

VARIAZIONE IMPONIBILI CATASTALI, L'INIQUITÀ SI AGGIUNGE ALL'ASSURDITÀ

L'autorizzazione ai Comuni a variare gli imponibili catastali in funzione dell'Ici - varata dal Governo su proposta pubblicamente difesa solo dal Pds e contrastata da tutti i tecnici - avalla uno stravolgimento senza precedenti dello strumento catastale, mai finora utilizzato per fini di finanza straordinaria, né in Italia né nel mondo intero. L'assurdità della situazione (forse non sufficientemente pensata, e che ci auguriamo il Parlamento - al quale ci appelliamo - vorrà eliminare) è dimostrata anche solo dal fatto che ogni unità immobiliare verrebbe ad avere due differenti valori, uno per l'Ici e uno per le imposte erariali; al pari, le zonizzazioni comunali interferirebbero - e si sovrapporrebbero - alle microzone che chi ha fatto la pensata recepita nella Finanziaria forse non sa neppure che dovrebbero essere individuate dagli Uffici tecnici erariali entro il 31 dicembre 1996, secondo una legge di soli due mesi fa. Per cui, si disfa a ottobre quel che si fa ad agosto. Avere poi - in aggiunta - aggravato di un buon 1 per cento le imposte sulla compravendita delle case, indica che ogni appello alla moderazione ed all'equità cade nell'attuale situazione politico-parlamentare assolutamente nel vuoto. Un evidente invito agli italiani che si son fatti la casa a trovare altre strade ed a regolarsi di conseguenza: solo l'anno scorso il frutto dei loro risparmi non venne toccato. Per parte nostra, se la Finanziaria dovesse diventare legge in questi termini, ci avvarremo - come organizzazione - di tutti gli strumenti che l'ordinamento consente: nel '92, abbiamo travolto gli estimi Formica con 400 mila ricorsi ai Tar ed alle Commissioni tributarie e non esiteremo a far altrettanto l'anno prossimo, investendo la Corte Costituzionale del quesito se possano ancora essere definiti provvisori (e per questo salvati) estimi in vigore per un lustro almeno, e sui quali non ci si perita di innestare addirittura manovre di finanza straordinaria, a beneficio dei Comuni e dei loro sprechi.

c.s.f.

All'interno

- Ici, le aliquote salgono costantemente

- Sfratti, condannata l'Italia

- Aria di rivolta fiscale anche per la Bonifica

- Casa, le novità della Finanziaria

- Condoni domestici extra-comunitari

- Portieri, basta metà palazzo

- Accatastamento fabbricati rurali

- Congresso UIPI a Torino: Italia maglia nera per la fiscalità

- Sconti prima casa, solo una volta

- Intimazione di licenza e termine a difesa

Il presidente da Treu, Negri e Vegas



Il Presidente confederale ha avuto ripetuti incontri col ministro Treu (sulla questione delle locazioni degli enti) nonché con i Sottosegretari alla Presidenza del Consiglio Negri e al Tesoro, Vegas. Il Presidente Sforza Fogliani - unitamente al Segretario generale Tortora e al Presidente della Confedilizia romana, Pietrolucci - ha anche incontrato i Presidenti dell'Inps Billia, dell'Inail Magno e dell'Inpdap Seppia.

Il Presidente confederale ha poi presieduto a Piacenza la riunione organizzativa delle Ape (alla quale hanno tenuto relazioni anche il Segretario generale Tortora e il dott. Bertocchini, della Segreteria di Presidenza) e - ad Udine - una manifestazione celebrativa dell'anniversario della fondazione della locale Ape (nella foto, dell'Agenzia Anteprema, sono riconoscibili - col Presidente confederale - il Presidente dell'Ape udinese Larocca ed il Responsabile del Coordinamento legali Confedilizia, Scalettaris). Alla festa nazionale de *l'Unità* di Reggio Emilia il Presidente confederale ha partecipato ad un dibattito "sulle politiche abitative" con il Sottosegretario Stella Richter, il Segretario nazionale del Sunia Pallotta e l'on. Zagatti, responsabile casa del Pds.

Numerose le presenze di Sforza Fogliani alla Tv (interviste in diretta col TG2 e con Tele Roma) e alla Radio (diretta al GR 1). In particolare, il Presidente ha partecipato a due dibattiti in diretta a "Radio anch'io", supplemento del GR 1: il primo, con il ministro Treu, il direttore de *il Giornale* Feltri, il presidente dell'Inps Billia ed il presidente dell'Indap Seppia; il secondo, con il segretario nazionale Cisl D'Antoni, il presidente della Confcommercio Billè, il presidente dei giovani della Confindustria Riello, il segretario nazionale della Cislal Nobilia e il presidente nazionale della Cna Sangalli. In qualità di esperto in materia condominiale e locatizia, Sforza Fogliani ha anche partecipato a più trasmissioni in diretta di "Casella postale" (Rai 1).

Casa e Finanziaria

Non c'è solo la revisione degli estimi (cfr. articolo del presidente in prima pagina), nel disegno di legge collegato alla Finanziaria '96 approvato dal Governo. Segnaliamo altre novità - per il settore che ci interessa - contenute nel provvedimento, con la consueta riserva di riferirne più compiutamente quando il testo sarà (eventualmente, e nei limiti in cui lo sarà) tradotto in legge.

Innanzitutto, verrebbe spostato al 29 febbraio prossimo il termine per l'adozione da parte delle Giunte comunali delle delibere per fissare l'aliquota dell'Ici (nello stesso termine, con delibera del Consiglio comunale, i Comuni potrebbero provvedere alla riduzione - si fa per dire... - o all'aumento dell'imponibile catastale dei fabbricati ai fini Ici). La tassa sui passi carrabili verrebbe poi resa facoltativa, da parte di Comuni e Province. La c.d. "tassa sul tubo" (di lire 50 mila) per innesti o allacci a pubblici servizi sarebbe invece abolita del tutto.

Importanti novità in materia di nettezza urbana. Verrebbe abolita la tassa sulle "aree scoperte pertinenti o accessorie di civili abitazioni diverse dalle aree verdi" così come sulle parti comuni condominiali. Per le aree verdi, sarebbe soggetta a tassazione (nel limite del 25 per cento) la sola parte eccedente i 200 mq. (ma la Confedilizia opererà perché sia prevista la possibilità di smaltimento in proprio dei rifiuti vegetali ad opera dei proprietari).

Modifiche anche al regime delle imposte indirette sulla prima casa. In sostanza, basterebbe ottenere la residenza nel Comune interessato all'acquisto entro un anno da quest'ultimo (e non, avere già la residenza nel Comune al momento dell'acquisto).

Per la compravendita, le imposte ipotecaria e catastale aumenterebbero - in complesso - dell'1 per cento.

Confagricoltura auspica accordo collettivo per i patti in deroga

In vista delle imminenti scadenze contrattuali (prorogate) dei contratti di affitto di fondi rustici, la Confagricoltura punta ad un'intesa con le altre organizzazioni professionali che conduca alla elaborazione di un accordo collettivo nazionale, in modo da definire delle linee guida che possano orientare i contratti in deroga individuali.

Lo ha affermato il presidente della Confagricoltura Augusto Bocchini, intervenendo a Cremona ad un Convegno organizzato dalla federazione delle imprese familiari della Confagricoltura.

Ogni 1° venerdì Confedilizia su Italia Oggi

Ogni primo venerdì del mese, *Italia Oggi* pubblica un'intera pagina dedicata ai problemi della proprietà edilizia curata dall'Ufficio stampa della Confedilizia. Ne raccomandiamo la lettura, per un puntuale (e costante) aggiornamento.

Confedilizia su Capital

Capital di ottobre pubblica una lunga intervista (2 intere pagine) col Presidente confederale. Titolo e sottotitolo: "La casa? Non deve essere un mattone. Da Affittopoli al caro tasse, tutti gli scandali e le anomalie che hanno depresso il mercato immobiliare. Secondo Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia. Che propone...". Il servizio di Giuseppe Oldani (foto di Leonardo Brogioni) ha anche - in sommario - una frase del Presidente: "Si potrebbero concedere sgravi fiscali a chi affitta a prezzi ragionevoli".

APPUNTAMENTI

Mipim, 14-17 marzo

Il MIPIM-Marché international des professionnels de l'immobilier si terrà al Palas des festivals di Cannes dal 14 al 17 marzo 1996.

Per informazioni:
33(1)44.34.44.44
Fax: 33(1)44.34.44.00

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Illegittimità del diniego di concessione edilizia per motivi di ordine estetico

È illegittimo il diniego di concessione edilizia per motivi estetici, non essendo possibile giustificare una limitazione dello jus edificandi con un generico riferimento a motivi di ordine estetico, che non sia sorretto dalla precisazione della norma urbanistica violata e dalla specificazione dei criteri estetici ai quali il progetto dovrebbe conformarsi per ottenere l'approvazione.

Il potere di provvedere sull'istanza di concessione edilizia viene esercitato quando la potestà discrezionale in materia urbanistico-edilizia è già stata spesa circa «l'an, il quando e il quomodo» dell'intervento, in sede di pianificazione generale e particolareggiata e, se del caso, di programma pluriennale di attuazione, nonché in sede di definizione delle norme tecniche e del regolamento edilizio. Infatti quando il progetto presentato ai fini della concessione sia del tutto conforme a tali strumenti normativi, l'amministrazione non ha il potere di negare il rilascio del titolo richiesto, ma può soltanto sollecitare modifiche al progetto con riferimento a profili concernenti l'igiene, la sicurezza, la funzionalità e l'estetica.

In assenza di disposizioni specifiche o di criteri predeterminati, il ridotto margine di discrezionalità che permane all'amministrazione comunale, in sede di esame dell'istanza di concessione, può tradursi soltanto in una richiesta di revisione del progetto, accompagnata da precise indicazioni operative e con la conseguenza che, se dette indicazioni operative vengono rispettate, l'Amministrazione non può negare il rilascio di una concessione edilizia il cui progetto sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia.

Il ricorso avverso un provvedimento di diniego analogo a un precedente diniego non impugnato tempestivamente in sede giurisdizionale va dichiarato ammissibile qualora il progetto presentato dal ricorrente sia stato sottoposto a un nuovo esame istruttorio, attraverso un nuovo procedimento che si è concluso con un nuovo provvedimento di diniego che tuttavia non è meramente confermativo, ma necessariamente autonomo rispetto al precedente.

Tar Milano, sez. 2,
sent. n. 1069 del 24 agosto 1995

Confedilizia: le aliquote ICI tendono costantemente a salire

La Confedilizia ha analizzato le aliquote dell'Ici (imposta comunale sugli immobili) applicate nel 1993 (anno di entrata in vigore), nel 1994 e nel 1995. Lo studio dell'organizzazione storica dei proprietari di casa riguarda i Comuni capoluoghi e i centri con popolazione superiore a 50mila abitanti. Ne risulta una costante tendenza all'incremento fiscale, che ha portato la media nazionale dal 4,99 del 1993 al 5,06 del '94 e al 5,10 del gennaio di quest'anno.

Scorporando i dati per grandi zone, si nota che le città del centro e quelle del sud risultano sempre ampiamente sopra la media nazionale: nel primo caso sono passate dal 5,25 al 5,36 al 5,43, nel secondo dal 5,14 al 5,17 al 5,21. Il Nord è invece salito dal 4,81 al 4,91 al 4,95. Più stabili le Isole: 4,81 ('93), 4,85 ('94) e ancora 4,85 quest'anno. Le Regioni la cui media risulta più elevata sono, nel '95, Umbria (5,83), Calabria (5,60), Liguria (5,52), Lazio e Basilicata (5,50), Toscana, Abruzzo e Campania (5,37) e poi Veneto (5,31) e Marche (5,23). Sono invece costantemente dal 1993 rimasti fermi al minimo di legge (quattro per mille) i maggiori Comuni di due Regioni autonome: Val d'Aosta e Trentino-Alto Adige.

Il numero dei centri che scelgono di applicare l'aliquota minima scende continuamente: erano 31 (su un totale di 154 Comuni) nel '93, poi 20 nel '94 e solo 17 quest'anno. Invece i Comuni che hanno stabilito un'aliquota vicina al massimo (sei per mille e oltre) sono quest'anno 27. Una tendenza, questa, che conferma quella che Confedilizia definisce "una costante nel comportamento degli enti locali", in quanto i Comuni di fronte ad una forcilla impositiva loro consentita dallo Stato tendono progressivamente e rapidamente ad optare per il massimo anziché prendere anche solo in considerazione la possibilità di procedere ad un'accurata limitazione delle spese.

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha commentato: "La strada da percorrere, in tema di casa e di locazioni, non è quella dell'incremento fiscale - soprattutto consentito con eccessiva ed acritica acquiescenza alle pressioni dei Comuni - bensì quella da tempo intrapresa dai Paesi europei, di alleggerire cioè il peso del fisco nei confronti degli immobili destinati permanentemente alla locazione".

