? Che la tanto strombazzata emergenza, proprio non esista? Che i canoni non siano poi così alti? Che le tante provvidenze (regionali, provinciali, comunali ...) siano già più che sufficienti?

Il Fondo - com'è noto - può erogare anche 6 milioni l'anno a famiglie con reddito fino a 18 milioni 450mila lire, che destinano almeno il 14% del reddito al canone di affitto mentre un contributo di 4,5 milioni può andare ai nuclei familiari che non superano i limiti di reddito per l'assegnazione delle case popolari (35 milioni l'anno per i lavoratori dipendenti, 21 per gli autonomi, ma ogni Regione può variare questi limiti).

L'imprenditore, quando agisce, ragiona per innovazioni. Il burocrate, in base ai precedenti.

Massimiliano Finazzer Flory

Tosap: risoluzioni delle Finanze

Per l'occupazione permanente realizzata con un impianto pubblicitario accostato ad una parete o ad altro manufatto, la tassa occupazione spazi ed aree pubbliche si applica sulla base dell'effettiva proiezione al suolo dell'impianto e non sulla base della proiezione al suolo di tutta l'area compresa tra l'impianto e la parete, che non è stata ricompresa nel provvedimento di concessione. Tutto ciò, indipendentemente dalla circostanza che quest'ultima area non possa essere di fatto utilizzata dalla collettività (Risoluzione 86 del 9.6.'00).

L'esercizio della facoltà prevista dall'art. 3, c. 63, lettera b), della l. 549/95 - che consente di esonerare dalla Tosap le occupazioni permanenti con autoveicoli adibite a trasporto pubblico o privato nelle aree a ciò destinate - si applica anche alle occupazioni realizzate da terzi concessionari per la realizzazione di parcheggio su aree appositamente individuate dal Comune (Risoluzione 85 del 8.6.'00).

Con riferimento alla Tosap dovuta per le occupazioni effettuate con impianti pubblicitari (poster e standardi), la Risoluzione 84 del 8.6.'00 afferma che per individuare la superficie effettivamente sottratta all'uso pubblico occorre, ai sensi del combinato disposto degli artt. 38-39 del D.lgs. 507/93, calcolare separatamente l'occupazione del suolo, realizzata con i paletti di sostegno dell'impianto e quella effettuata con la rimanente parte del manufatto che, in quanto soprastante, deve essere calcolata secondo la proiezione ortogonale al suolo del maggior perimetro del corpo sospeso nello spazio aereo.

La medesima Risoluzione rileva, infine, che il principio dell'esclusione dalla tassazione delle occupazioni che in relazione alla medesima area di riferimento siano complessivamente inferiori al mezzo metro quadrato, non opera quando le occupazioni insistono ciascuna su un'area pubblica distinta, come avviene nel caso in cui i singoli impianti siano stati installati in punti diversi del territorio comunale. Infatti, per "medesima area di riferimento" deve intendersi esclusivamente l'area immediatamente circostante a quella su cui insiste l'impianto pubblicitario, ancorché l'autorizzazione ad effettuare le diverse occupazioni nell'ambito del Comune sia stata rilasciata nel contesto di un unico provvedimento amministrativo.

Il cittadino italiano è considerato maturo per recarsi alle urne, stipulare contratti, contrarre matrimonio, guidare la vettura, servire la patria nell'esercito ma non così adulto per decidere da solo come proteggere il proprio corpo scegliendo la qualità di vita che ritiene più idonea a se stesso, oppure decidendo di organizzare con le proprie risorse una diversa gestione della solidarietà per sé e per i propri cari.

Massimiliano Finazzer Flory

Dove finiscono i soldi dell'ICI...

La Giunta (di centrosinistra) di Roma ha destinato 350 milioni al finanziamento della manifestazione gay della capitale. Il sindaco Rutelli, infatti, ha revocato il patrocinio (addirittura) della manifestazione, ma non il finanziamento.

