

## LA COSTANTE CRESCITA DELLE ALIQUOTE ICI

La tabella illustra come nei maggiori Comuni italiani il livello delle aliquote fissate per gli immobili non locati abbia subito un costante incremento, passando dal 6,15 per mille del '97 - primo anno in cui è stato possibile deliberare una specifica misura per tale tipologia di immobili - al 7,23 del 2000. Sul sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) è possibile consultare un'analisi più ampia dell'evoluzione della tassazione Ici dal '93 ad oggi, con tabelle commentate relative alla base imponibile su cui si applica l'imposta, al livello dell'aliquota ordinaria e di quella per la "prima casa".

COMUNI METROPOLITANI - *Aliquota immobili non locati*

Comune	1997	1998	1999	2000
<b>BARI</b>	4,5	5	5	6,5
<b>BOLOGNA</b>	7	7	8	8
<b>CATANIA</b>	5,6	6,5	6,55	6,55
<b>FIRENZE</b>	7	7	8	8
<b>GENOVA</b>	6,2	7	7,5	8
<b>MILANO</b>	5	5	5	5
<b>NAPOLI</b>	7	7	8	8
<b>PALERMO</b>	5,2	5,2	5,2	6,1
<b>ROMA</b>	6,2	6,9	6,9	7,95
<b>TORINO</b>	7	7	7,5	7,5
<b>VENEZIA</b>	7	7	8	8
Media	6,15	6,41	6,87	7,23

- Per i Comuni che non hanno deliberato una specifica aliquota per gli immobili non locati è stata inserita l'aliquota ordinaria
- Per i Comuni che hanno stabilito due diverse aliquote per gli immobili sfitti - di cui una, ai sensi della legge n. 431/98, per quelli per i quali non risultino contratti registrati da almeno 2 anni - è stata indicata una media fra tali aliquote

Confedilizia - Ufficio Studi

## All'interno

- **Vinta la battaglia contro il libretto casa**
- Case storiche: ascensori e come si pagano le imposte indirette
- Arriva lo Statuto dei diritti del contribuente
- Niente affitto, niente tasse.  
Istruzioni pratiche per non pagare
- Per il nuovo Catasto, microzone da rivedere
- Decreto legge sfratti, prima interpretazione e rinvio alla Consulta
- Proprietario che affitta, liberazione fiscale al 30 giugno
- Sovrimposta provinciale rifiuti ancora in crescita
- Assistenza alle piscine, il punto della situazione
- Attenzione all'Ici terreni

## Il Presidente all'Assemblea del Fimpe

Il Presidente confederale ha partecipato all'Assemblea - presieduta dal Presidente, Minetti - dei soci del Fimpe-Fondo integrativo malattie proprietari edilizi. Sulla base di una relazione del consigliere Bosso, sono state gettate le basi di un rilancio del Fondo, che sarà definitivamente varato nel corrente mese, nel corso di un'apposita, nuova assemblea. Il Presidente confederale è poi stato, come di consueto, intervistato da più organi di informazione. Ha partecipato anche, in diretta, a giornali radio Rai e alla trasmissione "Baobab" di Radio uno (dibattito sulle locazioni).

Il Vicepresidente confederale Guarnieri ha rappresentato l'organizzazione al Convegno dell'Aspesi *mercato immobiliare italiano e mercato europeo* svoltosi a Milano.

Il Vicepresidente confederale Vigne è intervenuto alla presentazione del *Codice delle valutazioni immobiliari* predisposto dal Comitato tecnico scientifico di Tecnoborsa, di cui - in rappresentanza della proprietà immobiliare - fa parte la Confedilizia.

Il Presidente della Confedilizia Lazio, Pietrolucci, è intervenuto all'Assemblea del Cresme tenutasi a Roma e partecipato alla presentazione dell'*Osservatorio sul mercato immobiliare* di Nomisma.

Il Segretario Generale, Bertoncini, ha preso parte al Convegno dell'Apu sul condominio tenutosi a Roma.

Il Responsabile del Centro studi, Spaziani Testa, ha partecipato a Roma al Convegno "L'esecuzione forzata e la nuova disciplina delle locazioni", alla Tavola rotonda "Forma e contenuti dei contratti di locazione" e all'incontro su "Qualità e trasparenza dell'amministrazione condominiale" organizzata dall'Apu (Associazione proprietari utenti).

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione del R.I.M.I. 2000 (Rassegna mercato immobiliare) nonché all'Assemblea annuale dell'Ance.

### Possibile esonerare dalla Tosap solo taluni passi carrabili

Il Comune può, nell'esercizio della potestà regolamentare generale, disciplinare l'ambito di operatività dell'esecuzione prevista dall'art. 3, c. 63, della legge 549/95, in materia di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche sui passi carrabili, stabilendola, ad esempio, per i soli passi carrabili d'uso agricolo. Lo ha precisato il ministro delle Finanze con la Risoluzione 101/E del 4.7.'00.

## AMENITÀ

### Ci mancava solo l'urbanista condotto

Ah, i bei tempi in cui operava il medico condotto! La riforma sanitaria del '78 gli ha cambiato nome e compiti. Ma in tanti rimane un'acuta nostalgia per quel medico che, soprattutto in campagna, era un'istituzione, una colonna della società.

La nostalgia per quei professionisti sembra talmente diffusa da dilatarsi: tempo addietro avevamo assistito al tentativo di qualche parlamentare di far passare la figura dell'ingegnere condotto (tanto per dar lavoro a ingegneri disoccupati). E adesso è Guido Colombo, che si qualifica "ingegnere e urbanista", a scrivere su *Realtà Nuova* (n. 3/00) un peana all'urbanista condotto. Proprio così: l'urbanista condotto. "La città è malata, serve un medico, l'urbanista condotto", è il titolo dell'articolo.

In verità, di medici del genere non hanno bisogno né le città né la casa, per malate che esse siano, necessitando invece di minori spese, di minori tasse, di minore burocrazia, di minori incombenze. Certo, non la pensano così né ingegneri né architetti né urbanisti, specie se in cerca di lavoro ...

### Successioni: applicazione degli interessi nelle dilazioni

Si applica il saggio di interesse del 5% anche sulla rateizzazione dell'imposta sulle successioni apertesi prima del 5.3.'99, sempre che l'atto di dilazione sia formalizzato dopo il 9.3.'99. Per le dilazioni in corso, stipulate prima del 9.3.'99 (data di entrata in vigore della nuova misura del 5%), si applica la misura del 9% annuo, precedentemente vigente, su tutte le rate ancora da pagare. Lo ha detto il Ministero delle Finanze in risposta ad un'interrogazione parlamentare.

### Nella Segreteria Generale

Gravi ragioni di salute hanno costretto il dott. Marco Bertoncini a lasciare la Confedilizia ed ogni altra attività.

In una lettera personale ai quadri dirigenti della Confederazione, il Presidente confederale ha sottolineato che le dimissioni forzate del Segretario Generale privano la Confedilizia di un grande - e prezioso - amico, prima ancora che di una persona di grandi capacità, che tutti abbiamo apprezzato. A lui, il Presidente ha espresso il più affettuoso ringraziamento dell'organizzazione - per l'impulso deciso che ad essa ha dato, sulla via di uno sviluppo ormai da tempo incessante - oltre che i più vivi sentimenti di solidarietà e di augurio.

Per ogni contatto con la Segreteria Generale, gli amici di tutta Italia sono pregati di rivolgersi all'avvocato Giorgio Spaziani Testa.

## LETTERA ...

### CONFINDUSTRIA VUOLE SOLO QUELLO CHE LE FA COMODO

D'Amato chiede agevolazioni fiscali per gli industriali suoi associati e più liberalizzazioni.

Ma solo quelle che fanno comodo alla Confindustria. Ha ragione la Confedilizia: non ho mai sentito la Confindustria chiedere la liberalizzazione dei canoni degli industriali in affitto. Come Billè, che vuole libertà per i commercianti di stabilire i prezzi di vendita, ma vincoli per i prezzi (affitti) che pagano.

**Gonnaro Imbeni,  
Lodi**

da *ItaliaOggi* 15.8.'00

### La ginnastica in casa può provocare ansia ai vicini

È reato fare ginnastica in casa, se si provoca ansia ai vicini. Lo ha stabilito la IV Sezione penale della Cassazione, respingendo il ricorso di due coniugi di Bolzano rei, anche per i giudici d'appello, di lesioni personali per non aver sorvegliato la figlia minore che con i suoi salti per allenamento aveva provocato ansia all'inquilino del piano di sotto.

### Mangiacavallo Sottosegretario al Ministero Lavori Pubblici

L'on. Antonino Mangiacavallo (Lista Dini) è stato nominato sottosegretario al Ministero LL.PP.

Il Presidente confederale gli ha fatto pervenire le congratulazioni, e l'augurio, della Confedilizia.

### Campos Venuti presidente Consiglio superiore LL.PP.

Nuovo presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici è il prof. Giuseppe Campos Venuti.

Siederanno nel Consiglio superiore dei lavori pubblici i professori: Alberto Burghignoli dell'Università La Sapienza di Roma, Giovanni Campo dell'ateneo di Catania, Paride G. Caputi (Napoli), Claudio Ceccoli (Bologna), Nicola Costantino (Bari), Luigi Da Deppo (Padova), Mario De Grassi (Ancona), Marino Folin (Venezia), Bruno Gabrielli (Genova), Agostino Magnagni (Torino), Pasquale Mistretta (Cagliari), Mario Polelli (Milano), Nicola Sinopoli (Venezia), Sandro Stura (Genova).

### Cicconi capo segreteria tecnica Ministero Lavori Pubblici

Il ministro dei Lavori Pubblici ha nominato Ivan Cicconi Capo della Segreteria Tecnica del dicastero. Laureato in ingegneria civile all'Università di Bologna, Cicconi svolge da tempo attività nel settore delle costruzioni. Ha rivestito importanti incarichi direttivi in diverse società del mondo cooperativo e del settore pubblico.

### Confindustria: Stefano Parisi nuovo direttore generale

Stefano Parisi è il nuovo direttore generale di Confindustria. La nomina (all'unanimità) è arrivata dal Consiglio direttivo di Confindustria su proposta del presidente, Antonio D'Amato. Parisi sostituirà Innocenzo Cipolletta, divenuto presidente della Marzotto.

### Aedes, Noto confermato Presidente

Confermati i vertici di Aedes, società immobiliare il cui maggiore azionista è il gruppo tedesco Tmw, con il 25%. Presidente è ancora Alfio Noto, che è affiancato dal vice presidente Franco Girard e dall'amministratore delegato, Luca Castelli. Il nuovo consiglio di amministrazione, in parte rinnovato, risulta composto anche da Carlo De Benedetti, Gianfranco Samela Acquaviva, Massimo Segre, Emilio Ettore Gnech, Giancarlo Malerba, Carlo Garavaglia, Klaus Kristof Trescher, Frank-Rainer Vaessen, Thomas Kabish.

**LA LENTE SULLA CASA**

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**IL CANONE VALE SOLO SE REGISTRATO**

**P**rimissima interpretazione dell'art. 13, comma primo, della nuova legge sulle locazioni abitative, che stabilisce che «è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato». Al proposito, ci si chiede anzitutto se si possa registrare tardivamente una scrittura integrativa con la quale le parti abbiano precisato l'esatto canone, differente da quello risultante in contratto. E, in secondo luogo, ci si chiede che effetti abbia nei

confronti di locatore e conduttore questa eventuale registrazione tardiva.

Sulla fattispecie si è pronunciato il Tribunale di Roma (dotto Martinelli), con una decisione che è consultabile nel suo testo integrale al sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)). Il Tribunale ha così ritenuto che «tra le varie possibili interpretazioni della norma, appare preferibile quella di chi ritiene ammissibile la registrazione tardiva del contenuto della scrittura integrativa con efficacia

bensì sanante, ma non retroattiva». Nel caso al suo esame, il Tribunale ha quindi giudicato che non potesse essere proposta azione di morosità nei confronti dell'inquilino per il periodo di locazione precedente alla registrazione della scrittura integrativa: «il conduttore - è detto testualmente nell'ordinanza emessa - è tenuto a corrispondere il canone nella misura effettivamente pattuita soltanto a decorrere dal mese successivo a quello in cui è avvenuta la registrazione della scrittura».

\*presidente Confedilizia

 da *il Giornale* 9.7.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**La casa è un diritto (anche per il proprietario)**

**T**ornare in possesso della propria abitazione in tempi ragionevoli, quando finisce un contratto di affitto, è per il proprietario l'esercizio del fondamentale diritto di proprietà, rivelato dalla Corte europea di Strasburgo. E proprio la Corte ha condannato lo Stato italiano a risarcire, con alcune decine di milioni, il danno subito da un proprietario che ha dovuto pensare nove anni prima di rimettere piede in casa sua.

La storia di G.L., il proprietario che si è rivolto alla Corte di Strasburgo stupendo da una vicenda protrattasi per anni, nel nostro Paese, sembra, non è un'eccezione. Ottenuta la convalida di sfratto per un proprio appartamento di Milano alla fine del 1988, G.L. è riuscito a rientrare in possesso dell'immobile nove anni dopo, nel '97, solo quando l'inquilino ha scelto, spontaneamente, di cedere l'alloggio. Inesperabile ottenere in tempi ragionevoli l'intervento della forza pubblica per l'esecuzione dello sfratto, per colpa del meccanismo che per anni - prima del cambio della vecchia disciplina dell'equo canone - ha affidato al Prefetto il compito di decidere in materia.

Secondo la Corte europea i rinvii decisi dal Prefetto hanno reso vano la decisione di sfratto del giudice, privando il proprietario della possibilità di fare valere i propri diritti. Di qui la condanna al pagamento dei danni e delle spese a carico dello Stato italiano. Insomma - dice la Corte - i meccanismi stabiliti dalle leggi, quali che siano le ragioni che li hanno congegnati, non possono rendere vano il diritto di proprietà né escludere la possibilità di ottenere tutela in giudizio.

Così 24 ore del 18.8.'00 ha presentato - in prima pagina - l'articolo di Saverio Fossati sulla sentenza della Corte europea dei diritti dell'uomo n. 22671/93 del 3 agosto scorso, che ha condannato lo Stato italiano a rifondere la somma di 68 milioni 735mila lire a un proprietario di casa di Milano che ha ottenuto 7 anni dopo la convalida la materiale disponibilità del proprio immobile (solo perché l'inquilino - già sufficientemente grato ai vari Prefetti succedutisi - aveva deciso di andarsene spontaneamente...). La Corte - che ha deciso nel giro di due anni - ha liquidato al proprietario di casa interessato la somma (da lui richiesta) di lire 47 milioni 600mila lire per mancato affitto nonché 20 milioni a titolo di «danno non pecuniario» e 1 milione 135mila 670 lire (come richiesto) a titolo di rimborso spese legali. Com'è noto, alla Corte europea dei diritti dell'uomo ha recentemente presentato un esposto contro lo Stato italiano, per conto della Confedilizia, anche il Presidente confederale, in occasione di una sua visita a Strasburgo.

**LA LENTE SULLA CASA**

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

**PREGIUDIZIALE O PROVA LEGALE?**

**L'**articolo 7 della nuova legge sulle locazioni abitative prevede che, per eseguire uno «sfratto», il proprietario di casa deve dimostrare - in buona sostanza - di aver pagato la tassa (Irpef ed Ici, in particolare, ma anche Registro). La dimostrazione - sempre per quanto stabilisce la legge - deve essere fatta in un modo preciso: indicando nel precetto di rilascio l'intimazione che un avvocato fa all'inquilino a restituire l'immobile (locato) i dati relativi ai versamenti delle imposte di cui s'è detto prima.

Si tratta di una «pregiudiziale tributaria»? Di un onere fiscale, cioè, che condiziona - addirittura - l'esercizio di un diritto? Così la pensa il Tribuna-

le di Firenze, che ha denunciato la norma alla Corte costituzionale, appunto per la sua palese - se così interpretata - incostituzionalità. I precedenti da invocare, non mancano: a cominciare dalla sentenza della Consulta (28.04.71 n° 61), che ha sancito (in materia di contratti di Borsa) il principio che è incostituzionale la norma che subordina all'adempimento del dovere tributario l'esercizio del diritto del cittadino alla tutela giurisdizionale, quando tale obbligo sia imposto per contestare la legittimità dell'imposizione tributaria.

Ora, però, s'è fatta strada un'opinione diversa da quella della pregiudiziale

lesuaccennata. Considera l'indicazione in precetto dei dati fiscali anzidetti come una sorta di «prova legale» del pagamento delle imposte; e questo, argomentando dal fatto che i dati di cui trattasi non comportano accertamenti sulla veridicità del loro contenuto, ma solo sulla loro esistenza (in precetto). E il controllo della loro esistenza è, appunto, quanto - solo - può fare l'ufficiale giudiziario procedente, per l'interpretazione oggi unanime dopo alcuni, iniziali sbandamenti di autori anche illustri. Siamo, allora, in presenza di un'interpretazione capace di sgombrare il cielo da ogni nube di incostituzionalità.

\* presidente Confedilizia

 da *il Giornale* 3.9.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**APPUNTAMENTI**
**13-16.9.'00**

Gand (Belgio) - Conferenza Elo-Eale (European Association of Law and Economics). Tema: «I diritti della proprietà».

**Assoedilizia, Iacp svende alloggi**

L'Istituto autonomo case popolari di Milano ha ricavato meno di 8 milioni per ogni alloggio che ha venduto (meglio: svenduto).

Lo ha calcolato l'Assoedilizia - Associazione territoriale milanese della proprietà edilizia - che lo ha denunciato all'opinione pubblica, in precisi comunicati stampa.

**CONFEDILIZIA ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili

per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

 SU INTERNET [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)
**PROPRIETARI DI CASA**

fatevi sentire a **Radio 24**  
Telefonate gratuite  
al n. 800-281111  
Dite la vostra

**PAROLE AMICHE DA ...**
**Parola (Ds)**

Il 26/7, al Senato, ha fatto presente che «Quanto al fascicolo del fabbricato, le opposizioni riscontrate in taluni settori della proprietà edilizia (leggi: Confedilizia - ndr) potrebbero essere sormontate scindendo la proposta in due diversi ambiti applicativi: obbligatorio il fascicolo nelle aree a rischio, mentre esso resterebbe riservato al mercato negli altri».

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Colf: entro il 10 ottobre  
il versamento dei contributi Inps**

Scade martedì 10 ottobre '00 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 2000. Gli importi dei contributi sono i seguenti:

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)
fino a 11.290 lire	2.254 lire (473)
da 11.291 a 13.790 lire	2.537 lire (533)
oltre 13.790 lire	3.099 lire (651)
Lavoro superiore a 24 ore sett.	1.638 lire (344)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1° -2-'00 è di lire 7.020 al giorno (2.450 per pranzo e/o colazione, 2.450 per cena, 2.120 per alloggio).

Il 10 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico tra il 1° -7-'00 e il 31.9.'00.

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

**Personale colf straniero,  
garantiti stipendio e alloggio**

Nuove istruzioni sul rilascio delle autorizzazioni all'assunzione di cittadini extracomunitari. Il Ministero del lavoro con Circolare n. 55 del 28 luglio '00 ha ribadito la competenza esclusiva delle Direzioni provinciali del lavoro in tema di rilascio di autorizzazioni per il primo ingresso in Italia dello straniero per lavoro, mentre non è soggetta ad alcuna autorizzazione da parte delle stesse Direzioni l'occupazione di cittadini stranieri in possesso di un permesso di soggiorno per motivi diversi dal lavoro, ma che, comunque, consenta lo svolgimento di un'attività lavorativa (studio, affidamento, umanitario). In questi casi la competenza è riservata ai Centri per l'Impiego.

Riguardo all'assunzione di stranieri da adibire al lavoro domestico, la Circolare specifica che ai fini del rilascio dell'autorizzazione al lavoro, il contratto di lavoro siglato dal datore e dal lavoratore e sottoposto alla sola condizione sospensiva del rilascio del permesso di soggiorno, dovrà indicare un numero minimo di ore lavorative tale da garantire al lavoratore almeno un reddito di 850 mila lire mensili oltre all'alloggio.

L'autorizzazione potrà essere rilasciata anche per l'instaurazione di una pluralità di rapporti con diversi datori di lavoro che complessivamente assicurino un'occupazione per almeno 850 mila lire mensili oltre alla sistemazione abitativa.

## UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE  
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Elo e Uipi sulla Carta europea  
dei diritti fondamentali**

Il Presidente dell'Elo-European Landowners' Organization, Johan Nordenfalk, ha esposto - anche a nome della Cefp-European Confederation of Forest Owners oltre che dell'Uipi - le osservazioni della proprietà edilizia e rurale in materia di Carta europea dei diritti fondamentali. Il Presidente Nordenfalk ha rassegnato alla Convenzione dei parlamentari incaricata di redigere la Carta una proposta specifica, relativa alla formulazione della norma della stessa riguardante i diritti di proprietà. "La storia - ha detto fra l'altro - mostra che tutte le volte che i diritti di proprietà sono stati dimenticati, l'economia e l'ambiente ne hanno sofferto, come ad esempio nell'Europa orientale". Per quanto riguarda l'ambiente - ha detto ancora, con grande efficacia, il Presidente dell'Elo - "nessuno si occupa di quello che nessuno possiede", aggiungendo: "Ciò che serve è un proprietario che ama la sua proprietà, se ne prende cura, vuole tramandarla ai suoi figli e che si sente sicuro a tal punto da dividerla anche con gli altri. Un proprietario fiducioso è il miglior amico dell'ambiente".

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Ascensori in immobili vincolati  
quando mancano spazi di rifugio**

Nei lavori di installazione di ascensori in immobili vincolati si riscontra di frequente la difficoltà di ricavare spazi di rifugio o locali di manovra alle estremità della corsa. La presenza di tali spazi, prevista anche dal dpr 162/99, si rende necessaria per impedire il rischio di schiacciamento, quando la cabina venga a trovarsi in posizione estrema.

L'Allegato I del dpr 162/99 prevede una particolare possibilità di deroga ed il Ministero dell'industria, con nota 27.7.'00, ha fornito chiarimenti in merito alla documentazione da presentare per richiedere la deroga suddetta. Ne riportiamo uno stralcio, che illustra le modalità di presentazione delle istanze e dal quale si comprende come la deroga possa essere attivata solo in presenza di vincoli oggettivi, che impediscano l'esecuzione delle predette misure di sicurezza.

"La deroga - precisa il Ministero - può essere richiesta al Ministero industria-Ispettorato Tecnico nel caso in cui sia manifesta la impossibilità di impedire il rischio di schiacciamento, quando la cabina venga a trovarsi in una posizione estrema, per mezzo di uno spazio libero o di un volume di rifugio oltre le posizioni estreme. Per permettere allo scrivente di valutare la situazione ed esprimere parere in merito alla eventuale concessione della deroga risulta necessario che il proprietario invii ogni utile informazione atta a dimostrare la impossibilità di cui sopra. Tale documentazione, oltre ad illustrare in modo opportuno le caratteristiche dell'edificio, dovrà comunque comprendere l'atto con cui si evidenzia il vincolo posto dalle Belle Arti sull'edificio, disegni e piante del fabbricato, progetto e relazione tecnica dell'ascensore (costruzione ed installazione), eventuale perizia, ecc.

A seguito di esame della documentazione lo scrivente potrà concedere una preventiva deroga che, comunque, si riferirà soltanto alla possibilità di non rispettare il requisito essenziale di sicurezza e salute secondo, appunto, le indicazioni del comma 2.2 dell'Allegato I al dpr 162/99. La valutazione di una soluzione tecnica proposta - tra quelle possibili - non di competenza di questa Amministrazione, dovrà invece essere assoggettata alla procedura di valutazione della conformità prevista dall'art. 6, comma 2, del dpr 162/99, richiedendo quindi che l'installatore fornisca comunque un ascensore nel rispetto del dpr 162/99 e che, per le parti non conformi alle norme armonizzate EN 81.1/2 Ed. 99, predisponga anche apposita analisi dei rischi da sottoporre poi, per approvazione, ad un Organismo scelto tra quelli autorizzati ai sensi dell'art. 9 del più volte citato decreto".

**Ancora sul reddito da locazione**

Con due nuove sentenze (nn. 8037 e 8038/00, in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni), la I sezione civile della Cassazione (Pres. Casatillo; rel. Cicala) è tornata ad occuparsi del problema dell'imposizione fiscale sul reddito degli immobili storico-artistici locati, confermando la regola della rendita catastale (cfr. Cn maggio '99). A parte i pronunciamenti del Tar e del Consiglio di Stato (cfr. Cn aprile, maggio '00 e su questo numero), salgono così a 6, nel totale, le decisioni della Suprema Corte favorevoli alle tesi dei contribuenti, sempre sostenute su questo notiziario. Le decisioni stesse sono dovute a tre differenti relatori e Presidenti di sezione. Per le istanze di rimborso cfr. Cn giugno '00. Un botta e risposta in argomento tra Confedilizia e Ministero Finanze è consultabile al sito Internet confederale.

**Dalle riviste ...**

Franco Bocchieri pubblica sul periodico dell'ADSI *Le dimore storiche* (n. 1/00) un articolato e approfondito studio sulle esistenti agevolazioni in materia di conservazione dei Beni Culturali. Analogo articolo è pubblicato da *Consulente immobiliare*.

**... e dalla stampa**

Bell'articolo di Adalberto Falletta su *Il Giornale* (10.8.'00) dal titolo "Ville venete, l'arte è quella di arrangiarsi". Interviste alla Presidente dell'Associazione ville venete c.ssa Ricciarda Avesani e al Presidente dell'Istituto regionale ville venete (che fa il numero - in Italia - di 40 mila dimore storiche e 20 mila ville e castelli, criticando - tra l'altro - il centralismo dello Stato in materia). Su *Il Venerdì* (del 4.8.'00) articolo di Antonella Barina dal titolo "I castellani", con intervista al Presidente dell'Adsi, Aimone di Seysse.

## Reddito immobili storico-artistici locati Bocciato anche l'ultimo argomento delle Finanze

Dopo la bocciatura - da parte del Tar Lazio e del Consiglio di Stato - delle tesi ministeriali in materia di Istruzioni per il reddito degli immobili vincolati dati in locazione e di cui al mod. 730 (cfr. *Cn* aprile e maggio '00), anche per le Istruzioni al modello *Unico* il Tar Lazio e il Consiglio di Stato hanno confermato la bocciatura, sospendendo ad ogni effetto di legge (quindi, anche ai fini degli accertamenti d'ufficio) le stesse Istruzioni.

La decisione del Consiglio di Stato del 14 luglio scorso (tempestivamente comunicata alle Associazioni Confedilizia) è però di particolare importanza perché il massimo organo di giustizia amministrativa s'è con essa fatto carico anche dell'ultimo argomento che aveva invocato - a propria difesa - il Ministero delle Finanze e riguardante la legge 431/98 (cfr. *Cn* maggio '00), pure disattendendolo con l'osservazione risultante dalla sua motivazione (in corso di integrale pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*) che esso non può avere "decisivo rilievo".

In complesso, le Finanze (e le tesi del suo direttore Generale Romano, in particolare) hanno collezionato - a fronte di nessun successo - 10 insuccessi, di cui 6 in Cassazione (sentt. nn. 2442/99, 3689/99, 5740/99, 7408/99, 8037/00 e 8038/00) e 4 avanti la giustizia amministrativa (Tar Lazio 15.3.'00 e 24.4.'00 e Consiglio di Stato 18.4.'00 e 14.7.'00). Non si conta, invece, le sconfitte del Ministero avanti la giurisdizione tributaria. In merito, altro articolo su questo stesso numero di *Cn*.

## Anche per le imposte indirette vale il metodo di calcolo speciale

Per gli immobili storici il metodo di calcolo della rendita catastale mediante l'applicazione della minore delle tariffe d'estimo disponibili nella zona censuaria interessata si applica anche per le imposte indirette.

Lo ha affermato la Commissione tributaria provinciale di Parma con una sentenza (in corso di pubblicazione integrale sull'*Archivio delle locazioni*) che contrasta con l'orientamento da ultimo assunto dal Ministero delle finanze in una Circolare del 12 febbraio 1999 che è stata impugnata dalla Confedilizia avanti la giurisdizione amministrativa e il cui giudizio è atteso a breve.

Tale ultima posizione delle Finanze è in contrasto sia con una decisione della Commissione tributaria centrale sia, soprattutto, con l'orientamento espresso dallo stesso Ministero in Circolari del 1987 e del 1990. Queste Circolari erano state confermate pure da una Circolare del 2 febbraio 1999 della Direzione regionale delle entrate del Piemonte, che aveva preceduto di pochi giorni il contrario avviso del Ministero assunto con la Circolare attualmente al giudizio del Tar e ora disapplicata dalla Commissione tributaria di Parma.

## CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Rettifiche precluse per la vendita di immobili pubblici a prezzo fissato dalla legge

In caso di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica ex l. 560/93, con corrispettivo determinato dalla legge (ancorato al valore catastale degli immobili, con una riduzione legata all'anzianità di costruzione degli immobili stessi o alle modalità di pagamento), l'Ufficio del Registro (ovvero delle Entrate) non può esercitare il potere di rettifica ai sensi dell'art. 52, c. 4, del d.p.r. 131/86, n. 131, neanche quando il valore dichiarato risulti inferiore al valore catastale. Lo ha affermato il Ministero delle finanze con Risoluzione 89/E del 19.6.'00.