Aliquote ICI nei comuni capoluoghi e negli altri centri con oltre 50.000 abitanti applicate negli anni 1993 - 1994 - 1995

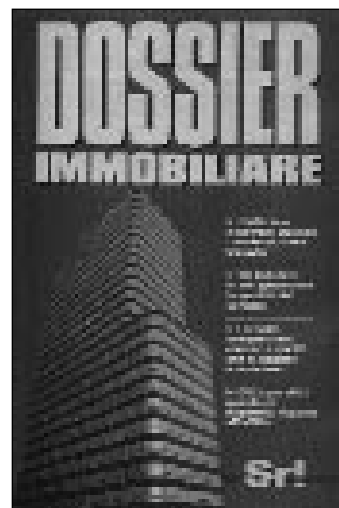
Le aliquote del 1995 non tengono conto dei possibili incrementi decisi dai Comuni nel corso dell'anno

Comuni	1993	1994	1995	Comuni	1993	1994	1995	Comuni	1993	1994	1995
Torino	6,00	6,00	6,00	Bologna	4,00	4,70	4,70	Napoli	6,00	6,00	6,00
Moncalieri	4,00	4,50	5,50	Imola	4,00	4,70	4,70	Afragola	5,00	5,50	5,50
Rivoli	4,00	4,00	4,00	Ferrara	5,50	5,50	5,50	Casoria	5,00	6,00	6,00
Alessandria	4,40	4,00	4,00	Forlì	4,50	5,00	5,00	Castellammare Stabia	5,00	5,00	5,00
Asti	4,50	5,00	5,00	Cesena	4,00	5,00	5,00	Ercolano	5,00	5,00	5,00
Cuneo	4,70	5,30	5,30	Rimini	4,50	5,00	4,80	Giugliano in Camp.	4,50	4,50	4,50
Novara	5,00	4,90	4,90	Modena	4,00	4,00	4,00	Portici	4,00	4,00	4,00
Verbania	5,50	5,50	5,50	Carpi	4,00	4,00	4,00	Pozzuoli	6,00	6,00	6,00
Vercelli	5,00	5,00	5,00	Parma	5,00	5,00	5,00	S. Giorgio a Cremano	5,00	6,00	5,50
Biella	5,00	5,00	5,50	Piacenza	4,00	4,00	4,00	Torre Annunziata	7,00	6,00	6,00
Aosta	4,00	4,00	4,00	Ravenna	5,00	5,00	5,50	Torre del Greco	4,00	4,20	4,50
Milano	5,00	5,00	5,00	Faenza	4,00	4,50	5,00	Avellino	7,00	5,75	5,75
Cinisello Balsamo	4,00	4,00	4,00	Reggio Emilia	4,00	4,30	4,60	Benevento	6,00	6,00	6,00
Cologno Monzese	5,50	5,30	5,10	Firenze	6,00	5,30	5,30	Caserta	6,00	6,00	6,00
Legnano	4,80	4,70	4,70	Scandicci	6,00	6,00	6,00	Aversa	4,50	4,00	4,50
Monza	6,00	4,42	4,65	Prato	4,30	4,00	4,30	Salerno	5,50	5,50	5,50
Rho	5,50	6,00	6,00	Arezzo	4,70	4,80	5,50	Cava de' Tirreni	4,50	5,50	5,50
Sesto S. Giovanni	5,20	5,20	5,20	Grosseto	6,00	6,00	5,50	Bari	4,50	4,50	4,50
Lodi	4,80	4,80	4,80	Livorno	4,00	4,85	4,95	Altamura	4,00	4,00	4,00
Bergamo	5,00	5,00	5,00	Lucca	5,80	7,00	7,00	Andria	4,50	5,00	5,00
Brescia	5,00	5,00	5,00	Viareggio	5,00	5,00	5,30	Barletta	5,00	5,50	5,50
Como	4,00	5,10	5,10	Massa	5,00	5,00	5,00	Bitonto	4,00	4,00	5,00
Lecco	5,70	4,90	4,90	Carrara	5,00	6,00	6,00	Molfetta	4,00	4,00	4,00
Cremona	4,50	5,00	5,00	Pisa	5,00	5,00	5,00	Trani	5,00	5,00	5,00
Mantova	4,50	4,50	4,50	Pistoia	5,00	5,00	5,00	Brindisi	5,00	5,00	5,00
Pavia	5,50	5,50	5,50	Siena	5,00	5,00	5,00	Foggia	6,00	6,00	5,50
Vigevano	5,00	5,00	5,00	Perugia	6,00	6,00	6,00	Cerignola	5,00	5,00	5,00
Sondrio	5,00	5,50	5,50	Foligno	6,00	6,00	6,00	Manfredonia	5,50	4,50	4,50
Varese	4,85	4,50	4,50	Terni	5,50	5,50	5,50	S. Severo	4,00	4,00	4,00
Busto Arsizio	4,50	4,50	4,50	Ancona	4,50	5,30	5,30	Lecce	5,00	5,00	5,00
Bolzano	4,00	4,00	4,00	Ascoli P.	4,85	4,85	4,85	Taranto	4,00	4,00	5,00
Trento	4,00	4,00	4,00	Macerata	5,50	5,50	5,50	Potenza	7,00	6,00	6,00
Venezia	6,00	6,00	5,60	Pesaro	5,00	5,00	5,00	Matera	5,00	5,00	5,00
Chioggia	6,00	6,00	6,00	Fano	5,50	5,50	5,50	Catanzaro	5,00	5,50	5,50
Belluno	4,00	5,20	5,20	Roma	5,50	5,20	5,20	Lamezia Terme	6,00	6,00	6,00
Padova	5,00	5,00	5,20	Civitavecchia	5,00	5,00	6,00	Crotone	5,50	5,50	5,50
Rovigo	6,00	6,00	6,00	Guidonia Montecelio	6,00	6,00	6,00	Vibo Valentia	4,00	5,00	5,00
Treviso	4,50	4,50	4,50	Tivoli	5,00	5,00	5,00	Cosenza	5,00	6,00	6,00
Verona	5,00	5,50	5,50	Frosinone	5,00	5,00	5,00	Reggio Cal.	6,00	5,60	5,60
Vicenza	4,90	4,50	4,50	Latina	6,00	6,00	6,00	Palermo	5,00	5,00	5,00
Trieste	4,00	4,00	4,00	Rieti	5,00	5,50	5,80	Agrigento	6,00	5,00	5,00
Gorizia	6,00	6,00	6,00	Viterbo	5,00	5,00	5,00	Caltanissetta	6,00	5,00	5,00
Pordenone	5,00	4,50	4,50	L'Aquila	6,00	6,00	6,00	Gela	4,00	4,00	4,00
Udine	4,50	4,50	4,50	Chieti	7,00	6,00	6,00	Catania	5,00	5,80	5,80
Genova	5,60	6,20	6,20	Pescara	4,50	4,50	4,50	Enna	4,80	4,80	4,80
Imperia	6,00	6,00	6,00	Teramo	5,00	5,00	5,00	Messina	5,00	5,00	5,00
S. Remo	4,50	4,50	4,40	Campobasso	4,95	4,50	4,50	Ragusa	4,00	4,00	4,00
La Spezia	5,00	5,00	6,00	Isernia	5,00	5,70	5,50	Modica	5,00	5,00	4,00
Savona	5,00	5,00	5,00					Vittoria	5,00	5,00	5,50
								Siracusa	5,25	5,00	4,90
								Trapani	4,00	5,00	5,00
								Marsala	4,00	5,00	5,00
								Cagliari	4,00	4,50	4,50
								Quartu S. Elena	4,50	4,50	5,00
								Nuoro	5,00	5,00	5,00
								Oristano	4,00	5,00	5,00
								Sassari	6,00	4,75	4,75

Novità in libreria



Uffici a noleggio



La rivista *Srl* (supplemento di *Italia Oggi*) di agosto ha pubblicato un interessante dossier (sopra, la copertina) dedicato agli "uffici a noleggio": il nuovo strumento immobiliare per chi inizia una nuova attività o semplicemente non vuole sobbarcarsi costi fissi, ma ha necessità di essere immediatamente operativo, magari in una città diversa dalla propria sede naturale.

RASSEGNA STAMPA

Monta aria di rivolta fiscale, anche per la Bonifica

(mentre si spiega ... il no dei commercianti ai patti in deroga)

Spremuti dall'Ici. Questo il titolo di *24 ore* del 22/8 a proposito della (pepata) lettera di Vivante Vivanti, di Roma: "È vergognoso - scrive - che con un marchingegno giuridico si sia data la possibilità ai Comuni di varare una nuova spremitura fiscale attraverso l'aumento dell'aliquota dell'Ici. Sembra che il Fisco, a qualsiasi livello, centrale e periferico, non abbia di mira che due oggetti: la casa e l'automobile. Il bello è che tutti - o quasi - gli esponenti politici riconoscono che la pressione fiscale è divenuta da tempo oppressione, portandoci via ben oltre la metà di quel che guadagnamo: poi, però, non esitano a regalare ai mal amministrati Comuni la possibilità di torchiare ancora una volta il disperato proprietario di casa».

Sul *Messaggero* del 4/8, lettera di Giorgia Pellegrini Rossi, di Roma: «Sono lieta di apprendere - vi si dice - che finalmente il Parlamento intende rivedere le normative in tema di affitti. Una sola domanda: questo nuovo passo verso la liberalizzazione dei fitti riguarderà anche gli immobili ad uso diverso dell'abitazione? Perché mai i locali commerciali - in cui si praticano prezzi di vendita secondo principi di libero mercato - dovrebbero restare esclusi dal processo di liberalizzazione in atto dopo quasi novant'anni di vincolismi?»

Sul *Resto del Carlino* del 9/8 significativa lettera di Alma Pasquali di Fanano, nella quale si protesta contro la contribuzione per un Consorzio "che continua a mungere soldi per terreni che oramai sono un reddito solo per questa cosiddetta Bonifica". «Forse la stampa - è la conclusione - dovrebbe ricordare più spesso ai politici l'opportunità della soppressione rapida di questi Enti, inutili per lo Stato e i cittadini e utili soltanto per chi tira lo stipendio». Su diversi altri giornali, molte le lettere dello stesso tenore. Molte anche le lettere che - su più giornali, ma su *La stampa* in particolare - denunciano lo "scandalo" dei Comuni-presepe: bisogna fare un referendum, dice qualcuno, per sopprimere "l'indecenza" di Comuni che hanno meno di 5mila abitanti.

Su *La Nazione* del 21/8, Alberto Ricciardi di Roma scrive: «Sono un commerciante che proprio ieri l'altro ha concluso un contratto di affitto per un nuovo negozio. Buona posizione in centro, ma affitto da capogiro. Il proprietario dei muri mi ha detto che i patti in deroga non si possono fare (ed ho dovuto cedere anche se, invece, mi hanno detto che tutti li fanno) e che per questo, dovendo fare un contratto di 12 anni con l'Istat 75 per cento, doveva cautelarsi con un fitto alto. Lascio stare queste osservazioni (vere o no?) e faccio io una riflessione. Perché non si deve dire ben chiaro che i patti in deroga si fanno anche per i fitti commerciali? Anche in questo settore, si avrebbe così finalmente quel riequilibrio dei canoni che s'è avuto nell'abitativo. Oggi invece, con la storia dei contratti di 12 anni, capita che chi affitta un nuovo negozio come me paga anche l'affitto di chi ha un vecchio contratto regolato dalla legge dell'equo canone. In pratica, coi patti in deroga nell'uso diverso si otterrebbe che aumenterebbero un po' i vecchi canoni, ma diminuirebbero (e di parecchio, credo) quelli dei nuovi contratti». Sempre sulla locazione commerciale una lettera di Giordano Nenci di Cecina (Livorno) che pubblica *24 ore* del 2/9: «Sono un commerciante che intende trasferirsi e che trova molte difficoltà a farlo per i canoni degli affitti. Questi infatti sono molto elevati a causa della mancanza di patti in deroga nell'uso non abitativo. Sembra che le associazioni dei commercianti premano perché non si facciano patti in deroga per i negozi, e così salgono i canoni a causa delle durate ritenute eccessive per i proprietari. In tal modo chi è in affitto si sente sicuro, ma chi deve trasferirsi o aprire l'attività è in difficoltà. Eppure i patti in deroga sono espressione del libero mercato: e chi più di un commerciante dovrebbe essere favorevole al mercato?»

Acuta lettera di Paola Bottero, di Roma, su *Italia Oggi* del 31/8: «Vedo - vi si dice - che su *Italia Oggi* si continua nella (interessata) opera di difesa dei comuni a proposito della tassazione. È ora la volta di un assessore bresciano. Nulla da dire sulle critiche che vengono mosse alle spese dell'apparato centrale e anche al sistema fiscale italiano: ma i Comuni italiani (e le Province, e le Regioni, e le Comunità montane, e i Consorzi, e le Usl ecc.) sono proprio senza peccato? Mi chiedo perché nessun amministratore municipale proponga mai di accorpare almeno qualcuno degli oltre 8.100 Comuni della penisola. Mi chiedo perché nessuno reciti il mea culpa per le spese facili, dall'effimero alle assunzioni dilate, dalle scuole aperte in montagna quando gli abitanti fuggivano alle tante mostre pseudoculturali di cui siamo ricolmi. Mi chiedo perché ci sia, inascoltata, solo la Corte dei conti a lamentare le consulenze a getto continuo operate senza necessità dai Comuni. E quanto ai fondi disponibili, la stessa Corte dei conti ha ben messo in evidenza l'incredibile incremento di entrate registrato dai Comuni soprattutto dopo l'adozione dell'Ici. Io penso che le economie, in Italia, debbano compierle tutti gli enti pubblici: i Ministeri in primo luogo, ma anche le Regioni (fonte di sprechi immensi) e i Comuni. Tutti. Senza sacche di privilegi; e senza gli eterni piagnistei del tipo "non abbiamo soldi" oppure "siamo senza personale"».

Sempre molte proteste per l'Ici (anche perché non è commisurata come dovrebbe - secondo alcuni - alla superficie delle unità immobiliari). Sul *Resto del Carlino* del 2/9 Vittorio Contini di Grosseto, dal canto suo, scrive: «Perché si parla in continuazione di ridurre i trasferimenti ai Comuni (cosa giustissima, per risparmiare denaro pubblico) e insieme si vuole far crescere la capacità impositiva dell'Ici affidata alle stesse amministrazioni locali? In questo modo sono soltanto i proprietari di casa a pagare per la cattiva gestione dei Comuni. I quali Comuni, poi, quando possono approfittare di una tassa fissata fra due parametri, tendono puntualmente a scegliere l'aliquota più alta». Sempre sulle incongruenze della fiscalità immobiliare una puntuale lettera di Franco Marinelli di Genova su *Il secolo XIX* del 3/9: «Esistono agevolazioni fiscali sulla prima casa, destinate, penso, ad aumentare. Perché - mi domando - sulla casa "di abitazione" e non sulla "prima posseduta" (anche se non abitata)? Il lavoratore che, proprietario di alloggio, si trasferisca in altra città per motivi di lavoro, conceda in locazione la propria casa e ne prenda in affitto un'altra equivalente, è già danneggiato dal fatto di pagare l'Irpef su un canone reale, invece che sul reddito catastale, abitualmente più basso. Perché non consentire anche a lui le agevolazioni (Ici, ecc.) sulla prima casa posseduta? Cosa ha fatto di male? Perché scoraggiare, con un balzello in più, chi sia disponibile a trasferirsi per trovare lavoro? Sarebbe troppo semplice prevedere di pagare imposte sempre sul reddito catastale (così incentivando la locazione) e sgravare la prima abitazione "posseduta" (così rendendo non influente il fisco sui trasferimenti di residenza)? Oppure: perché non consentire lo scarico fiscale del canone di locazione pagato, con ciò non solo sanando l'inequità prima descritta, ma anche, mediante il contrasto di interessi, stanando i proprietari evasori? Quanto sopra, naturalmente, modificando le aliquote, in modo da conservare immutato il gettito complessivo».

