

Anno 7 - gennaio 1997 - n. 1

Spediz. in abb. postale art. 2, c. 27, Legge 549/95 - Roma

CONFEDILIZIA

notizie

PROGRAMMA PER IL 1997

Se non ci fosse stata la Confedilizia, nel '96 sarebbe diventato legge dello Stato - con la connivenza di piccole associazioni - il "progetto Di Pietro" per il nuovo regime delle locazioni (che avrebbe introdotto - persino - il contratto a tempo indeterminato: l'affitto eterno...).

Se non ci fosse stata la Confedilizia - ancora - la Finanziaria sarebbe stata, per la casa, ben più punitiva.

Ogni proprietario, ogni condòmino bisogna si convinca che la casa non è più un diritto, ma un bene da difendere - contro le tasse - giorno per giorno. Un bene da riconquistare, perché l'Ici ha trasformato il proprietario di casa in inquilino del Comune.

E perché la casa è così tartassata? Perché i programmi elettorali che ad essa si riferiscono vengono allegramente traditi?

La ragione è una sola: proprietari di casa e condòmini non sanno essere una forza organizzata. Sono in molti (sono milioni, addirittura), ma quanti aderiscono alla Confedilizia, e la sostengono?

OGNI SOCIO PROCURI UN NUOVO SOCIO PER IL 1997

SOLO L'UNIONE, FA LA FORZA

All'interno

- **Cosa prevede per la casa la nuova Finanziaria**
- **Lo scadenziario '97 del proprietario**
- Sgombero neve, obbligo del Comune
- Passi carrai, ancora due anni
- Rinviato termine adeguamento impianti
- Nuova normativa preliminari, Iva e mutui
- I senatori che hanno votato l'aumento degli estimi
- "Boom sfratti"?, proprio no
- Nuova segnaletica luoghi lavoro
- "Tassa grate" addio...
- Sugli sfratti, un Prefetto si confessa
- Fronte bonifica, acque agitate

Il Presidente dal ministro Costa

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero il nuovo ministro dei Lavori Pubblici, Paolo Costa, subito dopo il suo insediamento. Incontri ha pure avuto con il Sottosegretario agli Interni sen. Giorgianni, con i Presidenti della Confcommercio Billè e della Coldiretti Micolini, con il Segretario generale della Cisl Cerioli nonché con il correlatore della Finanziaria al Senato sen. Polidoro. Sforza Fogliani ha pure incontrato gli onn. Buttiglione e Tremonti, unita-

Il Presidente confederale parla a Savona su "La casa tra fiscalità e normativa per le abitazioni"

mente al deputato tedesco on. Merz, nel corso dell'Incontro indetto dalla Fondazione Adenauer sul tema "Riforma fiscale, in Italia e in Germania".

A Milano, il Presidente confederale ha partecipato alla presentazione del rapporto dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma e a Roma (ove ha anche presieduto una riunione delle Associazioni territoriali sulle dimissioni tenuta dall'arch. Pietrolucci, nonché la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali) ha preso parte al 1° Congresso Confederale dell'UGL (ex Cisnal). Sempre nella capitale, il Presidente confederale ha partecipato alla manifestazione di presentazione dell'edizione in lingua inglese dell'Annuario "Dimore e giardini storici visitabili in Italia", promossa da Adsi e Fai. Sforza Fogliani ha pure preso parte ad una manifestazione dell'Alp-Associazione liberi professionisti (presieduta dall'on. Biondi) ed incontrato il Presidente dell'Associazione nazionale cooperative di abitazione, Demilitri, nonché il Presidente dell'Aspesi, Traversa. A Torino, il Presidente confederale (che ha, tra l'altro, partecipato ad una trasmissione in diretta del GR 1) ha preso parte ad una Tavola rotonda sul tema "Recuperare la città" indetta al Lingotto dall'Ance mentre a Lido di Camaiore ha aperto - insieme al presidente Fiaip Passuti - le manifestazioni per il Ventennale dell'organizzazione degli agenti immobiliari. Insieme al prof. Nicolò Zanon dell'Università di Padova (oltre che al Presidente della Camera di commercio on. De Poi e al Presidente della Confedilizia umbra ing. Fronduti), Sforza Fogliani ha poi partecipato a Perugia al Convegno "La nuova imposizione fiscale sugli immobili: estimi e Ici '97".

Il Vicepresidente Guarnieri ha rappresentato la Confedilizia (e svolto una relazione) alla Prima Conferenza Immobiliare, tenutasi a Milano, organizzata dal locale Collegio Ingegneri e Architetti (insieme al locale Ordine). Il Presidente della Confedilizia di Roma, Pietrolucci, ha rappresentato l'organizzazione

Il tavolo dei relatori - col Presidente confederale - del Convegno di Perugia su ICI '97, al termine del quale sono stati premiati i soci con maggiore anzianità di iscrizione

alla presentazione della ricerca curata dal Censis sul tema "Organizzare la gestione dei patrimoni con il terziario immobiliare".

Il Segretario generale Bertocchini (che è poi stato intervistato, all'uscita, dal TG 4) ha incontrato le forze politiche del Polo sulla Finanziaria, in un giro di consultazioni che ha interessato anche Confindustria, Confcommercio, Confagricoltura.

L'Assistente del Presidente Bianco ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione della pubblicazione "La valorizzazione del patrimonio immobiliare degli investitori istituzionali" (a cura del Consiglio nazionale delle Borse Immobiliari), alla conferenza stampa del CiPark sulla proposta parcheggio, alla "vernice" di illustrazione del 30° "Rapporto sulla situazione sociale del Paese-1996" predisposto dal Censis col patrocinio del Cnel, al Convegno "Rinnovo italiano: Roma verso il 2000", all'Assemblea dell'Associazione Crs sul tema "Valori e istituzioni per un nuovo patto", alla tavola rotonda dell'Acer sul tema "Variante delle certezze: sviluppo compatibile o crisi, per le imprese romane?", al Seminario di studio del Sindacato ragionieri commercialisti sul decreto legislativo in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e al dibattito "Il governo della fiscalità locale" svoltosi - sempre a Roma - in occasione della presentazione del volume "Liquidazione ed accertamento in materia di Ici".

Niente referendum per i patti in deroga

Il referendum sui patti in deroga (cfr. Cn 1/96) non si terrà. Lo ha stabilito la Cassazione, a seguito della sentenza della Corte costituzionale che ha reso facoltativa l'assistenza dei sindacati (cfr. Cn 8/96).

L'assistenza - come è noto - continua ad opera delle oltre 170 Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, dislocate su tutto il territorio nazionale. L'assistenza, infatti, risponde all'interesse del proprietario di casa, al quale evita discussioni, dissidi, contenzioso giudiziario (come l'esperienza di 4 anni ha largamente dimostrato).