## REGISTRO AMMINISTRATORI PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Cesare Rosselli su 24 ore

Cesare Rosselli, del Coordinamento legali Confedilizia, ha pubblicato su *24 ore* del 24 agosto un'accurata disamina critica dei vari progetti di legge presentati in Parlamento per la modifica della normativa codicistica in materia di condominio. Nella stessa pagina dello stesso quotidiano, precisi articoli - sempre in materia condominiale - anche di Angelo Busani e Saverio Fossati.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Affitti: il Sunia vuole affossare il canale del libero mercato

«La proposta del segretario del Sunia Pallotta di eliminare la detrazione fiscale del 15% per i proprietari che affittano case secondo le regole del libero mercato, lasciandola solo a chi applica i contratti già agevolati (il cosiddetto "secondo canale"), in un'altra nazione sarebbe appellata, senza mezzi termini, come una grave "turbativa di mercato". In altre parole, si tenta di rimettere in discussione un accordo sottoscritto appena due anni fa, con l'approvazione della legge 431/98, con l'unico scopo di distruggere completamente il mercato locativo in Italia" ha sottolineato il Presidente Fiaip Eusto Allegretti, che ha così proseguito: «In questo modo, nel nostro Paese, si va affermando sempre più il concetto che la proprietà va considerata come "un peccato" che va espulso con ogni mezzo. Ma possedere una casa e locarla, secondo le regole previste dal primo canale (quello libero) non può essere "stigmatizzato" come una colpa, in un Paese democratico. La Fiaip, dunque, concorda pienamente con la posizione di Confedilizia che accusa il Sunia di aver imboccato la strada del ricatto e delle minacce. Come operatori immobiliari, già in occasione del varo della nuova legge sugli affitti (riforma Zagatti) - ha proseguito Allegretti - avevamo avanzato forti perplessità sulla normativa di legge. La 431/98, infatti, rimane ancorata a principi non più accettabili in una realtà europea, dove non esistono regole, come quelle italiane, che affossano il mercato delle locazioni. I nostri colleghi europei della Cei (Confederazione europea degli immobilariisti) hanno manifestato vivo disappunto di fronte alle proposte di un sindacato molto vicino all'attuale compagine governativa. Se non vogliamo continuare a essere anche nel mercato immobiliare "la Cenerentola" della Ue, dobbiamo avere il coraggio di varare leggi che permettano di ricevere i flussi benefici di investimenti che, certamente, continueranno a non giungere se si proseguirà a penalizzare il comparto delle locazioni. Dobbiamo avere tutti la consapevolezza che per rendere il mercato dinamico, la sola strada da percorrere è quella dell'abolizione di tributi, balzelli, normative e quant'altro che, con la scusa pietosa di tutelare i più deboli, contribuisce ad appesantire il settore immobiliare, a tutto danno di investimenti e posti di lavoro. Investimenti che, oggi, non possono più pervenire solo dagli investitori italiani, ma anche da quelli internazionali, che sono alla ricerca di mercati con regole certe ed efficaci. Ci auguriamo, pertanto, che le forze politiche, oltre a fissare regole per avere finalmente una democrazia stabile (presupposto fondamentale per attirare gli investitori esteri), approvino leggi in grado di rendere l'Italia un Paese, di fatto e non solo di nome, inserito nella compagine economica della Unione europea a tutti gli effetti».

## Ccnl, penultimo adeguamento da luglio

Dal luglio scorso, penultimo adeguamento del Ccnl per dipendenti di agenti immobiliari rinnovato il 5 dicembre 1997. L'ultimo scaglione relativo all'Accordo è in scadenza con il 1° gennaio 2001.

Non sono ancora stati fissati ufficialmente gli incontri per il prossimo rinnovo economico del Contratto, che prevede un ulteriore incremento a partire da luglio 2001, onde adeguarsi ai valori retributivi degli altri contratti collettivi dei servizi, oggi più elevati.

Sono richieste dalla Fiaip anche le revisioni normative degli istituti del praticantato e della formazione lavoro per dare maggiore applicabilità al contratto nella fase di prima assunzione, allo scopo, nella maggior parte dei casi, di dare formazione al dipendente che, dovendo in futuro svolgere l'attività di mediazione, dovrà prepararsi all'iscrizione al ruolo agenti d'affari in mediazione.

## Su "l'agente immobiliare", borsino compravendite turistiche

L'organo della Fiaip "l'agente immobiliare" pubblica nel suo numero di giugno 2000 - oltre ad articoli del Presidente confederale (sulle locazioni di fatto) e del Responsabile dell'Ufficio studi della Confedilizia, Spaziani Testa (sulla tassazione degli immobili storici locati) - uno studio del Vicepresidente turistico Fiaip dott. Carletto Facco sull'andamento del mercato turistico. Compreso in esso anche un preciso "borsino immobiliare turistico delle compravendite - anno 2000", riguardante le più importanti località di mare, montagna, laghi e terra (con valori, per un minimo e un massimo, rispettivamente per "appartamenti di prestigio nuovi", "appartamenti centrali usati" e "appartamenti periferici usati").

## Arriva lo Statuto dei diritti del contribuente

È legge lo Statuto dei diritti del contribuente. Il provvedimento (L. 27.7.'00, n. 212) è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 177 del 31.7.'00. Di seguito riassumiamo schematicamente le disposizioni di maggiore interesse, costituenti, come espressamente disposto dall'art. 1, principi generali dell'ordinamento tributario, che possono essere derogate o modificate solo espressamente e mai da leggi speciali. Si tratta di disposizioni molto diverse fra loro: alcune, ripetitive di principi già presenti nell'ordinamento; altre, specie nel campo degli obblighi imposti agli uffici delle Finanze, indubbiamente interessanti; altre ancora - quelle che dettano imposizioni a carico del legislatore - la cui portata pratica dovrà essere verificata, posto che il provvedimento in esame, approvato con legge ordinaria, non vincola giuridicamente il potere legislativo. La legge si applica anche ai soggetti che rivestono la qualifica di concessionari e di organi indiretti dell'amministrazione finanziaria, compresi i soggetti che esercitano l'attività di accertamento, liquidazione e riscossione di tributi di qualunque natura.

### Principi generali

- L'adozione di norme interpretative in materia tributaria può essere disposta solo in casi eccezionali e con legge ordinaria, qualificando come tali le disposizioni di interpretazione autentica.
- Le norme tributarie non possono avere effetto retroattivo e relativamente ai tributi periodici le modifiche si applicano solo a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni. Esse non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti con scadenza prima del 60° giorno dalla data della loro entrata in vigore.
- I termini di prescrizione e di decadenza per gli accertamenti di imposta non possono essere prorogati.
- Non si può disporre con decreto-legge l'istituzione di nuovi tributi né prevedere l'applicazione di tributi esistenti ad altre categorie di soggetti.

### Obblighi per le Finanze

- Il Fisco deve assicurare l'effettiva conoscenza da parte del contribuente degli atti a lui destinati; deve quindi comunicarli nel luogo di effettivo domicilio del contribuente garantendo che il loro contenuto non sia conosciuto da soggetti diversi dal destinatario.
- L'amministrazione finanziaria deve informare il contribuente di ogni fatto a sua conoscenza dal quale possa derivare il mancato riconoscimento di un credito ovvero l'irrogazione di una sanzione, richiedendogli di integrare o correggere gli atti prodotti che impediscono il riconoscimento, seppure parziale, di un credito.
- Al contribuente non possono essere richiesti documenti ed informazioni già in possesso dell'amministrazione finanziaria o di altre amministrazioni pubbliche indicate dal contribuente.
- Prima di procedere alle iscrizioni a ruolo derivanti dalla liquidazione di tributi risultanti da dichiarazioni, in caso di incertezze su aspetti rilevanti della dichiarazione l'amministrazione deve invitare il contribuente - pena la nullità dei provvedimenti - a fornire i chiarimenti necessari o a produrre i documenti mancanti entro un termine non inferiore a 30 giorni dalla ricezione della richiesta.
- Gli atti dell'amministrazione finanziaria devono essere motivati indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione. Se nella motivazione si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama.
- Gli atti dell'amministrazione finanziaria e dei concessionari della riscossione devono indicare: a) l'ufficio presso il quale ottenere informazioni sull'atto e il responsabile del procedimento; b) l'organo o l'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela; c) le modalità, il termine, l'organo giurisdizionale o l'autorità amministrativa cui è possibile ricorrere in caso di atti impugnabili.
- Non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, se questi si è conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificate dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento sia posto in essere a seguito di fatti conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione.
- Le sanzioni non possono essere irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si traduce in una mera violazione formale senza alcun debito di imposta.

### Interpello

- Ciascun contribuente può inoltrare per iscritto all'amministrazione finanziaria, che risponde entro 120 giorni, istanze di interpello concernenti l'applicazione di disposizioni tributarie a casi concreti e personali, qualora vi siano obiettive condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle disposizioni stesse. La risposta dell'amministrazione finanziaria, scritta e motivata, vincola con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza di interpello, e limitatamente al richiedente. Se essa non perviene al contribuente entro 120 giorni, si intende che l'amministrazione concordi con l'interpretazione o il comportamento prospettato dal contribuente e non si applicano sanzioni. Qualsiasi atto emanato in difformità dalla risposta è nullo.

### Garante del contribuente

- Presso ogni Direzione regionale delle Entrate e Direzione delle Entrate delle Province autonome è istituito il Garante del contribuente, con funzioni di tramite fra i cittadini - che segnalino disfunzioni, irregolarità, scorrettezze, prassi amministrative anomale o irragionevoli - e l'amministrazione finanziaria.

## DISMISSIONI

### Alloggi Vip, torna lo sconto

Nuovo meccanismo per calcolare il prezzo di vendita degli appartamenti più appetibili degli enti di previdenza, quelli di pregio ubicati nei centri storici cittadini. Lo stabilisce la Circolare n. 6/495/31483 firmata il 7 agosto dal ministro del Lavoro Cesare Salvi (che corregge la Circolare 26 agosto dell'anno scorso e quella del 27.1.'00).

La novità riguarda le case che si trovano nei quartieri centrali, nei quali si concentra anche la stragrande maggioranza degli alloggi degli istituti previdenziali dati in affitto anni fa ai cosiddetti Vip.

Una precedente circolare aveva stabilito che gli immobili ubicati nei centri storici erano da considerarsi di pregio tout court - quindi non acquistabili con lo sconto del 45% da parte degli inquilini - proprio per la loro particolare ubicazione.

L'ultimo provvedimento Salvi dispone invece un nuovo calcolo per gli alloggi dei centri storici, che potranno essere considerati di pregio solo se il loro valore medio di mercato è superiore del 70% rispetto al valore medio dell'intero territorio comunale. Anche per le case del centro, insomma, l'individuazione del pregio (aspetto discriminante rispetto allo sconto) sarà calcolata come per gli altri quartieri cittadini, vale a dire in base alla quotazione al metroquadrato della zona. Se essa supera del 70% il valore medio di mercato del Comune, allora si tratta di un alloggio Vip.

La nuova Circolare interviene a correggere le citate Circolari pure in un altro punto, stabilendo il divieto di alienazione decennale anche per gli immobili acquistati in forma collettiva al posto di inquilini che non esercitano il diritto di prelazione.

I sindacati inquilini Sunia e Sicut si sono (ovviamente) pronunciati a favore del provvedimento di vendita (meglio: di "svendita").

**LA CONFEDILIZIA È L'UNICA ASSOCIAZIONE CHE DIFENDE I PROPRIETARI.  
PICCOLI PROPRIETARI, NON DISPERDETEVI! L'UNIONE FA LA FORZA.  
VENITE NELL'UNICA ASSOCIAZIONE CHE VI TUTELA REALMENTE**

## Decreti Finanze sull'Ici

Il Supplemento ordinario n. 120 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 173 del 26.7.'00 pubblica due decreti del Direttore del Dipartimento delle Entrate del Ministero delle finanze in materia di Ici.

Il primo (7.6.'00) concerne l'approvazione dei termini e delle modalità per la trasmissione, dai Comuni al Consorzio Anci/Cnc, dei dati e delle notizie risultanti dalle dichiarazioni relative all'Ici dovuta per gli anni '98 e seguenti.

Il secondo decreto (8.6.'00) stabilisce termini e modalità per la trasmissione, dai Comuni ai Centri di Servizio delle imposte dirette e indirette, degli elenchi dei rimborsi e delle riscossioni dell'Ici dovuta per il '93, al fine di regolare il riparto delle somme riscosse e rimborsate fra Stato e Comuni.

## INU

### Congresso nazionale

Il XXIII Congresso dell'Istituto nazionale di urbanistica si terrà a Napoli il 30.11, il 1° e il 2.12.'00. Tema del Congresso sarà *Il progetto della città contemporanea*, con riferimento alla "cultura del piano e del governo del territorio".

### La Consulta boccia le servitù militari

Censura parziale della Corte costituzionale per la normativa che regola le servitù militari. La Consulta, con la sentenza n. 390 depositata il 28/7/'00, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 7 della legge 898/76, come modificato dall'articolo 3 della legge 104/90, nella parte in cui non prevede un indennizzo annuo differenziato per i terreni con preesistente destinazione edificatoria e non suscettibili di altra utilizzazione e rendita agraria.

### Tariffe acqua, aumenti fino al 5%

Aumenti fino al 5% per le tariffe dell'acqua. Lo prevede la deliberazione del Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica) del 22 giugno 2000, n. 62, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 192 del 18 agosto 2000, recante "Direttive per la determinazione in via transitoria delle tariffe dei servizi acquedottistici, di fognatura e di depurazione per l'anno 2000".

La delibera si riferisce alle tariffe dei servizi di acquedotto, fognatura e depurazione che fino al 30 giugno scorso erano determinate in base alla precedente direttiva del 19 febbraio 1999, n. 8. E disciplina i tetti degli incrementi fino al 30 giugno 2001.

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

**NIENTE AFFITTI  
NIENTE TASSE**

**L**a legge 431/98 ha stabilito che - limitatamente all'uso abitativo - i canoni non percepiti non concorrono a formare il reddito soggetto a tassazione dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di accertamento della morosità dell'inquilino. È stata - per la Confedilizia - una grande conquista di principio, anche se limitata dal Parlamento in modo del tutto parziale (perché vincolata, come visto, all'accertamento giurisdizionale, e al suo momento conclusivo). Ora, però, la Corte costituzionale - che si è trovata a esaminare un caso partito da Piacenza - è andata più in là della legge, e ha in tutto e per tutto accettato la prospettazione della Confedilizia e dei suoi legali, intervenuti nel giudizio a Palazzo della Consulta: ha cioè stabilito (a valere sia per l'uso abitativo sia per l'uso diverso) che le imposte non sono dovute sulla base del canone contrattuale già quando il rapporto locativo viene meno di pieno diritto (anche a seguito di semplice dichiarazione del locatore di valersi della clausola risolutiva espressa contenuta in tutti i contratti tipo della Confedilizia, o di intimazione ad adempiere), e cioè ben prima - anche - dell'accertamento giudiziale.

Dopo la sentenza della Corte, rimangono però aperti due problemi. Il primo, è se alla dichiarazione e all'intimazione anzidette (così come allo spirare del termine finale della locazione) debba necessariamente farsi seguire un'azione di accertamento giudiziale perché scatti quanto sancito dalla Corte: e la risposta è senz'altro negativa (anche se la Corte non lo dice esplicitamente), specie se il locatore denunzi - versando, anche, la somma di 100mila lire - la risoluzione del contratto all'Ufficio registro del ministero delle Finanze (che è quindi posto in grado di fare gli accertamenti che vuole). Il secondo problema è se (a parte la denuncia ai fini Irpef delle indennità risarcitorie eventualmente percepite, ridotte anch'esse, comunque, del 15 per cento) si debbano in ogni caso pagare le imposte sulla base della rendita catastale: e la risposta, qui, pare debba essere negativa (sia pure con qualche dubbio), nella considerazione che così è stata interpretata - da Confedilizia, ma anche da Assonime - la legge 431/98, sulla base di argomenti letterali e di merito, inerenti anche i lavori parlamentari; ma, soprattutto, sulla base di un argomento di equità, per il quale dovrebbe comunque provvedere il legislatore a dissipare ogni dubbio. Chi abita la propria casa, infatti, la utilizza, ma chi l'ha locata a un inquilino che non ha corrisposto il canone, dalla propria casa proprio nulla - se non grattacapi - ha tratto. E sarebbe allora ancora più ingiusto che nel primo caso, che egli dovesse pagare anche l'Irpef (oltre, comunque, l'Ici).

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 13.8.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Strumenti metrici, adottato d.m. per le verifiche

È stato adottato dal ministro dell'industria il regolamento che disciplina la verifica periodica degli strumenti di misura (d.m. 28.3.'00, n. 182, in G.U. 154 del 4.7.'00). La verifica è compito delle Camere di commercio, che provvedono anche a formare l'elenco degli utenti metrici soggetti a tale obbligo. Il testo del decreto è a disposizione delle Associazioni territoriali interessate che lo richiedano alla Sede centrale.

### XXVI Congresso Uipi Unione Internazionale Proprietari Immobiliari

Venezia, 23-26 maggio 2001

Informazioni presso la Federazione Regionale Veneto della Confedilizia.

## Collegato fiscale, all'esame della Camera

È prevista alla riapertura dei lavori parlamentari (metà settembre) la discussione del c.d. collegato fiscale alla Finanziaria 2000. Il testo è stato approvato dal Senato e sarà trattato dalla Commissione Finanze della Camera. Al momento in cui questo numero viene chiuso in redazione, non c'è alcuna certezza in ordine ai tempi di conclusione dell'*iter* ed alle possibili modifiche che la Camera potrebbe apportare al testo del Senato.

Riservandoci di dare puntuale esposizione di tutte le disposizioni interessanti la proprietà immobiliare quando il percorso parlamentare del provvedimento sarà stato concluso, ricordiamo che fra le norme approvate dal Senato figurano la proroga della delega al Governo per la riforma del Catasto e della fiscalità immobiliare (delega già scaduta lo scorso febbraio, come segnalato su *Cn apr.* '00, e ora protratta al gennaio '01); lo spostamento da 20 a 30 giorni del termine di scadenza per il versamento dell'imposta di registro per i contratti di locazione, così da consentire il calcolo del canone (e il conseguente pagamento dell'imposta) sulla base dell'indice Istat pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* in genere intorno al 20 di ogni mese; la detrazione dai redditi di spese sostenute per i collaboratori familiari.

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

## IN GAZZETTA...

### Deliberazioni Ici

I Supplementi Ordinari nn. 93, 95, 99 e 109 alle rispettive Gazzette Ufficiali del 12.6.'00, 19.6.'00, 26.6.'00 e 13.7.'00 hanno pubblicato ulteriori Elenchi di deliberazioni adottate dai Comuni in materia di determinazione delle aliquote Ici per il 2000. Sempre riportata la curiosità (per la Gazzetta!) avvertenza che "la pubblicazione è priva di rilevanza giuridica".

### Regolamenti Comuni

Il Supplemento Ordinario n. 100 alla Gazzetta Ufficiale del 27.6.'00 pubblica il 9° elenco (pure privo - per espressa avvertenza - "di rilevanza giuridica") di Comuni che hanno adottato regolamenti disciplinanti tributi propri. Sullo stesso Supplemento, l'indicazione dei precedenti elenchi pubblicati.

### Trasmissione dati Ici

Il Supplemento Ordinario n. 120 alla Gazzetta Ufficiale del 26.7.'00 pubblica i Decreti delle Finanze 7.6.'00 e 8.6.'00 in materia, rispettivamente, di "Approvazione dei termini e delle modalità per la trasmissione dei dati e delle notizie risultanti dalle dichiarazioni relative all'Ici dovuta per gli anni 1998 e seguenti" e di "Approvazione dei termini e delle modalità per la trasmissione degli elenchi dei rimborsi e delle riscossioni dell'Ici dovuta per l'anno 1993 che i Comuni devono inviare ai Centri di servizio delle imposte dirette e indirette".

## ISTAT

### A quali rilevazioni si deve rispondere

È stato pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale del 3.8.'00, il dpr 2.6.'00 contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche, risultanti nel programma statistico nazionale 2000-2002 (com'è noto, nel 2001 si terrà il censimento generale della popolazione), che comportano l'obbligo di risposta. Il testo del dpr è a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

**LALENTE SULLA CASA**  
CORRADO SPORZA FOGLIANI

## UNA STRANA ORDINANZA SULLA MOROSITÀ

**I**l Tribunale di Bassano del Grappa ha recentemente ritenuto che, dopo la nuova legge sulle locazioni, il giudice può concedere all'inquilino un congruo termine per sanare la morosità sia nelle locazioni abitative sia in quelle a uso diverso.

Il Tribunale ha preso le mosse proprio dalla sentenza delle sezioni unite della Cassazione n. 272/99, che aveva stabilito che il termine in questione può essere concesso solo in caso di locazione abitativa. E ha così argomentato: quella sentenza si basava - sostanzialmente - sul fatto che la legge dell'equo canone prevedeva un canone controllato per l'abitativo, e uno libero per l'uso diverso; di qui, la conclusione che la sanatoria della morosità poteva adattarsi solo al primo.

Ora, però, dopo la legge 431/98 - ha ragionato ancora il Tribunale veneto - anche per le abitazioni il canone è stato liberalizzato («quanto meno per le locazioni del canale libero»); non vi sarebbe, quindi, più ragione alcuna di tenere in vita la sanatoria della morosità solo per l'uso abitativo, ed essa dovrebbe essere estesa anche all'altro tipo di locazioni.

La conclusione - diciamo - è, in un certo senso, strana. La sentenza delle sezioni unite riconosceva invero la procedura di sanatoria della morosità nelle sole locazioni a canone - per così dire - controllato, tant'è vero che non la riconosceva possibile nelle locazioni escluse dall'applicazione della legge dell'equo canone anche a tenore di quest'ultima legge.

Quindi, il fatto che la legge del '98 rappresenti un ulteriore passo nel senso della liberalizzazione dei contratti di locazione, dovrebbe portare a un punto fermo del tutto opposto a quello fissato dal tribunale di Bassano del Grappa.

Dovrebbe, semmai, riconoscere possibile la sanatoria della morosità solo nel «canale agevolato» delle locazioni abitative: il solo caso dove ancora esiste un certo controllo (sia pure parapubblicistico) del canone di locazione.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 20.8.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**LETTERA**

## Per il nuovo Catasto microzone da rivedere

**I**l Sole-24 Ore ha pubblicato il 9 agosto scorso un articolo sull'irriduzione, da parte dei Consigli delle «microzone» catastali.

I 6.887 Comuni risultano aver individuato 12.894 microzone in tutto: praticamente una media (salvo qualche Regione) di 2 microzone per Comune. Il proprio quanto che si chiedeva? I Comuni, hanno - allora - «debatto» bene, nella materia catastale?

Inoltre, il Dpr 138/98 ha disposto la revisione delle tariffe d'estimo, da effettuarsi «sulla base dei canoni annessi ordinatamente ritribuiti, con riferimento ai dati di mercato della locazione nonché «dei valori di mercato degli immobili». Lo stesso provvedimento disponeva per l'articolazione del territorio comunale in microzone, sulla base di «ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori» (il riferimento al criterio delle tariffe d'estimo è di tutta evidenza). Ancora il Dpr 138/98 stabiliva che i Consigli comunali avrebbero dovuto individuare tali microzone «entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del regolamento (cioè entro fine febbraio 1999). In difetto, avrebbe dovuto provvedere l'Ufficio in tre mesi successivi (cioè, entro maggio dell'anno scorso). La legge 131/99 aveva peraltro modificato radicalmente (sia pure non condivisibilmente) le cose, prevedendo - al suo articolo 18, la cui delega è in corso di rinnovo in sede di collegato fiscale - il superamento del «reddito catastale» e la sua sostituzione con il cosiddetto «valore d'entrata delle unità immobiliari»: disposizione che era (e sarà, dopo il rinnovo della delega) incompatibile con la riforma del catasto così come prevista dai precedenti provvedimenti - fra cui il Dpr 138/98 - i quali fanno evidente riferimento a una revisione completa dell'attuale «valore dei redditi» e non a un nuovo «catasto di valori». Detto questo, non è fuor d'opera che i Comuni abbiano continuato a individuare microzone sulla base di criteri di riferimento superati dalla (loro) vigente - e in corso di riapprovazione - normativa? Non è significativo che lo Stato non si sia avvalso dei poteri variegati di legge? Se bene che la circolare ministeriale 8 gennaio 1999 n. 1371 ha riferimento anche all'indicazione di valori: ma il richiamo (tra l'altro, non vincolante per i Comuni) non fa che avvalorare il convincimento che i Comuni abbiano - ancora una volta - sprecato inutilmente soldi (in gran parte, hanno infatti provveduto a mezzo di consorzi incarichi professionali) per individuare microzone che dovranno essere rifatte e - al minimo - corrette e rielaborate.

**CORRADO SPORZA FOGLIANI**  
Presidente di Confedilizia

da 24 ore 12.8.'00

## RECENSIONI

### Attualità

Enrico Cisnetto, *Il gioco dell'Opa*. Sperling & Kupfer ed., pp. XXXIV + 396, lire 34.000.

Documentata e brillante rievocazione degli eventi economici degli ultimi anni, incentrata soprattutto sulle vicende Telecom.

Antonio Galdo, *Guai a chi li tocca*. Mondadori ed., pp. 216, lire 20.000.

Impetoso e brillante affresco delle corporazioni che tengono in pugno l'Italia.

### Esteri

Pialuisa Bianco, *La lunga marcia dei pop comunisti. La Cina nell'economia globale*, Marsilio ed., pp. 182, lire 22.000.

Le novità politiche, economiche e sociali del misterioso mondo cinese, in bilico fra comunismo e mercato.

Federico Guiglia, *Il sole nero*, pref. di Sergio Romano, Liberi libri ed., pp. XVIII + 132, lire 15.000.

Sette storie dall'esilio cubano, tutte contro la dittatura castrista: dati, fatti, tragedie.

### Internet

Carlo De Benedetti, *L'avventura della nuova economia*, Longanesi ed., pp. 166, lire 26.000.

In termini accessibili, viene spiegata la nuova economia derivata dalla rivoluzione tecnologica operata da Internet.

Giancarlo Mazzuca, *I signori di Internet*, pref. di Bill Gates, Baldini & Castoldi ed., pp. 174, lire 28.000.

I nuovi imprenditori che in Italia scoprono le strade della cosiddetta New Economy.

### Imposte e tasse

Sergio Mogorovich, *L'imposizione fiscale sugli immobili*, Maggioli ed., pp. 344, lire 48.000.

Imposte sui trasferimenti, agevolazioni per l'acquisto, imposte sui redditi, ristrutturazioni: ogni questione viene presentata in maniera semplice, con l'aiuto di prospetti.

### Lavoro

Corrado Cardarello, *Il nuovo collocamento obbligatorio*, Giuffrè ed., pp. XII + 192, lire 28.000.

Conseguenze operative della l. 68/'99, che ha riformato il collocamento e dei provvedimenti attuativi.

### Professioni

Pietro Wertenstein, *La libera professione nel settore edili*, Finanze e Lavoro ed., via F. Russo 33, Napoli, pp. 254, lire 24.000.

Una guida per giovani ingegneri e architetti che bussano alle porte della professione.

## Slitta al 2001 il contributo di iscrizione a ruolo

Si applicherà dal 1° 1.2001 il nuovo contributo unificato per le spese degli atti giudiziari, la cui entrata in vigore era prevista per il 1° 7.00. Il rinvio è stato disposto con il d.p.c.m. 30.6.00, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 1° 7.00 e tempestivamente inviato alle Associazioni territoriali.

La richiesta di un rinvio dell'entrata in vigore del provvedimento - in attesa di porre mano alle molte incognite che la nuova disciplina solleva - era stata avanzata con vigore dalla Confedilizia, che aveva sottoposto ai Ministeri interessati le maggiori questioni nascenti in materia di cause locative e condominiali (cfr. *Cn Giu.* '00).



Preziosa pubblicazione dell'avv. Vincenzo Nasini, del Coordinamento legali Confedilizia. È stata segnalata a tutte le Associazioni territoriali anche come ausilio ai Corsi di formazione e aggiornamento per amministratori di immobili

## Contratto turistico sempre più diffuso

Ampio rilievo è stato dato dal quotidiano specializzato *Turismo Oggi* (numero del 20.7.00) alla diffusione del contratto tipo per locazioni turistiche concordato fra Confedilizia e Sunia. Riportando ampiamente dichiarazioni del Presidente confederale, del segretario del Sunia Pallotta e del presidente della Fiaip Allegretti, *Turismo Oggi* si è soffermato sugli elementi essenziali del contratto, studiati al fine di evitare ogni forma di contenzioso e di garantire le parti.



Dovuta all'ing. Roberto Maria Brioli, già Capo Servizio Studi e Normativa Catastale del Ministero delle Finanze, la pubblicazione fa il punto esatto sulla attuale normativa per il Catasto fabbricati e la sua revisione

## Prima casa: così va in Francia

Eventuali guadagni da acquisti o vendite di azioni o titoli obbligazionari non sono tassabili fino all'importo pagato o da pagare per l'acquisto della propria prima casa. Dal 75° anno di età i residenti sono esonerati dal pagare la tassa fondiaria per la casa di proprietà che abitano.

Sono due disposizioni in vigore in Francia, che dimostrano quanto sia alta la sensibilità civile (e conseguentemente anche tributaria) nei confronti della proprietà immobiliare e come si cerchi in ogni modo di alleviare il carico fiscale.



La pubblicazione (preciso inquadramento dell'argomento di cui al suo titolo) può essere richiesta alla Sede centrale della Confedilizia

## 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.

Mese	2	9	16	23	30
LUGLIO					
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.