Il problema degli sfratti è il tema della lettera di P.S. a *La Nazione* (5/9): "Vi scrivo per fare presente come a Firenze sul problema sfratti non viene fatto niente. Io con la mia famiglia (4 persone) mi trovo in un appartamento di

2 vani con sfratto in corso, e sono proprietario di un appartamento di 5 vani abitato da 2 persone con sfratto in corso. Circa un anno fa, proposi al mio inquilino un appartamento di tre vani a circa 800 metri di distanza dall'attuale con contratto patti in deroga a L. 600.000 mensili. Ebbene queste persone lo rifiutarono (pur lavorando entrambi) e seguitano ad usufruire delle proroghe. Sicché è inutile che, sia il prefetto che i sindaci dei comuni, seguitino a fare appelli per avere appartamenti a disposizione per gli sfratti. Se quando questo avviene, l'inquilino si permette di rifiutarlo e l'autorità competente fa finta di nulla».

Difendere il nero, sarebbe il perché dell'ostilità dei commercianti ai patti in deroga secondo A.T. di Roma, che scrive in proposito al *Resto del Carlino* (8/9): «Sono proprietario di un negozio che affitto a un commerciante, il quale non vuole l'applicazione dei patti in deroga. E sa perché? Lui, l'inquilino, vuol pagare 60 milioni «ufficiali» e 40 «in nero» perché così nella denuncia dei redditi compare una cifra più bassa, adatta a un reddito non troppo elevato come è quello che lui denuncia. Se invece si applicassero i patti in deroga con 100 milioni veri nel contratto registrato, dovrebbe denunciarli, e quindi denunciare anche un reddito molto più elevato. Quindi la mancata applicazione dei patti in deroga nell'uso abitativo porta (secondo me con la connivenza delle organizzazioni commerciali) a due conseguenze: affitti pagati parzialmente in nero, ed evasione fiscale».

Casa e Stato vampiro. È il titolo che *La nazione* dell'11/9 appone alla lettera di Ada Frillini di Firenze: «L'Ici - scrive la lettrice - è una tassa comunale sugli immobili, di conseguenza la paga chi possiede qualche mattone. A cosa serve? A mantenere in vita una amministrazione comunale, insieme agli altri tributi. Quali e quante sono le spese sostenute dai vari Comuni? Sistemazione strade, nettezza urbana, manutenzione, posteggi, vigilanza urbana, trasporti, etc. etc... Ma sono dunque i possessori di mattoni, addirittura solo di un modesto quartiere di abitazione a dover sopperire a queste spese amministrative? Il resto dei cittadini non transita sulle strade, non sporca, non consuma, non necessita dei servizi erogati dal Comune? Non bastano per i suddetti i contributi del «740» versati allo Stato insieme a tutti i vari balzelli da cui è investita la «proprietà privata», che privata non lo è più da tanto tempo. Capisco che gli italiani riversino i loro risparmi in altri canali più fruttuosi e soprattutto più anonimi, oppure si dilettono in viaggi e scorrazzate su potenti macchine. I fessi, ce n'è ancora una parte, fanno sacrifici per farsi una casa senza pietire e chiederla allo Stato. Lo Stato li premia, li ringrazia e in cambio diventa vampiro. E niente fa sperare che qualcosa cambi per rendere un po' di giustizia».

Ancora sull'evasione dei commercianti una lettera di Vitale Romani di Mantova sul *Resto del Carlino* del 21/9: «Vorrei indicare - denuncia il lettore - una forte fonte di evasione che nessuno si premura di scoprire. Riguarda i contratti ad uso commerciale nei quali - poiché i commercianti non vogliono applicare i patti in deroga - si denuncia molto meno dei valori corrisposti. Metà rimane in nero, anche perché molti commercianti sarebbero altrimenti costretti a denunciare redditi ben superiori a quelli - scarsi - che dichiarano. Come potrebbero infatti giustificare il canone che davvero pagano (poniamo, 50 milioni) se poi denunciano entrate per 40?»

Precisa la lettera di Andrea Ferrari su *la Repubblica* del 23/9: «Sono un piccolo proprietario. Posseggo due soli beni: la mia casa (102 metri quadri) e la mia automobile. Sento che si vuole lasciare invariato il carico fiscale. Però si parla di concedere alle Regioni una soprattassa sulla benzina (che pagherò io, come proprietario di automobile). Però si parla di concedere alle Province una tassa sulle discariche (che pagherò io, come proprietario di casa, perché essa colpirà i rifiuti, pagati sulla metratura della casa). Però si parla di concedere ai Comuni un inasprimento dell'Ici (che pagherò io, come proprietario di casa). Ho un grave problema: come proprietario di auto e come proprietario di casa, non posso portare in Svizzera né l'auto né la casa. I politici e gli amministratori di Regioni, Province e Comuni lo sanno. Quindi vogliono colpirmi, sicuri di andare a segno. E sono certo che ce la faranno. Anche stavolta».

Arrestatemi, ho una casa

Arrestatemi, ho una casa... È il titolo che *la Repubblica* del 28/9 pone a questa lettera di Renzo Perino di Genova: «Mi permetto di inviarvi questa denuncia, che titolerei «arrestatemi, sono un delinquente». Si sono colpevole in quanto proprietario di una casa, quella in cui abito. Possedere una casa in questo Paese corrisponde ad essere un delinquente. Perché? Ma perché si viene continuamente colpevolizzati e tartassati da imposte gravose ad iniziare dall'Ici. Dopo aver pagato un mutuo con tasso passivo del 24% (è usura?) ad una banca e non averlo potuto detrarre in toto dal 740 (c'era e credo ci sia ancora il limite di 4 milioni per interessi passivi), dopo aver passato 10 anni senza fare ferie, andare al cinema... solo casa e lavoro, e non dormire la notte per la preoccupazione di non farcela a pagare, chiedo **arrestatemi!** Arrestatemi perché non ho gravato sullo Stato chiedendo una casa (veramente nel 1957 essendo rimasto orfano di padre all'età di 11anni con un fratello di 2 anni ed una sorella di 1 anno, mia madre fece domanda per una casa popolare; stiamo ancora aspettando; ma d'altronde non sono un segretario sindacale o di partito, ed inoltre ho la grande colpa di non avere mai avuto nessuna tessera). Mi sono dovuto arrangiare onestamente, per questo sono colpevole».

Scrivi equo, leggi iniquo: così titola *24 ore* del 29/9 la lettera di Marco Antonio Curti di Roma: «Sarà necessario che gli estensori dei vocabolari di italiano rivedano il significato del termine «equo»? «Equo» è stato il canone che per legge ha permesso per anni e anni a un terzo degli italiani di defraudare i redditi di un altro terzo di italiani che direttamente o indirettamente vivevano con quei proventi. «Equo» è stato eliminare dal conteggio del canone il contentino Istat del 1984. «Equa» è stata l'Invim, vera tassa sull'inflazione, e con lei l'Invim straordinaria, vera patrimoniale e l'Isi, altra patrimoniale, nonché la Socof, ormai dimenticata. «Equo» è tassare redditi puramente figurativi come quelli delle case possedute e utilizzate direttamente. «Equo» è che lo Stato uscendo dallo Sme abbia chiuso l'ombrello sui mutuatari in Ecu abbandonandoli al loro destino. «Equo» è che i servizi che i Comuni erogano a tutti i cittadini vengano in gran parte finanziati con i proventi dell'Ici (a proposito, mi sembra che questo tributo non riguardi la nomenclatura di Affittopoli). Oggi l'attuale presidente del Consiglio Dini ci dice che è «equa» la manovra che permette ai Comuni di aumentare ai fini Ici gli estimi catastali e che aumenta le imposte sui mutui. A questo punto mi sorge un dubbio: che non abbia mai capito esattamente il significato di «equo»? Che piuttosto abbia a che fare con «equino» o addirittura con «asinino»?».

Per chiudere, due lettere su *Italia Oggi* del 30/9. Aurelio Fortis di Nichelino (Torino) scrive: «Sa spiegarmi perché bisognerebbe premiare con l'aumento dell'Ici i comuni che costruiscono piscine a 700 metri d'altezza? I comuni che edificano campi da golf? I comuni che affittano i loro immobili a mille lire al mese? I comuni che non incassano dai loro inquilini nemmeno le spese per l'ascensore? La ringrazio della difficile spiegazione». Dal canto suo Stefano Spigarol di Verona scrive: «Dicono di voler mantenere invariato il carico fiscale. Ma, allora, perché parlano di far crescere l'Ici?, di far salire gli estimi?, di introdurre una tassa comunale sui servizi?, di regalare alle province una tassa sulle discariche?, di consentire ai comuni di tassare ancora di più la proprietà immobiliare (e soltanto quella)? Chissà se c'è qualcuno che vuole rispondermi».

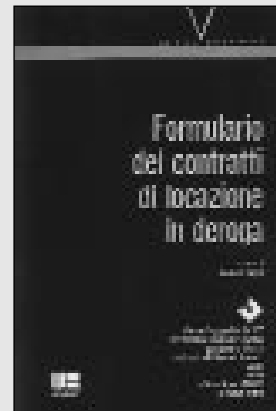
a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Abitabilità



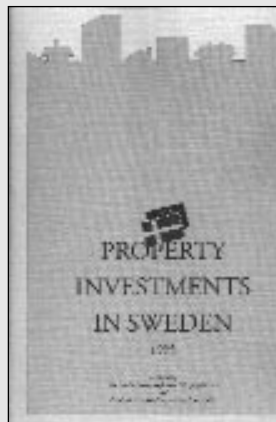
Interessante volume (comprensivo di modulistica) sulla nuova normativa in materia di abitabilità. È stato inviato in copia ad ogni Ape, ove può essere consultato dai soci.

Formulario



Gianluca Groppi ha curato per l'Editrice Maggioli un "Formulario dei contratti di locazione in deroga", provvisto di un floppy-disk per personal computer. Completo di ogni utile (e pratica) informazione, è in corso di spedizione a tutte le Ape.

Investimenti in Svezia



Opuscolo sulle occasioni di investimento in Svezia e su ogni utile informazione al proposito. Diffuso in sede UIPI, può essere richiesto a: The Swedish Federation for Rental Property Owners P.O. Box 1707, S-111 87 Stockholm, Sweden oppure fax to +46 8 21 06 24.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Condono extracomunitari

Chi entro il 15 dicembre denuncia un rapporto di lavoro irregolare con un immigrato extracomunitario non è punibile, né tanto meno è tenuto a pagare le sanzioni previste per l'omissione dei contributi previdenziali. La sanatoria è contenuta nella legge di riforma delle pensioni, e consente un sensibile risparmio, che dovrebbe invogliare le famiglie a sistemare posizioni «in nero». Per mettersi a posto occorre versare i contributi non pagati, con la maggiorazione del 5% (anziché quella del 28%, normalmente richiesta in questi casi). La regolarizzazione va fatta presentando la normale denuncia di rapporto di lavoro (modello LD 09). Insieme alla denuncia, le famiglie dovranno fornire i dati assicurativi e contributivi, distintamente per ciascun trimestre solare da coprire. Per agevolare le operazioni di condono, nell'apposita modulistica, l'Inps inserirà la tabella degli importi contributivi, in vigore dal primo gennaio 1990 ad oggi.

Trasmissione radio

L'Assindatcolf ha tenuto una trasmissione alla radio nel corso della quale sono state ampiamente illustrate le funzioni dell'Associazione ed i servizi che la stessa presta nelle varie sedi d'Italia. Hanno preso parte alla trasmissione il Presidente nazionale Assindatcolf Gambini e il Segretario generale della Confedilizia, Tortora.

Riunione operativa

Riunione operativa, a Roma, per lo sviluppo dell'Assindatcolf sul territorio nazionale. I rappresentanti delle sezioni provinciali dell'Associazione e delle Ape hanno ascoltato relazioni tecniche sulla normativa del settore, con particolare riferimento al Contratto collettivo nazionale del settore sottoscritto dalla Fidaldo (Federazione associazione datori di lavoro domestico aderente alla Confedilizia).

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Reddito immobili storici locati

«Ai sensi dell'art. 11, comma 2, legge 413/91, il reddito dei beni immobili riconosciuti di interesse storico o artistico ex lege 1089/39 va determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per la relativa zona censuaria, anche ove gli immobili stessi siano stati concessi in locazione».

Lo ha stabilito la Commissione tributaria di 1° grado di Venezia- sez. 3 (pres. rel. Poli), con una decisione il cui testo integrale può essere richiesto dai soci Ape alla sede centrale della Confedilizia. Sul problema (già ampiamente trattato in più numeri di *Confedilizia notizie*) si era espressa negli stessi termini la Commissione tributaria di 1° grado di Pisa (cfr. *Cn* febbraio '95).

Corte costituzionale su prelazione

Con sentenza n. 269/95 la Corte costituzionale ha dichiarato non fondata la questione di costituzionalità sollevata dalle sezioni unite civili della Cassazione a proposito della legge 1089/39 per la parte in cui quest'ultima consente allo Stato di esercitare senza limiti temporali la prelazione a seguito della vendita di beni vincolati. I giudici hanno motivato sostenendo che si tratterebbe di una giustificata sanzione per l'inadempimento del privato, in conseguenza della sua omessa o irregolare denuncia di vendita.

Vincolo ed equo canone

Il Pretore di Firenze dott. Mascagni ha sollevato incidente di costituzionalità relativamente all'art. 26 lett. d) della legge 392/78 (equo canone) «nella parte in cui esclude l'applicabilità delle norme in tema di canone legale anche nell'ipotesi in cui la locazione abbia per oggetto una unità immobiliare costituente porzione di un palazzo di eminenti pregi artistici e storici». L'ordinanza - nel suo testo integrale - è in via di pubblicazione sulla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio*.

Barriere architettoniche alla "spagnola"

Mentre nel nostro Paese ci si interroga ancora sui limiti applicativi della Legge n. 13/89 negli edifici privati - com'è dimostrato (tra l'altro) dal recentissimo V° Convegno del Coordinamento Legali della Confedilizia dedicato proprio al tema "Handicap e condominio" - riuscendo (tuttalpiù e tra mille difficoltà) ad ammettere l'applicabilità di tale disposizione normativa anche nei confronti del semplice conduttore, è da segnalare per la sua particolarità - e sempre a proposito di handicap e locazioni - l'interpretazione estremamente "evoluta" contenuta nella recente legge n. 29/94 del Regno di Spagna (pubblicata su Arch. loc. e cond. n. 3/95) relativa ai contratti di locazione, la quale prevede addirittura (all'art. 24) la realizzazione, ad iniziativa del conduttore, di tutte "le opere che risultino necessarie per adeguare l'alloggio alla sua condizione di portatore di handicap o a quella del suo coniuge o della persona con la quale conviva in modo permanente in analogo rapporto di affettività, indipendentemente dal suo orientamento sessuale, o a quella dei familiari che con lui convivano", con l'unico obbligo, alla scadenza del contratto, di riportare l'alloggio allo stato precedente su richiesta del locatore. S.M.