Sgombero neve, obbligo del Comune

Lo sgombero della neve è obbligo dei Comuni e riguarda non solo le strade, ma anche i marciapiedi essendo gli stessi soggetti a servizi di pubblico passaggio.

Lo ha ricordato la Confedilizia, che ha richiamato l'attenzione sul fatto che differenti disposizioni presenti in vecchi Regolamenti di Polizia locale sono da ritenersi privi di valore per effetto della Costituzione stessa, che ha previsto che ai cittadini si possano imporre prestazioni esclusivamente con legge formale. La Confedilizia ha ricordato anche che, già nel 1958, la Corte costituzionale si è espressa nel senso che «prestazioni personali di mano d'opera possono essere imposte solo per legge e non, quindi, per regolamento dell'autorità comunale».

Passi carrai, ancora due anni

Il Parlamento ha ratificato, in "zona Cesarini", il D.L. 4.10.1996 n. 517 (contrariamente ad ogni previsione: cfr. Cn dicembre '96). In tale sede, il termine per l'adeguamento al (nuovo) Codice della strada dei cartelli segnaletici dei passi carrai è stato spostato al 31 dicembre 1998. Fino a tale data - per quanto dispone l'art. 234 Cds - "sono consentite le occupazioni, le installazioni e gli accessi attualmente esistenti".

FONDI RUSTICI

Accordo nazionale sugli affitti

Le organizzazioni professionali agricole (Confagricoltura e Cia) hanno sottoscritto con la Federazione nazionale della proprietà fondiaria un Accordo nazionale collettivo che fissa nuove regole per l'affitto dei fondi rustici. La Coldiretti ha invece dichiarato la propria indisponibilità - per il momento - a firmare l'intesa, che avrà durata quinquennale.

CONFEDILIZIA

*a difesa
del proprietario di casa*

Comitati anti-Ici

"Stop all'Ici, all'assistenzialismo e al furto di Stato". I rappresentanti dei neonati Cai (Comitati anti-Ici) sono pronti a scendere in campo ed hanno adottato questo slogan come loro cavallo di battaglia.

Promotore dell'iniziativa, Marco Scotto Lavina.

*Lo Stato non può aiutarci
a risolvere i nostri problemi.*

Lo Stato è il nostro problema.

R. REAGAN

Cemento armato, norme tecniche

Con Circolare 15.10.1996, n. 252 AA.GG./S.T.C. del Ministero dei lavori pubblici (pubblicata sulla G.U. del 26.11.96 - Supplemento ordinario n. 277) sono state diramate le istruzioni per l'applicazione delle «Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche». Il riferimento è al Decreto ministeriale 9 gennaio 1996.

CONFEDILIZIA

*i patti in deroga
in buone mani*

Regione Lombardia, Protocollo d'intesa con i sindacati

La Regione Lombardia ha sottoscritto, in data 3.12.96, un Protocollo d'intesa in materia di edilizia residenziale pubblica con i rappresentanti degli assegnatari/conducenti. Per questi ultimi, hanno firmato l'intesa i sindacati Ania, Sict, Sunia, Uniat e Ui.

Rinviati termini per impianti e sicurezza lavoro

Nuove norme in tema di preliminari di compravendita e di Iva sulla manutenzione straordinaria

Con il decreto-legge 670/96 sono state emanate disposizioni in tema di adeguamento degli impianti (di cui alla legge 46/90) e di sicurezza del lavoro (di cui al d. lgs. 626/94).

Il termine per adeguare gli impianti (in particolare, quelli elettrici) slitta dal 31.12.96 al 31.12.97, mentre tempi diversi sono previsti per gli impianti del gas, sulla base di un regolamento da emanarsi (in ogni caso tali termini non potranno andare oltre il 31.12.99).

Per quanto concerne la sicurezza sul lavoro (le cui norme sono parzialmente applicabili ai portieri e, comunque, agli altri lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati), si prevede che le contravvenzioni accertate entro il 30.6.97 vengano estinte senza alcun pagamento qualora il contravventore provveda ad adeguarsi alle prescrizioni dell'organo di vigilanza.

Piena soddisfazione è stata espressa dalla Conedilizia, che in più occasioni era intervenuta richiedendo slittamenti dei termini relativi alle predette norme.

Il decreto-legge 669/70 contiene invece disposizioni in materia di trascrizione di contratti preliminari relativi a trasferimenti immobiliari. Prevede inoltre che l'Iva per gli interventi di manutenzione straordinaria sia ridotta al 10% fino al 31.12.97, nonché agevolazioni per mutui contratti al fine di effettuare lavori edili (manutenzione ordinaria esclusa).

Le normative di tali provvedimenti (e altro di minor rilievo) saranno compiutamente illustrate su *Cn* come di consueto - a conversione avvenuta dei decreti-legge anzidetti.

«L'inquilino è, di fronte al padron di casa, ciò che è il salariato di fronte al capitalista». Ciò è totalmente falso.

FRIEDRICH ENGELS

Lo scadenziario del proprietario

20 Gennaio 1997 - Lunedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° gennaio 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° gennaio 1997.

20 Gennaio 1997 - Lunedì TASSA SMALTIMENTO RIFIUTI

Scade il termine per presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali è iniziata nel 1996 l'occupazione o la detenzione e le denunce integrative o modificative.

31 Gennaio 1997 - Venerdì TOSAP

Scade il termine per il pagamento annuale della tassa.

31 Gennaio 1997 - Venerdì TOSAP

Scade il termine per il versamento della rata di gennaio per coloro i quali si sono avvalsi della facoltà - concessa in caso di importo della tassa superiore a lire 500.000 - della corresponsione in quattro rate di eguale importo con scadenza nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.

20 Febbraio 1997 - Giovedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° febbraio 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° febbraio 1997.

20 Marzo 1997 - Giovedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° marzo 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° marzo 1997.

21 Aprile 1997 - Lunedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° aprile 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° aprile 1997.

30 Aprile 1997 - Mercoledì TOSAP

Scade il termine per il versamento della rata di aprile per coloro i quali si sono avvalsi della facoltà - concessa in caso di importo della tassa superiore a lire 500.000 - della corresponsione in quattro rate di eguale importo con scadenza nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.

20 Maggio 1997 - Martedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° maggio 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° maggio 1997.

2 Giugno 1997 - Lunedì IRPEF-SSN

Scade il termine per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. 740/97, concernenti l'Irpef a saldo per il 1996 ed in acconto per il 1997; il contributo al Servizio sanitario nazionale a saldo per il 1996 ed in acconto per il 1997.

20 Giugno 1997 - Venerdì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° giugno 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° giugno 1997.

30 Giugno 1997 - Lunedì ICI

Scade il termine per la presentazione della dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili per il 1996 (per i soggetti tenuti a tale adempimento) e per il versamento della prima rata per il 1997 (90 per cento dell'imposta dovuta per il primo semestre 1997).

30 Giugno 1997 - Lunedì IRPEF-SSN

Scade il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi Mod. 740/97 (redditi 1996).