Mese	15	22	29
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** - 38,43% (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** - 40,27% (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** - 39,13% (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

**La CONFEDILIZIA è forte di 191 Associazioni territoriali**

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

## Uffici pubblici: il Tesoro vuole tagliare gli spazi

Tutti i contratti d'affitto dei Ministeri sono stati oggetto di un'indagine della Consip, società di totale controllo del Tesoro cui è stata commessa la riorganizzazione delle procedure di acquisto di beni e servizi.

Si prevede, al fine di ridurre le spese statali per canoni di locazione, di introdurre rigidi parametri. Ogni dirigente dovrebbe avere una stanza, per lui solo, con una superficie da 25,3 a 29,3 mq. Ai funzionari (dal VII al IX livello) sarà assegnata una superficie da un minimo di 13,3 a un massimo di 21,3 mq ciascuno; ma potranno essere messi anche fino a 3 in una stanza. Quanto agli impiegati (dal IV al VI livello) si prevede un'assegnazione da 9,6 a 12,9 mq ciascuno, con la possibilità di stare fino a 8 in una sola stanza. La Consip ha fatto presente che si sono presi come base valori medi degli uffici privati, aumentati però del 15% e con un ulteriore "coefficiente di adattamento" del 12% per adeguarsi alle "caratteristiche strutturali" di alcuni immobili.

Il Tesoro sta avviando un piano di accorpamento di uffici, con abbandono di numerosi edifici attualmente occupati. L'operazione di taglio degli spazi occupati comporterà anche il superamento del concetto un dipendente = una scrivania: nascerà la "scrivania condivisa", organizzandosi lo spazio di lavoro non più in funzione del dipendente bensì dell'attività.

## Prima interpretazione di Tribunale in tema di ultimo decreto-legge sfratti

*Il provvedimento è comunque già stato rimesso all'esame della Corte costituzionale*

Prima interpretazione autentica da parte di un Tribunale del recente decreto-legge (25 febbraio 2000, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 aprile 2000, n. 97) in tema di sfratti. L'ha diffusa la Confedilizia, che riporta al suo sito Internet ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) il testo integrale del provvedimento.

Il giudice dell'esecuzione del Tribunale della Spezia ha stabilito che non possono chiedere la moratoria degli sfratti stabilita da tale decreto-legge gli inquilini che - destinatari di un provvedimento di rilascio già esecutivo prima dell'entrata in vigore della legge di riforma delle locazioni abitative (la n. 431/98), e cioè prima del 30 dicembre 1998 - non abbiano presentato domanda di differimento dell'esecuzione entro il 27 luglio 1999. Il Tribunale della Spezia osserva nel suo provvedimento che dal coordinamento delle norme dell'art. 6 della legge 431/98 e del decreto-legge 32/2000 deriva che "soltanto ove sia già intervenuto un provvedimento di dilazione del rilascio motivato dalle ragioni di cui all'art. 6 comma 5 possa applicarsi l'ulteriore dilazione stabilita per legge, perché nei casi in cui "entro e non oltre" i trenta giorni dallo scadere della sospensione legale di cui all'art. 6 comma 3 non sia stata fatta istanza di dilazione, non vi sono "provvedimenti emessi ai sensi dell'art. 6 comma 5" che possano vedere differita la data di esecuzione".

Il Presidente confederale ha dichiarato: "Si tratta di un provvedimento ineccepibile, che dà al decreto-legge sugli sfratti un'interpretazione aderente al dettato letterale, oltre che allo spirito, della disposizione. Com'è noto, proprio su questo punto si era dispiegata l'azione - favorevolmente conclusasi - della Confedilizia".

Intanto, il Responsabile del Coordinamento legali confederale, avv. Paolo Scalettaris, ha chiesto, e ottenuto, il rinvio del decreto legge in questione all'esame della Corte costituzionale (cfr. *infra*, pag. 29). Il Tribunale di Udine ha ritenuto non infondata la prospettata questione di costituzionalità del DL n. 32/00 nella parte in cui prevede - per le categorie particolarmente disagiate di cui alla legge - un rinvio dell'esecuzione per un minimo di mesi 9.

## Gli sfratti di Torino ...

Una volta, gli "attacchi" (meglio: i polveroni) in materia di sfratti, partivano da Firenze (ove un miscuglio di invertebrato cattocomunismo e di collaudato giustizialismo populista ha finito per creare il problema anche dove non c'era). Ora, l'epicentro del fenomeno è stato spostato a Torino (forse perché il ministro Nesi è piemontese).

L'(inventata) necessità di azioni deterrenti è stata prontamente (e duramente) contestata dal Presidente della nostra Associazione territoriale avv. Erasmo Besostri, che - penna alla mano - ha contestato falsi (e interessanti) allarmismi sia al ministro personalmente (che gli ha fornito una sfuggente, e all'evidenza imbarazzata, risposta) sia al Prefetto (il cui preteso "rapporto" al ministro non è ancora saltato fuori, pur richiesto anche a mezzo interrogazione parlamentare).

Sempre nella più accurata mancanza di precise denunce da parte di ogni altra pretesa associazione di piccoli proprietari di casa, in argomento è con decisione intervenuto anche il Presidente della nostra Federazione piemontese, avv. Pierluigi Amerio. In una riunione in Prefettura il Vicepresidente confederale ha tra l'altro fatto presente che nel periodo gennaio-maggio di quest'anno, solo 250 circa dei 600 sfratti in esecuzione sono stati eseguiti dagli Ufficiali giudiziari (avendo tutti gli altri - e cioè la gran parte - trovato attuazione con sgomberi concordati).

In materia (oltre che sui problemi dei Consorzi di bonifica, del libretto casa e della tassazione unica sugli immobili) il Presidente piemontese - che era accompagnato dal vice della Federazione avv. Rostagno, Presidente della nostra Associazione territoriale di Asti - è intervenuto anche presso il Presidente della Regione Piemonte, Ghigo.

*Il mensile diretto da Corrado Sforza Fogliani compie nove anni*

## Con Confedilizia notizie le news sono poco ingessate

DI SERGIO LAMA

Ci sono nicchie di diffusione che sovente sfuggono all'analisi di chi si occupa di mezzi di comunicazione oppure che, pur conosciute, vengono di rado trattate. Pensiamo, per esempio, alla messe dei periodici editi dalle associazioni di categoria.

Fra le più antiche associazioni di categoria figura la Confedilizia, istituita nel 1915 e quindi organizzazione storica dei proprietari di casa. Raggruppa sia i proprietari della sola prima casa sia gli investitori istituzionali, i condomini e i singoli condomini, oltre a svariate categorie di operatori ed enti del settore immobiliare: agenti di mediazione, amministratori condominiali, casse previdenziali, imprese di assicurazione. La Confedilizia dal '91 pubblica un mensile, *Confedilizia notizie*, che non viene né venduto né inviato per abbonamento bensì divulgato tramite le oltre 190 sedi decentrate della confederazione.

-Nonostante continue richieste che riceviamo, sia direttamente sia tramite le nostre associazioni, di sottoscrivere abbonamenti abbiamo sempre tenuto fermo di rispondere di no, preferendo riservare la lettura del nostro periodico ai soci attraverso le sedi periferiche», spiega Corrado Sforza Fogliani, il quale oltre che presidente della confederazione è anche direttore. La tiratura varia in continuazione, anche per ripetuti invii promozionali a specifiche categorie di operatori immobiliari. Il periodico, che esce a 16 o a 32 pagine, festeggerà i primi 100 numeri nel giugno dell'anno prossimo.

-Chi legge queste pagine è sicuro di essere infor-

mato su tutte le ultime novità che riguardano la casa», è il motto di *Confedilizia notizie*. Lo scopo è appunto di fornire, in maniera sintetica, informazioni in ordine alle nuove leggi, alle ultime sentenze, a recenti studi e ricerche, che riguardino il condominio, la locazione, le utenze domestiche e tutto ciò che in qualche misura possa interessare il proprietario di casa. Si punta dichiaratamente sulla quantità, cercando di rimanere in poche righe, con uno sforzo di sintesi per consentire di diffondere il maggior numero possibile di novità, in sintonia anche con il sito della stessa Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) continuamente aggiornato. Le rubriche più seguite risultano essere «Giurisprudenza casa» e «Locazioni», anche per la presenza di sentenze inedite della Cassazione: il tema condominiale è seguitissimo.

La miriade di informazioni segnalate tocca anche eventi e appuntamenti esteri, immobili storico-artistici, riferimenti bibliografici, e non mancano né frecciate polemiche né citazioni sia serie sia ironiche. Sono poi riportate notizie delle associazioni aderenti o collegate con la Confedilizia: Ania (assicurazioni), Fiaip (agenti immobiliari), Ampic (multiproprietari), Aspesi (promotori immobiliari), Assoutenti (utenti e consumatori), Adsi (proprietari dimore storiche), CnrCasa (assegnatari di edilizia pubblica), Assindatcolf (datori di lavoro domestico), Anacam (ascensoristi) ecc. Infine, le novità europee e internazionali, tramite le due organizzazioni europea (Epf) e internazionale (Uipi) dei proprietari di casa delle quali per l'Italia è componente la Confedilizia.

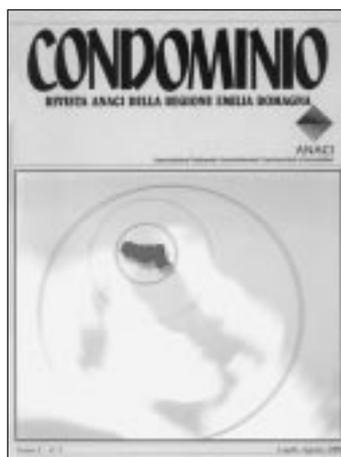


Corrado Sforza Fogliani

Le antiche statue romane: erano 70 mila nell'Ottocento, sono diventate 15 mila nel Duemila. Le altre sono finite nelle collezioni private e nei musei di tutto il mondo, salvo qualche apparizione nelle botteghe di spregiudicati antiquari.

Antonio Galdo

## NOVITÀ



## GIURISPRUDENZA CASA

### Nelle assemblee condominiali, attenti alla verbalizzazione

A volte, la verbalizzazione è fatta nelle assemblee condominiali "un tanto al metro" come si suol dire. Spesso e volentieri, si dà atto del risultato, e basta. Ma la Cassazione ha ora detto (sent. n. 697/00) che tutto questo non basta, dettando le regole relative. "In tema di delibere di assemblee condominiali - ecco il principio affermato dai supremi giudici - la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore e contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136, terzo comma, Codice civile (il terzo dei partecipanti al condominio). Né - ha aggiunto la Cassazione - può essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale *quorum* da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza".

### Clausole vessatorie e norme di legge

Esaustiva precisazione della Cassazione a proposito di clausole vessatorie (che, nel Codice civile, hanno com'è noto una loro specifica regolamentazione, a cominciare dalla sottoscrizione ad opera delle parti). "Non hanno - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 369/00, inedita - carattere vessatorio le clausole riproductive del contenuto di norme di legge". Pertanto - ha proseguito la Cassazione - "non può considerarsi vessatoria la clausola risolutiva espressa inserita nel contratto di locazione di immobili urbani per uso non abitativo e riferita all'ipotesi di inosservanza del termine di pagamento dei canoni, in quanto riproduce il disposto dell'art. 5 della legge n. 392/78". Quest'ultima norma - come si sa - si riferisce al solo uso abitativo e prevede la risoluzione del contratto di locazione in mancanza di pagamento entro 20 giorni dalla scadenza.

### Nuovo ascensore e separata utilizzazione

"L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera". È il principio stabilito dalla Cassazione nella sua sentenza n. 1529/00, inedita, nella quale la Suprema Corte ha anche detto che "l'installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui esso prima non era provvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, cod. civ. una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ. (maggioranza dei partecipanti, due terzi del valore dell'edificio)".

### Balconi, casi vari

Con sentenza 21.1.'00 n. 637 la Cassazione ha stabilito che "i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso". Tuttavia - ha detto il Supremo Collegio sempre nella stessa decisione, ancora inedita - "il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata".

Con altra sentenza (la n. 568/00, anch'essa tuttora inedita), la Cassazione ha stabilito che "gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, elementi decorativi relativi ai frontali e ai parapetti) svolgono una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 cod. civ., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno".

### Spese generali, niente uso differenziato

Con una recente, esemplare sentenza (n. 126/00, inedita), la Cassazione ha messo a fuoco - ed esaustivamente risolto - un problema che si pone assai di frequente, nei condomini.

"È affetta da nullità assoluta (che può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole) e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 cod. civ., la delibera dell'assemblea condominiale - ha detto la Suprema Corte - con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, e ciò perché il riparto in base all'uso differenziato, previsto dal secondo comma del citato art. 1123, non è applicabile alle spese generali".

### Quando l'ambulatorietà è passiva

Interessante sentenza della Suprema Corte. "Il principio dell'ambulatorietà passiva - ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 1956/00, inedita - ha riscontro nell'art. 63, comma secondo, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile". In virtù di esso - hanno proseguito i giudici romani - "l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi". In questo secondo rapporto - hanno detto ancora i supremi giudici - salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, "è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni; l'acquirente dell'unità immobiliare risponde solo delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistando, è divenuto condomino; e se, in virtù del principio di ambulatorietà passiva di tali obbligazioni sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto di rivalersi nei confronti del suo dante causa".

## La Corte di Giustizia europea contro i limiti alle vendite in zone di confine

L'art. 73B del Trattato CE (ora art. 56) osta a una normativa nazionale di uno Stato membro che, per motivi connessi alle esigenze di difesa del territorio nazionale, dispensi unicamente i cittadini di tale Stato dall'obbligo di chiedere un'autorizzazione amministrativa per l'acquisto di un immobile situato in una zona dichiarata di importanza militare. Lo ha stabilito la Corte di Giustizia europea, chiamata a pronunciarsi sull'acquisto di un immobile ad Ischia da parte di due cittadini tedeschi, per la quale il Conservatore dei registri immobiliari di Napoli si era rifiutato di procedere alla trascrizione della compravendita in ossequio alla l. 1095/'35 (cfr. *Cn giu.* '00).

La Corte ha argomentato che tale limitazione potrebbe ammettersi solo se si potesse dimostrare che in una certa zona un trattamento non discriminatorio dei cittadini europei comporterebbe "rischi reali, concreti e gravi" per gli interessi militari dello Stato in questione, ai quali non potrebbe rimediarsi con misure meno restrittive.

## Alle Giunte le delibere per le aliquote dei tributi

Il Governo ha approvato in via definitiva il Testo Unico in materia di ordinamento degli enti locali.

Per quanto in particolare può interessare ai nostri lettori, dobbiamo segnalare che - nel quadro del generale rafforzamento del potere delle Giunte - è previsto (art. 42) che i Consigli abbiano d'ora in poi competenza in materia di "istituzione e ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote".

Le deliberazioni delle aliquote dell'Ici e degli altri tributi vengono quindi sottratte al dibattito, in pubblica seduta, consigliare, per essere riportate nel segreto delle salette di Giunta. La Confedilizia ha all'esame una impugnativa della disposizione in questione, che - ad un primo confronto - sembra non rispettare in punto la legge delega (semplicemente, compilativa e di coordinamento) n. 265/'99.

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

### DALLE RIVISTE...

## Proposta tasse casa Confedilizia, riscontri entusiasti Le regole per la titolazione delle strade Giudice unico e cause condominiali

Dopo la pubblicazione della proposta Confedilizia in materia di tasse sulla casa (*Cn* luglio '00), *Nuova Rassegna* - la prestigiosa rivista degli enti locali - pubblica nel suo n. 13/'00 due interventi di due suoi illustri collaboratori, Nicola Nitti e Michele Avantaggiati, favorevoli - ed anche entusiasti - della proposta in questione. Sul n. 9 della stessa rivista, studio di Domenico Rodella in tema di indennità risarcitoria in caso di abusi edilizi in immobili soggetti a vincoli paesaggistici.

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/'00) studio sulla legge 431/98 a cura di Ettore Ditta, Gino Terzago Massimo Dogliotti e Alberto Figone.

Numerosi studi, come sempre, da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 3/'00), rivista diretta dal Presidente confederale, che vi pubblica anche un articolo su problemi vari della nuova legge per le locazioni abitative. Studi, poi, di Vittorio Angiolini (sulle locazioni turistiche ed i poteri delle Regioni), Marilisa D'Amico (sul nuovo T.U. Beni culturali) e Paolo Scalettaris (sul decreto legge sfratti n. 32/'00).

Roberto Maria Brioli tratta da par suo su *l'ufficio tecnico* (giugno '00) del nuovo sistema informativo del Catasto.

Approfondito articolo di Luca Malagù sul *Bollettino tributario* (n. 12/'00) a proposito del contributo unificato di iscrizione a ruolo delle cause, nel quale si evidenzia la battaglia condotta al proposito dalla Confedilizia contro il nuovo balzello.

Articoli da segnalare sul *Corriere tributario* (nn. 26 e 29/'00). Sul primo, Carla Coppola e Marco Piacenti illustrano le ultime istruzioni delle Finanze sul 41% e Antonio Montesano quelle sui criteri di valutazione dei fabbricati rurali. Sul secondo, Fabio Pace commenta una sentenza della Cassazione sulla obbligatorietà della motivazione per l'attribuzione della rendita agli immobili speciali.

La *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 2/'00) pubblica uno studio di Sandro Amoroso sulle destinazioni d'uso degli immobili.

Esaustivo articolo di Raffaello Lupi (ma non poteva essere diversamente) sulla *Rassegna tributaria* (n. 3/'00) a proposito dell'imposta sulle successioni: vi si sottolinea che essa pesa essenzialmente sul comparto immobiliare, "già tartassato" e "pesantemente gravato".

Patrizia Vassallo approfondisce su *Gente Money* (n. 7/'00) l'argomento degli immobili in affitto per le ferie, con intervista al Presidente confederale sui contratti week-end. Lo stesso argomento è trattato, pure esaustivamente, da Gian Claudio Picardi su *le leggi illustrate* (n. 7-8/'00).

Sul n. 26/'00 de *il fisco* segnaliamo lo studio di Bruno Ascari e Franco Chizzoni in materia di espropriazione di terreni e tassazione delle indennità e sul n. 28 quello di Giuseppe Napoli sulle imposte indirette nell'acquisto agevolato della "prima casa".

Le esatte regole per la titolazione delle strade sono (finalmente ed esaustivamente) trattate da Antonio Romano su *Comuni d'Italia* (n. 6/'00): e lo studio evidenzia come le stesse - nel disordine generale che caratterizza questo momento storico italiano - siano viepiù disattese dagli enti locali. Sul numero successivo della stessa rivista, studio di Giuseppe Turco Liveri sul nuovo T.U. per i Beni culturali.

Il responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, Paolo Scalettaris, commenta esaustivamente una sentenza del Tribunale di Udine sulla *Giustizia civile* (n. 6/'00), svolgendo anche ampie considerazioni sulla parte della legge 431/98 relativa al differimento degli sfratti.

Commento di Stefano Giove ad una sentenza della Cassazione in materia di pagamento del canone a mezzo assegno bancario e clausola risolutiva espressa su *i Contratti* (n. 7/'00).

La *Rivista Giuridica della Circolazione e dei Trasporti* (n. 2/'00) pubblica un completo articolo di Stefano Castellani sulla pronuncia secondo equità nelle cause di opposizione a sanzione amministrativa.

Per finire, *Consulente immobiliare* (n. 635/'00) ospita uno studio di Silvio Rezzonico su Giudice unico e cause condominiali.

## Amato, l'inventore dell'ICI

Di Amato e l'Ici, abbiamo già detto (*Cn* luglio '00). Ora, comunque, ce n'è una nuova. L'ha riferita *il Giornale* (27.8.'00): quando era Presidente dell'Antitrust, Amato alloggiava in un appartamento dell'Ina nella rinomata via Veneto (quella della *Dolce vita...*) di Roma. E nel 1995, per 150 mq in *quella* via, pagava 900 mila lire al mese.

Si capisce che, quando fu Presidente del Consiglio dei ministri la prima volta, abbia concepito l'Isi per un anno e varato poi l'Ici in via permanente, non opponendosi in modo risoluto all'approvazione dell'emendamento del Pds che pose l'intera imposta a carico dei proprietari, anziché ripartirla con gli inquilini (per l'elenco dei senatori che votarono questo emendamento, cfr. *Cn* n. 8/92).

Il Presidente Amato è comunque in buona compagnia. Stando a quanto ha scoperto sempre *il Giornale*, il leader dei Comunisti al Governo, Cossutta, nel 1995 pagava all'Inps, (sì: l'Inps, quella dei poveri pensionati) un milione al mese per un appartamento di 114 mq in via della stazione di S. Pietro a Roma e, sempre nello stesso anno, per un appartamento di 115 mq con verde privato ai Parioli della capitale l'ex segretario nazionale Cisl Marini pagava all'Inpdai (pensioni dirigenti d'azienda) 1 milione e mezzo al mese.

## Istruzioni pratiche per non pagare le tasse sui canoni non percepiti

Con sentenza 26.7.2000 n. 362 la Corte costituzionale ha interpretato la vigente normativa tributaria che stabilisce che le imposte sugli immobili locati devono essere corrisposte sulla base del canone contrattuale - ove superiore alla rendita catastale - indipendentemente dalla percezione dello stesso, nel senso (finora disatteso dal Ministero delle finanze) che tale regola vale solo fin tanto che il contratto di locazione - sia ad uso abitativo sia ad uso diverso - rimanga in essere di pieno diritto.

La Confedilizia ha fornito le istruzioni operative per consentire ai proprietari di casa interessati di far valere in concreto il principio di cui alla sentenza in parola.

### Casi di finita locazione

Il locatore non deve più conteggiare le imposte sulla base del canone contrattuale dopo il termine finale della locazione stabilito in contratto.

### Casi di morosità

1. Se il contratto di locazione contiene una clausola risolutiva del rapporto in mancanza di pagamento del canone (tale clausola è contenuta in tutti i contratti tipo diffusi dalla Confedilizia), il locatore deve inviare all'inquilino la dichiarazione ex art. 1456 cod. civ. per far presente di valersi della clausola in parola. Per il periodo a partire dal giorno successivo alla notifica di tale dichiarazione, non deve più conteggiare le imposte sulla base del canone contrattuale.
2. Se il contratto di locazione non contiene la clausola risolutiva anzidetta, il locatore deve inviare per iscritto all'inquilino diffida ad adempiere entro 15 giorni ex art. 1454 cod. civ. con dichiarazione che, decorso inutilmente tale termine, il contratto s'intenderà risolto. Per il periodo a partire dal 16° giorno successivo alla notifica della diffida, in mancanza di pagamento non deve più conteggiare le imposte sulla base del canone contrattuale.

A seguito di azione di risoluzione giudiziale del contratto di locazione ovvero di convalida di sfratto per morosità, le imposte non sono più dovute sulla base del canone contrattuale a far tempo dal momento di formazione della morosità giudizialmente accertata.

### Trattamento tributario, indennità risarcitoria

In tutti i casi predetti, il locatore deve denunciare ai fini Irpef quanto (eventualmente) pagato dall'inquilino per il periodo successivo a titolo di indennità risarcitoria (e non a titolo di canone).

### Registrazione risoluzione del contratto

A tutti gli indicati comportamenti il locatore deve far seguire la registrazione della risoluzione del contratto. A tal fine, entro 20 giorni dalla data di cessazione dello stesso, egli deve versare, tramite il modello F23, l'imposta di registro in misura fissa (pari a lire 100.000) presso qualsiasi concessionario della riscossione, sportello bancario o agenzia postale e presentare l'attestato di versamento entro 20 giorni dal pagamento all'Ufficio del registro (ovvero, se istituito, all'Ufficio delle entrate) presso il quale il contratto è stato registrato. Il mod. F23 deve essere compilato inserendo i seguenti dati: nei campi 1 e 2, rispettivamente, la provincia del concessionario ovvero la banca o l'ufficio postale riceventi; nel campo 4 i dati anagrafici del proprietario; nel campo 5 quelli dell'inquilino; nel campo 6 il codice dell'Ufficio al quale si riferisce il versamento; nel campo 9 la causale del versamento (RP); nel campo 10 l'anno e il numero di registrazione del contratto; nel campo 11 il codice tributo (113T); nel campo 13 l'importo di lire 100.000.

"La sentenza della Corte - ha dichiarato il Presidente confederale - ha fatto giustizia di un assurdo della normativa tributaria. A seguito di una causa di costituzionalità partita da Piacenza e del conseguente giudizio di costituzionalità (seguito alla Consulta dalla Confedilizia) i giudici costituzionali hanno infatti stabilito che la normativa tributaria deve essere interpretata correttamente, e non come ha finora fatto il Ministero delle finanze: le imposte vanno corrisposte sulla base del canone contrattuale solo fino a che il contratto di locazione perdura a tutti gli effetti. La sentenza della Corte si applica sia per i contratti di locazione ad uso abitativo che per quelli ad uso diverso ed è, addirittura, più favorevole di quanto stabilito dalla stessa legge 431 del '98, con la quale la Confedilizia era riuscita ad ottenere che fosse sancito - sia pure limitatamente all'uso abitativo, solo al quale tale legge si riferiva - il principio che le imposte non fossero più dovute sulla base del canone contrattuale a partire perlomeno dal momento dell'accertamento giudiziale della morosità, e ciò pur avendo la nostra organizzazione sempre sostenuto la tesi ora avallata dalla Corte, che ha fissato in un momento anteriore allo stesso accertamento giudiziale il venir meno del criterio del pagamento delle imposte sulla base del canone contrattuale".

## Illegittima la sovrapposizione Ici-Ilor

La Corte costituzionale (sentenza n. 403 del 31.7.'00) ha giudicato illegittima la norma (art. 17, c. 5, d.lgs. 504/92) che - nello stabilire le norme di passaggio dall'applicazione dell'Ilor a quella dell'Ici, prevedendo l'esclusione dell'Ilor sui fabbricati dal primo periodo di imposta successivo al 1°.1.'93 - non ha evitato la sovrapposizione dell'imposta locale sui redditi (Ilor) per i soggetti Irpeg (in particolare, le società) il cui periodo di imposta non coincideva con l'anno solare. Il caso era stato sollevato da due imprese costrette, tra gennaio e settembre '93, a versare sia la nuova imposta comunale sia l'Ilor.

Secondo la Consulta, "poteva essere prevista una varietà di soluzioni alternative; l'unica soluzione manifestamente irragionevole ed in contrasto con il principio di eguaglianza e della capacità contributiva era quella adottata", quella, cioè, di pretendere il cumulativo ed integrale pagamento dell'Ici e dell'Ilor per i contribuenti soggetti ad Irpeg, quando il sistema di tassazione in base al bilancio portava ad una discrasia tra periodo annuale di bilancio e anno solare. In sostanza, quando il periodo di imposta Irpeg ed il relativo bilancio venivano a scadere dopo il 1°.1.93, si verificava per tale periodo una sovrapposizione dell'Ilor su beni già assoggettati ad Ici. Con una conseguente "ingiustificata discriminazione" rispetto alle persone fisiche e alle altre persone giuridiche con diverso periodo di imposta.



## Appartiene a voi

LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

LA LENTE SULLA CASA  
CORRADO SPORZA FOGLIANI

## CASE STORICHE IN CONSIGLIO DI STATO

**S**ei sentenze della Cassazione (anche con differenti collegi e relatori) e tre pronunce della giustizia amministrativa (anche qui, con differenti collegi e relatori) non sono state sufficienti. Il ministero delle Finanze - con comportamento davvero «esemplare», in uno Stato che dovrebbe ancora essere di diritto - insiste nella sua frusta tesi, già bocciata anche dalla dominante giurisprudenza tributaria: gli immobili storico-artistici locati devono pagare le imposte sulla base del canone percepito, e non sulla base della rendita catastale (come stabilisce - «in ogni caso» - la legge 431/91). L'ultimo argomento delle Finanze è stato questo: la previsione di cui alla legge citata, deve ritenersi superata dalla legge 431/98 che, nel riformare le disposizioni delle locazioni abitative, ha previsto che anche per gli immobili vincolati possano essere stipulati contratti «agevolati» (con sconto, quindi, sul reddito, e cioè sull'importo del canone percepito).

In merito, può essere consultato il botto e risposta ministero Finanze-Confedilizia al sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it). Ma (anche) dell'ultimo argomento di cui s'è detto ha comunque già fatto giustizia il Consiglio di Stato. Il quale, decidendo sull'appello del ministero contro una (altri silenziosa) decisione del Tar del Lazio a proposito delle istanze dell'Unico 2000, s'è dato carico anche dell'ultima tesi delle Finanze. Nella sua ordinanza, il supremo organo di giustizia amministrativa (presidente De Lise, relatore Salvatore) ha espressamente detto che il richiamo alla legge 431/98 non può assumere «decisivo rilievo» per avallare l'indirizzo ministeriale.  
\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 6.8.'00  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

Angelo S. presenta le sue credenziali: "Che cosa faccio nella vita? Il disoccupato". A ottime condizioni. Cumula, infatti, l'indennità di lavoratore socialmente utile, il contributo di povertà, il buono per la casa e gli assegni familiari. Ha l'appartamento al mare per le vacanze, una Golf GTI metallizzata, un negozio di giocattoli affidato alla moglie.