Sicurezza portieri

Il Ministero del lavoro ha diramato la Circolare 7.8.1995 n. 102/95 con "prime direttive" per l'applicazione del D. Lgs. 19.9.94 n. 626 sulla sicurezza sul lavoro. Quest'ultimo, com'è noto, non riguarda le colf (per espresso suo dettato) e riguarda invece - marginalmente - i portieri (cfr. *Cn* maggio '95).

La Circolare evidenzia che gli obblighi (essenzialmente, di informazione) che riguardano i datori di lavoro dei portieri, e di cui agli artt. 21 e 22 D. Lgs. n. 626/94, scattano col 28.11.95.

Il testo integrale della Circolare può essere richiesto dalle Ape alla sede centrale.

Fondi immobiliari, reiterato il decreto

Con D.L. 26.9.95 n. 406 ("Disposizioni urgenti per favorire le privatizzazioni") sono state reiterate le norme intese a favorire - soprattutto sotto l'aspetto fiscale - la costituzione dei Fondi immobiliari. Il D.L. è stato pubblicato sulla G.U. del 30/9.

Locazioni Stato

Con Circolare 17.7.1995 n. 197 il Ministero delle Finanze ha dettato i "Criteri per le assegnazioni degli alloggi ai dipendenti e per la locazione dei beni dello Stato gestiti dall'Amministrazione finanziaria".

Il testo integrale della Circolare può essere richiesto dalle Ape alla sede centrale.

Riparazioni di elettrodomestici, obbligo di fattura

Per l'intervento di assistenza e riparazione presso l'abitazione dell'acquirente finale di un apparecchio elettrodomestico in garanzia deve essere emesso scontrino o ricevuta fiscale.

Lo ha stabilito il ministero delle finanze, con risoluzione n. 234/E dell'11 agosto 1995, rispondendo al quesito posto da una società interessata. La richiesta dell'esonero dalla fatturazione avanzata dalla società era motivata dall'elevato numero degli interventi di assistenza e riparazione effettuati su beni in garanzia e dal modesto importo per ciascuno di essi (numericamente stimati tra gli 84 mila e i 108 mila in un anno al prezzo di 39 mila lire). Ciò, in sintonia con la disposizione contenuta nell'art. 22, comma 2, del dpr 26/10/72 n. 633 (decreto Iva) secondo cui l'esonero dall'adempimento può essere dichiarato applicabile «con decreto del ministro per le fi-

nanze, ad altre categorie di contribuenti che prestino servizi al pubblico con caratteri di uniformità, frequenza e importo limitato tali da rendere particolarmente onerosa l'osservanza dell'obbligo di fatturazione e degli adempimenti connessi».

Il ministero, dopo aver osservato che le prestazioni di servizi per assistenza tecnica resa presso l'abitazione dei clienti rientrano nella disposizione di cui al comma 2 del predetto art. 22, ha precisato che la norma prevede l'esonero dall'obbligo di fatturazione per categorie di contribuenti e non per singoli interessati. Ne deriva che l'esonero andrebbe subordinato al parere delle commissioni parlamentari competenti e stabilito con decreto nei confronti di determinate categorie di contribuenti o per tipologia di prestazioni con carattere di ripetitività e a scarsa rilevanza fiscale.

L'Italia condannata per i non-sfratti

La Corte europea dei diritti umani ha condannato a Strasburgo il governo italiano in una sentenza sul "blocco degli sfratti" subito da molti proprietari di casa.

I giudici europei hanno accolto il ricorso presentato da Francesco Salvatore Scollo, proprietario di un appartamento a Roma, "disoccupato, diabetico ed invalido al 71 per cento" che ha impiegato 12 anni per ottenere l'uscita dell'inquilino. La Corte di Strasburgo ha condannato l'Italia a versare a Scollo 58 milioni di lire a titolo di risarcimento per i danni e le spese, rilevando una violazione dell'articolo 6 e del protocollo 1 della Convenzione europea dei diritti umani sul rispetto della proprietà e sulla "durata ragionevole" dei procedimenti.

La vicenda ha inizio nel giugno 1982, quando Scollo acquista un appartamento abitato da un inquilino il cui contratto di affitto scade il 31 dicembre 1983. Il 20 gennaio del 1983 il nuovo proprietario chiede all'inquilino di liberare l'appartamento alla fine del contratto. Da allora trascorrono 12 anni. Scollo, che nel frattempo ha dovuto comprare un altro appartamento, ha recuperato la sua proprietà solo il 15 gennaio del 1995.

Sulla sentenza, ha diramato un comunicato all'Ansa il presidente confederale Sforza Fogliani.

"La sentenza - ha affermato il presidente - conferma un dato assolutamente pacifico in Italia e cioè che il sistema di graduazione amministrativa degli sfratti - in vigore in Italia dal 1989 - non funziona. Il sistema delle commissioni prefettizie ha infatti accumulato un monte-sfratti assurdo e ritardi intollerabili, bloccando le esecuzioni di rilascio di qualsiasi tipo, tanto che vi siano interessati inquilini facoltosi come che vi siano interessati inquilini meno abbienti. Occorre capovolgere il sistema tornando al metodo del differimento degli sfratti a domanda specifica dei singoli inquilini. Occorre soprattutto - ha aggiunto il presidente Sforza Fogliani - ritornare alla graduazione degli sfratti ad opera dell'Autorità giudiziaria, e quindi alla trasparenza ed al contraddittorio delle parti senza che, per far affermare il diritto a veder anche solo le graduatorie prefettizie, si debba ricorrere al Consiglio di Stato. In questo senso - ha concluso il presidente della Confedilizia - dalla decisione europea non può che venire un decisivo, auspicato, impulso alla sollecita approvazione della proposta Canavese all'esame della commissione ambiente della Camera e che prevede appunto che il problema degli sfratti sia ricondotto alla competenza dell'Autorità giudiziaria".

Una tassa solo secondo capacità

Pubblichiamo gli stralci di due comunicati della Corte costituzionale federale tedesca emessi a seguito di due sentenze del 22 giugno scorso.

Con l'attuale regime di tassazione del reddito, il prelievo fiscale attraverso l'imposta patrimoniale trova il proprio limite costituzionale nella capacità di reddito del patrimonio.

L'imposta sul patrimonio può infatti aggiungersi alle normali imposte sul reddito soltanto nella misura in cui il contribuente risulti in grado di far fronte a tale prelievo con i proventi normalmente prevedibili e disponga ancora, dopo il pagamento delle imposte, di una quota di reddito di importo sufficiente. Considerata l'attuale pretassazione del patrimonio, in particolare attraverso l'imposta sul reddito, il legislatore è altresì tenuto a esentare dalla tassa patrimoniale quella quota del patrimonio destinata a far fronte alle esigenze di vita individuali del contribuente e della sua famiglia.

(22 giugno 1995 - 2 BvL 37/91)

L'imposta di successione trova il proprio limite costituzionale nella garanzia del diritto all'eredità, di cui fanno parte anche i principi della libertà testamentaria e del diritto dei parenti all'eredità. Tale imposta non può pertanto vanificare o rendere nulli il senso e la funzione del diritto ereditario lasciando che i beni di proprietà di una persona possano andare perduti con la morte della stessa. L'imposta di successione trova un ulteriore limite costituzionale nella tutela del matrimonio e della famiglia sancita dalla Costituzione.

(22 giugno 1995 - 2 BvR 552/91)

Successo del Convegno del Coordinamento legali



Vivo successo dell'annuale Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza, al quale sono intervenuti il Ministro delle finanze Fantozzi e il Sottosegretario ai lavori pubblici Testa (nella foto sopra, insieme al Presidente confederale ed al Responsabile del Coordinamento legali avv. Scalettaris) nonché l'ex Ministro dei lavori pubblici sen. Radice e l'on. Gasparri, responsabile economico di An (nella foto sotto).

Il Convegno - alla sua quinta edizione - ha trattato il tema "Handicap e condominio" sulla base di due relazioni introduttive svolte dall'avv. Nino Scipelliti (La normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche) e dall'avv. Maria Franca Blangetti (La disciplina delle innovazioni e in generale degli interventi modificativi dello status quo nel condominio). Interventi programmati: prof. Renata Giuliana Balzani, avv. Gabriele De Paola, avv. Salvatore De Paolis, cons. dott. Alberto Grassi, dott. proc. Gianluca Groppi, prof. Stefano Maglia, avv. Prospero Pizzolla, dott. proc. Cesare Rosselli, avv. Giovanni Sassu, avv. Luca Stendardi, avv. Gino Terzago, dott. Lisa Udassi, avv. Roberto Viganò. Direzione lavori e relazione di sintesi: avv. Paolo Scalettaris.

È in corso di pubblicazione il volume degli atti, che verrà inviato a tutte le Ape ed ai partecipanti che lo hanno richiesto.

Aliquote crescenti nei tributi locali

ICI

Aliquota media decisa dai Comuni capoluoghi e con oltre 50.000 ab.	
1993	4.99 per mille
1994	5.06 per mille
1995, gennaio	5.10 per mille

aliquota massima di legge: 6 per mille

TRIBUTO ECOLOGICO

Aliquota media decisa dalle Province	
1993	3.08 per cento
1994	3.42 per cento
1995	3.68 per cento

Aliquota massima di legge: 5 per cento

Fonte: Confedilizia

Il Congresso UIPI chiede da Torino un limite costi

Italia maglia nera in Europa per le imposte sulla casa

L'Italia ha nelle tasse sulla casa una situazione totalmente anomala, che la caratterizza in modo negativo. In tutta Europa, nessun Paese ha imposte sulla casa così gravose e, nel contempo, così disordinate. Da un'indagine fra i Paesi europei emerge anche un altro dato eclatante: mentre da noi va di moda il federalismo fiscale, negli Stati del continente il tributo immobiliare locale è in via di ridimensionamento o comunque di riforma, mentre altri Paesi ne hanno addirittura posto allo studio la soppressione a causa della cattiva gestione che di esso hanno fatto le comunità locali, portando la fiscalità a livelli eccessivi.

Questi dati sono emersi nel corso dell'assemblea delle Associazioni nazionali aderenti all'Unione internazionale della proprietà immobiliare (U.I.P.I.) che ha tenuto il suo Congresso a Torino, con delegazioni provenienti da tutto il mondo. Per l'Italia, era presente la Confedilizia, unica associazione ammessa nell'organizzazione internazionale (accreditata anche presso l'O.N.U.).

Il rapporto sulla fiscalità immobiliare in Italia e all'estero mette in rilievo che solo l'Italia non concede agevolazioni fiscali a chi pone in locazione unità immobiliari, e tassa addirittura il reddito - inesistente - attribuito alla casa di proprietà. Sintomatica è al riguardo la recente decisione del Tribunale costituzionale tedesco che invece esclude anche dall'asse ereditario la casa abitata dal proprietario o dalla sua famiglia. La stessa Germania, come del resto l'Austria, la Francia, il Regno Unito, il Portogallo, considerano l'alloggio occupato dal proprietario un bene di consumo (escluso, quindi, dal costituire fonte di reddito).

Il prelievo fiscale sulla casa è passato in Italia dai 3.700 miliardi del 1980 ai 10.500 del '91, per salire vertiginosamente ai 24.000 del '92 e ai 25.000 del '93. In sostanza, la pressione fiscale sulle case in Italia è aumentata del 575% fra il 1980 e il 1993 e del 126% nel solo '92. Dall'inizio degli anni '90 - ha rilevato Nomisma - la pressione immobiliare è cresciuta del 350%. Si tratta di dati che - illustrati dal Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani e dal Vicepresidente UIPI Viziano - hanno destato il meravigliato interesse di tutte le altre delegazioni, le quali hanno rilevato che l'Italia è certamente la *maglia nera* per la fiscalità immobiliare.

Il gettito complessivo deriva addirittura da una quarantina di im-

IL FISCO SULLA CASA IN ITALIA E IN EUROPA		
	ITALIA	EUROPA
Imposta di registro non agevolata	8.00 per cento	4.00 per cento
Invim per abitazione principale	riduzione 50.00 per cento	esenzione totale
Iva non residenziale	19.00 per cento	16.5 per cento
Iva residenziale (senza agevolazioni)	19.00 per cento	6.3 per cento
Iva residenziale (con agevolazioni)	4.00 per cento	esenzione totale
La media europea è basata sulle imposizioni di Francia, Germania, Regno Unito e Spagna.		
Fonte: Confedilizia		

ste, tasse e tributi, che colpiscono in varia maniera e misura il settore immobiliare: Ici, Ilor, Iva, Iciap, Invim, Irpef, Irpeg, tributo ecologico provinciale, imposta di successione, imposta catastale, contributi di costruzione, oneri di urbanizzazione, imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta di bollo, Tosap, tassa fissa sulle utenze, tassa su abitabilità, contabilità di bonifica, tassa ascensori... Vi sono anche duplicazioni impositive, come nel caso dei servizi municipali, colpiti attraverso le tariffe, l'Ici e i contributi di bonifica. E vi sono tasse occulte, che il cittadino non sa di pagare (per esempio, la tassa sulla salute, che colpisce il reddito immobiliare per la parte superiore ai 4 milioni annui) o che non si accorge nemmeno esistano (come il tributo

ecologico, che figura come sovrattassa sulla tassa rifiuti).

La fiscalità immobiliare in Italia - diversamente dagli altri Paesi europei, è stato rilevato a Torino - rappresenta poi un ibrido fra patrimoniale (Ici) e no, catasto e no, enti locali e Stato, valore e redditività, con una ricorrente tendenza a colpire il bene casa in quanto facilmente individuabile. La casa, infatti, non la si può né celare né tantomeno portare in Svizzera. È pertanto auspicabile - si è concluso a Torino - la riconduzione dell'imposizione immobiliare a unità, semplicità, certezza, chiarezza e immodificabilità, anche al fine di restituire fiducia agli investitori, ai risparmiatori e in generale a tutti i proprietari d'immobili, compreso quel 70% di italiani che è proprietario della casa in cui abita.

Il tributo immobiliare locale esagera in tutti i Paesi E nel mondo ex comunista ritarda la restituzione dei beni ai proprietari

In molti Paesi costituisce esproprio surrettizio della proprietà l'eccessivo fiscalismo, ravvisabile anche a riguardo dell'uso che molte comunità locali hanno fatto dei tributi immobiliari di loro competenza. Un limite costituzionale all'imposizione fiscale appare per questo indispensabile che venga introdotto in tutte le Costituzioni.