21 Luglio 1997 - Lunedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° luglio 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° luglio 1997.

31 luglio 1997 - Giovedì TOSAP

Scade il termine per il versamento della rata di luglio per coloro i quali si sono avvalsi della facoltà - concessa in caso di importo della tassa superiore a lire 500.000 - della corresponsione in quattro rate di eguale importo con scadenza nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.

20 Agosto 1997 - Mercoledì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° agosto 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° agosto 1997.

22 Settembre 1997 - Lunedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° settembre 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° settembre 1997.

20 Ottobre 1997 - Lunedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° ottobre 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° ottobre 1997.

31 Ottobre 1997 - Venerdì TOSAP

Scade il termine per il versamento della rata di ottobre per coloro i quali si sono avvalsi della facoltà - concessa in caso di importo della tassa superiore a lire 500.000 - della corresponsione in quattro rate di eguale importo con scadenza nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.

20 Novembre 1997 - Giovedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° novembre 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° novembre 1997.

1° Dicembre 1997 - Lunedì IRPEF-SSN

Scade il termine per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef e sul contributo al Servizio Sanitario Nazionale dovuto per il 1997.

22 Dicembre 1997 - Lunedì ICI

Scade il termine per il versamento della seconda rata dell'imposta dovuta per il 1997 (imposta dovuta per il 1997 al netto dell'importo del versamento della prima rata).

22 Dicembre 1997 - Lunedì ICI

Scade il termine per il versamento della seconda rata o unica rata dell'imposta dovuta per il 1997 da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato (con gli interessi nella misura del 3 per cento).

22 Dicembre 1997 - Lunedì IMPOSTA DI REGISTRO

Scade il termine per il versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite con effetto dal 1° dicembre 1997 e a contratti pluriennali relativi ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° dicembre 1997.

I senatori che hanno votato sì all'aumento degli estimi per le case

Agostino Gerardo	Ppi	De Luca Athos	Verdi	Pagano Maria Grazia	Pds
Albertini Renato	Rif. Com.	De Martino Guido	Pds	Palumbo Aniello	Ppi
Andreolli Tarcisio	Ppi	De Zulueta Owtram	Pds	Papini Andrea	Misto
Andreotti Giulio	Ppi	Diana Lino	Ppi	Pappalardo Ferdinando	Pds
Angius Gavino	Pds	Diana Lorenzo	Pds	Pardini Alessandro	Pds
Arlacchi Giuseppe	Pds	Di Orio Ferdinando	Pds	Parola Vittorio	Pds
Ayala Giuseppe Maria	Sin. Dem.	Dondeynaz Guido	Misto	Pasquini Giancarlo	Pds
Barbieri Silvia	Pds	Donise Eugenio	Pds	Passigli Stefano	Pds
Barrile Domenico	Pds	D'Urso Mario	Rinnov.	Pelella Enrico	Pds
Bassanini Franco	Pds	Duva Antonio	Misto	Pellegrino Giovanni	Pds
Battafarano Giovanni	Pds	Elia Leopoldo	Ppi	Petrucci Patrizio	Pds
Bedin Tino	Ppi	Erroi Bruno	Ppi	Petruccioli Claudio	Pds
Bergonzi Piergiorgio	Rif. Com.	Falomi Antonio	Pds	Pettinato Rosario	Verdi
Bernasconi Anna Maria	Pds	Fassone Elvio	Pds	Piatti Giancarlo	Pds
Bertoni Raffaele	Pds	Ferrante Giovanni	Pds	Pieronni Maurizio	Verdi
Besostri Felice Carlo	Pds	Figurelli Michele	Pds	Piloni Ornella	Pds
Besso Cordero Livio	Rinnov.	Fiorillo Bianca Maria	Rinnov.	Pinggera Armin	Misto
Bettoni Brandani Monica	Pds	Follieri Luigi	Ppi	Pizzinato Antonio	Pds
Biscardi Luigi	Pds	Forderi Giovanni	Pds	Polidoro Giovanni	Ppi
Boco Stefano	Verdi	Fusillo Nicola	Ppi	Preda Aldo	Pds
Bonavita Massimo	Pds	Gambini Sergio	Pds	Rescaglio Angelo	Ppi
Bonfietti Daria	Pds	Giaretta Paolo	Ppi	Rigo Mario	Misto
Borroni Roberto	Pds	Giorgianni Angelo	Rinnov.	Ripamonti Natale	Verdi
Bortolotto Francesco	Verdi	Giovanelli Fausto	Pds	Robol Alberto	Ppi
Bratina Diodato	Pds	Gruosso Vito	Pds	Rocchi Carla	Verdi
Bruni Giovanni	Rinnov.	Gualtieri Libero	Sin. Dem.	Rognoni Carlo	Verdi
Bruno Ganeri Antonella	Pds	Guerzoni Luciano	Sin. Dem.	Ronchi Edoardo	Verdi
Brutti Massimo	Pds	Iuliano Giovanni	Rinnov.	Russo Giovanni	Pds
Bucciarelli Anna Maria	Pds	Larizza Rocco	Pds	Russo Spena Giovanni	Rif. Com.
Cabras Antonio	Sin. Dem.	Lauricella Angelo	Pds	Salvato Ersilia	Rif. Com.
Caddeo Rossano	Pds	Lavagnini Severino	Ppi	Salvi Cesare	Pds
Calvi Guido	Pds	Lo Curzio Giuseppe	Ppi	Saracco Giovanni	Pds
Camerini Fulvio	Pds	Lombardi Satriani Luigi	Pds	Sarto Giorgio	Verdi
Capaldi Antonio	Pds	Loreto Rocco	Pds	Sartori Maria Antonietta	Pds
Caponi Leonardo	Rif. Com.	Lubrano di Ricco Giovanni	Verdi	Scivoletto Concetto	Sin. Dem.
Carcarino Antonio	Rif. Com.	Maconi Loris	Pds	Semenzato Stefano	Verdi
Carella Francesco	Verdi	Manieri Maria Rosaria	Rinnov.	Senese Salvatore	Pds
Carpi Umberto	Sin. Dem.	Manzi Luciano	Rif. Com.	Smuraglia Carlo	Pds
Carpinelli Carlo	Pds	Marchetti Fausto	Rif. Com.	Squarzialupi Vera	Pds
Castellani Pierluigi	Ppi	Marini Cesare	Rinnov.	Staniscia Angelo	Pds
Cazzaro Bruno	Pds	Marino Luigi	Rif. Com.	Tapparo Giancarlo	Pds
Cecchi Gori Vittorio	Ppi	Masullo Aldo	Pds	Taviani Emilio Paolo	Ppi
Cioni Graziano	Pds	Mazzuca-Poggiolini Carla	Rinnov.	Toia Patrizia	Ppi
Cò Fausto	Rif. Com.	Mele Giorgio	Pds	Uccielli Palmiro	Pds
Conte Antonio	Pds	Meloni Franco	Misto	Valletta Antonino	Pds
Corrao Ludovico	Pds	Micela Silvano	Pds	Vedovato Sergio	Pds
Cortiana Fiorello	Verdi	Mignone Valerio	Pds	Veltri Massimo	Pds
Coviello Romualdo	Ppi	Migone Giangiacomo	Pds	Veraldi Donato	Ppi
Crescenzo Mario	Pds	Montagna Tullio	Pds	Vigevani Fausto	Pds
Crippa Aurelio	Rif. Com.	Montagnino Antonio	Ppi	Villone Massimo	Pds
D'Alessandro Prisco Franca	Pds	Monticone Alberto	Ppi	Viserta Costantini Bruno	Pds
Daniele Galdi Maria Grazia	Pds	Morando Antonio	Pds	Viviani Luigi	Pds
Debenedetti Franco	Pds	Murineddu Giovanni	Pds	Zecchino Ortensio	Ppi
De Carolis Stelio	Misto	Nieddu Gianni	Pds	Zilio Giancarlo	Ppi
De Guidi Guido	Pds	Occhipinti Mario	Misto	<i>Si è astenuto:</i>	
Del Turco Ottaviano	Rinnov.	Ossicini Adriano	Rinnov.	Brienza Giuseppe	Ccd