Antonio Galdo

## AL DI LÀ DELLE CHIACCHIERE DI MANIERA

## Punti fermi su liberismo e (vera) solidarietà

Il liberismo non ha bisogno affatto di accoppiarsi con altri filoni per essere solidale, o per apparirlo. Dice solo che la solidarietà va pagata e che questi soldi non vanno presi a debito, come hanno teorizzato da sempre il socialismo, la sinistra cattolica, la socialdemocrazia e altri figli sparsi della vulgata keynesiana. I soldi vanno presi dal mercato, ma il mercato per produrre risorse deve funzionare.

Per il liberismo occorre quindi partire dal mercato, e dalle imprese, altrimenti quelli sulla solidarietà sono tutti discorsi. Lo spiegò bene Luigi Einaudi, nelle "Prediche inutili", che la differenza fondamentale che c'è tra liberisti e socialisti è sul punto di partenza: i liberisti si preoccupano anzitutto della creazione della ricchezza, i socialisti della sua redistribuzione.

Grazie alla ricetta liberista le imprese creano posti di lavoro e possono creare le risorse da destinare allo Stato sociale. Quindi favoriscono lo Stato sociale direttamente e indirettamente: direttamente perché creano le risorse che poi possono essere redistribuite, indirettamente perché creando posti di lavoro, creano, di fatto, la prima e meno onerosa forma di *welfare*: il lavoro stesso.

Il liberismo sostiene che sia lo sviluppo economico a creare il lavoro, e continua a pensarlo, nonostante tutti i profeti di sventura che sostengono che la globalizzazione e lo sviluppo tecnologico incrementerebbero il Pil senza creare posti di lavoro. Maurizio Rojas ha dimostrato il contrario: il lavoro non è finito, non sta per finire. Le economie dinamiche e leggere sono oggi più che mai capaci di produrre sviluppo e posti di lavoro. Non solo. Le tecnologie costituiscono una risorsa e non un ostacolo. E una maggiore flessibilità del lavoro aiuta l'integrazione e la coesione sociale anziché distruggerle.

Il programma liberista non è conciliabile con la concertazione se essa significa, come ha scritto Maurizio Ferrera, "che le riforme percepite come possibili siano solo quelle guidate da strategie cooperative, tenute insieme dall'amalgama degli interessi pubblici e degli interessi privati". Le riforme possibili non possono essere quelle legate al grado di digeribilità di coloro che fanno la parte del leone al tavolo della concertazione: governo, grandi imprese, sindacato.

Il pacchetto di riforme liberiste interessa e si rivolge a una platea più ampia di quella della concertazione e quindi non può essere deciso da chi di quella platea non fa parte. Non si possono fare riforme universalistiche come quelle liberiste lavorando con chi ha interessi particolaristici.

Il liberismo non è razzista. Anzi è daltonico, ma è anche realista: sa che l'immigrazione chiede l'integrazione e sa che la prima integrazione è quella economica, quella che mette gli immigrati non contro il mercato del lavoro, ma che li aiuta a inserirli dentro il mercato del lavoro. Integrazione è quella possibile, non è quella ideologica.

Dire liberismo sociale è come dire liberismo: il sociale è già compreso. Basterebbe leggere le pagine di Hayek ed Einaudi sulla necessità che lo Stato costruisca una rete di protezione sociale. Insomma: non occorre inventare terze o quarte vie, riproponendo economie sociali di mercato, o altre formule per coprirsi le spalle da accuse antisolidaristiche. Il liberismo non è antisolidale.

Non facciamo l'errore di cercare in tradizioni culturali e politiche che non c'entrano niente con i suoi contenuti delle inutili e dannose "attenuanti" a un suo presunto disinteresse nei confronti dei più deboli.

I soldi per combattere la povertà li crea il mercato e il mercato lo fa funzionare il liberismo: le altre formule hanno tutte fallito.

Paolo Del Debbio, *il Giornale* 5.7.'00

## Enti non riconosciuti: nessuna autorizzazione per acquisto di immobili

È entrata in vigore il 13.7.'00 la l. 192/'00, che reca l'esplicita abrogazione delle norme che impedivano agli enti non riconosciuti di accettare donazioni ed eredità. La disposizione interviene sulla l. 127/'97 (c. d. Bassanini bis), che aveva a sua volta soppresso in maniera generica le norme "che prescrivono autorizzazioni per l'acquisto e l'alienazione di immobili o per accettazione di donazioni, eredità e legati da parte di persone giuridiche, associazioni e fondazioni". La nuova legge esplicitamente abroga gli artt. 600, 786 e 782, co. 4°, c.c.

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

## Le "prodezze" della Bonifica

## Bonifica Parmigiana: è giusto pagare i contributi?

Lo scarico fognario della nostra casa sull'Abetone avviene per gravità, facendo defluire le acque prima in un torrente, successivamente nel Po, visto il dislivello di circa ottocento metri. L'anno passato e quest'anno mi è pervenuta una cartella esattoriale di L. 30.000 a favore della Bonifica Parmigiana Moglia per contributo di bonifica, precisamente per la fognatura. Poiché le fognature sono, di regola, competenza comunale e non occorrono idrovore per far scendere di ottocento metri le acque, mi domando la ragione del tributo. Cosa c'entra la Bonifica Parmigiana con un problema che riguarda la pubblica amministrazione? Noi paghiamo già l'Ici.

Giuseppe Tacchi Pavia

da *il Giornale* 4.8.'00

## TASSE

## Nel Grossetano ne spunta un'altra

Con le tasse siamo arrivati al massimo. Mentre il governo, con sforzi disumani, riduceva l'Irpef dell'1%, tutti gli abitanti del mio paese e, verosimilmente, tutti gli abitanti quanto meno del Sud della provincia di Grosseto, viventi o deceduti, si sono visti recapitare cartelle con una non meglio identificata «quota per il Consorzio Osa-Albegna» in base all'art. 11 RD 215/33 (che dovrebbe essere un regio decreto del 1933) e art 15 LRT (questo cosa può voler dire, non lo so) 34/94. Ecco, dunque, una nuova tassa! Evviva! Così non potremo dire che hanno aumentato l'Ici, le fogne, la monnezza... E se qualcuno oserà protestare si sentirà rispondere: "Facciamo questo per il bene del Paese e nell'interesse della gente".

Franco Butteri Manciano (Grosseto)

da *Il Giorno* 4.8.'00

## Ici ancora in Corte

Torna alla Corte costituzionale, l'Ici (la Consulta l'ha finora assolta in modi discutibili, perlopiù dichiarando inammissibili - e non, infondate - le relative questioni).

I giudici costituzionali dovranno nuovamente occuparsene sulla base di un'ordinanza della Commissione tributaria provinciale di Biella, che ha ravvisato una violazione del diritto di difesa e del principio di capacità contributiva nella normativa sulla determinazione automatica del tributo mediante applicazione di moltiplicatori fissi alle rendite catastali, con conseguente impossibilità per il contribuente di dichiarare un valore inferiore a quello risultante dal calcolo aritmetico anzidetto.

D. Lgs. 30.12.1992 n. 504, art. 5, comma 2. Violazione art. 24 e 53 Cost.

Dopo l'ennesimo rogo estivo nei boschi di Cefalù, il professore Mario Centorrino, titolare della cattedra di Economia Politica all'università di Messina, ha scritto sul "Sole-24 Ore" che molti lavoratori stagionali, nella fattispecie forestali, "non sono reclutati per contrastare gli incendi, ma si appiccano incendi per assumerli".

Antonio Galdo

## Roma: il Comune pessimo proprietario

"La società Risorse per Roma, con i suoi 37 mila immobili, non ha raggiunto pienamente gli obiettivi per i quali era stata costituita: valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune. Dalle vendite erano previsti introiti per 837 miliardi e 129 milioni, saranno stati incassati sì e no 50 miliardi. Nonostante i 37 mila immobili, il Campidoglio continua a spendere circa 70 miliardi l'anno in affitti e ne incassa sì e no una ventina: meno di quelli che servono per la manutenzione. Ci sono in questo patrimonio 1.500 immobili di pregio nel centro storico di rilevante valore economico ed affittati a soggetti che non rientrano nelle categorie sociali".

Cesare San Mauro, presidente dell'Autorità sui servizi pubblici del Comune di Roma, in *Corriere della Sera*, edizione romana, 23.7.'00.

## È il 30 giugno il giorno di liberazione fiscale del proprietario che affitta

È venerdì 30 giugno il primo giorno del 2000 in cui il proprietario di casa che abbia affittato un appartamento comincerà a percepire effettivamente il canone al netto delle imposte. La data - secondo una ricerca dell'Ufficio Studi della Confedilizia - corrisponde al caso di un immobile locato per 12 milioni annui da un proprietario che abbia redditi da altre fonti pari a 60 milioni di lire, con applicazione dell'aliquota media Ici applicata nel 2000, negli 11 Comuni cosiddetti metropolitani, relativamente a tali immobili. Fino a quel momento il reddito proveniente dall'affitto finisce nelle casse dello Stato e dei Comuni.

Il proprietario di immobile non locato e non utilizzato come "prima casa", dal canto suo, vede interamente assorbita la rendita catastale, con una percentuale di tassazione che raggiunge - applicando l'aliquota media Ici deliberata nel 2000 nei Comuni metropolitani per tali immobili - il 126%; con la conseguenza che in tal caso la data di attribuzione al proprietario del reddito figurativo rappresentato dalla rendita catastale - il suo giorno di liberazione fiscale - non esiste neppure, dovendo idealmente collocarsi oltre la fine dell'anno e cioè addirittura al 4 aprile dell'anno prossimo.

"I dati del nostro Ufficio Studi - ha dichiarato il Presidente confederale - rappresentano con immediatezza una realtà che, del resto, è sotto gli occhi di tutti. Nonostante le promesse e qualche intervento di facciata, il peso dell'imposizione fiscale sugli immobili non accenna a diminuire. Anzi, per effetto della continua crescita delle aliquote Ici, soprattutto nei confronti degli immobili diversi dall'abitazione principale, il livello complessivo della tassazione sulla casa aumenta progressivamente, contribuendo in modo determinante a rendere sempre meno appetibile l'investimento immobiliare e sempre più penalizzante il possesso di una "seconda casa" ad uso personale. La Confedilizia ha proposto già da qualche tempo la sostituzione delle mille imposte sulla casa con un tributo comunale sulla rendita dei fabbricati accompagnato da una tassa sui servizi comunali. Solo un intervento di questo tenore potrà consentire, in una volta, di semplificare l'attuale caos normativo, di diminuire il livello dell'imposizione sugli immobili e di porre fine a quella palese disuguaglianza che obbliga i soli proprietari di casa a finanziare, attraverso l'Ici, i servizi offerti dai Comuni a tutti i cittadini".

CARICO FISCALE SULL'IMMOBILE LOCATO (ANNO 2000)				
	Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'immobile	Aliquota ICI	Reddito complessivo del proprietario
	Lire 12.000.000	Lire 300.000.000	5,81 per mille Aliquota media Comuni metropolitani per immobili locati	Lire 72.000.000 (12.000.000 = Canone; 60.000.000 = altri redditi)
Imposta di Registro		Lire 120.000		
IRPEF (Aliquota marginale del 40% sul canone ridotto del 15%)		Lire 4.080.000		
ICI		Lire 1.740.000		
Totale imposte		Lire 5.940.000		
Percentuale dei tributi sul canone locazione		49,5%		
<b>GIORNO DI LIBERAZIONE FISCALE = 30 GIUGNO 2000</b>				
Confedilizia - Ufficio Studi				

CARICO FISCALE SULL'IMMOBILE NON LOCATO (ANNO 2000)				
	Valore catastale dell'immobile	Rendita catastale	Aliquota ICI	Reddito complessivo del proprietario
	Lire 300.000.000	Lire 3.000.000	7,23 per mille Aliquota media Comuni metropolitani per immobili non locati	Lire 63.000.000 (3.000.000 = Reddito immobiliare figurativo; 60.000.000 = altri redditi)
IRPEF (Aliquota marginale del 40% sulla rendita maggiorata di un terzo)		Lire 1.600.000		
ICI		Lire 2.169.000		
Totale imposte		Lire 3.769.000		
Percentuale dei tributi sulla rendita catastale		126%		
<b>GIORNO DI LIBERAZIONE FISCALE = 4 APRILE 2000</b>				
Confedilizia - Ufficio Studi				

## Una lettera esemplare

*Sicet*  
catastrofico

**S**ul Sole-24 Ore del 23 luglio è stata pubblicata una lamentela del Sicet per la mancata erogazione dei sussidi di sostegno al canone di locazione in generale e la mancata adozione da parte di alcune Regioni, tra cui il Friuli-Venezia Giulia, di adeguate normative in materia. Questa visione, nemmeno troppo velatamente catastrofica, che si scorge nella nota del Sicet, non risulta corrispondere alla realtà della Provincia di Gorizia e, a quanto mi risulta, a quella della Regione Friuli-Venezia Giulia. Basti citare Monfalcone (GO) e di altri Comuni limitrofi, considerati dai sindacati dell'inquinata quali zone di particolare emergenza abitativa. Il Comune di Monfalcone ha indetto il bando per l'erogazione dei sussidi di sostegno la scorsa primavera e, nonostante l'incessante pubblicità, sono state presentate meno di dieci domande. Simile sorte è accaduta anche in Comuni limitrofi.

Ciò costituisce chiaro e lampante esempio che l'emergenza abitativa è spesso frutto della florida fantasia delle associazioni sindacali, le quali continuano a diffondere proclami allarmistici e privi di fondamento oggettivo. Invece la tensione abitativa esiste, perlomeno in Friuli-Venezia Giulia, e in Provincia di Gorizia in particolare, solo nella fantasia dei sindacati degli inquilini, mentre hanno preso piede e vengono stipulati con reciproca soddisfazione, sia dei locatori che dei conduttori, i contratti di locazione secondo il canale agevolato, soprattutto dove gli accordi territoriali affidano ampia discrezionalità alle parti.

**CARLO DEL TORRE**  
Presidente Confedilizia Gorizia (GORIZIA)

da 24 ore 3.8.'00

**LA CONFEDILIZIA NON È SOLTANTO UN SINDACATO  
NON È SOLTANTO UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA  
NON È SOLTANTO UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI  
MA È QUESTO TUTT'INSIEME**

### La Cassazione tributaria sulle agevolazioni "prima casa"

Alcune recenti pronunce della Sezione tributaria della Cassazione civile si sono occupate di questioni derivanti dall'applicazione delle normative di agevolazione fiscale, ai fini delle imposte indirette, all'acquisto della "prima casa". Vediamole in sintesi.

La sentenza n. 8784 del 28.7.'00 - relativa al regime dettato dal d.l. 12/85, conv. dalla l. 118/85 - ha sancito l'impossibilità, per il contribuente, di rinunciare ai benefici fiscali "prima casa" una volta che essi siano stati richiesti; con la conseguenza che un successivo acquisto non può beneficiare della medesima agevolazione.

Con riferimento alla normativa di cui alla l. 168/82 - che condizionava i benefici fiscali alla destinazione ad abitazione propria dell'immobile acquistato, senza però stabilire un termine per tale adempimento - la sentenza 9149 del 7.7.'00 ha stabilito che tale termine può essere individuato in quello di decadenza dell'azione accertatrice della Finanza, pari a tre anni dalla registrazione del trasferimento.

Sempre in applicazione della l. 168/82, la sentenza 9150 del 7.7.'00 ha sancito che l'acquirente dell'immobile in corso di costruzione, da destinare ad abitazione non di lusso, ha diritto a fruire del trattamento agevolato.

La sentenza n. 8771 del 28.6.'00 si inquadra nel regime dettato dalla l. 75/93, di conversione del d.l. 16/93, che condizionava l'agevolazione alla dichiarazione dell'acquirente di non possedere "altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione" (senza riferimenti al Comune) e di voler adibire l'immobile a propria abitazione. Sul punto la Corte ha stabilito che il requisito del mancato possesso di altri immobili debba ritenersi riferito agli immobili situati nel Comune del fabbricato da acquistare.

## CONDOMINIO

## I termini del precetto negli sfratti

**L**a legge 431/98 sulle locazioni abitative ha stabilito che, per poter eseguire uno sfratto, il proprietario deve fornire nel precetto (l'atto con il quale si intima all'inquilino di rilasciare l'immobile) gli estremi di registrazione del contratto di locazione, dichiarazione di denuncia Ici, denuncia dei redditi, ricevute dei versamenti di accento e saldo Ici relative all'anno precedente a quello di competenza. La disposizione pone una serie di problemi interpretativi in via di soluzione.

## ESTREMI DA INDICARE

Inanzitutto, si propende per ritenere che con l'inscrizione anno precedente a quello di competenza la normativa si riferisca ai 12 mesi precedenti alla formazione del precetto e non all'ultimo anno solare. Per evitare problemi però, appare consigliabile, per i precetti formati dopo il versamento dell'accento e prima del saldo, riferirsi a entrambi gli anni potenzialmente interessati. Si ritiene poi che tutti gli adempimenti dei quali il proprietario di casa deve fornire gli estremi siano solo quelli ai quali egli stesso (e non il locatore precedente) era tenuto. E, infine, che fornire gli estremi significhi indicare i soli dati di identificazione dei vari documenti.

## QUANDO SI APPLICA

La normativa si applica anche agli sfratti per morosità, ma non quando c'è di mezzo un locale non abitativo (in merito è già intervenuta una decisione Tribunale di Roma, ordinanza 6/9/99). Non si applica alle esecuzioni di immobili storici-artistici vincolati e a quelli accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Né si applica agli sfratti che interessino alloggi locati per finalità turistiche e ai contratti stipulati da enti locali per soddisfare esigenze abitative transitorie.

## CONTROLLO

L'ufficiale giudiziario che deve eseguire lo sfratto non ha (per il risarcimento dei possibili danni) alcun potere di controllo sui dati, oltre a quello inerente la loro indicazione sull'atto di precetto. L'ufficiale chiede al giudice dell'esecuzione di intervenire (articolo 613 c.c.), solo se incontra difficoltà di ordine materiale e pratico, mentre ogni iniziativa relativa al controllo sostanziale dei dati deve essere fatta valere con un'opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi (Cassazione 3041, 27/8/99).

## L'OPPOSIZIONE

L'opposizione dell'inquilino, sia che si consideri opposizione all'esecuzione (Tribunale di Bologna il 8/4/2000), sia che si giudichi opposizione agli atti esecutivi (Tribunale di Alessandria il 3/4/2000) va proposta, per sicurezza, entro 5 giorni dalla notifica del precetto. E' opinione ormai consolidata dei Tribunali (Monza, 22/9/99; Alessandria, 28/2/2000; Bologna, con l'ordinanza già citata) che il proprietario possa fornire i dati richiesti anche con atto separato e successivo a quello di precetto, purché prima dell'esecuzione materiale dello sfratto e che, nell'attesa, non debba neppure essere sospesa l'esecuzione come confermano le ordinanze citate.

## ECCEZIONE

La disposizione commentata è all'esame della Corte Costituzionale, che non si è ancora pronunciata. L'eccezione di incostituzionalità è stata proposta il 13 gennaio dal Tribunale di Firenze che ha ritenuto la norma contraria alla Costituzione, dato che subordina a adempimenti fiscali l'esercizio d'un diritto (del locatore).

Corrado Sforza Fogliani  
Presidente Confedilizia

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Niente liberalizzazioni, solo per gli affitti dei negozi  
"Un inciucio da arrossire" (con la Confcommercio)  
Tassa casa e Poste-banca ...

Franco Taddei, di San Rocco al Porto, scrive a *Il Giorno*: "L'on. Mattioli era, praticamente, l'unico sostenitore (a parte chi della cosa si avvantaggerebbe: 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 (come ho sentito ad un congresso dell'Inu) nessun Paese in Europa ha un obbligo del genere. Sarebbe una cosa proprio tutta all'italiana".

Da Catania, il dott. Ruggiero Bonanno così scrive a *Italia Oggi* (7.6.'00): "Mai come in questo periodo si parla di liberalizzazioni. Sono stati liberalizzati i telefoni, si liberalizza il gas, si liberalizza l'elettricità, perfino ferrovie e poste subiscono la (giusta) offensiva liberalizzatrice dell'Unione europea. In questa ventata di liberalizzazioni rimane un solo settore ancorato al vincolismo e sottratto alle regole del mercato, quello degli affitti dei negozi. Qui, siamo fermi all'equo canone, alle leggi dirigistiche degli anni 70, al contratto deciso non dalle parti ma dallo Stato. A quando l'auspicata liberalizzazione?".

Lettera di Araldo Russo, di Roma, su *Il Giorno* (24.6.'00) che la pubblica col titolo "Un inciucio da arrossire": "Sono proprietario di alcuni negozi affittati secondo le norme in vigore per i locali commerciali (che poi sono ancora le norme dell'equo canone!). Vengo a sapere che un'associazione di piccoli proprietari, l'Uppi, è in procinto di aderire alla più grande organizzazione di commercianti. Mi domando come questi signori possano ritenere di fare gli interessi dei piccoli proprietari, visto che aderiscono a una confederazione che difende a spada tratta l'equo canone per i locali commerciali".

Sfogo di Alberto Di Vecchio, di Tirrenia (Pisa), alla *Nazione* (30.6.'00): "Nel '96 ho ereditato da mia madre un quartiere in Firenze. Ci risiedono due miei figli, al quale l'ho concesso in uso gratuito. In sede di denuncia dei redditi, questo mi fa beneficiare della non applicazione della maggiorazione sulla

rendita catastale prevista per chi affitta. Quest'anno, in sede di applicazione dell'aliquota Ici, il Comune di Firenze non applica l'aliquota ridotta come negli anni passati e come fanno altri Comuni della Regione, ma la stessa di chi affitta, cioè il 7 per mille. La risposta al mio perché l'ho trovata demenziale: per ottenerla non dobbiamo essere proprietari di altri immobili nel territorio nazionale. Io possiedo a metà con mia moglie la casa dove risiedo a Tirrenia (Pisa), quindi per non sentirmi "coglione" butto fuori i figli e luco un affitto che per un pensionato farebbe anche comodo. Oppure, al nero, faccio pagare i figli! Bell'Italia, ma non italiani brava gente!".

Via Internet, Vittorio Cravotta scrive al *Corriere della Sera* (1.7.'00): "L'Ici, l'imposta comunale sugli immobili, nata nel 1992, è ormai diventata perenne. Da lievemente difficile, ora si è resa impraticabile persino per gli specialisti, dato che molti Comuni modificano anche sotto scadenza le aliquote, detrazioni e benefici. Accanto all'impegno di farla pagare, avverto un gusto smodato per far soffrire i contribuenti".

Il *Carlino* (1.7.'00) ospita questa lettera di Giorgio Paolinelli di Ancona: "Vorrei parlare dell'Ici. Pago l'imposta da quando è stata istituita. Quindi chi me l'impone conosce la mia situazione immobiliare da molto tempo, conosce quindi i parametri catastali del mio immobile e non vedo perché ogni anno debba essere sempre io a rifare i conti e tenermi informato sulle variazioni che vengono decise. Perché non mi arriva un bollettino compilato con il quale fare il versamento? Ritengo poi che l'Ici sia un'imposta sul possesso degli immobili e che il Comune richieda il pagamento per i servizi che offre. Vorrei far notare che il Comune presta i servizi anche a chi abita la casa popolare della Gescal, dell'Ina Casa o delle Ferrovie, e questi signori inquilini non sanno neanche che cosa sia quest'imposta. Tanto la spesa viene poi ripartita fra quelli che la pagano".

La rivoluzione nella posta. Questo è il titolo che *La Stampa* (2.7.'00) dà a questa lettera di Roberto Malcapitati di Milano: "Basta entrare in un ufficio postale per vedere il nuovo look, con i cartelli azzurri "tutti i prodotti" e i manifesti che spiegano come oggi uno possa usare le poste come una banca. Peccato però che sotto i cartelli nuovi la mentalità sia rimasta la stessa di prima, così può capitare che mentre fai la coda per pagare l'Ici perdi tre ore perché davanti a te c'è qualcuno che vuole ritirare la pensione e l'impiegata impiega tre ore facendo la spola tra gli altri colleghi per sapere come si fa. Risultato: non solo paghi una tassa sulla casa ma paghi anche la sovrattassa del tempo perduto. Oltre ai cartelli nuovi non sarebbe il caso che le poste si attrezzassero per servire meglio il pubblico? Magari mettendo sportelli per la pensione, altri per l'Ici?".

Ancora sul libretto casa Edoardo Dal Pino di Milano scrive a *il Giornale* (4.7.'00): "È all'esame del Senato un disegno di legge per l'istituzione del "Libretto casa", nuovo grave orpello burocratico che si tradurrà in un costo, per i proprietari di casa, da lire 1.000.000 a lire 8.000.000 circa per unità immobiliare, a seconda della vetustà del fabbricato. Adempimento da ripetersi ogni dieci anni. La motivazione politica è il controllo della sicurezza dei fabbricati. Nella realtà, nella maggior parte dei casi, altro non sarà che l'accumulo costosissimo di carteggi senza effetto alcuno di prevenzione e sicurezza. Il provvedimento è ovviamente accolto con plauso dai professionisti abilitati. Varata che sia la legge, in assenza del libretto casa non si potrà né vendere né locare un immobile. Si facciano dei controlli più seri e non a tavolino sia strutturali che ambientali in sede di edificazione senza inventare ulteriori gravami per la casa!".

Casa supertassata. Rinaldo Bianchi di Milano ha scritto su *Secolo d'Ita-*

## LA LETTERA DEL MESE

## MEGLIO RECUPERARE CHE FAR NUOVE CASE

Si continua a parlare di dare case agli emigranti. E naturalmente si vorrebbero fare nuove costruzioni, ai margini delle periferie. Credo che il territorio italiano sia stato abbastanza spreco. Invece di fare nuove case, per chiunque: immigrati, vacanzieri, giovani coppie, sarà bene pensare a serie e ampie operazioni di recupero sia a centri storici sempre più cadenti e vuoti sia di periferie degli anni 50 e 60 in condizioni spesso disastrose.

arch. Venanzio Orsi,  
Monte San Biagio (Lt)

da *ItaliaOggi* 17.8.'00

lia (5.7.'00): "È in corso un dissidio fra chi chiede di esentare dall'Irpef la prima casa e chi invece vuole detrarre l'Ici dalle imposte sui redditi. Litigio superfluo, perché entrambe le soluzioni proposte rientrano in quella civiltà giuridica che in Italia non abita. Solo in Italia, infatti, si può pensare di continuare a tassare redditi figurativi inesistenti (come quelli della casa abitata in proprio, soggetti all'Irpef) e a pagare tasse sulle tasse (come avviene per l'Ici non dedotta dai redditi sui quali si pagano le imposte)".

Al *Secolo XIX* (6.7.'00) Luciano M. Gandini di Genova ha scritto questa lettera: "Pensavo che con il passare degli anni i moduli Ici precompilati che tanto gentilmente il Comune recapita a tutti i contribuenti arrivassero un po' prima. Invece anche quest'anno sono arrivati con soli tre giorni d'anticipo. Cosicché il 29 avrei dovuto fare i calcoli e il 30 farmi una coda lunghissima per rispettare le scadenze. E poi ci lamentiamo che gli italiani stanno sempre in coda? Inoltre i moduli Ici arrivano spesso rovinati o strappati in quanto le dimensioni della busta con tanto di istruzioni non sono a misura di cassetta postale. Ho ricevuto altri bollettini da altri Comuni dove invece le buste sono normali e i moduli ancora utilizzabili, con un non indifferente risparmio di carta".

Sui valori catastali delle abitazioni Guido Castelli di Monza (MI) scrive al *Corriere della Sera* (7.7.'00): "Alcuni anni fa ho acquistato un appartamento non ancora accatastato; l'amministrazione finanziaria valutò all'epoca un milione e mezzo la rendita presunta. Ora, in sede di accatastamento, la rendita è diventata di 3 milioni. Com'è noto, essa è solo virtuale mentre le tasse da pagare, che raddoppiano e anche più, sono reali. Mi è stato spiegato che la Finanza ha modificato i programmi di calcolo, spingendo all'insù i criteri per la valutazione degli immobili: una abitazione prima economica passa ora nella categoria superiore. Si tratta di un aumento consistente che interessa milioni di cittadini e avvenuto, che io sappia, senza deliberazione parlamentare e senza che nessuno o quasi ne fosse informato. Mi chiedo: è lecito ciò?"

La *Padania* (19.7.'00) pubblica questa lettera di Giovanni Nenci di Firenze: "Assisto ad uno strano fenomeno: la mia casa mi rende sempre meno a causa delle tasse, ma sono sommerso da articoli sui giornali che dicono che tutto va bene e che le case valgono sempre di più. Sarà, ma la mia personale esperienza mi dice il contrario..."

Con la sigla A.O., Bologna, *Il Resto del Carlino* (20.7.'00) pubblica questa lettera: "Nell'hinterland delle città vi sono molte case coloniche e stalle (sovente occupate dai clandestini) che vanno in malora poiché per ristrutturarle i proprietari, da tanto tempo, devono richiedere molti permessi che spesso ostacolano i progetti. Eppure c'è tanta necessità di case che possono adibirsi per varie categorie: pensionati, terremotati, commercianti, industriali, sposi e figli che cercano un tetto. Perché preferire l'incuria, il sudiciume o il crollo di innumerevoli edifici?"