Questo il messaggio che la proprietà edilizia di tutto il mondo - riunita a Torino al Congresso dell'Unione Internazionale de la Propriété Immobilière (U.I.P.I.) - ha lanciato al termine dei suoi lavori approvando su proposta italiana un'apposita dichiarazione nella quale è contenuto il principio anzidetto. La dichiarazione approvata a Torino sottolinea altresì che la proprietà privata è ormai riconosciuta in via di principio sia nei Paesi occidentali sia nei Paesi ex comunisti, ma è viepiù minacciata da gravi pericoli rappresentati anche dai molteplici e

ripetuti attacchi sferrati sotto forma di rispetto per l'ecologia. La dichiarazione



Il volumetto con gli atti del Congresso. Può essere richiesto dalle Ape alla sede centrale.

Il saluto del Presidente Confederale autorità ed ai congressisti

L'esperienza italiana dei "patti in"

Autorità, Signore e Signori, Amici e Colleghi congressisti,

a tutti i presenti, il ringraziamento e l'augurio della Confedilizia italiana.

Il nostro Congresso si tiene nell'illustre e antica città di Torino. E Torino è stata la culla del movimento liberale italiano: del movimento, cioè, che ha fatto l'Italia unita, e che ha come suo indefettibile principio quello che non v'ha libertà politica vera senza proprietà privata.

In un mondo in cui gli omaggi al liberalismo - e tantopiù nel nostro Paese - sembrano una ritualità formale e non impegnativa per l'operare concreto, la scelta di Torino a sede del Congresso Uipi ha allora il sapore di una solenne riaffermazione del principio politico liberale della diffusione ad ogni livello della proprietà privata, e rigorosamente privata, a presidio della libertà, così come del resto vogliono gli Statuti delle nostre organizzazioni e come ci ha insegnato anche il Santo Padre nella visita che la nostra Unione ha recentemente avuto la possibilità di rendergli a Roma.

Il Congresso di Torino (che non vedrà, purtroppo, la partecipazione del prof. Giangaleazzo Stendardi di Montebenechi, membro del Comitato esecutivo internazionale, a preparare la quale

ne di Torino mette da ultimo in rilievo che nei Paesi ex comunisti una restituzione immediata delle proprietà confiscate è indispensabile per riparare le ingiustizie del passato e per rilanciare l'economia di mercato.

I lavori del Congresso di Torino sono stati conclusi dal Presidente internazionale Lujó Toncic Sorinj e da Corrado Sforza Fogliani, Presidente della Confedilizia (unica organizzazione in Italia dei proprietari di casa aderente all'U.I.P.I.), il quale ha rimarcato in particolare che la dichiarazione di Torino riveste una significativa importanza in questo momento per l'Italia, ove "lobbies di vario genere, da quelle degli enti locali a quelle facenti capo a interessi economici d'impresa, tentano ancora una volta di scaricare su chi si è fatto la casa in proprietà gli effetti della necessità di risanamento di quella finanza pubblica che quelle stesse lobbies hanno contribuito a disastare".

da Torino un limite costituzionale alla tassazione

Il saluto del Presidente Confederale alle autorità ed ai congressisti

L'esperienza italiana dei "patti in deroga"

egli - pure - si era dedicato, senza protagonismi, ma con tanta dedizione così com'era nel suo costume di studioso e di uomo serio ed essenziale: alla sua memoria rivolgiamo, da qui, un deferente, affettuoso, amichevole omaggio) si svolge in un momento particolarmente gravido di incognite, nel quale - negli ex Paesi comunisti - i proprietari devono ancora combattere, contro ogni proclamazione di principio, una dura battaglia per l'affermazione nei fatti dei propri diritti, così come ha recentemente messo in vista anche un bel film al proposito proiettato al nostro Festival del cinema di Venezia. D'altra parte, nell'Occidente, la proprietà immobiliare in particolare è esposta a sempre maggiori attacchi e, in Italia in specie, ad una fiscalità al limite dell'esproprio surrettizio che - cresciuta fra il 1980 e il 1993 del 575%, come abbiamo documentato sul nostro giornale *Confedilizia notizie* - assomma, per non dire altro, alla tassazione di redditi inesistenti quella di redditi non percepiti.

La Confedilizia italiana si batte da tempo per una riconduzione ad equità dell'imposizione e per una progressiva liberalizzazione del mercato della locazione, per più anni soffocato dalla legge vincolistica del cosiddetto "equo canone". Fedeli all'insegnamento di un grande piemontese (lo statista liberale Luigi Einaudi, che ancora nel 1919 - secondo principi da lui sempre seguiti anche quando venne chiamato a reggere la suprema magistratura dello Stato - combatteva, proprio da Torino, la proposta di un'imposta speciale a carico degli inquilini che avessero un appartamento sproporzionato alle proprie esigenze, ammonendo che è con la libertà e non con mezzi surrettizi di questo tipo che si può ottenere il meglio e il giusto) non abbiamo chiesto particolari leggi regolamentative del settore, ma - solo - chiesto ed ottenuto una normativa che, valorizzando la autonomia delle parti assistita dalle organizzazioni di settore, ha poi in effetti aperto il mercato, e restituito una minima redditività agli immobili locati.

Da questa esperienza (che dura ormai da tre anni) la nostra organizzazione - convinta che le parti sociali vengono responsabilizzate dal confronto leale e dal coinvolgimento nelle scelte - ha tratto la forza per un saluto di qualità che oggi la impegna e caratterizza: che è la scelta della con-

trattazione. Per la proprietà edilizia italiana, ma non solo - non è invece più tempo di abbaiare alla luna, per poi ottenere - come sempre fatalmente avvenuto, dai Giubilei cinquecenteschi in poi - blocchi di canone e proroghe di contratti. È tempo, invece, di quel confronto intelligente con la controparte al quale non ci siamo mai sottratti, non ci sottraiamo e non vogliamo sottrarci e che, anzi, ricerchiamo, ad esso sentendoci preparati.

Fermi su questi principi, e attestati su queste idee e su questi propositi, la nostra organizzazione si presenta oggi al Congresso di Torino come organizzazione del settore non coinvolta nello scandalo delle case degli enti pubblici, che nel nostro Paese è andato - e va - sotto il nome di "Affittopoli": per la Confedilizia, anzi, è questo uno scandalo annunciato perché proprio "per non privilegiare - come allora dicemmo - politici, portaborse e boiardi di Stato" non accettammo nel 1993 un'impostazione che ci avrebbe portato, e ci ha come Paese portato, ai risultati che avevamo pubblicamente denunciato e che abbiamo ora tutti riscontrato. Un'impostazione che ci ha permesso, di riflesso, di tutelare anche la proprietà privata (come invece altri, in cambio di un'offerta di riconoscimento, non si sono preoccupati di fare), e che ci permette oggi - anche per questo, ma non solo per questo - di presentarci all'opinione pubblica come organizzazione del settore affidabile e sicura, realmente diffusa - con più di 160 sedi e 1.200.000 aderenti, tra soci diretti e indiretti - sull'intero territorio nazionale. È con questi titoli di coerenza e di lavoro compiuto che l'organizzazione italiana della proprietà edilizia si appresta a celebrare, nel prossimo autunno, i suoi 80 anni di vita, che la qualificano come l'organizzazione storica della proprietà in Italia.

Grazie al Presidente Toncic ed a tutta l'Uiipi per l'onore che ci è stato fatto con la scelta di tenere il Congresso in Italia.

Grazie agli amici di Torino - a tutti, ma in particolare e per tutti ricordarli, al Presidente provinciale Besostri ed al Vicepresidente federale Amerio - per l'impegno profuso nell'organizzazione del Congresso, che si preannuncia perfetta.

Grazie - da ultimo - a tutti i congressisti, convenuti da ogni parte, e a tutti - anche - "buon lavoro".

Dichiarazione di Torino

La proprietà fondiaria privata è espressione della libertà personale ed è pertanto un diritto umano inalienabile e imposto ad ogni Stato.

Essa costituisce il fondamento irrinunciabile della libertà e della democrazia ed è quindi una premessa indispensabile per un'efficace economia di mercato, orientata a soddisfare le esigenze dei cittadini.

La proprietà privata non è garantita, se lo Stato limita le competenze dei proprietari a tal punto che essa non meriti più il nome di proprietà, ma diventi soltanto un *nudum ius*.

Sia nei Paesi occidentali che nei Paesi ex-comunisti la proprietà privata come istituto di diritto viene riconosciuta in via di principio, anche se essa è minacciata da gravi pericoli rappresentati dai molteplici e ripetuti attacchi sferrati sotto forma di rispetto per l'ecologia.

Questi pericoli fanno sì che la proprietà privata, soprattutto nelle aree urbane, sia gravata da costi di sviluppo in costante aumento.

Questi costi superano gli aumenti di valore dei terreni in seguito alla destinazione degli stessi all'edificabilità.

La conseguenza è l'esproprio strisciante.

Al pari, in molti Paesi, costituisce esproprio surrettizio della proprietà l'eccessivo fiscalismo, ravvisabile anche a riguardo dell'uso che molte comunità locali hanno fatto dei tributi immobiliari di loro competenza. Un limite costituzionale all'imposizione fiscale appare per questo indispensabile che venga introdotto in tutte le costituzioni.

Negli ex-Paesi comunisti che hanno riconosciuto il diritto di proprietà nella propria costituzione non c'è stata restituzione di proprietà confiscate o al massimo questa restituzione avviene con una lentezza inammissibile.

Una restituzione immediata è indispensabile per riparare le ingiustizie del passato e per rilanciare l'economia di mercato.

La proprietà privata è un diritto inalienabile dell'uomo, e pertanto non può essere concessa o revocata dallo Stato.

Anche due italiani relatori al Congresso Ricevimento al Castello di Montemagno d'Asti Serata di gala a Palazzo Barolo

Al Congresso Uiipi di Torino (mirabilmente organizzato dalla Federazione piemontese della Confedilizia nonché dall'Ape di Torino) hanno svolto relazioni anche due italiani.

Il prof. Andrea Comba, dell'Università di Torino, ha parlato sul tema "La protezione della proprietà immobiliare dinanzi agli organi giurisdizionali internazionali". Il relatore ha evidenziato che "la discrezionalità del legislatore nazionale nell'imposizione tributaria deve trovare un limite proprio in principi costituzionali, che in forza del Trattato di Maastricht divengono patrimonio comune dell'Unione europea".

Il prof. Lorenzo De Angelis, dell'Università di Genova, ha invece svolto la relazione sul tema "Limiti della tassazione della proprietà immobiliare e delle società patrimoniali immobiliari". Il docente (che è, com'è noto, Presidente della Commissione problemi fiscali della Confedilizia) ha svolto una serata critica dell'ordinamento tributario italiano per quanto attiene alla fiscalità immobiliare e formulato un'articolata proposta di modifica, ispirata a criteri di equità e ragionevolezza.

Fra le manifestazioni svoltesi a lato del Congresso, particolarmente riuscita la serata di gala a Palazzo Barolo, dell'Opera pia omonima. Al Castello di Montemagno d'Asti, i congressisti sono stati ospiti - per una cena "piemontese" - del conte Ippolito Calvi di Bergolo e consorte.

Gli italiani presenti al Congresso

Pierluigi Amerio, Aldo Arcangeli, Herbert Arquin, Marco Bertocchini, Erasmo Besostri Consolata, Carlo Bettanini, Margherita Bifulco, Maria Franca Blangetti, Biagio Bonfiglio, Lelio Casale, Achille Colombo Clerici, Lorenzo De Angelis, Mario Del Chicca, Luigi De Lutio di Castelguidone, Armando Fast, Gualtiero Fiorini, Giuseppe Gambini, Renzo Gardella, Maria Marchese Malaspina, Domenico Podestà, Paolo Scalettaris, Luca Segalin, Corrado Sforza Fogliani, Giovanni Taverna, Luigi Tiscornia, Gianna Torrito, Massimo Tortora, Carlo Emanuele Traina Chiarini, Diego Triches, Giovanni Vergani, Michele Vigne, Dionisia Villa, Attilio Viziano, Franco Zippitelli, Paolo Bosso, Antonello Pagani, Vittorio Vivona, Giulio Castiglioni.