Gli altri senatori non hanno partecipato al voto, per protesta.

L'elenco dei *deputati* che hanno votato a favore dell'aumento degli estimi catastali è stato pubblicato su *Cn* di dicembre '96.

Novità in libreria

Liquidazione ed accertamento in materia di Ici

Nuovo processo tributario

Dizionario del condominio

Come godersi il weekend

Accertamenti Tarsu, tempi più lunghi

Una risoluzione (n. 268/E, 24.12.96) del Ministero delle Finanze, Dipartimento fiscalità locale, precisa, a proposito degli accertamenti relativi alla Tarsu, che per le annualità anteriori al '94 non sono possibili accertamenti in rettifica, perché le disposizioni all'epoca vigenti (art. 276 del TU 1175/31) fissavano il limite al 30 giugno dell'anno successivo alla

presentazione della denuncia. Per il '94 e anni successivi, invece, si applica l'art. 71, co. 1, del d. lgs. 507/93, che prevede il termine del 31 dicembre del terzo anno successivo alla presentazione della denuncia.

Nel caso di denuncia infedele o incompleta o omessa, insorge ogni anno in capo al contribuente l'obbligo di rettificarla o presentarla. Quin-

di anche nel caso di denunce infedeli anteriori al '94 vige tale obbligo. Pertanto il termine a disposizione del Comune per notificare l'avviso di accertamento è, per il '94, fissato al 31.12.97; per il '95, al 31.12.98; per il '96, al 31.12.99.

Il testo integrale della risoluzione può essere richiesto dalle Associazioni aderenti alla Sede Centrale.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ventennale a Lido di Camaiore

La Fiaip ha celebrato il proprio ventennale a Lido di Camaiore, nel corso di una riuscita "due giorni".

Portando il saluto e l'adesione - oltre che personale - della Confedilizia, il Presidente confederale (che ha parlato dopo il presidente Fiaip, Pasuti) tra l'altro ha detto: "Grava sul settore immobiliare, e ne sentiamo tutti le conseguenze, la politica deflazionistica del Governo. Le case sono abbattute nei loro valori da una fiscalità senza precedenti, che - aggravata anche dalla Finanziaria '97 - annullerà pressoché totalmente i redditi (per ora ridotti al 40-50% del canone) senza che si verifichi più neppure la rivalutazione, che per anni era stata ciò che aveva salvato l'investimento immobiliare. Le prospettive per il '97 dovute all'attuale stretta deflazionistica, sono negative per non dire nulle". "Io non so - ha proseguito Sforza Fogliani - se entreremo in Europa e se vi entreremo - in caso - vivi o morti. So che, in ogni caso, entreremo in una Europa vecchia, senza prospettive per i giovani e dopo aver ucciso ogni forma di risparmio a cominciare da quello investito nella casa".

Da sezione a sezione, Tassa

Con Risoluzione del Dipartimento Entrate del Ministero Finanze n. 191/E/V/11/2005 in data 17.8.1996 è stato chiarito che il soggetto, già regolarmente iscritto ad una Sezione del Ruolo Mediatori di cui alla l. n. 39/1989, che intenda ottenere l'iscrizione ad altre Sezioni del medesimo Ruolo, deve nuovamente corrispondere la Tassa di concessione governativa. La regolamentazione di quest'ultima è contenuta nell'art. 22 della Tariffa annessa al D.P.R. 26.10.1972 n. 641.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Accordo coi sindacati inquilini

L'Ania ha raggiunto, con le organizzazioni inquilini Sunia - Sict - Uniat, un accordo per un contratto-tipo di locazione destinato a regolare i rapporti tra le compagnie assicurative ed i loro conduttori. Il contratto in questione verrà applicato con decorrenza 1.4.1997 mentre il regolamento relativo alla ripartizione dei costi dei servizi resi dalle assicurazioni - pure approvato - troverà applicazione a partire dall'esercizio immediatamente successivo a quello in corso.

Le parti firmatarie dell'Accordo - dice un comunicato congiunto - "valutano l'intesa raggiunta come la conferma di corrette relazioni sindacali attraverso la contrattazione collettiva, il che contribuisce alla chiarezza nei rapporti contrattuali".

Sicurezza luoghi di lavoro

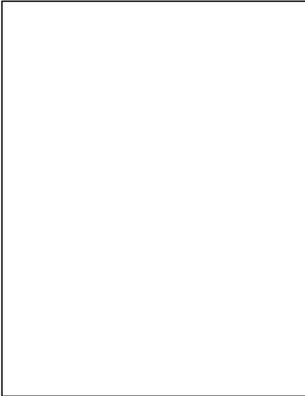
In materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (e di relativa segnalazione, anche) la Confedilizia centrale ha trasmesso alle Associazioni territoriali aderenti un'apposita Circolare informativa.

In attesa delle delucidazioni richieste al competente Ministero specie per quanto attiene ai condomini (e non ancora pervenute alla data di chiusura in tipografia di questo numero di *Cn*) raccomandiamo agli associati di tenersi in stretto contatto con le Associazioni di appartenenza.

Sull'argomento (oltre che su altri, di interesse condominiale e locatizio) convegno confederale a Piacenza il 18 gennaio (sala convegni *Banca di Piacenza*).

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 170 Associazioni territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06/6793489 - 6792532

CONFEDILIZIA SERVIZI



Calendario Confedilizia. Reca la scritta "L'organizzazione storica della proprietà edilizia". Inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti.



Distintivo Confedilizia, nei colori confederali. Invio - a richiesta - alle Associazioni territoriali ed ai soci, da parte della sede centrale, con pagamento delle spese.