24 *Ore* (26.7.'00) pubblica col titolo "La tassa sul freddo" questa lettera di Carlo Petris di Milano: "Vorrei sapere come mai in Italia il prezzo del gasolio da riscaldamento è il doppio del prezzo europeo: 1.700 lire al litro rispetto alle 800 lire della media europea. È una vergogna che in nome dell'Europa e con la scusa di adeguarsi ai prezzi europei in Italia è aumentato tutto mentre non si è adeguato il prezzo del gasolio da riscaldamento. Nessuno pensa alla concorrenza dei Paesi limitrofi sia nell'industria che negli alberghi e alla povera gente che vive in montagna dove devono riscaldare per 8/9 mesi all'anno. Ma il Governo e questi nostri parlamentari non prendono in considerazione questi problemi che mettono sul lastrico tanti e già poveri pensionati di montagna? Non gli interessa proprio niente di questo problema che quotidianamente peggiora e che fa pagare questa tassa del freddo solamente a metà Italia".

Sul *Gazzettino* (26.7.'00) questa esemplare lettera di Enzo Tecchio di Lancenigo (TV): "È ora di finirla di costringere i cittadini tutti gli anni per il pagamento dell'Ici, in particolare le persone più deboli, gli anziani in particolare, a fare snervantanti code agli sportelli comunali, ai vari Caf, alle poste per versare questa vergognosa tassa a un pozzo che non ha fine! Si mettano d'accordo i comuni col catasto e con altri enti, e risparmino tante fatiche snervantanti. Si sa che da noi le cose più semplici si sono volutamente complicate. Questa è una vergogna. Sono molti coloro che sono riusciti a mettere assieme quattro mattoni lavorando soprattutto all'estero. Lo Stato, questo nostro Stato, si è fatto padrone e non si vergogna di spillare sangue da queste quattro mura. Da diverso tempo abbiamo capito che i politici sono tutti uguali. Il loro modo di gestire il "res pubblica" è teso unicamente a disaffezionare il popolo all'amore di Patria e alle istituzioni".

Il *Tempo* (31.7.'00) pubblica questa lettera di Silvio Barigelli di Roma: "Si fa un gran parlare da mesi che le tasse diminuiranno; l'Ici sulla prima casa sarà abolita. Amato vede la luce in fondo al tunnel ed altre ottimistiche previsioni. La reale situazione, però, dimostra che è esattamente il contrario. L'Ici continua inesorabilmente a divorarmi una buona parte della mia modesta pensione (pago lire 1.440.000 l'anno), la tassa sui Rifiuti solidi urbani è aumentata di 100.000 rispetto allo scorso anno, portandosi alla bella quota di 417.000 lire. Per me e mia moglie ultrasettantenne è davvero un bel traguardo. Le bollette continuano a salire, l'acqua, poi, è diventata tanto preziosa che costa più del vino. Ripenso con nostalgia quando, pur pagando il mutuo di casa e avendo moglie e due figli a carico, riuscivo a portare tutta la mia famiglia ogni anno sulla Riviera adriatica per una breve vacanza estiva. Oggi, per quanto si possa fare economie non è più possibile perché il carico delle tasse è talmente alto che mi impedisce anche la più piccola spesa voluttuaria".

Gli eredi Tomassini di San Benedetto del Tronto (Ascoli Piceno) scrivono al *Resto del Carlino* (19.8.'00): "Una vera vergogna per l'Italia che si vanta di essere un Paese europeo ma che non si è adeguata alle altre nazioni dove certe leggi assurde non esistono. È il caso della "tassa sul morto", ovvero la tassa di successione. Ma quale successione deve esistere del rapporto padre-figlio circa il capitale che un genitore, con onesto lavoro, con enormi sacrifici, rinunce a viaggi e crociere, ha cercato di accumulare per tutelare in parte l'avvenire dei propri figli? Vogliamo penalizzare i congiunti per aver avuto un padre-formica? Ora, poiché la maggior parte dei parlamentari, intelligentemente, ha presentato un disegno di legge per l'abolizione di una tassa tanto assurda, il ministro delle finanze cerchi di venire incontro a chi, come noi, ha pagato in parte ma non ha più soldi, magari aumentando la franchigia, come prevede la Finanziaria 2000".

Il Prof. Giuseppe Brandani di Finale Emilia (Modena) così scrive al *Carlino* (22.8.'00): "In questi giorni i cittadini di Finale Emilia hanno ricevuto la bolletta del gas metano. Esaminandola nel dettaglio si rileva che, su un milione da pagare, si hanno i seguenti importi: consumo gas lire 451.000; imposta di consumo, addizionale regionale e l'importo Iva al 20% sul totale imponibile lire 549.000. Pertanto il 54,9% di tasse di varia natura contro il 45,10% di gas effettivamente consumato. Anche se è uno scandalo un accumulo di imposte di consumo ed addizionale regionale di tale misura, ciò che più indigna è l'illegalità dell'applicazione dell'Iva (20%), non solo sul gas consumato ma anche sulle imposte di consumo e addizionali regionali. Dunque tasse sulle tasse. È un modo di fare legale? Se il termine Iva significa imposta sul valore aggiunto, non può riguardare le tasse ma esclusivamente beni materiali come auto, televisori, gas, luce. Dove sono le istituzioni che tutelano i consumatori da queste angherie? Dove sono i sindacati? L'attenzione dei partiti è solo presente in periodo elettorale. In questo clima di totale indifferenza i cittadini subiscono e devono solo pagare".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**CONDOMINIO**

## Regolamento e clausole contrattuali

**I** L. lettore A. F. di Torino pone un interessante quesito sulla possibilità di ottenere il divieto di parcheggio in cortile, previsto dal regolamento condominiale ma da anni disatteso da buona parte dei condomini. Le clausole del regolamento di condominio definito contrattuale o di origine esterna (cioè predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio - come il costruttore-venditore - e richiamato negli atti di compravendita dei singoli appartamenti) si possono modificare solo col consenso di tutti i condomini.

**DISTINZIONE**  
Tale tipo di regolamento, non essendo deliberato e approvato in assemblea, ma accettato da ogni singolo acquirente con il rogito di acquisto, ha il valore di un vero e proprio contratto. Tuttavia, la Cassazione (da ultimo: Sezioni Unite, n. 943/99) ha stabilito che non tutte le clausole contenute nel regolamento contrattuale sono, per ciò solo, contrattuali. La Cassazione, infatti, ha da tempo operato un distinguo fra clausole contrattuali vere e proprie e clausole regolamentari.

**A) Sono contrattuali** le clausole che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (come il divieto di destinare le unità immobiliari a studi medici o gabinetti radiologici) o comuni (come il divieto di parcheggio dell'auto nel cortile comune) e quelle che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto ad altri (ad esempio: consentire l'uso del giardino ai soli proprietari degli appartamenti con affaccio sul giardino stesso).

**B) Le clausole regolamentari** riguardano le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali (divieto di gioco del pallone nel cortile del condominio o, in generale, di usare il tetto per installare ricetrasmittitori e ponti radio).

**VARIAZIONE**  
E' dalla natura delle singole clausole del regolamento di condominio che dipende, per la Cassazione, la possibilità di variazione: le clausole di natura contrattuale, infatti, sono suscettibili di variazione solo con il consenso di tutti i condomini, mentre le clausole di natura regolamentare, anche se contenute in un regolamento contrattuale, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, 2° comma cc, vale a dire con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (in pratica, più di 500 millesimi).

**COMPORAMENTI**  
Capita, talvolta, che i condomini «modifichino» le clausole del regolamento di condominio non con una delibera adottata in assemblea, ma, come si dice, per comportamenti concludenti, vale a dire con un comportamento ripetuto nel tempo e tacitamente accettato da tutti: proprio questa è l'ipotesi prospettata dal nostro lettore. In tal caso, potrebbe un condomino ribellarsi alla prassi insaturata nel corso degli anni? La Cassazione, con la pronuncia a sezioni unite sopra citata, ha detto di sì, affermando che se, per adottare (in assemblea) un regolamento di condominio, è necessaria la forma scritta, la stessa forma è necessaria per modificarlo in tutto o in parte, cosicché non è ammissibile la modifica di una o più clausole per comportamenti concludenti, ma occorre, quantomeno, una delibera, da adottarsi, secondo la natura della clausola, a maggioranza o all'unanimità.

**Giorgio Parmeggiani**  
Coordinamento Legali Confedilizia

## Ancora cresciuta la sovrimposta provinciale rifiuti Oltre due terzi delle Province applicano la tariffa massima

La Confedilizia ha comunicato i risultati di un'indagine sulle aliquote della sovrimposta provinciale rifiuti applicata nelle varie Province in Italia. Il tributo si mantiene anche quest'anno alto e precisamente - rispetto al massimo del 5% - al livello medio del 4,33%, in ulteriore aumento sull'anno scorso (4,29%). La percentuale fa riferimento alla tassa rifiuti, rispetto alla quale le Province possono deliberare una sovrimposta a proprio favore nell'ambito di una forcella compresa fra l'1 e il 5 per cento.

Le Amministrazioni provinciali hanno incessantemente aumentato la sovrimposta ogni anno, dalla sua istituzione in poi; si è infatti passati dal 3,08% medio del '93 al 3,42 ('94), al 3,68 ('95), al 4,10 ('96), al 4,16 ('97), al 4,28 ('98) al 4,29 ('99) e al 4,31, come già detto quest'anno. L'area geografica con la sovrimposta media più alta è quella del Nord (4,59%), seguita dal Centro (4,55) e dal Sud-Isole (3,88). L'aliquota massima del 5% è applicata in oltre due terzi delle Province, 70 su 102, e precisamente in quelle di Torino, Vercelli, Novara, Cuneo, Alessandria, Biella, Verbania, Como, Milano, Bergamo, Cremona, Mantova, Lecco, Lodi, Verona, Vicenza, Belluno, Venezia, Padova, Rovigo, Udine, Gorizia, Trieste, Pordenone, Imperia, Savona, Genova, La Spezia, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì, Rimini, Massa-Carrara, Pistoia, Firenze, Livorno, Arezzo, Siena, Perugia, Terni, Pesaro, Ancona, Macerata, Ascoli Piceno, Viterbo, Rieti, Roma, Latina, Frosinone, L'Aquila, Teramo, Campobasso, Caserta, Benevento, Napoli, Salerno, Brindisi, Lecce, Potenza, Vibo Valentia, Catanzaro, Reggio Calabria, Palermo, Caltanissetta, Sassari, Cagliari.

Nell'anno istitutivo della sovrimposta (1993) erano 14 le Province che avevano applicato il livello massimo consentito.

Nel 2000 sono state tre le Province che hanno diminuito l'aliquota: Asti (dal 4% del '99 è scesa al 2), Brescia (dal 5% al 3,5) e Piacenza (dal 4,8% al 4,6), ma quattro quelle che hanno deciso un incremento (e in tutt'e quattro i casi rilevante): Lecce (dal 2% al 5), Reggio Calabria (dal 3% al 5), Catanzaro (dal 4% al 5) e Catania (dal 2% al 4).

Il Presidente confederale ha così commentato i risultati dall'indagine: "Anche le Province si comportano come i Comuni: quando hanno un tributo proprio, lo aumentano inesorabilmente e incessantemente. La stessa sorte toccata alla sovrimposta provinciale rifiuti è toccata - prima - all'Ici, con in più (per quest'ultima imposta) il fatto che i Comuni hanno tenuto un comportamento quantomeno stravagante, che - riducendo l'imposta a una vera giungla - ha perfino reso difficile il pagamento della stessa. Come sempre, si rivela giusto l'avvertimento invano dato da Einaudi alla Costituente e cioè che, quando gli Enti locali hanno a disposizione un tributo, scambiano sempre per obbligo la facoltà di arrivare all'aliquota massima".

## Ministero ambiente inadempiente da tre anni

Il D.Lgs. 5.2.1997 n. 22 prevede - al suo articolo 30, comma 6 - l'emanazione di un decreto da parte del ministro dell'Ambiente, di concerto con altri, per stabilire, tra l'altro, le garanzie finanziarie che debbono essere prestate per l'iscrizione all'Albo delle imprese che effettuano la gestione dei rifiuti.

Il decreto in parola - per espressa previsione della norma precitata - avrebbe dovuto essere adottato entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto legislativo pure precitato. Ma - nonostante, anche, interrogazioni parlamentari e segnalazioni dirette - tale decreto attuativo non risulta ad oggi (e cioè, passati tre anni) emanato, per cui le imprese maltitrici di rifiuti non possono esercitare la propria attività in sicurezza.

"Il persistente inadempimento del Ministero ad un suo preciso (e semplicissimo, da assolvere) obbligo di legge, dà luogo ad induzioni varie - ha dichiarato il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - alle quali non si vuole credere. In ogni caso, aggrava i costi a carico delle famiglie, impedendo il pieno sviluppo di una forma di smaltimento dei rifiuti alternativa alle attuali. Preoccupa soprattutto - ha continuato il Presidente della Confedilizia - che nell'ambito di un sistema di democrazia non si riesca ad ottenere alcuna risposta per un comportamento incomprensibile, e che nessuno neppure profili (non potendo all'evidenza farlo) un'ombra di giustificazione".

Passa questo notiziario ad un amico

Fallo scrivere alla CONFEDILIZIA. L'UNIONE, FA LA FORZA

## Assistenza alle piscine: in attesa di un documento della Sanità

Dopo l'Atto d'intesa Stato-Regioni in tema di obblighi per i proprietari di piscine non è più stato emanato alcun documento. Tale Atto (cfr. Cn febb. '98) era stato ritenuto dal Ministero dell'interno in vigore indipendentemente dall'avvenuto recepimento da parte delle singole Regioni, anche se il Tribunale di Ferrara non ha accolto tale orientamento (cfr. Cn giu. '00) e nonostante il Ministero della sanità avesse inviato una nota indirizzata agli Assessorati regionali il 27.7.'93, con cui si dava indicazione, alle Regioni che non avevano ancora recepito il citato Atto di intesa, di soprassedere temporaneamente in attesa di una revisione dello stesso provvedimento.

Successivamente presso la Sanità è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di procedere ad una revisione critica del testo; il gruppo ha concluso i lavori con un documento sottoposto al parere del Consiglio superiore di sanità in data 9.2.'00. La decisione del Consiglio superiore è stata di rimettere l'intera questione alle valutazioni di un gruppo tecnico nell'ambito della III Sezione dello stesso Consiglio. Non risulta che a tutt'oggi vi sia stata pronuncia ufficiale e definitiva da parte del Consiglio superiore (nel frattempo rinnovato) sul documento in questione. Sembrano quindi confermate, ad oggi, le valutazioni della predetta sentenza del Tribunale di Ferrara.

## LA BEFFA DEL CONTRIBUTO A ISCRIZIONE A RUOLO DELLE CAUSE

«La giurisdizione è certamente un momento fondamentale della vita democratica e come tale dev'essere aperta all'accesso quanto più possibile largo e incondizionato di tutti i cittadini». Affermazione solenne, contenuta nella relazione al disegno di legge del governo per «nuove norme in materia di accesso alla giustizia civile».

Il bello è che quella relazione è firmata anche dal ministro Visco, che nella Finanziaria 2000 ha voluto introdurre il «contributo d'iscrizione a ruolo delle cause», allo scopo di accorciare il ricorso alla giustizia o, in subordine, di fare cassetta.

Il ministro Fassino ritiene davvero di mandare il nuovo balzello deflativo in attuazione, col gennaio dell'anno prossimo?

Pierluigi Botta,  
Piacenza

da ItaliaOggi 22.8.'00

## Posta

### tartaruga

La posta mi ha recapitato una lettera spedita da Roma 25 giorni fa. Ora, vogliono anche fare banca. Qualora depositassi dei soldi, me li restituirebbero con la stessa velocità?

GIANNI FRANZOSI  
SAN ROCCO AL PORTOLO

da 24 ore 22.8.'00

## DUBBI SULL'INCREMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI

Sui giornali si susseguono studi, dichiarazioni, tabelle a sostegno di un preteso incremento dei valori immobiliari.

Ho la sensazione che questi incrementi non siano reali, ma vengano artatamente fatti circolare per ragioni finanziarie e borsistiche, al fine di favorire (o gonfiare) titoli che hanno vasti interessi nel settore.

Ottorino Carrer  
Cortina d'Ampezzo (BL)

da ItaliaOggi 25.7.'00

## NON HA SENSO CHE L'UPPI ADERISCA AI COMMERCianti

È proprio il colmo. Se c'è un settore economico sclerotico e corporativo, è quello del commercio. Se c'è una categoria che chiede in continuazione blocchi degli sfratti e rigidità nei contratti di affitto, è quella dei commercianti. E si deve adesso apprendere che un'associazione che si dice rappresentante i piccoli proprietari che locano, l'Uppi, sta aderendo all'organizzazione che raggruppa i commercianti.

dott. Paolo De Marinis,  
Genova

da ItaliaOggi 6.6.'00

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

### Urbanistica ed edilizia, nuove competenze

È entrata in vigore il 10 agosto scorso la legge 21.7.'00 n. 205 recante "Disposizioni in materia di giustizia amministrativa". Molte le regole del processo amministrativo che vengono cambiate, specie per i procedimenti cautelari, anche nell'intento di migliorarne la funzionalità.

Per quanto ci interessa, segnaliamo che viene mantenuta la devoluzione alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo delle controversie aventi per oggetto gli atti, i provvedimenti e i comportamenti delle amministrazioni pubbliche in materia di urbanistica ed edilizia. Peraltro, tale giurisdizione esclusiva viene estesa agli atti, provvedimenti e comportamenti dei "soggetti equiparati" alle amministrazioni pubbliche.

## ISTAT

### Poveri relativi e assoluti

Chi è povero? Secondo l'Istat, sono "relativamente povere" circa 2.600.000 famiglie, per un totale di 7.508.000 italiani. Attenzione, però. Sono definite "relativamente povere" le famiglie di due componenti che presentano una media mensile per consumi inferiore o uguale a quella di una persona media del Paese (con una particolare scala, si considerano poi le famiglie con tre o più componenti). Quindi, la "povertà relativa" dipende dalle condizioni medie; ma appare alquanto fuori del comune sentire l'esistenza di oltre 7 milioni e mezzo di poveri (sia pure "relativi").

C'è, poi, la "povertà assoluta", determinata sulla base di un "paniere" che tiene conto - dice l'Istat - di "componenti alimentari, per l'abitazione e residuale" (non siamo proprio all'apice della chiarezza). "Poveri assoluti" sarebbero 3.277.000 italiani, appartenenti a poco più di un milione di famiglie.

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

## FERIE & SFRATTI

**I**l periodo dal 1° agosto al 15 settembre, per gli avvocati (che hanno diritto, anche loro, alle vacanze) non esiste proprio. Le scadenze processuali (i termini, nel gergo tecnico) ricadenti in tale periodo, sono automaticamente spostate a dopo la metà di settembre, di altrettanti giorni. Questo, però, per ogni tipo di causa, fatta eccezione per quelle che l'apposita legge n. 742/1969 ritiene urgenti, sottraendole all'anzidetto meccanismo. Fra queste ultime, le cause di opposizione alle esecuzioni e agli atti esecutivi (Cass. n. 7030/99, ex plurimis).

Ma per i giudizi di opposizione previsti dalla nuova legge sulle locazioni abitative, che succede? Rientrano o no, nella «sospensione feriale dei termini»? Deve ritenersi di no, sia per le opposizioni ai provvedimenti dei tribunali monocratici in tema di rinvio degli «sfratti», sia per le opposizioni ai precetti di rilascio che non contengono i richiesti dati fiscali.

Le opposizioni della prima specie sono state qualificate come opposizioni agli atti esecutivi dal tribunale di Roma (ordd. 21.10.99 e 19.4.00) e dal tribunale di Catania (ord. 11.11.99), e dovrebbero quindi seguire - ai fini feriali - la sorte relativa, e di cui s'è detto. Per la verità, la migliore dottrina ha fatto rilevare che si tratta invece di opposizioni atipiche, non inquadrabili nelle specie previste dal Codice (la 431/98, al suo art. 6, richiama infatti l'art. 618 del Codice di rito - per queste opposizioni - solo per la procedura del giudizio). Ma, ai fini di cui stiamo trattando, la conclusione non può comunque essere diversa, essendo l'urgenza del giudizio insita nel rimedio processuale in questione.

Quanto, poi, alle opposizioni relative ai precetti, il tribunale di Bologna (ord. 6.4.00) le ha inquadrato tra le opposizioni alle esecuzioni e i tribunali di Padova (ord. 14.1.00) e di Alessandria (ord. 11.3.00), invece, tra le opposizioni agli atti esecutivi. Ma, ai nostri fini, la conclusione - anche questa volta - non cambia (ed è quella già detta!), qualunque soluzione finisca per prevalere.

\*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 30.7.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

### Ici: quella risparmiata dall'Enel dovranno pagarla gli utenti

Le modifiche recate alle rendite catastali delle centrali dell'Enel hanno diminuito notevolmente l'importo globale pagato dall'Ente elettrico ai Comuni di Ici. Di qui la richiesta dei Comuni - appoggiata anche da numerosi gruppi parlamentari - di vedersi in qualche modo reintegrato dallo Stato il diminuito gettito.

Il sottosegretario all'interno Lavagnini, intervenendo alla Commissione Finanze del Senato, ha dichiarato: "Il Governo ha allo studio strumenti che possano indurre la società, ancora a maggioranza pubblica, a tener conto anche delle esigenze degli enti locali". Come dire che una società per azioni quotata in borsa sarà spinta a gentilmente omaggiare qualche decina (o qualche centinaio?) di miliardi a favore dei Comuni e a danno degli utenti che nella bolletta della luce, oltre l'addizionale a favore degli enti locali, dovranno pagare anche l'Ici risparmiata dall'Enel e che il Governo vuole egualmente fare scucire all'ente elettrico (cioè a tutti gli italiani: famiglie e imprese).

A Milano, la pinacoteca di Brera è come un semaforo che alterna verde e rosso: un giorno si entra, l'altro si sciopera. La Reggia di Caserta, per tradizione, è chiusa nei giorni di Pasqua: quelli più attesi dai visitatori. In compenso, uno sfarzosso comitato di 12 saggi, tutti professori universitari, è stato insediato dal ministro per studiare "la valorizzazione del monumento".

Antonio Galdo

**LETTERE**

### Aliquote alte sugli immobili

**S**iamo piccoli imprenditori di immobili e abbiamo affittato con regolare contratto libero (registrato) tre appartamenti. Le tasse e le spese che ora paghiamo su tali immobili decurtano notevolmente il reddito da esso ricavabile. Un articolo del 16 giugno dice che il ministro Nesi vuole eliminare la deduzione del 15 per cento. Sono rimasto allibito. Si continua a dire, anche per ammissione di molti componenti di questa maggioranza, che le tasse in generale, ma soprattutto quelle sugli immobili hanno raggiunto ormai dei limiti insostenibili (da calcoli precisi sembra che la percentuale di aumento fiscale sugli immobili dal 1980 a oggi superi il 1.000 per cento). Si fanno continue promesse di invertire la rotta e diminuire la pressione fiscale immobiliare: ed ecco che ad un tratto si vuole eliminare quell'unico beneficio fiscale che rimane sul reddito dei fabbricati per chi affitta a mercato libero.

Mi sembra un controsenso, perché tutto questo creerà aumenti dei canoni di affitto con relativo pericolo di aumento dell'inflazione, blocco dell'edilizia (in quanto molta gente si sentirà immotivata nell'investire un'imposizione fiscale così eccessiva).

Tutte cose negative: sia per il fisco, sia per l'economia, sia per il cittadino (sia esso proprietario che inquilino). ■

**MARIO FERRARI**  
(PARMA)

da 24 ore 1.7.'00

Solo sul parco dell'Appia Antica sono stati realizzati 35 villini, 40 campi da tennis e 44 capannoni industriali. Abusivi. Per non parlare dei materiali. Nella capitale affollata di soprintendenze (ne esiste anche una comunale, voluta da Benito Mussolini), l'orribile sampietrino cinese, utilizzato alcuni anni fa per tagliare i costi della realizzazione di un McDonald's a piazza di Spagna, dilaga nei restauri delle piazze di Roma. Tra l'indignazione degli esperti.

Antonio Galdo

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Il deputato Lucchese (Ccd) in un'interrogazione al Presidente del Consiglio sollecita un intervento normativo per consentire ai proprietari d'immobili in zone turistiche che pagano regolarmente l'Ici di esercitare il diritto di eleggere sindaco e consiglieri comunali.

Il senatore Battafarano (Ds) propone, in un disegno di legge, che i contributi dei consorziati a favore dei Consorzi di Bonifica siano dovuti sempre che "il loro immobile sia incluso nel perimetro consortile e allo stesso tempo ne ricavi un vantaggio".

I deputati della Lega Nord Dozzo e Giorgetti interrogano il ministro delle finanze, richiamando la norma che impedisce l'iscrizione a ruolo delle somme di imposta inferiori alle 20 mila lire e segnalando che invece sono arrivati, da parte delle concessionarie esattoriali, comunicazioni con allegati bollettini di conto corrente per conto di Consorzi di Bonifica, con importi inferiori alle 20 mila lire.

Alcuni deputati dei Democratici di Sinistra, primo firmatario Zani, propongono in una proposta di legge la concessione di contributi per il pagamento dei canoni di locazione ai lavoratori non residenti, prevedendo, per il datore di lavoro, la possibilità di portare in deduzione l'erogazione del contributo-alloggio.

Ancora Lucchese, deputato del Ccd, interroga il ministro dei lavori pubblici, chiedendo che prima di "costruire interi edifici per dare una casa agli extracomunitari" si sanino ferite ancora esistenti, come quella del Belice, impegnandosi a fornire un alloggio a italiani che lo aspettano da decenni.

La deputata Pistone (Comunisti italiani) in una proposta di legge prevede agevolazioni fiscali ai fini Irpef e Ici per la prima casa in favore degli anziani residenti in istituti di ricovero e cura.

Il deputato del gruppo verde Cento interroga i ministri della sanità e dell'ambiente in riferimento all'estendersi delle proteste contro l'installazione di stazioni per telefonia cellulare e, in attesa che la legge quadro sull'inquinamento elettromagnetico venga licenziata dal Parlamento, chiede di adottare "idonee misure preventive e cautelari dirette a garantire la tutela della salute pubblica, anche in assenza di dati scientifici rilevanti sulla effettiva nocività dell'elettromagnetismo".

Il deputato di Alleanza Nazionale Pezzoli propone, attraverso un suo progetto di legge, particolari agevolazioni fiscali ed interventi per l'accesso all'abitazione di giovani coppie che intendono contrarre matrimonio.

Il deputato Rubino (Ds) interroga il ministro delle finanze chiedendo di disporre la cancellazione degli interessi sulle violazioni Ici per le quali sia riconosciuta la non colposità, per effetto della mancata attribuzione della rendita catastale, ovvero in assenza di comunicazioni ai contribuenti riferita ai periodi d'imposta compresi fra il '93 e il '99.

Alcuni deputati di Forza Italia, prima firmataria Armosino, interrogano il ministro degli esteri perché nei negoziati tra Unione Europea e Slovenia sia posta all'ordine del giorno la rimozione, dal sistema giuridico sloveno, "di ogni discriminazione nei confronti dei cittadini europei nell'applicazione dei sistemi normativi di restituzione dei beni immobili espropriati dal regime comunista iugoslavo".

Il deputato Scalia (Verdi) interroga il ministro del tesoro, in relazione alla vendita del patrimonio immobiliare di proprietà degli enti pubblici, chiedendo di estendere al settore del pubblico impiego la possibilità di utilizzare parte di quanto accantonato ai fini della liquidazione come anticipo per l'acquisto della prima casa.

Gli onn. Mantoni (An), Faggiano e Rotundo (Ds) lamentano - in più interrogazioni ai ministri delle finanze e della giustizia - che il Consorzio di Bonifica dell'Arneo (Lecce) sottopone al pagamento di tributi i proprietari di immobili destinati ad abitazione e già collegati alla rete fognaria ed alla rete dell'acquedotto. Tale contribuzione, rilevano gli interroganti, pare prefigurare la circostanza "di una doppia imposizione gravante sui proprietari degli immobili", i quali "sono costretti a pagare un servizio che non si sostanzia in alcun beneficio".

Lucchese, deputato del Centro Cristiano Democratico, interroga il Presidente del Consiglio sollecitando il Governo a porre finalmente ordine e "ad alleggerire l'alta pressione fiscale decretando la fine della giungla di imposte e tasse che gravano sul bene casa", "dimezzando subito l'imposta del registro nella compravendita, eliminando il conteggio figurativo nella dichiarazione dei redditi per la casa che si abita" e ponendo fine "alla scandalosa imposta Ici, almeno sulla prima casa".

Il deputato Tortoli (FI) lamenta in un'interrogazione al ministro delle finanze che il Comune di Firenze non rispetti la Circolare ministeriale 23/2000, esplicativa dell'art. 30, co. 12, l. 488/99, che prevede che le pertinenze all'abitazione principale scontino la stessa aliquota Ici della prima abitazione.

Al ministro delle finanze si rivolgono con un'interpellanza i deputati Volontè e Tassone (Cdu) che rimarcano come sul carico fiscale "la situazione dei cittadini-contribuenti risulta aggravata, dato che dal marzo 2000 Regioni e Comuni possono rispettivamente applicare sull'Irpef un'addizionale regionale e un'addizionale comunale"; tra l'altro i deputati rilevano, in tema di Ici, l'opportunità di stabilire un termine inderogabile (per es., 120 giorni prima della scadenza Ici del giugno d'ogni anno) entro cui i Comuni possano variare le aliquote per l'anno in corso, allo scopo di non disorientare i cittadini all'atto della compilazione e del pagamento dell'imposta.