I tributi dei Comuni

- 1) Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili - INVIM*
(D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643)
 - 2) Imposta comunale per l'esercizio di imprese, arti e professioni - ICIAP
(D.L. 2 marzo 1989, n. 66 - D.L. 30 settembre 1989, n. 332)
 - 3) Imposta comunale sugli immobili - Ici
(D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504)
 - 4) Imposta sulla pubblicità
(D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507)
 - 5) Diritto sulle pubbliche affissioni
(D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507)
 - 6) Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche
(D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507)
 - 7) Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni
(D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507)
 - 8) Addizionale comunale sui consumi di energia elettrica
(D.L. 28 novembre 1988, n. 511)
 - 9) Canone per la raccolta e la depurazione delle acque
(L. 10 maggio 1976, n. 319)
 - 10) Tassa di concessione comunale - Autorizzazione per abitabilità di nuove case urbane e rurali, di edifici o parte di essi
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 11) Tassa di concessione comunale - Autorizzazione per aprire spacci per la vendita di carne fresca, congelata o comunque preparata
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 12) Tassa di concessione comunale - Autorizzazione per aprire laboratori per la produzione di carni insaccate, salate, o comunque preparate
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 13) Tassa di concessione comunale - Licenza per l'apertura di teatri
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 14) Tassa di concessione comunale - Licenza per l'apertura di cinematografi
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 15) Tassa di concessione comunale - Licenza per dare accademie, spettacoli cinematografici ambulanti, audizioni e radioaudizioni ed altri simili spettacoli e trattenimenti
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 16) Tassa di concessione comunale - Licenza per esercitare corse di cavalli e di levrieri
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 17) Tassa di concessione comunale - Licenza per tenere o fare funzionare apparecchi radioriceventi o radiotelevisivi negli esercizi pubblici
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 18) Tassa di concessione comunale - Licenza per tenere e far funzionare elettrogrammofoni a gettone (Juke-boxes) negli esercizi pubblici
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 19) Tassa di concessione comunale - Licenza per effettuare diffusioni televisive in esercizi appositamente destinati alla presentazione al pubblico di trasmissioni televisive
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 20) Tassa di concessione comunale - Licenza per dare in luogo pubblico, o aperto o esposto al pubblico (compresi i teatri ed i cinematografi) trattenimenti di vario tipo (festivals e simili) con o senza pagamento di un prestabilito prezzo di ingresso
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 21) Tassa di concessione comunale - Licenza per dare anche temporaneamente per mestiere pubblici trattenimenti, esporre alla pubblica vista rarità, persone, animali, gabinetti ottici ed altri oggetti di curiosità, ovvero dare audizioni all'aperto.
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 22) Tassa di concessione comunale - Licenza per aprire circoli o scuole di ballo
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 23) Tassa di concessione comunale - Licenza per balli, the danzanti, accademie di ballo ed altri analoghi trattenimenti di qualunque genere con o senza pagamento di un prestabilito prezzo di ingresso, anche se dati a scopo di beneficenza
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 24) Tassa di concessione comunale - Licenze rilasciate agli esercizi pubblici per la vendita al minuto di bevande alcoliche
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 25) Tassa di concessione comunale - Autorizzazione speciale ad esercitare la vendita al minuto di bevande superalcoliche
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 26) Tassa di concessione comunale - Licenza per spacci di bevande alcoliche presso enti collettivi o circoli privati, quando la vendita o il consumo siano limitati ai soli soci
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 27) Tassa di concessione comunale - Autorizzazione per gli spacci di bevande superalcoliche presso enti collettivi o circoli privati, quanto la vendita o il consumo siano limitati ai soli soci
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 28) Tassa di concessione comunale - Licenza temporanea di pubblico esercizio nelle stazioni climatiche di cura per la vendita di bevande alcoliche e superalcoliche in esercizi commerciali
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 29) Tassa di concessione comunale - Licenza per l'esercizio di alberghi, compresi quelli diurni, pensioni e locande
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 30) Tassa di concessione comunale - Licenza per l'esercizio dell'arte tipografica, litografica o di un'altra qualunque arte di stampa o di riproduzione meccanica o chimica in molteplici esemplari
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 31) Tassa di concessione comunale - Dichiarazione all'autorità comunale di esercizio del commercio di cose antiche aventi valore storico o artistico
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 32) Tassa di concessione comunale - Licenza d'impianto o di esercizio degli ascensori e dei montacarichi
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 33) Tassa di concessione comunale - Licenza per l'esercizio di stabilimenti di bagni marini, lacuali e fluviali
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 34) Tassa di concessione comunale - Licenza per esercizi di rimessa di autoveicoli e vetture
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 35) Tassa di concessione comunale - Autorizzazione comunale per l'apertura degli esercizi di vendita a minuto, ai sensi della L. 11 giugno 1971, n. 426, e successive modifiche
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 36) Tassa di concessione comunale - Autorizzazioni per l'esercizio del commercio su aree pubbliche
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 37) Tassa di concessione comunale - Concessione di aree destinate al parcheggio con custodia di autoveicoli
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 38) Tassa di concessione comunale - Autorizzazioni per autotrasporti di cose in servizio di piazza
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
 - 39) Tassa di concessione comunale - Concessione, tanto provvisoria che definitiva, di servizi pubblici automobilistici, di competenza comunale per viaggiatori, bagagli e pacchi agricoli (autolinee) di qualunque natura e durata che si effettuino ad itinerario fisso, anche se abbiano carattere saltuario
(D.L. 28 novembre 1978, n. 702 - D.M. 29 novembre 1978)
- * L'art. 17 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, ha stabilito che "con effetto dal 1° gennaio 1993 è soppressa l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Tuttavia l'imposta continua ad essere dovuta nel caso in cui il presupposto di applicazione di essa si è verificato anteriormente alla predetta data; (...) L'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili continua ad essere dovuta, con le aliquote massime e l'integrale acquisizione del relativo gettito al bilancio dello Stato, anche nel caso in cui il presupposto di applicazione di essa si verifica dal 1° gennaio 1993 fino al 1° gennaio 2003 limitatamente all'incremento di valore maturato fino al 31 dicembre 1992".

I tributi delle Province

- 1) Tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche
(D.Lgs 15 novembre 1993, n. 507)
- 2) Imposta provinciale per l'iscrizione dei veicoli nel Pubblico Registro Automobilistico
(D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504)
- 3) Tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione e igiene dell'ambiente
(D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504)
- 4) Addizionale provinciale sul consumo di energia elettrica
(D.L. 28 novembre 1988, n. 511)

Il gettito dei tributi comunali e provinciali nel 1994

ICI	14.080 miliardi
Invim	700 miliardi
Tassa smaltimento rifiuti	4.903 miliardi
Tributo ambientale	148 miliardi
Addizionale consumo energia elettrica	
	Comuni 929 miliardi
	Province 586 miliardi
Tasse concessioni comunali	750 miliardi
Imposta pubblicità e affissioni	450 miliardi
Imposta iscrizione al PRA	268 miliardi
Canone depurazione acque	700 miliardi
Tassa occupazione spazi aree pubbliche	
	Comuni 600 miliardi
	Province 170 miliardi
ICIAP	2.200 miliardi

L'evasione dell'Ici regione per regione

CALABRIA	38,617
BASILICATA	30,399
SICILIA	28,815
CAMPANIA	27,722
TRENTINO A. ADIGE	16,941
MOLISE	16,714
SARDEGNA	12,826
VALLE D'AOSTA	11,529
ABRUZZO	11,019
PUGLIA	10,469
LAZIO	9,655
PIEMONTE	4,260
EMILIA ROMAGNA	4,044
MARCHE	3,972
TOSCANA	3,251
UMBRIA	2,769
LOMBARDIA	1,983
LIGURIA	1,584
FRIULI V. GIULIA	1,530
VENETO	3,228
TOTALE	10,373

Fonte: Confedilizia
1ª rata ICI 1994

Consorzi di Bonifica sotto processo

Finali di classifica sempre sconosciuti

Il 2° premio è stato assegnato al Consorzio di Bonifica di cui si parla in questa pagina. Non c'è da dire che gli altri Consorzi di Bonifica che abbiano provveduto a pagare il debito di lavoro, dal quale si deriva il debito per il pagamento del lavoro, non abbiano dato qualche risultato. Invece, per quanto riguarda la gestione del debito di lavoro, si può dire che gli altri Consorzi di Bonifica non hanno dato alcun risultato. Invece, per quanto riguarda la gestione del debito di lavoro, si può dire che gli altri Consorzi di Bonifica non hanno dato alcun risultato.

MARCO BERTONCINI
 Agr. Presidente Confedilizia
 ROMA

da 24 Ore, 28.8.95

GIURISPRUDENZA CASA

Ma il decoro architettonico, cos'è?

Il Codice civile, nella normativa relativa alle case in condominio, richiama (ad esempio, nell'art. 1120) la necessità che sia rispettato il "decoro architettonico" del fabbricato. Ma cos'è, questo "decoro architettonico"? La Cassazione lo ha precisato in una sentenza (n. 10507/94), tuttora inedita.

"Per decoro architettonico del fabbricato - hanno detto i supremi giudici - deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee o delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico".

Attenzione ai millesimi di fatto

La Cassazione - in una recente sentenza (n. 602/95), tuttora inedita - ha fatto il punto a proposito di una particolare fattispecie, peraltro abbastanza frequente nei condomini: quella dell'esistenza di una tabella millesimale, per così dire, "di fatto".

"La delibera condominiale - hanno detto i supremi giudici - di accertamento e ricognizione dell'esistenza di una determinata tabella millesimale, con riserva di successivo riesame, ed il pagamento per diversi anni da parte dei condomini in base a tale tabella accertata essere di fatto applicata, costituisce prova certa e sicura della vigenza di quella tabella, che rappresenta il criterio concreto di ripartizione delle spese per la gestione delle cose comuni". Ne consegue - ha detto ancora la Suprema Corte - "che il singolo condomino, il quale per vari anni ha effettuato il pagamento in base a tabella millesimale di fatto in vigore - ancorché difforme da quella originaria - non può opporsi al decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. Cod. civ. finché propone domanda giudiziaria (nei confronti di tutti i condomini e non del solo amministratore) diretta ad ottenere la revisione di tale tabella di fatto e salva ripetizione delle maggiori somme pagate".

Locazione e vendita immobile

La locazione è opponibile all'acquirente dell'immobile se il relativo contratto è regolarmente registrato. Le conseguenze relative sono state precisate dalla Cassazione in una recente sentenza (n. 10204/94), tuttora inedita.

"Il terzo acquirente dell'immobile locato, nei casi in cui il contratto di locazione è a lui opponibile perché avente data certa anteriore alla alienazione della cosa locata - hanno detto i supremi giudici - subentra nella medesima posizione del locatore alienante, sostituendosi a questo nel rapporto locativo, ed è conseguentemente vincolato dal termine di durata della locazione concordato dagli originari contraenti, con la medesima decorrenza per questi applicabili".

Subaffitto e informativa al locatore

L'art. 36 della legge n. 392/78 (detta dell'equo canone) prevede che "il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento". Il locatore, poi, può opporsi, "per gravi motivi", entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Ma cosa succede se il conduttore non dà questa comunicazione? La risposta l'ha data la Cassazione, confermando anche in una recente sentenza (n. 8031/94, inedita) un suo precedente orientamento.

"La comunicazione che - in caso di cessione del contratto di locazione contestualmente a quello dell'azienda - il conduttore deve dare al locatore ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 (hanno detto i supremi giudici) anche se data tardivamente, sana ogni eventuale situazione irregolare a partire dal momento in cui è effettuata, dal quale decorre altresì il termine di trenta giorni entro il quale il locatore può opporsi alla cessione, qualora ricorrano gravi motivi".

Diniego di rinnovazione parziale

Importante puntualizzazione della Cassazione in materia di diniego di rinnovazione del contratto di locazione ad uso diverso dell'abitativo alla prima scadenza. In particolare, in una recente sentenza tuttora inedita (n. 10686/94), il Supremo Collegio ha finalmente posto termine ad ogni discussione (finora presente a livello di giudici inferiori) relativamente alla possibilità di un'azione di diniego di rinnovazione parziale.

"In difetto di patto contrario - hanno detto i supremi giudici - il locatore di immobile urbano può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, nei casi previsti dall'art. 29 della legge 27.7.1978 n. 392, anche soltanto per una porzione dell'immobile, ove questa sia idonea a soddisfare l'indicata necessità e l'immobile possa essere comodamente diviso, salva restando la facoltà del creditore di scegliere tra il mantenimento del rapporto per la parte residua o il suo integrale scioglimento".

Il proprietario dell'immobile, cioè, può agire anche per una sua parte. L'inquilino, poi, può scegliere se continuare il contratto per la parte residua o lasciar perdere tutto.

Quando il proprietario non c'entra con le molestie

L'art. 1585, primo comma, del Codice civile stabilisce che il locatore è tenuto a garantire il conduttore "dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa (locata), arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima". La stessa norma, al suo secondo comma, stabilisce che il locatore non è tenuto a garantire l'inquilino "da terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio".

Di questa normativa ha fatto recentemente applicazione la Cassazione in una sentenza (n. 939/95) nella quale ha precisato il concetto di "molestia di fatto".

"Si ha molestia di fatto - hanno detto i supremi giudici - qualora il pregiudizio al conduttore medesimo derivi da un atto illecito aquiliano del terzo, senza che venga posto in discussione, né direttamente né indirettamente, il diritto del conduttore stesso al godimento della cosa locata". Nella stessa sentenza (allo stato, inedita) la Cassazione ha anche precisato che, contro una siffatta molestia, "il locatore non è tenuto a garantire il conduttore, ai sensi del secondo comma dell'art. 1585 Cod. civ.".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Distanze legali, eccezione costituzionale

Il tribunale di Spoleto ha sollevato eccezione di costituzionalità degli artt. 872 cpv. del Codice civile e 17 lett. c) della legge 6.8.1967 n. 765 nella parte in cui consentono di ritenere a distanza illegale, e quindi soggetto a riduzione in pristino, un edificio che fronteggi un altro preesistente ma realizzato in totale difformità dalla licenza. Il contrasto è stato ravvisato con gli artt. 3, 24, 42 e 97 della Costituzione.

Gli sconti «prima casa» sono utilizzabili solamente una volta

Sono fruibili una sola volta le agevolazioni fiscali a favore di chi acquista la prima casa: questa l'opinione dell'amministrazione finanziaria ribadita ancora una volta in una risposta scritta a una interrogazione del deputato Lanfranco Turci.

Turci aveva chiesto quali iniziative il ministro intendeva adottare per sbloccare la situazione di quei cittadini che, avendo prima usufruito delle agevolazioni prima casa previste dalla legge 168/1982, e poi in seguito, sempre per acquisto della prima casa, anche di quelle previste dalla legge 118/1985, si sono visti opporre un rifiuto dagli uffici del registro.

Il ministro rammenta che sulla questione venne interpellata l'Avvocatura generale dello Stato il 15 aprile 1994 e che questa diede parere negativo. L'Avvocatura «ha rilevato - scrive il ministro - che l'articolo 3 della legge Finanziaria 31 dicembre 1991 n. 415 ha disposto, con decorrenza successiva al 31 dicembre 1991, l'applicazione delle disposizioni applicative di cui ai commi da 1 a 5 dell'articolo 2 della legge 5 aprile 1985 n. 118 (recente misure finanziarie a favore delle aree ad alta tensione abitativa) a condizione che nell'atto di ac-

quisto il compratore dichiari, tra l'altro, di non avere già usufruito delle agevolazioni previste dall'articolo 1 della legge 22 aprile 1982 n. 168». Secondo l'Avvocatura dello Stato sempre l'articolo 3 della legge 415/1991 «pur non avendo tecnicamente funzione interpretativa, costituisce valido argomento per ritenere che, anche in precedenza, la *ratio* del beneficio sia sempre stata la medesima, e cioè nel senso della fruibilità *una tantum*, al di là dell'avvicendamento nel tempo delle fonti legislative». Inoltre si deve tenere presente che «solo con l'articolo 1 comma 2 della legge 24 marzo 1993 n. 75 di conversione del decreto legge 23 gennaio 1993 n. 16, il legislatore ha disposto nel senso della cumulabilità dell'agevolazione con quelle previste dalle fonti precedenti, relativamente però agli atti successivi alla data di entrata in vigore dello stesso decreto legge n. 16 del 1993».

Di qui la conclusione: i benefici «non possono essere invocati» per gli atti di acquisto formati sotto la vigenza della legge 118 del 1985 da parte di soggetti che avevano già beneficiato della legge 168 del 1982, in mancanza di una espressa disposizione normativa».

Fiscalità casa

Dopo il varo della Finanziaria, e su denuncia della Confedilizia (di cui sono stati ampiamente riportati i dati diffusi al proposito), è dilagato sulla stampa l'argomento, della pesante fiscalità immobiliare. Segnaliamo, in particolare, gli articoli in merito comparsi - con la collaborazione della Confedilizia - su *Tuttosoldi* (supplemento di *La Stampa*) e sul *Resto del Carlino*. «Il Fisco si rifugia in casa» è il titolo di apertura di prima pagina con cui *24 ore* ha pubblicato un'esauriente inchiesta di Roberto Galullo e Lorenza Moz. Su *Corriere soldi* (supplemento del *Corriere della sera*) il completo articolo di Renato Gentilini in materia è stato presentato in prima pagina col significativo titolo «Casa, troppe tasse. Ora basta». *Italia Oggi*, dal canto suo, ha recato all'argomento una costante attenzione: fra tutti, segnaliamo l'articolo di fondo del prof. Franco Osculati, docente di scienza delle finanze all'Università di Pavia, dal titolo «Una fiscalità eccessiva opprime oggi chi affitta».