Agenda del contribuente 1997, a cura del Ministero Finanze. Inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti, ove può essere consultata dai soci.

La CONFEDILIZIA
fa molto.

Ma FAREBBE
DI PIÙ
se tutti i proprietari di casa
si iscrivessero
alle Associazioni territoriali
aderenti
(presenti su tutto
il territorio nazionale)

RASSEGNA STAMPA

Un inquilino inneggia a Di Pietro

Vincenzo Zito di Roma così scrive a *Il Tempo* (20/11): «Ho letto sul suo giornale una nota di Gian Paolo Cresci "Un furto alla famiglia italiana". Le mie più sentite congratulazioni. Faceva sentire la voce dei possessori di un'unica casa: badate bene, non produce nessun reddito ma solo spese. Casa che un povero imbecille lavorando tutta la vita con immensi sacrifici e rinunce di ogni genere ha acquistato, credendosi al sicuro da rapaci mani di proprietari senza scrupoli. Ma purtroppo questi cittadini facevano i conti senza l'oste, in questo caso l'oste era lo Stato, rappresentato dal governo Amato, detto il Dottor Sottile, che sottilmente appoggiato da quegli stessi che attualmente sono al Governo accontentava i fratelli comunisti ed i cosiddetti difensori dei lavoratori, i sindacati che avevano sempre chiesto e proposto una patrimoniale sulla casa».

Andrea Disertori di Milano scrive a *il Giornale* (25/11): «A proposito di "Affittopoli" e di alloggi pubblici assegnati ai "Vip", vorrei evidenziare il rovescio della medaglia. Mi riferisco alle migliaia di appartamenti (solo a Milano) appartenenti a privati, spesso poco abbienti o pensionati: continuano ad essere affittati a equo canone, inferiore a quello dell'edilizia sovvenzionata comunale o statale (case popolari) dopo uno sfratto esecutivo che dura dieci o vent'anni, con la motivazione che "non sono disponibili" alloggi statali o comunali, dove trasferire le famiglie sfrattate. Con i previsti aumenti Ici Irpef, spese condominiali straordinarie, i piccoli proprietari devono sborsare molto di più del ricavato irrisorio proveniente dagli affitti ad equo canone».

«Manca solo l'esproprio» è il titolo che il *Corriere della sera* (25/11) pone a questa lettera di Gianni Testa di Roma: «Qualche lettore auspica la crescita del carico fiscale sulle cosiddette seconde case. In un Paese come il nostro dove in cinque anni il peso delle tasse sulla casa, secondo i dati Confedilizia, è raddoppiato, che cosa si pretende ancora dai proprietari di casa? Manca solo l'esproprio diretto: quello surrettizio è già stato attuato da Ici, Iciap, Tarsu, Irpef, Irpeg, registro, catasto eccetera».

Contro Bertinotti, questa lettera di Francesco Casalini di Piombino a *il Giornale* (27/11): «Vorrei porre al sig. Bertinotti la seguente domanda: che cosa è l'Ici visto che non la considera una patrimoniale? Si rende conto che un'altra patrimoniale non farebbe altro che provocare un aumento delle locazioni con danno grave per le classi meno abbienti? Logicamente, se ripristinasse l'equo canone o meraviglie simili, porterebbe ad un esproprio, già parzialmente in atto».

Paolo Aillaud di Napoli scrive al *Roma* (28/11): «Nel nostro ordinamento giuridico, riceve diritto di cittadinanza, la legge 61-89 (art. 2 lett. B) che consente al proprietario-locatore che ambisca legittimamente a ri(entrare) nella disponibilità piena del bene suo, di accorciare forse, i tempi lunghi del farraginoso procedimento offrendo allo sfrattato, quale sorta di baratto, un altro alloggio. Ho offerto alla ex conduttrice (il contratto locatizio è stato retroattivamente risolto con sentenza 31-12-92) un appartamento, certamente idoneo alle sue esigenze abitative, al Vomero (parco residenziale) distante pochi metri dall'abitazione di mia proprietà, nella quale domicilio abusivamente, e soprattutto ad un canone irrisorio, l. 200.000, più conveniente di quanto mi corrisponde L. 390.000, quale occupante senza titolo: in ciò surrogandomi a quei soggetti istituzionalmente deputati a preoccuparsi della sistemazione abitativa dei loro congiunti, nel caso di specie al benemerito discendente legittimo che in cotal grottesca e paradossale vicenda, di certo carente di qualsivoglia fumus di giuridicità, brilla per la sua latitanza. Inopinatamente, quella offerta è stata sdegnosamente, pretestualmente e pervicacemente reietta dalla ex conduttrice, che neppure si è premurata di visionare l'immobile posto a disposizione, con argomentazioni capziose ed evanescenti peraltro integralmente accolte, ricevendone l'imprimatur e decretando pertanto la morte giuridica del mio diritto, dal giudice dell'esecuzione, ideologicamente incline alle teorie Proudhoniane, cui è prassi si faccia ricorso nell'ipotesi di rifiuto. Rilevo che la conduttrice è proprietaria di beni immobili in Napoli ed appare titolare di un reddito tale che le consentirebbe, si come sarebbe fisiologico e corretto, di provvedere autonomamente al suo problema abitativo! L'episodio, ennesimo misfatto di mala giustizia che scorge me, protagonista e vittima sacrificale nell'Italietta del neonato regime che con inaudita furia iconoclasta svilisce e mortifica diritti costituzionalmente tutelati, induce a considerare esservi un innegabile favor legis per il conduttore, beneficiario di innumerevoli proroghe, non supportato da alcun fondamento nel caso esposto, considerato che la vantaggiosa offerta annulla il presupposto stesso della proroga; ma presunta difficoltà di reperire alloggi ad un canone conveniente. Evidenzia che la procedura in atto (iniziata nel '90) ha comportato un onere finanziario di oltre 30.000.000 avendone menomamente ricevuto alcun risultato giuridicamente significativo, nella assoluta impossibilità sancita ministero iudicis, di alloggiare il mio domicilio nell'abitazione che parrebbe ancora, forse, appartenermi!».

Sugli affitti pubblici, Luigi Monaco di Lecce scrive a *Il mondo* (n. 40/96): «Credo che i cittadini apprezzerrebbero moltissimo una panoramica sugli affitti e soprattutto sulle vendite degli immobili degli enti pubblici. Perché non vengono venduti a prezzi di mercato? È possibile che ancora si continui a contrabbandare per solidarietà l'intenzione di favorire gli attuali inquilini, che nella stragrande maggioranza non sono "proletari", ma soltanto sfruttatori del potere politico, sindacale e burocratico? Addirittura si vuole imporre, oltre al diritto di prelazione, il prezzo di vendita anche agli enti privatizzati. Mi sembra scandaloso, oltre che palesemente illegittimo».