### Contratti agevolati ed imprese: i suggerimenti della Confedilizia

I titolari di reddito di impresa (imprenditori individuali, società di persone e società di capitali) possono - per le prossime scadenze - dichiarare il reddito derivante dai contratti di locazione agevolati previsti dalla legge n. 431/98, ridotto del 30%, anche se il modello di dichiarazione per gli stessi non contiene l'apposito spazio per l'indicazione dei dati richiesti dalla predetta legge (gli estremi di registrazione del contratto di locazione e quelli di denuncia dell'immobile ai fini Ici).

E' questo - in attesa della risposta allo specifico quesito rivolto al Ministero delle finanze (cfr. Cn lug. '00) - il parere dell'Ufficio legale-tributario della Confedilizia, che suggerisce di inviare i predetti dati - in carenza, come detto, dell'apposita sezione nel modello di dichiarazione delle imprese - con lettera a parte ai Centri di servizio (o, in assenza di questi ultimi, agli Uffici delle entrate o a quelli delle imposte dirette). In ogni caso, nell'ipotesi di verifiche, i dati dovranno essere forniti agli organi operanti.

## RECENSIONI

### Espropri

Antonio Cimellaro, *Guida pratica all'espropriazione per pubblica utilità*, III edizione, Maggioli ed., pp. 218, un dischetto, lire 40.000.

Disciplina, formulario e giurisprudenza in tema di espropri.

### Imposte e tasse

Giuseppe Marini, *Contributo allo studio dell'imposta comunale sugli immobili*, Giuffrè ed., pp. VIII + 206, lire 28.000.

Studi sull'Ici nell'autonomia tributaria, suoi presupposti e profili di costituzionalità dell'imposta.

### Informatica giuridica

Renato Borruso, Leonello Mattioli, *Computer e documentazione giuridica*. Teoria e pratica della ricerca, Giuffrè ed., pp. XXX + 802, lire 90.000.

Come consultare le banche dati giuridiche istituzionali: Cassazione, Senato, Camera e Poligrafico.

### Sicurezza sul lavoro

Massimo Ceresa - Galardo, Luigi Masini, *Obblighi e sanzioni in materia di sicurezza dei cantieri*, Il Sole 24 Ore ed., pp. 230 + 8, un dischetto, lire 50.000.

Illustrazione (con riferimento anche alle modifiche apportate dal d.lgs. 528/99: cfr. Cn. mar. '00) dei principali testi normativi, ampia legislazione e utili formulari.

Bruno Frattini, Silvano Stanganini, Franco Capitoni, *Abc della sicurezza per il rischio rumore*, Epc libri ed., Via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 40, lire 8.000.

Manuale ad uso dei lavoratori, con le informazioni necessarie contro il rischio del rumore.

Claudio Ghidini, *Guida alla direttiva macchine*, Epc libri ed., Via dell'Acqua Traversa 187 Roma, pp. 382, lire 60.000.

Analisi dei tipi di rischio operata attraverso i requisiti essenziali di sicurezza imposti ai fabbricanti.

Giacomo Guerriero, *Macchine ed impianti. Normativa essenziale di sicurezza*, Epc libri ed., Via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 704 lire 40.000.

Sono riportate le norme che regolano l'installazione, l'uso e la manutenzione di macchine ed impianti.

Michele Lepore, *La normativa essenziale di sicurezza e salute sul luogo di lavoro*, Epc libri ed., Via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 746, lire 35.000.

I principali provvedimenti in tema di sicurezza sul lavoro, con una ricerca facilitata.

## Attivo il servizio telematico di pubblicità immobiliare

La Circolare 17.7.'00, n. 144/T, del Ministero delle finanze, illustra le modalità per l'utilizzo, da parte di enti, banche, uffici legali, del servizio telematico finalizzato alla consultazione a distanza degli archivi dei servizi di pubblicità immobiliare degli uffici del Territorio. Dopo una fase di sperimentazione nelle città di Milano e Palermo, il servizio viene infatti esteso ad altri 120 uffici. Alla circolare - a disposizione delle Associazioni interessate presso la Sede centrale - sono allegati gli schemi di convenzione da stipulare fra utenti ed uffici del territorio nonché le istruzioni per l'utilizzazione del servizio.

## Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina dall'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

## Casa: ancora corsa agli acquisti all'estero

Gli italiani continuano a comprare casa all'estero: nel primo semestre 2000 sono stati l'8,5% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Lo segnala *Scenari Immobiliari* informando che gli acquirenti nazionali sono disposti a spendere in media circa 145 milioni e gli immobili residenziali oltre frontiera acquistati nei primi sei mesi di quest'anno sono stati 8.900 contro gli 8.200 del periodo gennaio-giugno '99.

Riguardo alla scelta dell'ubicazione, Ungheria e Polonia rappresentano quest'anno il top delle preferenze. In calo invece l'interesse per la Repubblica Ceca, sempre appetite le zone alpine di Francia, Svizzera e Austria; stabili gli Usa, non demorde il fascino di Parigi che registra infatti un lieve incremento. Sempre stando ai dati forniti dall'istituto di ricerche, perdono allure invece Londra e la Gran Bretagna, mentre emerge un forte interesse per i paesi nordici, Svezia, Danimarca, Finlandia.

## PROPRIETÀ FONDIARIA

### Attenzione all'Ici terreni

L'art. 59 del D.Lgs. 446/97 stabilisce che "Con regolamento ... i Comuni possono: ...g) determinare...i valori venali...delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato...". Non è quindi sufficiente che gli atti di accertamento Ici rechino il richiamo ai valori individuati sulla base dell'anzidetta norma, dettata - come visto - al semplice fine della "limitazione del potere di accertamento": tali atti, invece, devono congruamente motivare aliunde il valore pretesamente corretto del terreno da assoggettare all'Ici.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Piacenza (pres. Sforza Fogliani; rel. Sonzini), accogliendo il ricorso di un contribuente avverso un Comune.

Nel darne notizia, la Confedilizia ha richiamato l'attenzione dei contribuenti sulla esatta interpretazione - e di cui sopra - dell'invocata norma, evidenziando che quest'ultima viene invece di solito ben diversamente applicata dai Comuni, i quali pretendono che i valori da essi individuati "facciano testo", per così dire. Ma solo sulla base dell'interpretazione anzidetta (d'altra parte, discendente dalla lettera stessa della disposizione) l'art. 56 precitato si sottrae ad un evidente - in contrario - dubbio di incostituzionalità.

### Affitto di fondi rustici: registrazione cumulativa solo entro febbraio

L'opzione offerta dalla legge per la registrazione dei contratti d'affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata - quella di assolvere a tale obbligo presentando all'ufficio tributario entro il mese di febbraio una denuncia annuale in doppio originale relativa ai contratti posti in essere nell'anno precedente - non può essere esercitata in ritardo. Superato il termine del mese di febbraio, infatti, l'unica modalità di registrazione è quella operante con riferimento ad ogni singolo contratto. Essa sarà attuata spontaneamente dal contribuente - sfruttando l'istituto del "ravvedimento" - ovvero tramite registrazione d'ufficio. I chiarimenti sono stati forniti dal Ministero delle finanze con Circolare 142/E dell'11.7.'00.

### Nozioni di coltivatore diretto, proprietario e imprenditore

Sulla *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (giugno '00), approfondito studio di Lucio V. Moscarini, Ordinario alla Luiss di Roma, sul tema: «Le nozioni di "coltivatore diretto", "proprietario diretto coltivatore" e "imprenditore agricolo a titolo principale" nella disciplina dell'indennità espropriativa».

## L'OPINIONE

### Evasione e "accertamenti"

Il fenomeno dell'evasione viene enfatizzato ed ingigantito come alibi per sviare l'attenzione delle vere cause dei mali del Paese. Attraverso la denigrazione generalizzata del lavoro non-dipendente si è tentato di metterne in discussione la stessa legittimità. Una nuova utensileria semantica atta ad alimentare la lotta di classe: alla formula obsoleta "padrone-capitalista = sfruttatore", si è sostituita l'altra "imprenditore-professionista-artigiano = evasore" ... di qui l'uso punitivo dell'arma fiscale, attraverso leggi spoliatrici e terroristiche.

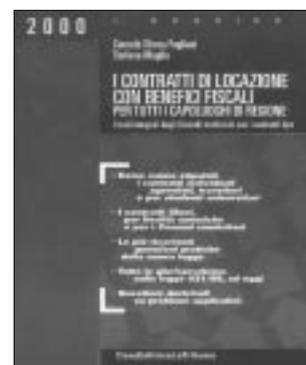
A questo riguardo va anche denunciata una frode linguistica continuata nell'impegno del termine "accertamento". Con questo termine, infatti, politici, fisco, finanziari e stampa hanno sempre spacciato all'opinione pubblica per materia imponente evasa quella che è solamente una pretesa del fisco. Una pretesa che il più delle volte le Commissioni tributarie dichiarano illegittima, accogliendo i ricorsi dei contribuenti. Una pretesa che nella massima parte dei casi è infondata e arbitraria. L'uso fraudolento di questo termine è una scorrettezza deplorevole da parte di chi - fisco e stampa - conosce bene il suo vero significato.

Aldo Canovari, *Breviario per il Parlamento. Lo Stato come nemico*

## Pubblicazioni del Presidente



Seconda edizione del Codice delle locazioni - dovuto, tra gli altri, al Presidente confederale - con la nuova legge per le abitazioni commentata articolo per articolo. Pure commentate articolo per articolo le norme dell'equo canone rimaste in vigore. La pubblicazione è completata dalle legislazioni complementari e - novità assoluta, ed unica per le pubblicazioni del genere - da tutta la giurisprudenza finora emessa sulla nuova legge



Il ponderoso volume - dovuto, anche, al Presidente confederale - reca i testi integrali degli Accordi territoriali per i contratti di locazione agevolati (con i relativi contratti tipo) di tutti i capoluoghi di Regione. Pubblica poi uno studio del Presidente confederale sulle più ricorrenti questioni pratiche della nuova legge e commenti dottrinali, oltre che dello stesso Presidente confederale, di Vittorio Angiolini e Nino Scipellitti

## ELO



Notiziario in italiano (esaustivo, e ben fatto) della ELO - European Landowners' Organization

## Custode stacanovista? Obbligo di ferie

Il diritto alle ferie è "irrinunciabile" e a chi non ne ha mai beneficiato spetta un compenso per il "danno da mancato riposo". Così ha stabilito la Suprema Corte di Cassazione che, nell'affrontare una causa di lavoro, ha riservato un'attenzione particolare ai "diritti irrinunciabili del riposo settimanale e delle ferie".

La causa riguarda l'ex custode di una villa settecentesca in provincia di Cremona, il quale, licenziato in tronco, si è rivolto al pretore di Crema chiedendo anche una indennità per il mancato godimento delle ferie.

La questione è stata affrontata in pieno soltanto nel terzo grado di giudizio, quando i giudici della sezione lavoro della Cassazione, annullando la sentenza impugnata, hanno affermato il principio per cui è da ritenere nulla anche una preventiva rinuncia contrattuale dei diritti di riposo settimanale e delle ferie. Inoltre, anche in caso di piena legittimità del contratto, il riposo goduto dopo il decorso dei limiti settimanali ed annuali non sarebbe compensativo ed esigerebbe specifico ristoro del danno determinato dalla lesione del diritto.

## Le pie illusioni di Del Turco ...

Il ministro Del Turco - gli va riconosciuto, e il Presidente confederale gliene ha già dato atto incontrandolo al Ministero - persegue fermamente il suo proposito di esonerare la prima casa dall'Irpef. Sull'Ici prima casa - però - ha dichiarato: "Chiederemo ai Comuni di seguire il nostro orientamento. Certo, non possiamo imporlo". (Repubblica 1.6.'00).

Due osservazioni, al proposito. La prima, è che Del Turco si illude... La seconda, è che il ministro trascura il semplice fatto che il suo predecessore al Ministero, Visco, ha allargato la forbice dell'Ici, alzando il massimo limite prima consentito (oltre che aggravando le rendite del 5 per cento). E i Comuni - come sempre fanno - si sono prontamente adeguati, sia per le prime case che per ogni altro immobile. All'insù, ovviamente...

## GIURISPRUDENZA CASA

### Anche per le locazioni, conclusione coatta

L'art. 2932 del Codice civile stabilisce che se chi è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e "non sia escluso dal titolo" (cioè, dall'atto da cui è originata l'obbligazione), può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Finora, però, si discuteva se la norma in questione possa applicarsi anche ai preliminari dei contratti di locazione (agli atti, quindi, con cui due soggetti si obbligano a stipulare un contratto di locazione). E la Cassazione ha risposto di sì, senza esitazioni.

"L'azione ex art. 2932 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 1708/00, inedita - è esperibile anche in relazione a contratti ad effetti obbligatori quali la locazione".

### Cavedio, eccone il regime giuridico

In una recente sentenza (n. 4350/00, inedita), la Cassazione ha esaurientemente definito la natura giuridica del cavedio, dicendo anzitutto come è spesso chiamato e che cos'è.

"Il cavedio - talora denominato chiostrina o vanella - è un cortile di piccole dimensioni (ha detto la Suprema Corte) circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegni, servizi), e perciò sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1, tra i beni comuni, salvo specifico titolo contrario".

### Uso diverso dall'abitativo, gravità inadempimento

L'art. 5 della legge dell'equo canone (disposizione non toccata dalla legge di riforma delle locazioni abitative) prevede che il mancato pagamento del canone entro 20 giorni dalla scadenza costituisce motivo di risoluzione del contratto. Si tratta, però, di una norma riferibile solo alle locazioni abitative. E per quelle ad uso diverso, cosa capita? La Cassazione lo ha precisato nella sua sentenza n. 1234/00, inedita.

"In tema di locazione di immobili urbani - ha detto la Suprema Corte - l'art. 5 della legge n. 392/78 sulla "predeterminazione" della gravità dell'inadempimento al fine della risoluzione del rapporto, non è direttamente applicabile alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione". "Il criterio legale dettato da tale disposizione normativa - ha proseguito la Cassazione - può essere tenuto in considerazione come parametro di orientamento per valutare in concreto, a norma dell'art. 1455 cod. civ., se l'inadempimento del conduttore sia stato o non di scarsa importanza".

### Modifica tabelle millesimali, l'amministratore non può

La Cassazione ha precisato in una recente sentenza (n. 1520/00, inedita) le competenze in materia di modifica di tabelle millesimali condominiali. "Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio - ha detto la Suprema Corte - la modifica delle tabelle millesimali già esistenti, ovvero la creazione di nuove tabelle, essendo tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui deve, conseguentemente, ritenersi demandato anche il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni onde provvedere alla suddetta modifica, nel rispetto delle maggioranze qualificate prescritte dall'art. 1136 cod. civ.". Nella specie, l'amministratore di un condominio aveva dato incarico di modificare le tabelle millesimali ad un professionista, in assenza di un'apposita delibera dell'assemblea dei condomini: la Cassazione, nel sancire l'invalidità di tale atto per i motivi anzidetti, ha altresì affermato che la delibera, in una successiva riunione assembleare cui aveva partecipato lo stesso professionista per illustrare il suo operato, non poteva considerarsi ratifica tacita dell'incarico conferito dall'amministratore, così come non poteva considerarsi ratifica tacita la circostanza che tutti i condomini avessero consentito al professionista l'accesso nei loro appartamenti.

### Pagamento canone, con assegno si può e non si può

La Cassazione ha da ultimo ribadito un suo consolidato principio in tema di pagamento del canone, aggiungendovi - però - anche alcune precisazioni di estrema importanza. "Il pagamento a mezzo assegno bancario del canone locatizio è possibile solo se previsto dal contratto o accettato dal locatore" ha detto nella sua sentenza n. 369/00, inedita. E la Suprema Corte ha aggiunto: "Nel caso in cui il conduttore possa avvalersi di tale mezzo di pagamento, il titolo deve pervenire al domicilio del locatore entro il termine pattuito per il pagamento, come desumibile dall'art. 1182 terzo comma cod. civ. e l'estinzione del debito del conduttore avviene nel momento della riscossione del titolo, anche se la banca trattaria è tenuta, in base all'art. 120 del D. L.vo n. 385 del 1993, a conteggiare gli interessi con la valuta del giorno anteriore, in cui è stato effettuato il versamento". Sempre nella stessa decisione, la Cassazione ha aggiunto ancora: "Sono a carico del conduttore i rischi del ritardo o del disguido derivanti dall'utilizzazione del servizio postale per la messa a disposizione dell'assegno, anche se tale utilizzazione sia stata consentita".

### Ma un'assemblea nel locale rifiuti, no...

Interessante (e curiosa) sentenza della Suprema Corte a proposito di assemblee condominiali.

"È inutile - e perciò impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato - la delibera condominiale (ha detto la Cassazione nella sua decisione n. 14461/99, inedita) se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei condomini a riunirsi in un luogo diverso dal solito stante l'assoluta inidoneità di quest'ultimo". Infatti - ha detto, ancora, la Suprema Corte - "in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di essere presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione". Nella specie, i giudici romani hanno ritenuto congrua la motivazione del giudice di merito (inferiore, cioè) sull'assoluta incertezza del luogo, non indicato nell'avviso di convocazione, e sull'inidoneità di quello solitamente adibito a sede assembleare, normalmente destinato alla raccolta dei rifiuti.

## Edilizia residenziale, mercato stabile

Secondo l'ultimo rapporto sulle costruzioni elaborato dal Cresme, il '99 ha rappresentato per l'industria della nuova edilizia residenziale una fase di stabilizzazione di un mercato che negli ultimi sei anni ha visto più che dimezzarsi le quantità prodotte, sia per numero di fabbricati sia per volume edificato. Nel '92 il mercato contava 444 mila abitazioni e 143 mila fabbricati. Nel '98 le quantità erano scese a 211.100 abitazioni e 54.200 fabbricati. Secondo il Cresme, circa 27 mila di tali abitazioni sarebbero costruite abusivamente.

Guai a sfiorare le lancette dell'orologio della spesa pubblica siciliana. Un ricco Brambilla veneto, Giovanni Vaccari, aveva bisogno di 70 autisti per la sua azienda di trasporti a Carmignano di Brenta, in provincia di Padova. Dalle sue parti non c'è manodopera, e Vaccari ha chiesto all'agenzia regionale per l'impiego di Catania e di Palermo un elenco di disoccupati ai quali proporre 4 milioni al mese di stipendio e un contributo per affittare la casa lontano dall'isola. Un suo ragioniere si è messo al telefono e ha contattato 200 giovani iscritti alle liste dei disoccupati. Uno per uno. Nessuno ha accettato e Vaccari, uomo pignolo, ha preparato la tabella del "no, grazie". Il coro dei rifiuti si è gonfiato con tre motivazioni: meglio il sussidio e qualche lavoro in nero rispetto a un trasferimento al Nord; guidare i TIR è troppo duro e pericoloso; in Veneto ci sono il freddo e la nebbia. I più volenterosi, quasi imbarazzati per la proposta, hanno chiesto un paio di mesi per decidere. Poi sono scomparsi.

Antonio Galdo

## Ancora poche le case multimediali

Quanto è penetrata la tecnologia nelle case italiane? Secondo un rapporto realizzato da Niche Consulting, oggi dispone di un elaboratore il 36% delle famiglie (era il 14% nel '95), di un lettore di cd il 30% (contro il 2%), di un collegamento a Internet il 18% (non ve n'erano nel '95), di un'antenna satellitare il 12% (il 2% nel '95). La "casa multimediale" ha però bisogno di reti nei diversi ambienti e di una particolare cablatura: solo il 7% delle abitazioni risulta oggi adeguato, mentre ogni anno un altro 2% viene portato in condizioni di accogliere tutta la nuova tecnologia.

## Confedilizia è intervenuta

da *il Giornale* 16.6.'00

da *24ore* 16.6.'00

È la prima volta - a memoria di uomo - che un ministro (tanto più, dei Lavori pubblici) chiede di aumentare le imposte sui proprietari di case che locano

## E i Comuni, spendono...

da *il Giornale* 11.8.'00

Documentato articolo sulle spese pazze dei Comuni italiani (che, poi, si rifanno con l'ICI) sulla base dell'annuale rapporto della Corte dei Conti. Fra le amenità (se così vogliamo chiamarle), un Comune che ha costruito un auditorium con un numero di posti triplo rispetto all'intera sua popolazione.

## Gas, per i nuovi allacciamenti verifica dell'impianto

Nuovi obblighi per le società di distribuzione del gas. Per gli impianti del gas la "dichiarazione di conformità" non basterà più a garantire la fornitura. Con il decreto legislativo 164 del 23 maggio 2000 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 142 del 20 giugno 2000) si è data attuazione alla direttiva 98/30/CE (norme comuni per il mercato interno del gas). L'articolo 16 del Dlgs 164/2000 è andato a stabilire una serie di obblighi sulla sicurezza per le imprese di distribuzione del gas. E quanto stabilito dai commi 5 e 6 costituisce una grossa novità.

Con il comma 5 dell'articolo 16 viene stabilito l'obbligo per le imprese di distribuzione, in occasione della richiesta di ogni nuovo allaccio (a meno che si tratti di un impianto destinato a servire esclusivamente cicli produttivi industriali o artigianali), di "accertare" attraverso personale tecnico che gli stessi impianti siano stati eseguiti e siano mantenuti in stato di funzionamento sicuro nei riguardi della pubblica incolumità. Sono quindi interessate tutte le utenze civili e industriali, ivi compresi gli impianti installati nelle abitazioni (cottura cibi, riscaldamento ambientale, produzione di acqua calda igienico-sanitaria).

Il comma 6 dell'articolo 16 del decreto legislativo prevede poi un altro caso in cui le imprese distributrici del gas debbano sospendere la fornitura del gas agli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda igienico-sanitaria: su richiesta degli enti locali competenti (Comuni con popolazione superiore a 40.000 abitazioni o Province) per i controlli del rendimento di combustione stabiliti dall'articolo 31, comma 3, della legge 10/91, in caso di riscontrata non conformità dell'impianto alle norme tecniche relative all'utilizzo in sicurezza del gas combustibile.

Lo stesso comma 6 prevede ugualmente la sospensione della fornitura del gas su richiesta dello stesso ente locale in caso di reiterato rifiuto del responsabile dell'impianto (proprietario, amministratore del condominio, terzo responsabile) a consentire gli stessi controlli previsti dalla legge 10/91.

L'articolo 36 («Norme transitorie») del provvedimento dispone che, ai fini della sicurezza del sistema nazionale del gas e dell'attuazione della transizione dello stesso ai nuovi assetti, il ministro dell'Industria debba emanare entro due anni apposite direttive per l'attuazione degli adempimenti necessari.

## COSE DI CASA

### Luce: ogni anno, oltre 3 ore al buio

Ogni italiano rimane al buio per oltre 3 ore l'anno subendo, in media, 4,5 *black out* nel giro dei dodici mesi. Nelle regioni meridionali ogni anno si verificano in media 5,4 *black out* per una durata complessiva di ben 4,5 ore al buio.

La fotografia è stata scattata dall'Autorità per l'energia, che nella sua relazione annuale mostra comunque qualche miglioramento: il numero delle "interruzioni per preavviso lunghe" appare infatti in calo. Da una media di 4,8 *black out* per ogni utente, pari a 272 minuti al buio, registrati nel '96, si passa infatti ai 4,1 *black out* del '98 (ultimi dati disponibili) per 196 minuti senza luce. Un dato, quest'ultimo, che comunque distanzia la Penisola dalla Francia e dall'Inghilterra dove, rispettivamente, il numero delle interruzioni di corrente è di 1,3 e 0,9 volte l'anno (per una durata di 63 e 81 minuti complessivi).

Ecco una tabella con l'andamento e la durata (in minuti) delle interruzioni nelle varie zone italiane:

ZONA	NUMERO INTERRUZIONI			DURATA INTERRUZIONI		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
NORD	3,5	2,8	2,6	159	229	230
CENTRO	5,8	5,7	4,9	285	229	230
SUD	6,1	6,1	5,4	403	302	270
ITALIA MEDIA	4,8	4,6	4,1	272	209	196

### Incendio: l'inquilino è presunto colpevole

Secondo l'art. 1588 cod. civ., l'inquilino risponde dei danni subiti dall'immobile locato nel corso della locazione anche a causa di incendio, a meno che egli non dimostri che l'incendio si è verificato senza sua colpa. La conseguenza è che, esistendo una presunzione di responsabilità a carico dello stesso inquilino, egli potrà essere esente da responsabilità soltanto dimostrando che la causa dell'incendio è stata identificata in modo positivo e concreto, e non è a lui imputabile. Se manca tale dimostrazione, tutti i danni (compresi quelli subiti dai vicini) fanno carico al conduttore dell'immobile, il quale dovrà provvedere anche al pagamento dei canoni per l'eventuale periodo di inagibilità dello stesso (così la Cassazione, con sentenza n. 1441 del 1997).

## STORIA

### 1917: alle origini del vincolismo

Nel corso della prima guerra mondiale, in nome delle straordinarie esigenze del momento, furono introdotte disposizioni vincolistiche nel mercato delle locazioni, destinate a diventare - in concreto - la norma anche in periodo di pace e trascinate ancora fino ai giorni nostri. Lamentava la rivista *Riforma sociale* (maggio-giugno '18) che il decreto 30.12.'17 di determinazione autoritativa dei canoni fosse un espediente che sarebbe risultato accettabile solo se non fosse stato uniforme ovunque e se avesse avuto una rigorosa limitazione temporale.

*Riforma sociale* ricordava al riguardo la protesta dell'Associazione milanese fra i proprietari di case, contro il "criterio ingiustamente livellatore del decreto, applicabile, senza distinzione, a tutte le località, qualunque fosse la condizione del mercato edilizio al 30 dicembre 1917. Cosciché - proseguiva la nota dell'Associazione milanese - se in una città si fossero determinati prezzi di monopolio, questi rimarranno a beneficio e gloria dei monopolisti, mentre là dove si avessero prezzi di crisi, dovranno ugualmente rimanere immutati, per completare la rovina. Affitti che risalgono ad un mese sono parificati a quelli che per avventura risalissero ad anni".

*Riforma sociale* lodava infine il comportamento della Federazione nazionale dei proprietari di casa (nome che all'epoca aveva la Confedilizia) che, "in un memoriale assai pregevole presentato il 20 dicembre al presidente dei ministri, documentava nel modo più convincente lo stato di crisi in cui versa tuttora, perfino in gradi centri come Milano, la proprietà edificata".

## Servizi idrici, 8.100 gestori

Sono ben 8.100 i gestori di servizi idrici in Italia, il 60% dei quali nel Nord, mentre il 14% dei Comuni italiani ancora non può avvalersi di un servizio di depurazione delle acque reflue urbane. Tali dati emergono dai risultati provvisori dell'*Indagine preliminare sugli enti gestori dei servizi idrici*, diffusa dall'Istat.

Se la fornitura di acqua potabile (rifornimento da acquedotti e distribuzione in rete) appare secondo l'Istat soddisfacente in quasi tutto il territorio, un ritardo si registra nel servizio di depurazione delle acque reflue urbane. Questo servizio è infatti diffuso, almeno parzialmente, nell'86% dei Comuni italiani, ma con percentuali che variano a seconda delle aree geografiche: 90% nel Nord Est, 83% nel Nord Ovest e 86% al Centro e al Sud. Per ciò che riguarda gli impianti, invece, il 30% è costituito da acquedotti, il 37% da depuratori ed il 33% da reti fognarie.

I pensionati del Welfare siciliano sono 12.647, costano 653 miliardi l'anno; 3 mila di loro non hanno compiuto i 50 anni di età. La sezione locale della Corte dei Conti ogni anno recita il suo rosario di osservazioni e ricorda che da queste parti si continuano a distribuire pensioni pari al 108,2% dell'ultimo stipendio.

Antonio Galdo

## Reddy's Group, utile lordo oltre il miliardo

Fatturato pari a 5,1 miliardi di lire, con una previsione, sull'intero anno, di oltre 11. Disponibilità finanziaria, pari a 4 miliardi, Ebitda al 30 giugno pari al 1,5 miliardi e utile lordo pari a 1,2 miliardi.

Sono questi i principali risultati della relazione semestrale al 30 giugno 2000 approvata in luglio dal Consiglio di Amministrazione di Reddy's Group.

I risultati positivi del primo semestre sono determinati da tutta la gamma di servizi della società: advisory, agency, investimenti e valuation.

"I risultati del primo semestre 2000 sono pari a quelli dell'intero '99" ha affermato Alberto M. Lughini, Presidente di Reddy's Group. "Prevediamo di raggiungere a fine anno un Ebitda di circa 3,6 miliardi di lire".

La società ha recentemente aumentato il capitale sociale da 1 miliardo di lire a due milioni di euro, cioè 3,8 miliardi di lire.

## Confedilizia su aumento tassi

Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

“Come sempre, l'aumento dei tassi non è che una ricognizione delle condizioni dell'economia reale, alle quali prima o dopo è gioco-forza adeguarsi anche formalmente. La domanda di mutui casa, comunque, non subirà significative variazioni proprio perché interessata all'unico mercato immobiliare oggi vitale nel nostro Paese, ove invece – a causa della forte imposizione fiscale, che erode la gran parte dei canoni – è pressoché scomparso l'investitore in edilizia, che preferisce rivolgersi all'estero mentre dall'estero, invece, non ne arrivano, se non per singole operazioni speculative che non fanno tendenza”.

## GOVERNO

Dobbiamo sempre chiederci: il Governo sta lavorando per liberare e dare potere all'individuo? Sta creando incentivi per spingere la gente a produrre, risparmiare, investire e trarre profitto da rischi legittimi e onesti sforzi? Incoraggia ciascuno di noi a tentare di raggiungere l'impossibile? O cerca di obbligare, comandare e costringere la gente alle sottomisurazioni e alla dipendenza?