Il Sindaco Cacciari per un'Ici flessibile

Un'Ici flessibile, che permetta di premiare chi affitta a residenti o restaura o rende agibili immobili specie dei centri storici: questa la proposta che il Sindaco di Venezia Cacciari ha lanciato intervenendo alla manifestazione regionale tenuta nel capoluogo veneto dalla Confedilizia, a celebrazione degli 80 anni dell'organizzazione. Cacciari ha anche aggiunto che non è percorribile la via dell'ingrossamento a dismisura del patrimonio abitativo pubblico e che occorre invece ricercare la collaborazione della proprietà edilizia, con convenzioni tipo quella che il Comune di Venezia ha stipulato con la Confedilizia per locazioni in deroga all'equo canone garantite dall'Amministrazione comunale.

Sulla proposta di un'Ici flessibile, ancorata a criteri rigorosi o pre-determinati come quelli indicati dal Sindaco di Venezia, s'è detto d'accordo anche il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, il quale ha fatto presente che ai Comuni dovrebbe essere concessa anche la facoltà di scendere al di sotto del 4 per mille di aliquota. Sforza Fogliani ha anche criticato la proposta di un'Ici di quartiere («ha un sapore di clientelismo che disgusta, qualcuno vorrebbe tornare ai metodi dell'imposta di famiglia») rilevando che essa provocherebbe - al pari dell'utilizzazione dello strumento catastale per fini di finanza straordinaria prevista dalla Finanziaria - un contenzioso enorme. «L'Ici di quartiere - ha aggiunto Sforza Fogliani - penalizzerebbe due volte gli stessi immobili (già meglio valutati degli altri in sede catastale, ai fini delle imposte erariali) e porterebbe ad effetti-ghetto, con interi quartieri inaccessibili ai meno abbienti, che sarebbero spinti verso tutt'altre zone».

DALLE RIVISTE...

Patti in deroga, intesa Confedilizia-Fiaip

Sull'intesa Confedilizia - Fiaip per i patti in deroga (cfr. *Cn* settembre '95) il Presidente confederale ha scritto un dettagliato articolo sulla rivista *Immobili & proprietà* (n. 8/95). Vi sono illustrate ragioni - e, soprattutto, modalità pratiche attuative - dell'Accordo.

«Semplificazioni tributarie. Verso una soluzione del nodo delle agevolazioni prima casa» è il titolo dello studio di Giorgio Gavelli che compare su *il fisco* (n. 34/95).

il Giornale del 27/9 pubblica un esaustivo articolo di Aldo Vagotti di illustrazione della Tabella di ripartizione delle spese condominiali predisposta dalla Confedilizia.

Dei «condoni d'autunno» scrive Alessandro Corinaldesi sull'*Informatore Pirola* (n. 35/95).

Antonio Montesano pubblica un documentato studio su *Consulente Immobiliare* (n. 522/95) dal titolo «Acquisto prima casa da parte di un coniuge in comunione legale: le agevolazioni».

L'«assoluzione» della tassazione retroattiva delle indennità di esproprio è l'argomento che sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 7-8/95) tratta Linda Bonaldo.

Nota critica di Alessio Zaccaria su *i Contratti* (n. 4/95) a proposito della sentenza del Pretore di Bologna - cui aveva dato pubblicità il sindacato inquilini Sicut - relativa ai patti in deroga nelle locazioni collegate a motivi di lavoro o di studio (la sentenza - comunque - è già stata totalmente cassata dal Tribunale, con decisione in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*).

L'Ici affossa gli immobili. Così *Metroquadro* (n. 9-10/95) riassume, nel titolo, una lunga intervista del Presidente confederale, con ampia documentazione.

Due esaustivi articoli da segnalare su *L'amministratore e il condominio* (n. 3/95): Lorenzo Di Pace illustra compiutamente le figure dei lavoratori subordinati nel condominio, alla luce del contratto collettivo stipulato dalla Confedilizia con i sindacati Cgil-Cisl-Uil; Nicola Gennaioli, invece, tratta in modo approfondito delle prescrizioni antincendio per le autorimesse condominiali.

Concludiamo con *Il Corriere giuridico* (n. 8/95) che pubblica, ampiamente commentandola, la sentenza Cass. 13.1.95 n. 384 in materia di spese di riscaldamento e partecipazione del conduttore all'assemblea condominiale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Società immobiliari «di gestione» e redditi d'impresa

Ai fini Irpeg, le società immobiliari (anche se di pura gestione) sono tassabili secondo le disposizioni inerenti il reddito d'impresa, tenuto anche conto della recente disciplina delle società «non operative». Pertanto, non rientrano nella particolare categoria delle cosiddette «società senza impresa» o di mero godimento, per le quali si ritiene illegittima la detrazione dell'Iva assolta «a monte» sugli acquisti.

Lo ha stabilito il Dipartimento entrate del Ministero delle Finanze - Direzione centrale affari giuridici e contenzioso tributario (Div. VI) con la Risoluzione ministeriale 20.7.1995 n. 224/E-6-906.

Frazionamenti, non serve la firma di tutti i contitolari

Non è necessaria la firma di tutti i comproprietari sugli elaborati tecnici di variazione delle particelle identificative degli immobili, da menzionare nei rogiti notarili in caso di trasferimento.

Com'è noto devono essere firmati dal tecnico i tipi frazionamenti e i tipi mappali con i quali si procede alla variazione di un bene, oggetto di un atto traslativo, costitutivo, estintivo di un diritto reale, come per esempio una compravendita, una permuta o una donazione. Ma secondo il decreto delle finanze 701/94, di regola è richiesta la firma di tutti i contitolari del bene prima che l'atto venga ricevuto dagli uffici. Ora, con una importante precisazione (Circolare n. 194/T del 13.7.95, a disposizione delle Ape presso la sede centrale) le finanze stabiliscono che l'adempimento dei contitolari è derogabile, nel caso in cui «per fondate motivazioni, non possa essere compiutamente

assolto». In questi casi, i tecnici che curano la pratica devono allegare una lettera di incarico, nella quale uno, ovvero alcuni, dei contitolari dichiarino di essere stati autorizzati al conferimento del mandato anche dagli altri contitolari, che non hanno sottoscritto gli elaborati tecnici. Questi ultimi devono essere individuati nella lettera d'incarico attraverso l'indicazione di dati anagrafici e codici fiscali, natura e quota del proprio diritto. La dichiarazione va sottoscritta anche dal tecnico redattore.

La procedura indicata vale anche per gli atti geometrici di definizione del lotto edificato per stralcio da un più ampio appezzamento individuato da una o più particelle. Le finanze hanno ribadito, infine, la regola per cui nessuna firma è richiesta per i tipi di frazionamento connessi a espropriazioni di pubblica utilità, anche a fronte delle difficoltà di reperimento di tutti i contitolari.

Accatastamento fabbricati rurali

(Circolare Direzione Catasto n. 192/T del 13 luglio 1995)

È noto come l'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 553 (convertito con legge n. 133/94) abbia introdotto nell'ordinamento fiscale e catastale una nuova definizione di fabbricato rurale, attraverso la previsione di specifici requisiti oggettivi e soggettivi necessari per il riconoscimento della ruralità degli immobili (commi 3 - 7) e, di conseguenza, per il loro corretto censimento nell'istituendo catasto dei fabbricati (comma 1).

In particolare la definizione del modello strutturale e procedurale di aggiornamento del suddetto archivio (integrato degli immobili urbani e rurali) è demandata ad una regolamentazione pluritematica, in corso di predisposizione da parte della scrivente Direzione (comma 2).

Di contro il sistema di requisiti previsto dal legislatore per la verifica della ruralità dei fabbricati è vigente dalla data di pubblicazione del decreto-legge richiamato in oggetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato, sono state rivolte alla scrivente molteplici istanze tese a chiarire la corretta procedura di accatastamento dei fabbricati nell'attuale regime transitorio.

Nel merito appare sufficiente precisare che le denunce di accatastamento degli immobili in oggetto devono essere presentate,

tramite la compilazione del mod. 26 e relativi allegati, con le modalità indicate nelle circolari n. 15 del 29 luglio 1985, lettera "C", e n. 8 del 23 novembre 1987, emanate dalla Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.

Peraltro, atteso il previsto censimento delle costruzioni rurali nell'istituendo catasto dei fabbricati, gli uffici sono autorizzati a ricevere, in sostituzione ovvero integrazione degli elaborati indicati nelle richiamate circolari, anche elaborati diversi purché conformi a quelli previsti per l'accatastamento dei fabbricati urbani.

Inoltre, in considerazione delle sostanziali innovazioni portate dalla legge in esame, in tema di requisiti, è necessaria anche la contestuale dimostrazione del possesso dei requisiti medesimi da parte del dichiarante. La stessa potrà essere documentata anche attraverso una autodichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Circa i fabbricati di nuova costruzione ovvero già censiti al catasto terreni, che non soddisfano le condizioni previste dalla normativa in esame, è appena il caso di osservare come gli stessi debbano essere dichiarati all'attuale catasto edilizio urbano, con le usuali procedure e modalità

Ordinanza del Pretore di Piacenza

Nell'intimazione di licenza niente avvertimento a costituirsi

Termine a difesa di 10 o 20 giorni?

Con una recente ordinanza il Pretore di Piacenza dott. Massa ha risolto un delicato problema posto dalle recenti normative di modifica del Codice di procedura civile.

Constatato che nell'intimazione di licenza e contestuale citazione per la convalida al suo esame, non era contenuto l'avvertimento di cui all'art. 163 n. 7 Cpc (avvertimento che la costituzione oltre il termine di legge implica la decadenza di cui all'art. 167 Cpc e la cui mancanza comporterebbe la nullità della citazione ex art. 164, 1° comma, stesso Codice), il giudice ha così argomentato: "Ciò tuttavia non pare di ostacolo alla regolarità della procedura e non produce nel caso di specie alcuna conseguenza. Indubbiamente, con la riforma del processo civile recentemente entrata in vigore si è attuata una completa parificazione tra processo pretorile e processo di tribunale quanto ai termini per comparire e alle modalità di costituzione delle parti, non essendo più possibile in pretura la costituzione delle parti (senza negative conseguenze) nella stessa udienza di prima comparizione. Se ciò vale per il giudizio ordinario, deve peraltro ritenersi che il procedimento per convalida di sfratto mantenga la sua specialità - non essendo minimamente modificati gli artt. 662-663-665 Cpc - che, per l'aspetto che qui interessa, consiste nella possibilità per il convenuto di svolgere piena e totale attività processuale nell'udienza di comparizione e accettando l'intimazione o opponendosi presentando, anche mediante costituzione formale, eccezioni e prove". Il pretore così prosegue: "Il riflesso della nuova normativa sui termini a comparire riguardo al procedimento per convalida non sono stati probabilmente valutati in sede di generale riforma, ma la specialità del procedimento viene confermata dalla recentissima modificazione (art. 8 D.L. 9.8.1995 n. 347) che riduce, per tale rito, i termini a comparire di due terzi (e quindi 20 giorni anziché gli ordinari 60 giorni) e che conferma viepiù la tesi qui sostenuta che l'intimato può costituirsi senza alcuna decadenza nella stessa udienza di convalida".

Sempre in relazione alla "novella" di modifica del Codice di procedura civile, è da segnalare uno studio del prof. Francesco P. Luiso comparso su *Giurisprudenza italiana*.

Rilevato che il già citato artt. 8 D.L. n. 347/95 si limita ad affermare che "i termini a comparire sono ridotti di due terzi", lasciando all'interprete il compito di stabilire quali siano i termini a comparire, rispetto ai quali opera la riduzione, l'illustre cattedratico così prosegue e conclude: "In virtù del principio per il quale la disciplina del processo sommario va integrata con quella del processo a cognizione piena, il riferimento va qui effettuato al termine a difesa previsto nel rito a cognizione piena, cui appartiene la controversia oggetto del processo sommario: e quindi all'art. 447-bis. Poiché nel rito delle locazioni il termine a difesa è di trenta giorni, ne consegue che la riduzione prevista dall'art. 8 del D.L. fa sì che il termine a difesa nel procedimento di convalida è di 10 giorni. Infatti, l'art. 657 non prevede un autonomo termine a difesa: né, d'altro canto, il termine "citazione" utilizzato da tale norma giustifica un meccanico riferimento agli artt. 163 e 163-bis poiché la citazione per la convalida non ha niente a che vedere con la citazione quale atto introduttivo del giudi-

DAL PARLAMENTO...

Proposta di An per le locazioni

I deputati di An Storace, Tofani, Gasparri e Alemanno hanno presentato una proposta di legge che prevede la possibilità per le famiglie conduttrici di immobili di proprietà di enti, assicurazioni e banche, e al di sotto di un certo reddito, "di essere esentate dai patti in deroga e di usufruire dell'equo canone".

La proposta parte dal presupposto che "se la legge dell'equo canone ha penalizzato proprietari e inquilini insieme, quella dei patti in deroga ha punito esclusivamente gli inquilini, che si trovano nell'impossibilità di far fronte alle richieste dei proprietari, che rispondono a ferree e inequivoche leggi di mercato".

Confedilizia non ha mancato di far notare - a proposito di questa proposta - la visione del tutto parziale (e squilibrata) del problema locativo che la caratterizza.