Enrico Grassi di Roma ha scritto a più giornali inneggiando al progetto Di Pietro (rifiutato dalla Confedilizia) per l'allungamento della durata dei patti in deroga e l'introduzione del contratto di locazione a tempo indeterminato. Ecco la sua lettera pubblicata da *24 ore* (4/12): «Da inquilino mi permetto di esprimere un desiderio: che il nuovo ministro dei Lavori pubblici, Paolo Costa, faccia suo il progetto di riforma degli affitti che Di Pietro aveva predisposto. Quel progetto, infatti, aveva il pregio non solo di essere socialmente favorevole agli inquilini, ma anche sottoscritto da alcune associazioni di proprietari, come l'Uppi». Lettera logica - aggiungiamo noi - venendo da un inquilino, che cura i propri interessi: meno logica, invece, è l'approvazione del progetto Di Pietro da parte di associazioni che si intitolano ai "piccoli proprietari".

Gilberto Ceccarelli di Firenze scrive a *La Nazione* (1/12): «In relazione alle varie proteste di questi giorni riguardanti gli sfratti, voglio segnalare anche la mia situazione di proprietario il cui occupante è moroso nei miei confronti con ben 28 mensilità di arretrati anche se pur irrisori, e ancora purtroppo non mi è stata convalidata la richiesta di sfratto per morosità».

"Margherita P." di Lido di Camaiore scrive al *Corriere della sera* (11/12): «La legge sull'equo canone mi ha fatto

versare in questi giorni a una ricca commerciante di abbigliamento una cosiddetta "buonuscita" di 24.000.000 di lire, dopo 23 anni di blocco dei fitti. Senza contare l'onerosa manutenzione, le tasse e ora l'eurotassa».

Ancora sulle seconde case una lettera di Antonio Massioni di Milano al *Corriere della sera* (12/12): «Si insiste tanto sull'aumentare le tasse sulle seconde case, considerate genericamente bene di lusso. Non si pensa che per tanti immigrati al Nord la "seconda casa" è spesso frutto di eredità, ha un valore relativamente modesto in zone prive di crisi di alloggi, e soprattutto rappresenta al paese lontano il sacrario delle memorie familiari, da rivisitare una volta all'anno. In situazioni normali a nessun prezzo verrà venduta, nemmeno per comprarsi la "prima casa" che non si possiede a Milano. Costituisce infatti un peso economico che solo per motivi affettivi si accetta di sopportare».

Enrico Giovannini scrive a *La Nazione* (12/12): «C'è la truffa del mod. 740 nel quale devo mettere il reddito sulla casa. Non è vero! Perché prendiamo sì l'affitto, ma ne pago uno più alto e non riesco ad avere la mia casa libera dall'inquilino. In più anche quest'anno abbiamo avuto l. 1.500.000 di spese di manutenzione».

Per concludere, questa lettera di Andrea Disertori a *il Giornale* (19/12): «Leggo sul *Giornale* dell'11 dicembre 1996 che verranno aumentati gli affitti, del 33 per cento, per gli alloggi Ipad (istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza). Vorrei sapere se si intende adeguare a questo criterio in egual misura l'equo canone, continuamente prorogato, per gli appartamenti con sfratto esecutivo di proprietari privati. Questi hanno il piacere di mettere mensilmente abbondantemente mano al portafoglio per pagare i vari balzelli, coperti in minima parte dall'esiguo ricavato degli affitti».

A cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

"Boom sfratti"? Proprio no...

L'Ansa ha diffuso il 21 dicembre scorso una nota di agenzia nella quale - riferendo dati del Ministero dell'Interno - ha parlato (e conseguentemente titolato) di "boom sfratti". L'aumento dei provvedimenti di rilascio - nel primo semestre '96 rispetto al corrispondente periodo '95 - sarebbe stato del 32 per cento (per un totale di 36.868 provvedimenti).

L'agenzia di stampa (governativa) non ha però, nell'occasione, diffuso una dichiarazione subito trasmessa dal Presidente confederale nella quale si sottolinea che "si tratta dell'effetto della scadenza dell'ultima tranche di contratti ad equo canone, stipulati prima dei patti in deroga". Il Presidente aveva anche aggiunto che, per la data del 31.12.95, "i sindacati inquilini avevano ipotizzato un milione e mezzo di sfratti" (anziché 36mila come poi sono stati!).

La precisazione aveva un senso, ed era una notizia. Resta un mistero perché l'Ansa non l'abbia ripresa. L'agenzia governativa, appunto.

APPUNTAMENTI

TuttoNormel

TuttoNormel organizza incontri tecnici (illustrativi delle nuove normative per impianti elettrici ecc.) a Bologna (18/2), Padova (20/2), Torino (26/2), Palermo (4/3), Cagliari (6/3), Roma (11/3), Bari (13/3), Milano (18/3) e Ancona (20/3). Informazioni: tf. 011/5819.002 r.a.

Spaziocasa

Spaziocasa-Mostra del mobile, arredamento e accessori per la casa e di articoli per gli sposi si terrà all'Ente Fiera di Vicenza (insieme a Spaziodesign, Rassegna di arredamento e design contemporanei) dal 15 al 23 febbraio. Informazioni: tf. 0444/563954.

Restauro '97

Ferrara-Quartiere fieristico, dal 4 al 7 aprile, quarta edizione di *Restauro '97*, Salone del restauro e della conservazione. Informazioni: tf. 051/6646832.

Fiabci

Il 48° Congresso internazionale della Fiabci si terrà a Dublino dal 24 al 30 maggio. Informazioni: tf. 353.1.6793406. Il successivo Congresso si terrà a Giacarta, dal 30 maggio al 5 giugno '98. Fax: 62.21.570.5798.

Prima di tutto si dimentica che la pigione non serve soltanto a pagare le spese di costruzione della casa, ma deve coprire anche le riparazioni e l'incidenza media delle morosità, delle pigioni non pagate e dell'eventuale vacanza, e infine che deve coprire in rate annuali l'ammortamento del capitale investito nella costruzione di un bene deperibile, la casa, che col tempo diventa inabitabile e priva di valore... In secondo luogo si dimentica che la pigione deve anche coprire l'interesse sul valore aggiuntivo rappresentato dal suolo su cui l'edificio è costruito, e che quindi una sua aliquota rappresenta la rendita fondiaria.

FRIEDRICH ENGELS

DALLE RIVISTE...

La sanatoria dei patti in deroga assistiti

Giovanni Gabrielli scrive sulla *Rassegna di diritto civile* (3/96) dei "Limiti di ammissibilità di una dispensa del notaio dal dovere di provvedere alla pubblicità immobiliare".

Più studi da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (5/96): sulla sanatoria dei contratti in deroga assistiti contenuta nella legge 566/96 scrivono - oltre al Presidente confederale - Gabriele De Paola e Rosarita Mannina; sui patti in deroga dopo la sentenza della Corte costituzionale, scrive Alfredo Barbieri; Gino Terzaggo tratta di casi clinici di maggioranze condominiali; Maurizio De Tilla si occupa della competenza del giudice di pace in materia condominiale.