Ronald Regan

*Discorsi sullo sviluppo mondiale*

## Le belle spese degli Enti locali

Dove vanno a finire le somme versate agli enti locali dai contribuenti in relazione alla casa? Come utilizzano gli introiti della fiscalità immobiliare i Comuni (che si giovano soprattutto dell'Ici) e le Province (cui compete l'occulta sovrattassa sui rifiuti)?

Un piccolo esempio. La Provincia di Roma, in occasione del (fallimentare, rispetto alle aspettative) Giubileo, ha pensato bene di pubblicare un lussuoso opuscolo di 58 pagine, a colori, intitolato *Dove porto l'animale nell'anno giubilare?* Il tutto, allo scopo di elencare alberghi, campeggi, residenze ecc. di Roma e provincia in cui si possono portare cani (di varia taglia). E i proprietari di casa pagano (nella fattispecie, a favore dei proprietari dei cani).

## Costa di più il “ravvedimento”

Nel numero di giugno di *Cn* sono state pubblicate le tabelle riassuntive delle sanzioni applicabili alle violazioni tributarie relative ai tributi sugli immobili, per via delle novità apportate in tema di “ravvedimento”. A tal proposito si sottolinea che la regolarizzazione spontanea degli inadempimenti fiscali entro certi termini – che conduce a una sanzione ridotta rispetto a quella ordinaria, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accertamenti nei confronti del contribuente – risulta più gravosa che in passato, e nell'esatta misura di cui alle citate tabelle riassuntive.

In particolare, il d.lgs. 30.3.00, n. 99 (in *G.U.* 96 del 26.4.'00) ha portato dalla misura di un sesto del minimo a quella di un quinto del minimo la sanzione ridotta applicabile in caso di regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, che avvenga entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore. Ad esempio: per la regolarizzazione dell'infedele dichiarazione dei redditi (sanzioni dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta), la sanzione ridotta è passata dal 16,6% al 20%; per la regolarizzazione dell'omesso versamento di qualsiasi imposta (sanzione pari al 30% dell'importo non versato), la sanzione ridotta è passata dal 5% al 6%.

Le novità sulle sanzioni sono state illustrate dal Ministero delle finanze con Circolare 138/E del 5.7.'00. In questa è stato in particolare chiarito che l'inasprimento delle sanzioni sopra citate può trovare applicazione solo con riferimento alle violazioni commesse a partire dall'11.5.'00, data di entrata in vigore del d.lgs. 99/'00.

Le Associazioni interessate possono richiedere la Circolare alla Sede centrale.

## Con gettito interamente di spettanza dei comuni

# Casa, una sola imposta per reddito e Ici

DI OSVALDO NAPOLI  
vicepresidente vicario Anci

Il nostro sistema tributario si caratterizza, oltre che per un alto livello della pressione fiscale (ormai riconosciuto in tutte le sedi più autorevoli, nazionali ed internazionali), per un'eccessiva complessità. Il settore immobiliare, in particolare, è gravato da una serie di imposte e tasse che, tanto su base nazionale quanto su base locale, colpiscono la casa sotto tanti profili, anche con duplicazioni d'imposta.

I tributi che colpiscono gli immobili sono non soltanto molti, ma pure di diversa specie. Vi sono le imposte che colpiscono i trasferimenti: Iva, Invim, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni; quelle che incidono sul reddito dell'immobile: Irpef, Irpeg, addizionale regionale Irpef, addizionale provinciale e comunale Irpef; vi è l'imposizione patrimoniale costituita dall'Ici; vi sono i tributi legati al finanziamento di servizi: tassa smaltimento rifiuti, tributo provinciale per la tutela e la protezione dell'ambiente; vi è infine l'Irap, il tributo regionale sulle attività produttive.

È necessario che questo insieme disordinato di forme di imposizione, che si calcola fruttano un gettito globale di circa 60 mila miliardi di lire (riferimento al 1999), sia ricondotto a unità. Occorre semplificare.

Bisogna frenare la tendenza a creare nuovi tributi, e imboccare la strada opposta.

Fra i diversi tributi, erariali e locali, che oggi incidono sulla casa, quanto meno le imposte sui redditi e l'Ici dovrebbero essere sostituiti da un'unica imposta, da computarsi su base reddituale, il cui gettito sia interamente di spettanza dei comuni. Essa potrebbe affiancarsi comunque ad altre imposte comunali, legate ai servizi forniti nel relativo territorio. L'essenziale è che si faccia chiarezza, dando ai comuni, e solo ai comuni, ogni competenza al riguardo, facendo perno sulla redditività. Il tributo dovrebbe, per ovvi motivi di carattere costituzionale, essere disciplinato dalla legge, che provvederebbe a definirne i caratteri tipici: presupposto, soggetti passivi, base imponibile, procedure di accertamento e riscossione, sanzioni. Ai comuni dovrebbe però venire affidata la scelta concreta del livello di tassazione da applicare nel proprio territorio, in una forcella di una misura minima e di una misura massima.

**I vantaggi che una soluzione come quella proposta produrrebbe sono molti e di grande rilievo. Si attuerebbe finalmente una vera semplificazione del sistema (un proposito che viene continuamente evocato, ma difficilmente perseguito nei fatti). Cittadini e imprese, proprietari di immobili,**

si troverebbero di fronte a un solo tributo, con poche scadenze da rispettare, contro le decine di incombenze oggi necessarie.

Verrebbero poi finalmente scongiurate forme di duplicazione d'imposta su uno stesso cespite, con la garanzia di una tassazione unitaria, conseguentemente più equa, della casa. In Italia ancora moltissimi cittadini sono costretti a versare due imposte (l'Irpef e l'Ici) in relazione a un bene che non produce alcun reddito.

Il gettito proveniente dall'imposizione immobiliare sarebbe facilmente tenuto per dir così sotto controllo: più semplice da accertare risulterebbe l'entità del prelievo sul singolo proprietario. Non è più tollerabile, infatti, sfruttare la confusione normativa per nascondere la reale portata del peso fiscale su un settore così delicato come quello immobiliare.

Vi è poi un argomento che il parlamento dovrebbe tenere a mente, per i possibili effetti virtuosi, e, quindi, anche di potenziali nuove entrate tributarie, cui esso potrebbe condurre. Una più razionale e trasparente tassazione degli immobili non potrebbe che portare benefici effetti al mercato immobiliare, garantendo un migliore accesso alla proprietà sia da parte di cittadini intenzionati all'acquisto della propria casa di abitazione, sia da parte degli investitori in edilizia.

## UN PO' DI STORIA

### La Confedilizia nelle corporazioni

Nel regime corporativo istituito dal fascismo negli anni Trenta entrò anche la Confedilizia. Le vicende sono trattate nel volume *Confedilizia 80 anni*, pubblicato nel '95 in occasione dei compiuti otto decenni di vita della nostra Confederazione.

Una testimonianza della presenza della Confedilizia si trova nel volume "Le corporazioni" pubblicato nel '35 a cura del Ministero delle corporazioni. In esso viene riportato fra l'altro, il testo del decreto del Capo del Governo 9.6.'34, che prevedeva che del Consiglio della corporazione delle costruzioni edili facessero parte pure "un rappresentante dei datori di lavoro e un rappresentante dei lavoratori per la proprietà edilizia". Fra i consiglieri, viene poi riportata l'indicazione del rappresentante dei datori di lavoro per la proprietà edilizia. Si tratta di Enrico Parisi, il quale fu presidente della Confedilizia dal 1928 al '43 (all'epoca della stampa del volume in oggetto la Confedilizia si chiamava "Federazione Nazionale Fascista della proprietà edilizia").

## MEMENTO

### Boom entrate fiscali, aumentare deduzione 15%

Il Presidente confederale, ha dichiarato:

"I dati sulle entrate fiscali sono confortanti. Sarebbe dunque ora che il Governo si ricordasse che chi si è fatto una casa paga l'Irpef su un reddito che non ha, e paga altresì le tasse su una tassa, non essendo l'Ici deducibile dalle imposte. Quanto, poi, a chi affitta, bisogna ricordare che lo Stato riconosce oggi ai locatori uno sconto sul reddito del 15 per cento, a titolo di spese di manutenzione: che è una qualifica irrisoria, simbolica, di spese notoriamente assai superiori. Sarebbe questo il momento per riconoscere a chi loca uno sconto ben più realistico, anche - ma non solo - in virtù della funzione sociale che egli svolge, facendo oltretutto risparmiare miliardi allo Stato, finora spesi per nuove, inutili costruzioni, con dannoso spreco del territorio."

## LALENTE SULLA CASA

CORRADO SPORZA FOGLIANI\*

### PROROGHE SFRATTI MA NON ALL'INFINITO

Il decreto legge 25 febbraio 2000 numero 32 ha stabilito che l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio «già emessi» è «deferita di nove mesi» a partire dall'1 gennaio di quest'anno. La dizione è chiara, ma - davanti ai commenti che sembrano fatti apposta per rendere difficile il facile, attraverso l'inutile, - c'è voluta una decisione del Tribunale di La Spezia per sancire il principio (di tutta evidenza) che il differimento in parola presuppone che sia già intervenuto un provvedimento di rilascio. E perché un provvedimento del genere si sia avuto, occorre che l'inquilino interessato abbia presentato istanza al giudice per il differimento dell'esecuzione di rilascio «entro e non oltre» il 27 luglio dell'anno scorso. Altrimenti, non c'è niente da fare.

La disposizione (e la relativa interpretazione) ha una logica stringente, anche sotto il piano pratico: se così la legge non avesse stabilito, non si sarebbe mai posto un punto fermo ai differimenti degli «sfratti», come si dice con termine atecnico. Ma qualche commentatore, comunque, ha voluto aggiungere la sua: e ha preteso di vedere (e di segnalare) un'assurdità della legge, evidenziando che per gli «sfratti» successivi all'entrata in vigore (30 dicembre 1998) della nuova legge, sarebbe sempre possibile chiedere la rifissazione dell'esecuzione. Peraltro, si tratta di una (avventata) tesi, che non tiene conto dell'interpretazione ormai più accreditata, consacrata in più sentenze del Tribunale di Venezia: che il sistema di graduazione delle esecuzioni di rilascio, cioè, non è un sistema destinato a durare all'infinito, ma è invece un sistema del tutto provvisorio, che vale solo per i provvedimenti emessi, rispettivamente, entro il 30 dicembre 1998 o entro il 27 giugno 1999 (ovvero ancora - secondo la tesi più liberale - emessi a proposito di contratti regolati dalla vecchia legge, precedente la riforma). Per cui, dunque, anche per questi c'è un termine per ricorrere al giudice. Altro che possibilità in eterno di chiedere la rifissazione.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 27.8.'00 (rubrica settimanale del Presidente confederale)  
Sul medesimo argomento, cfr. altro articolo (pag.10) su questo stesso numero.

## COSE DI CASA

### Acqua: sempre meno italiani si fidano del rubinetto di casa

Da un'indagine demoscopica dell'Istat sulle abitudini delle famiglie italiane emerge che negli ultimi anni è in costante e progressiva crescita il numero delle persone che, per rinfrescarsi o rinfrescarsi, preferisce ricorrere alla classica minerale, guardandosi bene dall'usare l'acqua erogata dal servizio pubblico.

Così, se nel '93 chi dichiarava di non bere acqua del rubinetto era il 40,8% degli intervistati, nel '98 la percentuale è salita al 46,5%. Ed è significativo anche il confronto dei dati per Regione: quella più ricca di scettici sulla qualità dell'acqua del rubinetto casalingo resta, come nel '93 (62,4%), la Sardegna, dove il dato si attesta sul 68,7%. Sempre nel Meridione le altre aree di maggiore sfiducia: passa dal 44% al 53,6% la Sicilia, e balza addirittura dal 43,6% al 52,9% la Calabria. Su livelli sempre molto alti le percentuali di dissenso per l'acqua di casa di tre Regioni peraltro ricche di fonti sorgive: la Lombardia sale in cinque anni dal 51,3% al 54,6%, mentre Toscana ed Umbria sono rispettivamente al 56,3% (nel '93 era al 56,7%) e al 56,9% (era al 50,0%). Al Trentino-Alto Adige la palma degli amici del rubinetto: solo 5,5% (era il 5,1%) la percentuale dei fautori della minerale.

## NOVITÀ

### Un addetto anche alle bandiere

Con D.P.R. 7.4.'00 è stato previsto che, in ogni istituzione scolastica, venga nominato un "addetto alle bandiere" (un *flag-man*, quindi, vero e proprio) che curi l'esatta esposizione - nel posto esattamente stabilito dalla vigente normativa - delle bandiere nazionale e europea nonché di eventuali altre.

Una previsione anche utile, dato che si è stabilito l'obbligo (molto discutibile, facendo venir meno la solennità dell'esposizione nei soli giorni dovuti, tant'è che qualcuno l'ha giudicata di tipo "sudamericana"), al pari degli ori e degli argenti che sempre più largamente vengono elargiti alle Forze dell'Ordine, nei suoi vari corpi) l'esposizione continua, presso tutti indistintamente gli edifici pubblici, della bandiera nazionale.

Chi vivrà vedrà. Ma è certa una cosa: che, prima o poi, si vedranno i *flag-man* in questa nostra (e prevedibilissima) Italia, invocare un'apposita indennità... Per la loro speciale "responsabilità", beninteso...

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

## COSE DI CASA

### Metano: + 1148 miliardi la spesa nel 2000

Forti aumenti in arrivo per le spese delle famiglie italiane nel metano, la cui bolletta nazionale crescerà nel 2000 di ben oltre 1100 miliardi di lire. Secondo un'indagine della Federconsumatori, la spesa annua complessiva di una famiglia media sarà di 1.577.845 lire con un aumento di circa l'8% rispetto al '99 (+ 124.150 lire). L'aumento previsto per il 2000 assorbirà abbondantemente il risparmio di spesa registrato nell'ultimo biennio (- 1,75% nel '98 e - 2,88% nel '99), con una maggiore spesa pari a 1.148 miliardi.

## BONIFICA

### I proprietari urbani pagano un quarto dei contributi

La tabella che pubblichiamo consente di verificare il peso - sia in valori assoluti sia percentualmente - sostenuto dalla proprietà urbana per mantenere i Consorzi di Bonifica.

Le cifre fanno riferimento al '99.

Come si vede, sono oltre 200 miliardi di lire che vengono pagati dai proprietari extragratici. Una cifra di tutto rispetto. Ma se si va a guardare l'incidenza percentuale, ci si accorge che vi sono Regioni in cui il peso dei contribuenti urbani è intorno ad un terzo (Veneto, Umbria, Marche, Campania), è largamente superiore ad un terzo (Emilia-Romagna, Lazio) o costituisce quasi la metà (Liguria); per tacere del caso clamoroso della Toscana, in cui oltre i 3/5 del carico contributivo opprimono i proprietari urbani.

Insomma, diversamente da quel che si vorrebbe far credere, la contribuzione urbana non ha un ruolo marginale (tant'è che dalle sue tasche esce esattamente un quarto dei contributi globali per la bonifica), bensì determinante. Non solo: i tentativi volti ad ampliare la platea dei contribuenti si stanno compiendo in Regioni (come l'Emilia-Romagna e la Toscana) nelle quali già rilevantissimo o addirittura, come s'è detto, largamente maggioritario è il ruolo dei proprietari urbani quanto a pagamenti. Tali ampliamenti mirano esplicitamente a colpire i proprietari urbani.

Se poi si risale negli anni, si può verificare l'incremento dei contributi pagati dai proprietari urbani. Dai 151.046 milioni di lire del '95 si è saliti ai 167.252 del '96, e l'incremento è proseguito nel '97 (185.909 milioni), nel '98 (199.481) e nel '99 (201.329). Anche percentualmente, l'aumento è stato consistente: dal 21,6% del '95 si è giunti al 24,8% del '99. Insomma: i proprietari di immobili extragratici pagano sempre di più.

REGIONE	CONTRIBUTI - IN MILIONI DI LIRE - VERSATI DAI PROPRIETARI URBANI	% SUL TOTALE DEI CONTRIBUENTI
PIEMONTE	4.939	8,2
LOMBARDIA	10.118	13,9
TRENTINO ALTO ADIGE	252	11,1
VENETO	45.074	31,2
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.526	7,3
LIGURIA	454	47,8
EMILIA ROMAGNA	59.669	37,8
TOSCANA	24.173	61,7
UMBRIA	3.050	31,8
MARCHE	3.986	33,4
LAZIO	19.574	43,4
ABRUZZO	1.538	8,9
MOLISE	53	1,0
CAMPANIA	10.727	32,9
PUGLIA	9.657	9,9
BASILICATA	1.421	5,8
CALABRIA	768	5,5
SICILIA	626	3,2
SARDEGNA	3.724	10,7
<b>ITALIA</b>	<b>201.329</b>	<b>24,8</b>

## Confedilizia servizi



Publicazioni inoltrate a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

### Su quel 15 per cento, errori ... a gogò

La campagna è stata iniziata, inspiegabilmente, dal Sunia. Bisogna abolire la detrazione del 15 per cento per il reddito degli immobili locati, allo scopo di favorire il canale locativo agevolato. Povero Sunia: non s'è accorto che, concettualmente, esso non potrebbe allora che essere abolito anche per quest'ultimo, e che - come tutte le scorciatoie troppo facili - non farebbe che far lievitare i canoni, come ha puntualmente dimostrato una ricerca dell'Ufficio studi confederale. Sulla proposta (che non ebbe seguito presso il ministro Del Turco ma cui diede voce - altrettanto inspiegabilmente come per il Sunia - anche il ministro Nesi, cui il Presidente confederale fece peraltro notare che era la prima volta che un ministro dei LL.PP. sosteneva una penalizzazione dei locatori) si sono comunque gettati a pesce i parlamentari di *Rifondazione comunista* (la cui proposta in merito era già stata respinta in sede di approvazione della legge 431/98). In particolare, l'on. Francesco Bonato ha dichiarato: "Se si volessero reperire nuove risorse, consigliamo al Governo di togliere quel beneficio fiscale del 15 per cento del reddito d'affitto, concesso quando era in vigore l'equo canone, e di cui continuano a godere gli attuali proprietari di immobili, anche se affittano a prezzi determinati dalla libera contrattazione del mercato" (seduta Camera 25.7.'00).

Ad evitare che errore chiami errore (la gramigna delle cose sbagliate si diffonde in Parlamento con una facilità che non ha paragoni, per le cose giuste) il Presidente confederale - anche sulla base di un preciso excursus storico inviato alla Sede centrale dal (prezioso) Segretario dell'Ape di Varese, Bassani - ha fatto notare all'on. Bonato che il 15 per cento non costituisce - prima di tutto - un "beneficio", ma una "deduzione" forfettaria (semmai, insufficiente), a ristoro delle spese manutentive ed altro che il locatore affronta. In secondo luogo, il Presidente confederale ha evidenziato al parlamentare comunista che il meccanismo del 15 per cento risale a ben prima dell'approvazione della legge 27.7.78 n. 392. Infatti, la legge 26.1.1865 n. 2136 stabiliva che il reddito imponibile dei fabbricati era il risultato della deduzione di 1/4 della rendita lorda. Il R.D.L. 12/8/1927 n. 1463 elevava poi da un quarto ad un terzo la quota di detrazione dal reddito lordo. Ancora, il T.U. 645/1958 stabiliva che il reddito netto si otteneva detraendo dal reddito lordo (canone di locazione risultante dal relativo contratto) - a titolo di manutenzione, riparazione e di qualsiasi altra spesa o perdita - un quarto dello stesso (un terzo per le costruzioni destinate ad attività commerciali) e tale misura di detrazione veniva confermata dal T.U. del 1986. La deduzione forfettaria è stata ridotta all'attuale 15% solo con D.L. 31.5.94 n. 330 (convertito, con modifiche, nella L. 27.7.94 n. 473), con decorrenza dall'8.12.1993.

Antonella Marsala, consulente per le politiche del lavoro del sindaco di Palermo, Leoluca Orlando, ha scoperto che dei 7 mila assistiti dal comune, con una spesa annuale di 93 miliardi, oltre 3 mila si possono considerare "non utilizzati". Per stanarli, la Marsala chiese l'intervento dei vigili urbani. Inutilmente. Il censimento si è bloccato, e la consulente si è dimessa.

Antonio Galdo

### Singole Regioni e Confedilizia

Ordine decrescente – rapporto iscritti/popolazione

N. Posiz.	REGIONE
1	Liguria
2	Emilia-Romagna
3	Trentino-Alto Adige
4	Lombardia
5	Friuli-Venezia Giulia
6	Umbria
7	Toscana
8	Piemonte
9	Veneto
10	Sardegna
11	Puglia
12	Basilicata
13	Campania
14	Lazio
15	Abruzzo
16	Sicilia
17	Molise
18	Marche
19	Calabria
20	Valle d'Aosta

### Le province del Centro e Confedilizia

Ordine decrescente – rapporto iscritti/popolazione

N. Posiz.	PROVINCIA
1	Grosseto
2	Pisa
3	Firenze
4	Perugia
5	Terni
6	Lucca
7	Arezzo
8	Siena
9	Pistoia
10	Livorno
11	Massa Carrara
12	Roma
13	Rieti
14	Latina
15	Macerata
16	Prato
17	Ancona
18	Ascoli Piceno
19	Frosinone
20	Pesaro e Urbino
21	Viterbo

## LOCAZIONE

### Numero massimo di ospiti

È sempre possibile inserire una clausola, in un contratto di locazione abitativo, che preveda un limite massimo per le persone che possono essere ospitate nell'appartamento, anche precisando che tale limite vale pure in caso di parenti del conduttore. La clausola può essere inserita anche in un contratto stipulato secondo le modalità di cui all'art. 2, c. 6, l. 431/98. Infatti, l'indicazione del numero massimo di persone che il conduttore ha facoltà di far abitare nell'appartamento locato, anche se propri parenti, risponde a ragionevoli esigenze di igiene, sicurezza, uso normale dei servizi condominiali e necessità di evitare situazioni che possono arrecare disturbo alla quiete, alla tranquillità e alla sicurezza complessiva dell'edificio.

L'eventuale mancanza di tale limitazione contrattuale e l'altrettanto eventuale possibilità di abuso della locazione da parte dell'inquilino non determinano di per sé responsabilità del locatore nei confronti degli altri condomini, non essendo oggettivamente responsabile il locatore di comportamenti impropri o molesti od illegali del proprio inquilino (salvo che non li abbia espressamente autorizzati).

### Interessi sul deposito cauzionale

Secondo l'art. 11 della L. 392/78, sopravvissuto alle abrogazioni disposte dalla L. 431/98, il deposito che di regola l'inquilino costituisce all'inizio della locazione è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti all'inquilino stesso alla fine di ogni anno. La legge non parla di necessità di richiesta, e quindi è escluso che in caso di mancata richiesta l'inquilino abbia perduto questo diritto; ma è altrettanto escluso che ulteriori interessi debbano essere calcolati anche sugli interessi maturati ogni anno (interessi composti o anatocismo), in quanto la legge non lo prevede, così come non prevede la rivalutazione monetaria della somma lasciata in deposito.

Gli interessi sono soggetti alla prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2948 cod. civ., prescrizione che può essere evitata da parte del conduttore solo attraverso richiesta scritta. Quanto al tasso degli interessi, la tradizionale misura del 5% fu elevata al 10% a decorrere dal 16.12.90, poi ridotta al 5% dal 1°.1.97 ed infine ridotta ancora al 2,5% a decorrere dal 1°.1.99, il che comporta che gli interessi devono essere calcolati in modo diverso per ciascun periodo.

### Province del Nord e Confedilizia

Ordine decrescente – rapporto iscritti/popolazione

N. Posiz.	PROVINCIA
1	Piacenza
2	Parma
3	Bolzano
4	Genova
5	La Spezia
6	Asti
7	Savona
8	Belluno
9	Bologna
10	Rimini
11	Forlì-Cesena
12	Milano
13	Udine
14	Lodi
15	Bergamo
16	Como
17	Novara
18	Trieste
19	Modena
20	Ravenna
21	Imperia
22	Rovigo
23	Verona
24	Verbano-Cusio-Ossola
25	Varese
26	Torino
27	Biella
28	Vercelli
29	Alessandria
30	Treviso
31	Reggio nell'Emilia
32	Lecco
33	Gorizia
34	Cremona
35	Brescia
36	Sondrio
37	Vicenza
38	Pordenone
39	Venezia
40	Pavia
41	Mantova
42	Padova
43	Trento
44	Ferrara
45	Cuneo
46	Aosta

### Province del Sud-Isole e Confedilizia

Ordine decrescente – rapporto iscritti/popolazione

N. Posiz.	PROVINCIA
1	Sassari
2	Bari
3	Oristano
4	Matera
5	Napoli
6	Cagliari
7	Chieti
8	Nuoro
9	Isernia
10	Siracusa
11	Crotone
12	Trapani
13	Foggia
14	Vibo Valentia
15	Potenza
16	Catania
17	Ragusa
18	Benevento
19	Salerno
20	Pescara
21	Brindisi
22	Lecce
23	Teramo
24	Agrigento
25	Taranto
26	Reggio Calabria
27	Avellino
28	Cosenza
29	Enna
30	Palermo
31	Caserta
32-36	Caltanissetta, Campobasso, Catanzaro, L'Aquila, Messina

Roma, 31 agosto 2000  
Confedilizia – Ufficio organizzazione

### Conduttore e locatore: c'è prescrizione e prescrizione

I canoni o le differenze di canone dovuti dall'inquilino si prescrivono in cinque anni, secondo quanto disposto dall'art. 1948, n. 3, del cod. civ., a niente rilevando il fatto che i canoni fossero già determinati, e addirittura nemmeno rilevando il fatto che la possibilità di applicare taluni canoni sia emersa successivamente (per esempio, come potrebbe accadere se all'immobile, nel corso della locazione, fosse stata attribuita una migliore e più elevata categoria catastale, quando si tratti di equo canone, nei casi in cui questo sia ancora applicabile). Per contro, è altrettanto pacifico che la norma prima indicata non si applica ai crediti del conduttore il quale – secondo una tesi peraltro maggioritaria – quando agisce per la restituzione di canoni pagati oltre il dovuto (sempre in caso di equo canone) non sarebbe nemmeno limitato dalla prescrizione decennale.

Quanto agli oneri condominiali, l'art. 6 della l. 841/73 ne dispone la prescrizione biennale. Per contro, se l'inquilino avesse, per errore, pagato contributi condominiali oltre il dovuto, il suo diritto alla restituzione sarebbe soggetto alla prescrizione decennale. La prescrizione biennale vale anche per contributi che dovessero emergere da eventuali deliberazioni del condominio che correggano i conti passati o per effetto di modificazione delle tabelle millesimali o di quant'altro possa avere legittimamente efficacia retroattiva.

## RECENSIONI

### Storia

Francesco Balboni, *Roma viaggio nell'anima*, Edizioni Scientifiche Italiane, Via Chiatamone 7, Napoli, pp. 112, lire 22.000.

Si riannodano fili della storia antica di Roma, con ricchezze di curiosità e analisi di aspetti anche minori del mondo antico.

Dario Biocca, Mario Canali, *L'informazione: Silone, i comunisti e la Polizia*, Luni ed., Corso Monforte 15, Milano, pp. 276, lire 30.000.

Il libro che ha suscitato mille polemiche: l'antifascista Silone era in realtà un informatore della polizia fascista.

Arnaldo Marcone, *Il mondo tardo antico*, Carocci ed., Via Sardegna 50, Roma, pp. 250, lire 38.000.

Una raccolta di brani (in traduzione) dedicati a personaggi ed eventi dei secoli III - VI d.C.

*Atti del processo di Giordano Bruno*, a cura di Davide Fei, Sellerio ed., pp. 234, lire 15.000.

In italiano, i brani più importanti del lunghissimo processo inquisitorio che si concluse col rogo di Campo dei Fiori.

### Urbanistica

Aldo Fiale, *Diritto Urbanistico*, IX edizione, Edizioni Giuridiche Simone, via F. Russo 33, Napoli, pp. 1.242, lire 80.000.

Vasta silloge delle norme in tema edilizio ed urbanistico, con ampi riferimenti dottrinali e giurisprudenziali.

Alessandro Monaco, *Urbanistica Ambientale e Territorio*, Edizioni Giuridiche Simone, via F. Russo 33, Napoli, pp. 768, lire 80.000.

Ampio manuale che analizza l'evoluzione normativa (anche regionale) in tema di urbanistica, edilizia e ambiente.

### In Italia mutui meno cari che in Francia e Germania

Accendere un mutuo in Italia costa meno rispetto a Francia e Germania, ed è comunque più conveniente se confrontato alla media dei tassi europei. Lo rileva l'Abi nel consueto rapporto sulle variabili finanziarie e creditizie delle banche di luglio, nel quale mette in evidenza come fra maggio '99 e maggio 2000 i tassi di interesse bancari dell'area Euro hanno registrato diffusi rialzi.

A maggio il tasso italiano applicato ai mutui fondiari per le famiglie è stato del 6,10%, più basso di quello registrato in altri Paesi partner quali Germania (6,42%), Francia (6,48%), ma anche della media europea (6,30%). Il tasso medio europeo ha segnato rispetto a maggio '99 un aumento di 146 centesimi di punto (era al 4,84%). In Eurolandia i Paesi più a buon mercato per costo del denaro sono Irlanda (4,79%), Portogallo (5,23%) e Spagna (5,54%).