Una recente sentenza della Cassazione
muta radicalmente l'indirizzo in materia

Portiere, basta metà palazzo

È quanto serve per la soppressione del servizio

Per sopprimere il servizio di portierato basta la maggioranza degli intervenuti in assemblea condominiale che rappresenti almeno 500 millesimi. A questa conclusione è pervenuta recentemente la Suprema corte (sent. 29/3/95, n. 3708) con una pronuncia destinata a suscitare, accanto a un vasto interesse, anche alcune prevedibili critiche. Il problema, sostanzialmente, è quello di inquadrare tale atto di soppressione (o di istituzione!) dell'importante servizio tra quelli eccedenti l'ordinaria amministrazione o no. Il primo intervento della Cassazione in proposito risale all'88 (n. 2585) quando la medesima puntualizzò che l'istituzione o la soppressione del servizio di portierato (anche nell'ipotesi in cui questo sia previsto del regolamento condominiale) configurano - derivandone, rispettivamente, la nascita e l'estinzione di un vincolo di destinazione a carico di parti comuni - atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, per la cui deliberazione, attesa l'equiparazione di tale categoria di atti alle innovazioni disposta dal 2° comma dell'art. 1108 cc (applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 cc), è necessaria la maggioranza qualificata (che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio) prevista dal 5° comma dell'art. 1136 cc, il quale non esaurisce la disciplina delle maggioranze in relazione a tutte le deliberazioni assumibili dall'assemblea dei condomini. Per quel che concerne i giudici di merito, mentre vi fu, poco dopo, un intervento sostanzialmente adesivo dei giudici

della Corte d'appello di Milano (26/6/89, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 204), è da registrare che l'anno precedente il tribunale di Napoli (4/12/88, ivi 1989, 338) si era posto in una direzione diversa (e sostanzialmente analoga a quella sostenuta oggi dalla Cassazione) affermando che la soppressione del servizio di portineria non costituisce di per sé un'innovazione della cosa comune di cui all'art. 1120 cc, e non è nemmeno un atto di straordinaria amministrazione: di conseguenza, essa può essere validamente approvata dalla maggioranza dei condomini. Tornando alla S.C., notiamo che un suo secondo intervento avviene cinque anni dopo con una sentenza (n. 5083/93) che, pur confermando il principio dell'applicabilità del 5° comma dell'art. 1136 al caso di specie, ne smussa in sostanza il carattere assoluto, affermando la necessità di tale speciale maggioranza solo se vengono osservati i principi in materia di innovazione posti dall'art. 1120 cc e non ne derivino per taluno dei condomini vantaggi o svan-

taggi diversi rispetto agli altri. Questa era la situazione del dibattito giurisprudenziale in tema al momento della pronuncia n. 3708/95 della Cassazione che, mutando radicalmente indirizzo, giunge a enunciare un principio (sostanzialmente condivisibile) che non si limita al particolare caso, affermando che, qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, 2° comma Cod. civ. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) richiamato dall'art. 1138, 3° comma Cod. civ. Un'ultima segnalazione: la nuova disciplina in materia di risoluzione del rapporto di lavoro di portierato è riportata negli artt. 74 e ss. del nuovo contratto collettivo stipulato il 12/5 di quest'anno della Confedilizia con i sindacati Cgil - Cisl - Uil.

Stefano Maglia

Adeguamento impianti, proroga al '96 (non definitiva)

La Camera dei deputati ha approvato la proroga al 31.12.96 del termine per l'adeguamento degli impianti (legge 46/90). Al momento della chiusura del giornale, la legge non è ancora definitiva, mancando l'approvazione del Senato. Com'è noto, secondo la legge in atto vigente (cfr. *Cn* settembre) il termine scade al 28 ottobre.

Intanto, con D.L. 20.9.1995 n. 396 il Governo ha approvato la proroga dello stesso termine sino al 30.6.1998 limitatamente agli edifici demaniali e a quelli comunque adibiti ad uffici pubblici. Incongruenza (come se la "scossa" privata fosse più pericolosa...) già denunciata dalla Confedilizia.

Nuova reiterazione D.L. condono edilizio

E la Corte, assolve

Nuova reiterazione (senza modifiche) del decreto legge in materia di condono edilizio e semplificazione di procedimenti in materia urbanistico-edilizia. Il nuovo d.l. (20.9.1995 n. 400) è stato pubblicato sulla G.U. del 26 settembre e trasmesso a tutte le Ape, ove può essere consultato dai soci.

Intanto, con due decisioni (n. 416 e 427 del 1995) la Corte costituzionale ha respinto eccezioni di legittimità costituzionale proposte da giudici di merito contro il condono edilizio.

"Per affittare": guida pratica del Carlino

Il *Resto del Carlino* ha pubblicato una riuscita "guida pratica" dal titolo "Per affittare". Insieme a diversi articoli tecnici, ospita interviste al Presidente confederale Sforza Fogliani, all'immobiliarista Giovanni Gabetti ed al prof. Gualtiero Tamburini, responsabile dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma. Un'intera pagina - dedicata a questi dei lettori - è stata curata dall'Ufficio legale della Confedilizia.

Torino riscopre i colori delle città

Il ruolo del colore nell'ambito urbano, in architettura e nel sistema industriale avanzato. Questi alcuni dei temi affrontati nel convegno internazionale «I colori della vita» svoltosi a Torino, al centro congressi Lingotto. Nella capitale subalpina si sono dati appuntamento urbanisti e architetti di fama mondiale per discutere e spiegare la riscoperta e l'evoluzione del colore nella pianificazione delle città. Si passa dall'analisi del Beaubourg a Parigi ai molti grattacieli e megamurales sperimentati in numerose città americane, alla Rambla a Barcellona, al piano del colore della città di Torino, il primo nel suo genere in Europa. Un più esplicito intervento sull'ambiente ha trovato spazio nella relazione del professor Bernard Lassus, autore dei lavori sulla cintura verde di Francoforte, del restauro di 15 mila appartamenti in varie città della Lorena e dello studio per la sistemazione del giardino delle Tuileries a Parigi.

Soggette a bollo le domande di concessione edilizia

Dipartimento entrate - Direzione centrale affari giuridici e contenzioso tributario, Div. X - R.M. 13 luglio 1995, n. 185/E/V/10/2005

Le domande di concessione edilizia o di autorizzazione urbanistica, essendo dirette ad una Pubblica amministrazione, sono soggette all'imposta di bollo nella misura di lire 15.000 per ogni foglio ai sensi dell'art. 3 della Tariffa dell'imposta di bollo, annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, come sostituita dal decreto del Ministero delle finanze 20 agosto 1992 (cfr., in senso conforme, R.M. 5 giugno 1995 n. 139/E/V/10/1573, in *Corr. Trib.* n.29/1995, pag. 2064).

Gli elaborati grafici e tecnici (disegni, piani, calcoli, tipi ecc.), allegati dai professionisti a tali domande, possono, invece, essere presentati senza il pagamento del tributo, in quanto soggetti a bollo solo in caso d'uso (ai sensi dell'art. 28 della citata Tariffa).

FIAP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Niente tariffario

Pollice verso dell'Antitrust per il tariffario. Con suo parere del 20 giugno scorso, l'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha espresso l'avviso - rispondendo ad apposito quesito della Camera di commercio di Padova - che l'adozione di un tariffario per la mediazione nel ramo immobiliare approvato dalla Giunta camerale ai sensi dell'art. 6 della l. 38/89, possa determinare restrizioni concorrenziali.

L'Antitrust ha rilevato che la vigente normativa dispone che la provvigione spettante al mediatore deve essere oggetto di libera determinazione fra le parti rimandando solo ad un eventuale arbitrato della CCiaa. La norma, quindi, non legittima - sempre a parere dell'Antitrust - la Giunta camerale all'adozione di un tariffario in via generale. Evidenti sono gli effetti conseguenti nel campo degli accertamenti dell'amministrazione finanziaria, che non ha più termini di riferimento per valutare la congruità delle fatture degli agenti.

Aliquote Ici al 7, pericolo scampato

100 Comuni in tutto si sono avvalsi della facoltà di innalzare l'aliquota Ici a seguito di minori trasferimenti statali. I capoluoghi che hanno aumentato l'Ici (come da facoltà prevista da un decreto-legge in corso di conversione alla Camera) sono Potenza (dal 6 al 7 per mille), Salerno (dal 5,5 al 6,4 ma con un'aliquota del 5,4 sulla prima casa), Biella (dal 5 al 5,5) e Firenze (dal 5,3 al 6,2). Altri Comuni che hanno aumentato l'aliquota: Scalea (Cosenza), Afragola (Napoli), Montecatini (Pistoia), Savoia di Lucania (Potenza), Spezzano della Sila e Gaspertina (Cosenza), San Giorgio Morgeto e Seminara (Reggio Calabria), Moschiano (Avellino), Vico Equense (Napoli), Pievepelago (Modena), Casalattico (Frosinone), Gerano (Roma), Lovere (Bergamo), Borgo Pace e Mercatello sul Metauro (Pesaro), Ali, Gaggi, Gallodoro, Italia, Motta Camastra, Scaletta Zanclea (Messina), Montieri (Grosseto), Fivizzano e Pontremoli (Massa Carrara), Parrano (Terni).

La stampa ha rilevato che l'azione della Confedilizia ha valso a contenere gli aumenti.

Precisa lettera del Presidente Ape - Viareggio

Il presidente dell'Ape - Viareggio dott. G. Vacchelli Casoni ha pubblicato su *Italia Oggi* una precisa lettera che segnaliamo ai lettori, «Io possiedo - è detto in essa - un appartamento di circa 90 mq in buona posizione affittato a equo canone, al canone mensile di lire 284.500, pari a lire 3.414.000 annuali, in scadenza al 31/12/95 e regolarmente disdettato, per il quale il pretore giudicante ha fissato la prima esecuzione per il rilascio al 30/4/98, salvo eventuali e molto probabili rinvii. Per detto appartamento ho pagato quest'anno un'Ici di lire 976.652 oltre ovviamente alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e alle imposte dovute. Ora mi domando perché ci si scandalizza tanto per questi inquilini favoriti e privilegiati di Affittopoli che sono pur sempre una minoranza, ma che colpiscono l'opinione pubblica per la forte misura del privilegio goduto o per la notorietà delle persone, e invece nessun provvedimento è stato preso nei confronti dei milioni di casi come il mio, dove le leggi consentono il perpetuarsi a favore dell'inquilino, per moltissimo tempo, di un ingiustificato privilegio godendo del supporto di una legislazione tutta a lui favorevole».

Fantozzi, il Pds e i Comuni sulla Finanziaria

“Quell'aumento degli estimi proprio non lo volevo. Avrei preferito l'addizionale sull'energia elettrica. Ma mi sono dovuto piegare alla volontà collegiale del Consiglio dei ministri”.

“So benissimo di aver detto più volte che se avessi trovato le disponibilità finanziarie avrei tolto la casa dal 740. Ho anche detto di recente che non ci sarebbero state nuove imposte sugli immobili. Avrei visto con favore l'introduzione per i Comuni di un'addizionale sull'energia elettrica. Questa proposta è stata scartata perché sarebbe stata obbligatoria e non facoltativa come è l'intervento sugli estimi”.

(ministro Fantozzi, dichiarazioni a *la Repubblica*, 29.9.95).

“Quello che trovo assurdo sono le accuse di aver varato una stangata su casa, benzina, bollo auto. L'aumento degli estimi è meramente facoltativo, probabilmente non sarà applicato e comunque molti comuni lo avevano chiesto per fare una politica articolata del territorio. Inoltre la riforma del catasto va verso le microzone e quindi verso un federalismo catastale”.

(ministro Fantozzi, dichiarazioni al *Corriere della sera*, 29.9.95)

“La nostra proposta è di trasferire ai comuni il compito di aggiornare i valori catastali, in modo da avvicinarli a quelli di mercato per le diverse zone. Una prima forma di intervento potrebbe essere sperimentata già con la prossima finanziaria: permettendo ai comuni, per esempio, di aumentare o ridurre le rendite del 10-15 per cento ai fini del calcolo dell'Ici”.

(on. Turci, capogruppo Pds Commissione Finanze Camera dei deputati, dichiarazioni a *La nazione*, 24.9.95).

“Si parla di incremento dell'aliquota massima dell'Ici. Ma occorre anche ricordarsi che l'aliquota applicata dai comuni è in media il 5 per mille. Non servirebbe a molto, insomma, alzare la percentuale massima applicabile. L'istituzione della Superici, insomma, non darebbe alcun risultato. Bisognerebbe fare, invece, qualcosa di più importante. Aggiornare le rendite catastali, dando la facoltà ai comuni di fare da sé questa revisione. In modo da avvicinare i valori catastali a quelli di mercato”.

(on. Visco, esperto fisco Pds, dichiarazioni a *Italia Oggi*, 23.9.95)

“Questo intervento sui valori dei fabbricati apre la porta ad un contenzioso enorme e i sindaci temono una pioggia di ricorsi al Tar per difetto di motivazione delle delibere”.

(Marino Massaro, Sull'Ici Comuni in mezzo al guado, in: *24 ore*, 29.9.95)

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione gennaio	1994 - gennaio	1995	3,8%	2,85%
Variazione febbraio	1994 - febbraio	1995	4,3%	3,22%
Variazione marzo	1994 - marzo	1995	4,9%	3,68%
Variazione aprile	1994 - aprile	1995	5,2%	3,90%
Variazione maggio	1994 - maggio	1995	5,5%	4,12%
Variazione giugno	1994 - giugno	1995	5,8%	4,35%
Variazione luglio	1994 - luglio	1995	5,6%	4,20%
Variazione agosto	1994 - agosto	1995	5,8%	4,35%
Variazione settembre	1994 - settembre	1995	5,8%	4,35%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione gennaio	1993 - gennaio	1995	8,2%	6,15%
Variazione febbraio	1993 - febbraio	1995	8,7%	6,52%
Variazione marzo	1993 - marzo	1995	9,3%	6,98%
Variazione aprile	1993 - aprile	1995	9,5%	7,12%
Variazione maggio	1993 - maggio	1995	9,7%	7,27%
Variazione giugno	1993 - giugno	1995	9,8%	7,35%
Variazione luglio	1993 - luglio	1995	9,5%	7,12%
Variazione agosto	1993 - agosto	1995	9,7%	7,27%
Variazione settembre	1993 - settembre	1995	9,9%	7,42%

Approvate alla Camera sette mozioni sulla casa

Due giorni di dibattito, alla Camera dei deputati, sulla politica della casa, a seguito dello scandalo di *Affittopoli* (preannunciato nel '93 da Confedilizia: cfr. *Cn* settembre '95). Risultato: approvate ben 7 mozioni in merito, dei diversi gruppi politici (tutte quelle presentate, ad eccezione della mozione di Rifondazione comunista).

Intervenendo nel dibattito, il ministro del lavoro Treu ha preannunciato per la metà di ottobre la diffusione delle conclusioni della Commissione ministeriale incaricata di verificare se sono state commesse irregolarità nella gestione degli immobili degli enti. Subito dopo - ha detto sempre il ministro - sarà presentata una proposta organica (una circolare più un decreto legislativo) per modificare le disposizioni attualmente in vigore, anche con riferimento al problema delle (persistenti e gravi) morosità. Quanto al problema della vendita del patrimonio immobiliare degli enti, Treu ha affermato che “bisognerà trovare forme e tempi perché le dismissioni siano portate a termine con trasparenza ed economicità”.

Com'è noto, sul problema delle case degli enti la Confedilizia è stata chiamata dal ministro ad esprimere il parere della proprietà, con ripetute consultazioni.

Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni della proprietà edilizia

**Anno 5
Numero 8**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489
Fax. 06/6793447

Impaginazione e Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa il 10 ottobre 1995