"Sulla valutazione automatica di immobili non censiti e sui termini di pagamento dell'imposta di registro" è il titolo dello studio di Gianni Aiello che compare sul *Bollettino tributario* (22/96).

Del diritto di superficie in relazione all'Ici tratta Pasquale Pulcrino su *i Tributi locali e regionali* (3/96).

Bancaria ospita un articolo di U. Petraglia sul credito fondiario.

Flavia Sforza pubblica una nota a sentenza "Sull'attività amministrativa del Prefetto nel procedimento di esecuzione degli sfratti" su *Il nuovo diritto* (11/96).

Ordine pubblico (6/96) si occupa di multiproprietà (esaustivo articolo di Benvenuto Benvenuti) e di tasse sulla casa, con relativo record italiano di complessità (articolo siglato L.F.).

Più studi da segnalare su *Consulente Immobiliare*, sul n. 550, quello di Gianluca Groppi (Ici ridotta anche per la prima casa del conduttore) e sul n. 551, quelli di Gabriele De Paola (Sfratti esecutivi e patti in deroga) e di Franco Guazzone (I fabbricati rurali che perdono il requisito di ruralità).

Prepariamoci alla demolizione dell'Ici. Così Girolamo Ielo conclude il suo articolo "Per i Comuni, aumentare le aliquote Ici è oltretutto una strada poco sicura" che pubblica su *Il salvagente* (42/96), con riferimento a due sentenze ottenute dalla Confedilizia dai Tar della Toscana e dell'Umbria.

Giuseppe Rodà illustra sull'*Informatore Pirola* (45/96) il "nuovo volto" del fondo pensionistico delle casalinghe.

Cesare Rosselli scrive di portierato e sicurezza sul lavoro su *Immobili & Proprietà* (11/96).

Della conferenza mondiale sull'habitat svoltasi a Istanbul si occupa esaurientemente *aggiornamenti sociali* (12/96).

Il Mondo (30/11) pubblica un'accurata inchiesta (con intervista anche al Presidente confederale) sul mercato immobiliare, a cura di Marco Maroni e Antonio Spampinato.

Del silenzio-assenso in materia di urbanistica e di edilizia scrive Domenico Rondella su *Nuova Rassegna* (17/96).

Da ultimo, segnaliamo lo studio di Gianni Polo sull'applicazione dell'Invim nel leasing immobiliare che compare sulla *Rivista della Guardia di Finanza* (6/96).

A cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Cosa prevede per la casa Ottenuti dalla Confedilizia

Tassa discariche

Art. 1, comma 159

Il tributo regionale per il deposito in discarica dei rifiuti (cosiddetta "tassa discariche") viene computato totalmente dal Comune fra i costi del servizio di nettezza urbana; di conseguenza, si determinerà un incremento della Tarsu.

Tributi locali

Art. 1, comma 168

Gli enti locali hanno tempo fino al 28.2.97 per deliberare il bilancio di previsione '97 e le tariffe e aliquote d'imposta (fra cui Tarsu, tributo ecologico provinciale, ecc.). Per quanto concerne l'Ici, la delibera potrà invece essere deliberata entro il 15.4.97, come da art. 3, co. 54 (tale incongruenza è stata già segnalata in *Cn* dicembre '96).

Interessi legali

Art. 2, comma 185

Il saggio degli interessi legali viene determinato (modificando l'art. 1284 del codice civile, già a suo tempo innovato dalla legge 353/90 che aveva raddoppiato il saggio dal 5 al 10 per cento) nel 5% l'anno, con un'importante novità per il futuro: la delegificazione. Infatti, sarà il Ministro del Tesoro a stabilire con decreto, entro il 15.12. di ogni anno, l'eventuale variazione del saggio e così a stabilire quello valido per l'anno successivo (se non provvedesse, rimarrebbe valido il saggio precedente).

La norma influisce sul deposito cauzionale di cui all'art. 11 della legge 392/78 (deposito produttivo di interessi legali da corrispondere al conduttore) e sulle riparazioni straordinarie di cui all'art. 23 della medesima legge, per le quali il locatore può chiedere al conduttore un aumento del canone "non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati".

Rivalutazione estimi

Art. 3, comma 48

Le rendite catastali sono rivalutate del 5% ai fini dell'applicazione dell'Ici e di qualsiasi altra imposta (Irpef, Irpeg, successione, registro ecc.). Il che significa che, ad invarianza di aliquota Ici rispetto all'anno precedente, si registrerà un aumento automatico del 5% dell'imposta.

Detrazione Irpef prima casa

Art. 3, comma 49

La deduzione dal reddito dell'abitazione principale ai fini Irpef sale da 1 milione a 1 milione e 100mila lire.

Poteva essere peggio

La Finanziaria '97 ha avuto di mira la casa, incidendo sulla fiscalità immobiliare anche contro il programma elettorale dell'Ulivo. L'azione incessante svolta dalla Confedilizia (e, come sempre, soltanto dalla Confedilizia) in ogni sede opportuna - non solo con interventi ufficiali e sulla stampa, ma anche intessendo la necessaria serie di rapporti governativi e parlamentari - ha tuttavia consentito non poche attenuazioni e miglioramenti.

L'originario progetto prevedeva, infatti un incremento degli estimi di ben il 10% ai fini dell'Ici e del 5% ai fini delle altre imposte, con facoltà concessa al Ministro delle Finanze di far salire quest'ultima percentuale al 10 mediante semplice decreto ministeriale. Il tutto è stato ridotto a un incremento del 5%, con aumento della detrazione prima casa.

Piuttosto grave era la disposizione relativa agli immobili strumentali di imprese commerciali dati in locazione, norma che avrebbe comportato ingenti oneri, di fatto bloccando per tali edifici gli stessi lavori di manutenzione straordinaria. Tale disposizione, proposta originariamente dal Governo, è stata soppressa dal Parlamento, anche per intervento della Confedilizia.

La Confedilizia ha pure fatto pressioni - andate a buon fine - per l'autocertificazione delle condizioni di inagibilità degli immobili ai fini della riduzione dell'Ici. Ha anche ottenuto la proroga di un anno per l'accatastamento degli edifici ex rurali. Ha ottenuto il mantenimento della disposizione - conquistata solo per intervento della Confedilizia stessa - sulla parificazione dell'abitazione principale di proprietario e inquilino ai fini dell'aliquota ridotta Ici.

D'intesa con la Fiaip, la Confedilizia ha contestato la reintroduzione dell'imposta di soggiorno, che è stata soppressa dal testo definitivo.

Redditi dominicali e agrari

Art. 3, commi 50-51

I redditi dominicali e agrari crescono, ai fini delle imposte sui redditi, rispettivamente dell'80 e del 70 per cento; i redditi dominicali sono poi rivalutati del 25% ai fini delle altre imposte (Ici, registro, successione ecc.). Tali aumenti si applicano sull'importo posto a base della rivalutazione operata dall'art. 1, co. 1, legge 724/94.