I «contratti agevolati» (quelli del cosiddetto «secondo canale» previsto dalla nuova legge sulle locazioni abitative) funzionano, o no? Insomma, si stipulano, o si sono persi per via? Funzionano - ecco la risposta - «a pelle di leopardo», con situazioni variegatissime: da provincia a provincia e a volte - addirittura - anche da zona a zona delle singole città.

La ragione è davvero semplice: dove le organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato hanno fissato dei canoni equilibrati (in rapporto ai benefici fiscali ottenibili, erariali e locali), i contratti si stipulano; ma dove invece si sono sballati i canoni (perlopiù, a causa dell'ultranzismo dei locali sindacati inquilini) o i Comuni non hanno proprio fatto alcun sforzo rielaborativo all'ici, perché mai i proprietari dovrebbero stipulare questo tipo di contratto? Per perderci? È logico che passino al canale cosiddetto libero.

Un bilancio è stato tentato, in sede nazionale. Per Confedilizia e Sunia, i contratti agevolati sono - come media nazionale - il 40% circa del totale; per il Sicut, il 20 per cento.

Per l'onorevole Zagatti, il padre della legge sulle locazioni, sono il 30-40%. Secondo lui, «siamo assolutamente all'interno degli obiettivi che la legge si è posta, tenendo presenti le riserve a disposizione e le quantità di agevolazioni fiscali che si potevano concedere» (commissione Lavori pubblici). Del resto, il «disagio abitativo» non supera di certo la percentuale in questione.

Tutto questo non toglie, comunque, che si debbano fare sforzi per far funzionare ancor più il canale dei contratti agevolati, insistendo per l'aumento dei benefici fiscali erariali e, soprattutto, perché i Comuni superino la loro tradizionale neghittosità a provvedere in questo senso e facciano qualcosa in più di quel niente che finora, nella stragrande maggioranza dei casi, hanno fatto, in sede di ribasso delle aliquote dell'Ici (spinte, inesorabilmente all'insi ogni anno, incessantemente dal '95 in poi).

Ma, in molte parti, occorre anche rivedere gli accordi territoriali e, infatti, la Confedilizia ha allo scopo aperto trattative con i sindacati inquilini in molteplici zone.

Prima al traguardo delle revisioni è giunta la provincia di Forlì-Cesena, dove la Confedilizia ha concordato nei giorni scorsi nuovi canoni relativamente ai contratti agevolati, sia per le città capoluogo sia per tutti i Comuni del territorio amministrativo interessato.

\* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 23.7.'00  
(rubrica settimanale del Presidente confederale)



**Appartiene a voi**  
LA PUBBLICAZIONE  
DEL PROPRIETARIO DI CASA

## IMPORTANTE

### Il ministro Nesi d'accordo con noi Vinta la battaglia contro il libretto casa

«Il disegno di legge di iniziativa governativa (sul fascicolo del fabbricato) è, in effetti, un po' datato, essendo stato messo a punto sull'onda dell'emozione provocata dal crollo improvviso di alcuni edifici. La manutenzione è la priorità del nuovo secolo, e va estesa anche ai fabbricati: la proposta di una graduazione nell'introduzione del relativo fascicolo, rimettendo al Comune la scelta della sua obbligatorietà nelle aree a rischio, appare condivisibile».

Così ha dichiarato il ministro Nesi al Senato lo scorso 13 luglio. Che è - pari pari - la tesi sostenuta da sempre dalla (sola, come al solito) Confedilizia. La nostra associazione, ha dunque vinto la sua difficile battaglia, contro le potenti lobby professionali che si erano voracemente gettate sul nuovo «osso» per accontentare i più incapaci (di procurarsi altro lavoro) fra i loro iscritti e contro - paradossalmente - piccole associazioni anche di proprietari (che non avevano saputo sottrarsi alla rosea prospettiva di un nuovo business associativo, di cui invece la Confedilizia - che può così appieno difendere la proprietà - non ha bisogno). Il coinvolgimento sul problema di importanti istituzioni (e la sensibilizzazione allo stesso di autorevoli realtà come l'Inu e il Consiglio Superiore dei LL.PP. operate - e gliene va dato atto - dal Presidente confederale e dal Segretario generale) ha vinto anche il favorevole parere sul libretto espresso in merito dall'Ance (i cui associati che male hanno costruito, sarebbero stati premiati - addirittura - due volte: prima, nel costruire male, e poi, nel fare le riparazioni di facciata prescritte dai «librettisti»).

Per la posizione subito sostenuta dalla Confedilizia al primo affacciarsi del problema e affacciarsi sull'onda emotiva del «fare qualcosa purchessia» (come dice oggi Nesi e come ha sempre smentito che fosse, a nostre precise contestazioni, l'allora Sottosegretario Mattioli, per fortuna di tutti noi passato da Amato ad altro incarico) si veda il numero di *Cn* del febbraio scorso - con articolo in prima del Presidente confederale riportante la tesi ora fatta propria dal ministro Nesi - a suo tempo inviato a tutti i parlamentari, di Camera e Senato.

## ULTIMISSIME

### Il Decreto-Legge sfratti alla Corte costituzionale

Il Tribunale di Udine ha impugnato avanti la Corte costituzionale il decreto-legge sfratti 25 febbraio 2000, n. 32, che stabilisce - nell'ipotesi in cui il conduttore dell'immobile appartenga ad una delle categorie protette elencate nel comma 5 dell'art. 6 della legge 431/'98 (ultrasessantacinquenni, handicappati ecc.) - che il differimento della data del rilascio ad opera del giudice e su istanza dell'inquilino deve avvenire nel rispetto - oltre che di un termine massimo di dilazione di 18 mesi - anche di un termine minimo di nove mesi a decorrere dal 1° gennaio di quest'anno, per cui i Tribunali sono vincolati a non fissare esecuzioni, negli specifici casi anzidetti, se non a partire dal prossimo 1° ottobre. L'ordinanza del Tribunale di Udine (est. dott. Antonini Drigani) è stata emessa su precisa eccezione dell'avv. Paolo Scalettaris, responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, e sostiene che la norma impugnata viola gli artt. 3 e 42, comma 2, della Costituzione, imponendo in sostanza che le esigenze del locatore debbano essere necessariamente ed a priori sacrificate e poste in secondo piano (ed oltre a tutto: per un periodo di tempo di ben nove mesi, periodo di tempo certamente non breve!).

Il Tribunale di Udine rileva altresì che la norma esclude che possa avere un qualsiasi rilievo rispetto alla posizione del conduttore la stessa eventualità della ricorrenza della condizione di necessità di disporre dell'immobile in capo al locatore. Ugualmente viene rilevato che è preclusa in via assoluta la possibilità per il locatore di dimostrare che il conduttore non si trovi affatto nella condizione di non poter reperire altro immobile idoneo nel quale trasferirsi e addirittura anche la possibilità di fornire la dimostrazione del fatto positivo che il conduttore abbia in concreto la disponibilità di altro immobile idoneo alle sue esigenze.

Il testo integrale del provvedimento (in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*) è già consultabile al sito Internet della Confedilizia: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## ATTENZIONE...

### Immigrazioni, disagio sociale e crollo di valori immobiliari

Si stanno sempre più diffondendo fenomeni di degrado sociale, economico e urbanistico, non solo nelle metropoli ma pure nelle medie e minori città, causati da situazioni determinate dalla presenza di immigrati extracomunitari. Dapprima sono singoli appartamenti degradati dati in locazione ad extracomunitari, anche in numero sproporzionato rispetto all'immobile. L'intero edificio comincia a risentirne, e anche altri appartamenti vengono locati ad extracomunitari. Poi, è la volta di immobili vicini. È il degrado si estende successivamente a un'intera strada, infine ad un quartiere. Con svilimento dei valori immobiliari, situazioni di tensione, problemi di sicurezza.

In una lettera apparsa su *La Stampa* del 28.7.'00, un lettore ironizza amaramente sul fenomeno. Scrivendo in prima persona, descrive come procedere: acquista un alloggio fatiscente a Porta Palazzo (zona oggi degradata di Torino), lo affitta a clandestini, determinando una discesa dei prezzi anche degli alloggi vicini. Poi, scrive a Comune, Usl, Agenzia per l'ambiente, per segnalare le condizioni degli impianti. Procede con l'acquisto di altri immobili nel medesimo edificio, a prezzi bassi, poi segnala alla polizia la presenza massiccia di clandestini. "Quando tutto lo stabile è di mia proprietà, lo vendo a mio cugino che ha un'impresa edile con cinquanta operai in nero. Lo stabile dev'essere sgomberato per restauri, poi gli alloggi devono essere venduti a gente per bene".

Vera o no che sia la tecnica descritta, quel che è certo è l'abbassamento di valori immobiliari causato da situazioni di elevato disagio sociale: lo si rinviene anche nei centri storici.

### È di 20.000 lire il limite per l'iscrizione a ruolo

Per i crediti tributari esiste un duplice limite per l'iscrizione a ruolo. Infatti, per ciascun debitore, il soggetto creditore deve tenere conto, oltre che del limite di 32.000 lire per ogni periodo d'imposta, stabilito dall'art. 1, c. 1, d.p.r. 129/99, anche di quello di 20.000 lire per ogni partita da iscrivere a ruolo, previsto dall'art. 12-bis, primo periodo, del d.p.r. 46/99. È quanto ha risposto il Ministero delle Finanze, con la Risoluzione 123/E del 28.7.'00, ad un Comune che chiedeva chiarimenti in materia di riscossione della tassa sui rifiuti.

Un'ulteriore peculiarità distingue però le due norme: quella che sancisce il limite delle 32.000 lire concerne infatti i tributi "comprensivi o costituiti solo da sanzioni amministrative o interessi", posto che, come detto nelle premesse del d.p.r. 129/99, "per abbandonare i crediti di tributi fino a lire ventimila non ancora accertati dall'Amministrazione occorre abbandonare crediti per sanzioni ed interessi moratori mediamente pari a lire dodicimila per un totale complessivo di lire trentaduemila". A tale ultima funzione la norma di cui al d.p.r. 129/99 è, pertanto, destinata.

### Tasse locali sempre in crescita, + 8,5% grandi città

Tasse ed imposte locali continuano a crescere, ed in particolare nelle grandi città il livello di pressione tributaria imputabile alle sole amministrazioni comunali è salito nel 1998 dell'8,5%, per un prelievo medio di circa 886 mila lire per abitante, che però in parecchi casi supera abbondantemente il milione di lire. È la Corte dei Conti, nella sua ultima relazione sulla gestione finanziaria e sull'attività degli Enti Locali, a fare il punto sull'andamento delle entrate tributarie periferiche, che si mantiene ben al di sopra del tasso d'inflazione. La magistratura contabile fa riferimento nella sua relazione alla situazione dei Comuni con popolazione superiore agli ottomila abitanti, ma cita peraltro anche alcuni dati di cassa, elaborati dalla Ragioneria dello Stato, che si riferiscono in questo caso all'universo dei Comuni. In base a queste ultime cifre, risulta che nel '99 le entrate tributarie dei Comuni sono state pari a 31.114.031 miliardi, con un aumento di ben il 5,77% rispetto all'esercizio precedente, "molto più consistente di quello rilevato nel 1998". E in questo contesto - osserva la Corte, sempre citando i dati della Ragioneria - l'Ici ha toccato i 20.208,7 miliardi di lire, vale a dire il 9,04% in più rispetto all'anno prima.

Tornando ai dati delle grandi città, a parte Venezia, che è un caso a parte, il Comune più esoso è quello di Firenze, con una pressione tributaria pro-capite di 1.128.736 lire.

### Statuto del contribuente: primi effetti

A proposito della disposizione contenuta nell'art. 7, c. 1, dello Statuto dei diritti del contribuente (l. 212/00) - secondo la quale, se nella motivazione di un atto dell'amministrazione finanziaria si fa riferimento ad un altro atto, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama - le Finanze si sono pronunciate con la Circolare 150/E del 1° 8.'00. In essa si precisa che la norma, "ad una prima lettura", può essere intesa nel senso che anche gli atti notificati o comunicati al contribuente devono essere allegati all'atto che li richiama. In attesa dei decreti legislativi con i quali il Governo potrà dettare le disposizioni occorrenti per adeguare le leggi vigenti ai principi dello Statuto, il Ministero invita i propri uffici ad allegare agli atti di accertamento e di irrogazione delle sanzioni copia degli atti richiamati nelle motivazioni ancorché gli stessi siano già stati notificati o comunicati al contribuente, quali, ad esempio: il processo verbale di constatazione redatto a seguito di verifica effettuata nei confronti dello stesso contribuente e l'avviso di accertamento già notificato in caso di accertamento integrativo o modificativo in aumento.

### Impennata (+23% annuo) dei prezzi delle case a Londra

Il prezzo medio di un'abitazione a Londra ha raggiunto e superato i 600 milioni di lire. La media registrata a fine giugno segna un incremento del 23% rispetto allo stesso periodo del '99. Il quadro è stato tracciato dal catasto londinese, che ha pubblicato il consueto rapporto sull'andamento dei prezzi immobiliari d'Oltremarina e si basa su tutte le operazioni di compravendita effettuate nella capitale, incluse quelle di proprietà.

I prezzi, sottolinea il rapporto, sono aumentati in tutti i quartieri di Londra: dai più poveri, come quelli dell'est della città, ai più esclusivi, come quelli di Kensington e Chelsea, dove le quotazioni superano i 30 milioni al metro quadrato e gli appartamenti costano una media di 553.750 sterline (1,7 miliardi di lire). Le quotazioni londinesi hanno spinto per la prima volta la media nazionale (Scozia esclusa) oltre la soglia delle 100.000 sterline, con un rialzo del 3,7 per cento.

### Amato assicura la verifica di miglioramenti legislativi per i contributi di Bonifica

Il Presidente del Consiglio Amato ha assicurato alla Camera che il Governo verificherà le "soluzioni anche di miglioramento legislativo" che possono essere adottate relativamente all'imposizione dei contributi da parte dei Consorzi di Bonifica. L'impegno del Governo è avvenuto in sede di *question time*, cioè di risposta immediata ad un'interrogazione dell'on. Tommaso Foti, responsabile Casa di An.

Il parlamentare aveva evidenziato che i contributi ai Consorzi di Bonifica inferiori alle 20mila lire non possono essere pretesi con la modalità della riscossione esattoriale, di cui non godono quindi i relativi privilegi. In particolare, l'on. Foti aveva invece denunciato che - sulla base di un accordo dell'Associazione nazionale delle bonifiche con l'Ascotributi - vengono emessi avvisi di pagamento simili alle cartelle esattoriali e che possono quindi con queste confondersi, inducendo i proprietari interessati in errore relativamente al pagamento.

L'on. Foti aveva anche denunciato la gravosità della fiscalità immobiliare, rifacendosi ai calcoli della Confedilizia (incremento del 1.005% dal 1980 al '97), nonché la mancanza di redditività dell'investimento immobiliare (riprendendo una statistica dell'Epf-European Property Federation, nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia).

La Confedilizia, nei ringraziare il Presidente del Consiglio per l'impegno assunto e l'on. Foti per la proficua iniziativa che ha portato all'anzidetto risultato, ha sottolineato, sulla base di una nota del proprio Ufficio legale, che i contributi di Bonifica, sono dovuti esclusivamente per gli immobili - sia agricoli sia extragricoli - che ricevano da opere di Bonifica un beneficio concreto, diretto e specifico, la dimostrazione della cui esistenza è a carico dei Consorzi di Bonifica.

## Niente Iva ridotta per le ristrutturazioni delle scuole

Non è applicabile la disposizione di cui al n. 127-duodecimo della Tabella, Parte III, del d.p.r. 633/72 - che prevede l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% per gli interventi di manutenzione straordinaria realizzati su edifici di edilizia residenziale pubblica - ai lavori relativi ad edifici scolastici. Lo ha evidenziato il Ministero delle finanze con Risoluzione 112/E del 14.7.'00, rilevando come in tali casi, pur in presenza del carattere pubblico degli immobili, risulta assente il requisito della residenzialità degli stessi.

## Il contribuente deve ricevere i dati sull'imponibile Tarsu

Il Comune deve rispondere per iscritto al contribuente che chiede conto dell'origine e del contenuto dei propri dati personali utilizzati per determinare l'entità della tassa sui rifiuti (nella fattispecie, l'errata indicazione circa il possesso di due immobili). Lo ha stabilito il Garante per la protezione dei dati personali, con provvedimento del 20.6.'00, accogliendo il ricorso di un cittadino che, pur vedendosi annullare dal Comune la pretesa di un pagamento non dovuto, non aveva visto soddisfatta la propria richiesta di una risposta formale circa la fonte dell'inesatta informazione su cui si fondava l'azione accertatrice.

## Portata della deducibilità dell'Ici dall'Irap

La Circolare 148/E del 26.7.'00 contiene l'illustrazione, da parte del Ministero delle finanze, delle recenti novità introdotte nella disciplina dell'imposta regionale sulle attività produttive (Irap). Di rilievo ai fini della proprietà immobiliare è la parte nella quale il Ministero si sofferma sulla disapplicazione dell'art. 17, c. 1, del d.lgs. 504/92 ("L'imposta comunale sugli immobili non è deducibile agli effetti delle imposte erariali sui redditi"), disposta dall'art. 11-bis del d.lgs. 506/99, per effetto della quale l'Ici è deducibile ai fini dell'Irap.

Secondo le Finanze la deducibilità dell'Ici si applica non solo alle imprese in genere, con riferimento a tutte le tipologie di immobili, ma, con valenza innovativa, anche ai soggetti esercenti arti e professioni di cui all'art. 49, c. 1, del Tuir, per quanto concerne, in questo secondo caso, gli immobili strumentali.

## PAROLE SANTE...

### L'on. Casinelli, su 15% e 431

Ho letto un'intervista al ministro su *Il Sole 24 Ore* di venerdì scorso, nel corso della quale è intervenuto sulle riduzioni fiscali per i contratti di affitto. Anche a nome del mio gruppo devo dire di non essere assolutamente d'accordo con la posizione che lei sembra aver assunto. La detrazione del 15 per cento è un meccanismo di abbattimento dei canoni percepiti non solo per le abitazioni affittate, ma per tutti gli immobili in locazione che non è stato introdotto con la riforma della legge sulla locazione. Si tratta di un giusto riconoscimento per i lavori di manutenzione che i proprietari devono effettuare sui propri immobili, a qualsiasi uso destinati. Non ritengo pertanto che si possa mettere in cantiere una proposta che annulli la possibilità di eliminare tale detrazione. Potrebbero piuttosto essere presi contatti con il Ministero delle finanze per capire se sia possibile incrementare l'ulteriore quota aggiuntiva di detrazione del 30 per cento; la previsione del 15 per cento, lo ribadisco, non è legata alla nuova legge sulla locazione, ma rappresenta un giusto riconoscimento per le manutenzioni continue che i proprietari di immobili devono effettuare.

La legge n. 431 del 1998 prevede la possibilità che il proprietario porti in detrazione una parte del canone solo nelle aree ad alta densità abitativa. Va verificata la possibilità di estendere questa previsione a tutto il territorio nazionale.

On. Cesidio Casinelli (PD-U)

Dibattito audizione ministro Nesi Camera deputati 20.6.'00

### T. u. beni culturali: dubbi di legittimità costituzionale

La Confedilizia è intervenuta sul ministro per i beni culturali, Giovanna Melandri, per segnalare diversi casi in cui la disciplina sanzionatoria prevista dal nuovo Testo unico dei beni culturali e ambientali (d.lgs. 490/99; cfr. *Cn. febb. '00*) suscita perplessità in tema di legittimità costituzionale. La Confedilizia ha provveduto a trasmettere lo studio specifico steso dalla prof.ssa Marilisa D'Amico, che è stato anche oggetto di una relazione al Convegno di Piacenza sul nuovo T.u. (cfr. *Cn. apr. '00*).

### Libretto casa: a Roma slittano i termini

Il Comune di Roma ha fatto slittare i termini per la redazione del fascicolo del fabbricato. La nuova delibera prevede come prima scadenza l'ottobre '02 (per gli edifici anteriori al 1939; termini più inoltrati riguardano gli edifici più recenti).

Com'è noto, il Comune di Roma non ha atteso l'approvazione di una legge nazionale del libretto, ma ha imposto con propria delibera l'obbligatoria adozione di un complicatissimo fascicolo del fabbricato. La Confedilizia ha impugnato davanti al Tar la delibera capitolina.

## BOLOGNA

### La Confedilizia contro la sclerosi provocata dalle cosiddette botteghe storiche

Ampio spazio è stato dedicato dal settimanale bolognese *La Prava* (n. 16/00) all'attività della Confedilizia bolognese contro iniziative del Comune che mirano ad introdurre limitazioni alla proprietà e alla stessa libertà di commercio attraverso l'introduzione - fra l'altro - di un albo di (sedicenti) botteghe storiche da tutelare, sclerotizzando il centro storico. La Confedilizia è infatti intervenuta davanti alla magistratura amministrativa col patrocinio del prof. Vittorio Angiolini (cfr. *Cn. marz. '00*).

"Confedilizia all'attacco del Comune: trasforma gli inquilini in proprietari", è il titolo dell'ampio articolo, nel quale si dà anche conto dell'intensa attività svolta dall'avv. Elisabetta Brunelli, consigliera comunale di maggioranza e componente del Coordinamento legali Confedilizia.

## Investimenti in nuda proprietà e abitazioni occupate

Nuda proprietà e abitazioni occupate. È questa la nuova forma di investimento degli italiani che hanno ripreso a scommettere sul "sicuro" mattone, viste le vicende alterne delle Borse di tutto il mondo. È quanto emerge da un'analisi del mercato immobiliare condotta dall'ufficio studi del Gruppo Toscano. "I mutui accessibili e i tempi ridotti per la conclusione di una compravendita hanno ridato appeal all'acquisto immobiliare come forma di investimento" commenta il presidente del gruppo Ilario Toscano. "Il fatto che i prezzi delle nude proprietà e degli immobili occupati sono del 30-40% inferiori a quelli di mercato sta riportando - dice Toscano - un numero sempre crescente di italiani verso l'investimento a lungo termine sul mattone".

La domanda di immobili ad uso residenziale è aumentata del 18% su base annua e le abitazioni più richieste sono quelle di dimensioni medio-piccole, ovvero quelle che vanno dai 50 ai 100 metri quadrati, in zone ben servite dai mezzi pubblici di trasporto.

"Siamo comunque di fronte a investimenti - sottolinea Toscano - che difficilmente superano i 250 milioni".

Passa questo notiziario ad un amico.

Fallo iscrivere alla  
CONFEDILIZIA.  
L'UNIONE,  
FA LA FORZA

## Mutui a quota 130 mila miliardi

Ritorna la "febbre del mattone", trainata dal ricorso ai mutui per la casa. Secondo i dati forniti dal Bollettino statistico della Banca d'Italia, aggiornati alla fine di marzo del 2000, le famiglie italiane hanno contratto in un anno mutui finalizzati all'acquisto della prima casa per 129.174 miliardi di lire. L'aumento dal marzo di un anno fa è di 31.700 miliardi di lire, pari al 32,53%. Se si aggiungono i finanziamenti bancari per l'acquisto di altri immobili, pari a quasi 52.500 miliardi (43.581 miliardi nel marzo '99), si può parlare di un vero e proprio boom.

A tirare, secondo il Bollettino statistico di Bankitalia, è soprattutto l'area del Nordovest, dove i mutui per la casa di abitazione sono aumentati di 12.974 miliardi, con una crescita pari a un terzo di quella complessiva.

## Antenne elettrosmog: per la concessione, la V.I.A.

La V sezione del Consiglio di Stato, con ordinanza n. 3960 del 28 luglio 2000, ha confermato l'indirizzo seguito negli ultimi tempi dal Tar Puglia, sezione di Bari, in merito al procedimento da seguire per l'installazione delle stazioni radio base di telefonia mobile. Per i giudici pugliesi il rilascio della relativa concessione da parte dei Comuni deve ritenersi subordinato alla positiva valutazione di impatto ambientale dell'opera da parte della Regione.

Questo indirizzo si basa sull'interpretazione del disposto dell'art. 2 bis della legge n. 189/97, che ha recepito la direttiva 96/2 CE in materia di telefonia cellulare. Tale norma, se al primo comma dispone che l'installazione di stazioni radiomobili deve risultare compatibile con la tutela della salute della popolazione, "in particolare in merito ai campi elettromagnetici da esse generati", al secondo comma prevede anche che esse siano sottoposte "a opportune procedure di valutazione di impatto ambientale".

La lettura innovativa di questa norma fornita dal Tar pugliese, invece che appiattire la procedura di cui al secondo comma al semplice accertamento sanitario della pericolosità dell'impianto per la salute dei residenti, peraltro già previsto al primo comma, richiede un successivo controllo, sotto forma di valutazione d'impatto ambientale, volto a garantire il benessere della popolazione attraverso la salvaguardia dell'ambiente e del territorio.

Anche il Consiglio di Stato, chiamato a pronunciarsi come giudice d'appello, ha riconosciuto l'autonomia delle disposizioni contenute nei due commi dell'articolo sopracitato, concludendo per la necessità di far precedere il rilascio della relativa concessione dall'esito positivo della procedura di v.i.a. (e si tratta della prima pronuncia del genere nel panorama giurisprudenziale del supremo consesso amministrativo).

## Roma: cresce la voglia di alberghi

Fortissima, negli ultimi mesi, la domanda di investimento nel settore alberghiero in Roma. Risultano approvate, al 31.12.'99, quasi 200 domande di ristrutturazione o costruzione di alberghi sulla base della legge regionale Lazio 20/99, relativa al Giubileo. Sono soprattutto interessati al fenomeno i settori medio-alto e alto. I rigidissimi vincoli permettono scarsi interventi nel centro storico, ove si compiono solo ristrutturazioni con piccoli ampliamenti dell'offerta di camere. Secondo il Centro Studi del Touring Club, sono stati investiti 620 miliardi per nuove realizzazioni, 110 per ristrutturazioni senza ampliamenti e 140 per ristrutturazioni con ampliamenti.

## L'OPINIONE

### Nucleare e prezzo energia elettrica

Si continua a sostenere, o a illudersi, che le privatizzazioni dei settori energetici (elettricità e gas) possano far scendere il prezzo delle rispettive bollette, come è già avvenuto in Spagna, Regno Unito e Germania. Ma si dimentica - o non si dice - che tutti gli altri Paesi industriali, dal 1973 (guerra del Kippur) in poi, hanno ridotto considerevolmente l'impiego del petrolio nella produzione di energia elettrica: la Francia dal 45 al 2 per cento, la Germania dal 23 all'1,5 per cento, la Svezia dal 19 al 3 per cento, il Belgio dal 78 al 15 per cento. Noi invece siamo passati dal 65 al 69 per cento!

Mentre tutta Europa genera elettricità con il nucleare (36%), il carbone (30%) e l'energia idraulica (14%), noi, e solo noi, abbiamo eliminato il nucleare in seguito al referendum del 1987, ucciso il carbone con la carbon tax e privilegiamo l'uso del gas algerino e del petrolio mediorientale. Il risultato, secondo un recente rapporto del National utility service (Nus), organizzazione internazionale che segue le utenze energetiche, è che il prezzo dell'energia elettrica è triplo di quello svedese, doppio di quello canadese, del 70% più elevato di quello francese e del 50% maggiore della media internazionale.

Paolo Fornaciari, *Liberio* 12.8.'00

LA NUOVA IMPOSTA DI REGISTRO		
VIOLAZIONE	SANZIONE	SANZIONE RIDOTTA
Omissione della richiesta di registrazione di un atto (es. contratto di locazione)	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	Se si versa e si richiede la registrazione entro 90 giorni: 15%. Se si versa e si richiede la registrazione entro 1 anno: 24% (precedente sanzione=20%)
Insufficiente dichiarazione di valore di beni o diritti (se il valore definitivamente accertato, ridotto di un quarto, è superiore a quello dichiarato)	Dal 100% al 200% dell'imposta dovuta	Se si regolarizza entro 1 anno: 20% (precedente sanzione=16,6%)
Omissione o insufficiente versamento dell'imposta	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75%. Se si versa entro 1 anno: 6% (precedente sanzione=5%)

da *il Giornale* 7.6.'00

## 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 marzo 1999 - marzo 2000	2,5 %	1,87 %
Variazione aprile 1999 - aprile 2000	2,2 %	1,65 %
Variazione maggio 1999 - maggio 2000	2,3 %	1,72 %
Variazione giugno 1999 - giugno 2000	2,7 %	2,02 %
Variazione luglio 1999 - luglio 2000	2,7 %	2,02 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione marzo 1998 - marzo 2000	3,9 %	2,92 %
Variazione aprile 1998 - aprile 2000	3,8 %	2,85 %
Variazione maggio 1998 - maggio 2000	3,9 %	2,92 %
Variazione giugno 1998 - giugno 2000	4,2 %	3,15 %
Variazione luglio 1998 - luglio 2000	4,4 %	3,30 %

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione marzo 1999 - marzo 2000	2,6 %	
Variazione aprile 1999 - aprile 2000	2,4 %	
Variazione maggio 1999 - maggio 2000	2,5 %	
Variazione giugno 1999 - giugno 2000	2,7 %	
Variazione luglio 1999 - luglio 2000	2,6 %	

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

## Citazioni



Le frasi di Antonio Galdo pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Guai a chi li tocca. L'Italia in ostaggio delle corporazioni. Dai medici ai ferrovieri, dai gondolieri ai magistrati*, ed. Mondadori.

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



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

Anno 10  
Numero 8

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  
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 5 settembre 2000