C'è davvero da stupirsi, sapendo dove finiscono i soldi dell'Ici... Per forza non bastano mai e le aliquote continuano incessantemente a crescere, con la connivenza del Governo (che ha allargato la forbice del massimo a disposizione degli enti locali). Cosa c'entra mai il Comune, indipendentemente da tutto, con i gay? Al pari, cosa centra con gli spettacoli (di canzonette ed altro) che di continuo organizza e, in genere, cosa centra con il cosiddetto effimero? Tutto questo, naturalmente, per Roma e molti altri Comuni ancora... Facessero il loro mestiere, e badassero a strade, scuole e a quanto dovuto (non, a quanto piace per imbonire la gente a mero scopo elettorale).

I cattocomunisti, appesi sullo Stato sociale come albero di Natale permanente sotto cui vige la cultura del dono per blandire quei cittadini che ormai per mestiere fanno gli elettori. Oggi dopo l'euro è la concertazione l'ultimo regalo avvelenato. Una concertazione sinonimo di partecipazione la quale priva della competizione non è altro che consociativismo. Strumento e obiettivo del cattocomunismo.

Massimiliano Finazzer Flory

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

UNA DOMANDA ...

Che bisogno c'è di nuove costruzioni?

Nel programma di lavoro maggio 2000-aprile 2001 presentato dal ministro Nesi alle Camere si parla anche della casa. Si prevedono, fra l'altro, "iniziative per la realizzazione di circa 10.000 alloggi al fine di incrementare l'offerta in locazione a valori contenuti" (poi, pudicamente, si specifica: "copertura del fabbisogno, da reperire"). A parte la considerazione di base che per favorire la locazione la strada maestra è quella della riduzione del carico fiscale (a cominciare dall'Ici), non si capisce perché il Ministero dei lavori pubblici non voglia decidersi, una buona volta, ad uscire dalla logica delle nuove costruzioni. Non c'è stato abbastanza spreco di territorio? Non ci si è allontanati a sufficienza dai centri storici con periferie troppo dilatate? Non è ora di pensare in termini di recupero, recupero sia dei centri antichi sia delle stesse periferie?

Nel programma si parla, in effetti, anche di recupero, ma lo si mette in relazione con la sicurezza e il fascicolo del fabbricato, vale a dire con uno strumento che nulla, ma proprio nulla, ha da spartire sia con la sicurezza sia con il recupero.

Decisioni della Cassazione su classamento e rendite catastali

Se a seguito dell'attribuzione di rendita il valore dichiarato nell'atto di trasferimento dell'immobile risulta inferiore a quello dato dalla valutazione automatica, l'ufficio può recuperare la maggiore imposta di registro con il solo avviso di liquidazione, senza necessità della previa notifica dell'avviso di accertamento (Corte di Cassazione, Sez. I civile, sentenza n. 3046 del 19.3.'00).

Nell'ambito del procedimento di valutazione automatica dell'immobile, l'atto di classamento con attribuzione della rendita catastale deve essere comunicato al contribuente, anche se ciò non è previsto dalla legge, trattandosi di atto rilevante sul piano tributario ed autonomamente impugnabile (Corte di Cassazione, Sez. tributaria, sentenza n. 4509 del 10.4.'00).

L'avviso di classamento - provvedimento di natura valutativa integrante atto di accertamento - con cui viene attribuita la rendita agli immobili dei gruppi speciali e particolari, deve essere motivato, condizione che risulta soddisfatta quando nell'atto vengono indicati i criteri e le fonti utilizzati per la determinazione della rendita (Corte di Cassazione, Sez. tributaria, sentenza n. 5717 del 5.5.'00).

A proposito di Invm straordinaria concernente immobile privo di rendita, se il contribuente ha chiesto la determinazione automatica del valore finale del bene, presentando istanza per l'attribuzione di rendita catastale, l'ufficio del registro che liquida il tributo a seguito della comunicazione della rendita da parte dell'Ute, deve indicare nell'avviso di liquidazione, oltre l'importo del tributo, anche l'indicazione dei dati del classamento e della rendita catastale, per consentire al contribuente di rilevare eventuali errori (Corte di Cassazione, Sez. tributaria, sentenza 9.6.'00, n. 7906).

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 Massimiliano Finazzer Flory pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *I confini della libertà*, ed. Marsilio.



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

Anno 10
Numero 7

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 4 luglio 2000