Aliquote Ici

Art. 3, commi 53-54

Numerose le modifiche introdotte dal d. lgs. 504/92, istitutivo dell'Ici. L'aliquota va stabilita "dal Comune": da intendersi, quindi, non più dalla Giunta municipale, bensì dal Consiglio comunale, consentendosi così pubblicità e confronto dialettico (la norma è stata introdotta in considerazione del fatto che è pendente alla Corte costituzionale giudizio d'incostituzionalità, promosso dalla Confedilizia, relativo alla precedente disposizione che attribuiva alla Giunta la potestà deliberativa). Normalmente la delibera va adottata il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo; per il '97 il co. 54 con-

sente l'adozione fino al 15.4.97.

L'aliquota minima resta fissata al 4 per mille; quella massima sale al 7 in via ordinaria, quindi senza più il vincolo delle straordinarie esigenze di bilancio.

Il Comune potrà deliberare aliquote particolari. Per: a) immobili diversi dalle abitazioni; b) immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale; c) alloggi non locati; è consentita una diversificazione, che l'art. 6, co. 2, del d. lgs. 504/92 - come modificato dalla presente legge - non specifica, dovendosi quindi intendere possibile tanto un inasprimento quanto una riduzione dell'aliquota normale. Solo agevolata deve invece essere l'aliquota che il Comune può adottare "in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopi di lucro": la dizione letterale e la collocazione nel testo legislativo del relativo periodo fa intendere possibile che tale agevolazione sia praticabile anche sotto il minimo del 4 per mille.

È confermata la disposizione contenuta nell'art. 4, co. 1, della legge 556/96 (di cui a *Cn* di novembre '96), introdotta per diretto interessamento della Confedilizia. Il Comune può con ciò stabilire un'aliquota più favorevole al contribuente senza discriminazione fra abitazione principale di pro-

prietà e abitazione principale data in locazione (con contratto registrato). Accanto all'aliquota più elevata di carattere generale può quindi sussistere una - ed una sola, deve ritenersi - ridotta per le abitazioni principali, senza distinzione fra locatore e conduttore. Per quanto concerne il riferimento al contratto registrato, è da ritenersi (in tal senso la Confedilizia ha avanzato specifico quesito in sede ministeriale) che tale condizione non si richieda per i contratti esentati da registrazione (per canoni, cioè, inferiori a lire 2.500.000), a favore dei quali quindi sarebbe da applicarsi comunque l'aliquota ridotta.

Riduzioni Ici

Art. 3, commi 55-56

Viene confermata la riduzione dell'Ici al 50% in caso di fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. È stata accolta la proposta, avanzata dalla Confedilizia, di consentire al contribuente di autocertificare la condizione di inagibilità (si potrà, ad esempio, dichiarare che l'immobile non è collegato alle utenze domestiche: gas, luce, acqua).

Novità per i fabbricati che, realizzati per la vendita, rimangono invenduti, di proprietà delle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente la costruzione e l'alienazione d'immobili. È facoltà dei Comuni fissare un'aliquota del 4 per mille, purché non si superino i tre anni d'invenduto.

La riduzione per l'abitazione principale sale da 180 a 200 mila lire. Il Comune ha tuttavia la possibilità di concedere, in alternativa, altre riduzioni: può abbattere l'Ici relativa all'abitazione principale del proprietario fino al 50% oppure elevare la riduzione succitata (200 mila lire) fino a 500 mila, rispettando però "l'equilibrio di bilancio".

Queste riduzioni riguardano anche gli alloggi regolarmente assegnati dagli Iacp.

Un'importante innovazione concerne poi uno dei "casi clinici dell'Ici" (così sono stati definiti - in apposita pubblicazione - dalla Confedilizia). Finora l'anziano proprietario di casa che andava ad abitare in un ricovero, pagava come su una seconda casa l'Ici sulla sua prima (e di solito unica) casa. Gli viene ora riconosciuta come abitazione principale quella di proprietà, anche se risiede in ricovero, purché: 1) la residenza in ricovero sia permanente; 2) l'abitazione non sia locata. Si tratta di una riduzione lasciata alla volontà del Comune, che dovrà quindi anche fissare il limite di

La nuova Finanziaria

Edilizia concreti risultati

età per fruirla (la legge parla genericamente di "anziani o disabili").

Uffici tributari dei Comuni

Art. 3, commi 57-58

Sono possibili controlli incrociati Comune-Ministero delle Finanze.

Il Comune chiede all'Ute la "classificazione di immobili il cui classamento risulta non aggiornato o non congruo rispetto a fabbricati similari" (dizione del tutto impropria) e l'Ute a sua volta procede prioritariamente a verificare gli immobili segnalati dal Comune.

Proroga termini Ici

Art. 3, comma 60

Slittamento di un anno per gli avvisi di liquidazione e di accertamento in rettifica relativi all'Ici 1994. I Comuni potranno correggere gli errori di calcolo e notificare gli avvisi di liquidazione fino al 31.12.97. Avranno invece tempo fino al 31.12.98 per rettificare dichiarazioni e denunce infedeli, incomplete o inesatte, emettendo avviso di accertamento. Qualora si tratti di omessa presentazione della dichiarazione o denuncia da parte del contribuente, l'avviso di accertamento potrà essere notificato entro il 31.12.2000.

Dismissioni immobiliari

Art. 3, commi 60-62

Sono introdotte numerose modifiche alle disposizioni contenute nella precedente Finanziaria, relativamente alla cessione in proprietà di aree comunali concesse in diritto di superficie.

Revisione del catasto

Art. 3, commi 154-155

Entro il 31.12.97 dovrà essere deliberata l'articolazione del territorio comunale in microzone omogenee. Le tariffe d'estimo saranno reddituali. Comuni e province parteciperanno all'aggiornamento del catasto.

Si procederà attraverso l'emanazione di regolamenti, che fra l'altro provvederanno a fissare la data di decorrenza dall'applicazione dei nuovi estimi catastali (è così venuta meno la previsione di decorrenza dall'1.1.99, con la conseguenza che gli estimi odierni - cosiddetti "Formica" - resteranno in vigore ancora per diversi anni, sempre "in via transitoria").

Fabbricati ex rurali

Art. 3, comma 156

La revisione dei criteri di accatastamento degli edifici rurali sarà disposta con regolamenti.

Il termine già scaduto per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i caratteri di ruralità slitta (come chiesto dalla Confedilizia) al 31.12.97.

Condono e semplificazione urbanistica

Nella Finanziaria sono state introdotte norme relative al condono edilizio e alla semplificazione urbanistica, derivanti da una lunga serie di decreti-legge tutti decaduti e reiterati senza essere mai convertiti in legge. L'ultimo di tali decreti-legge è il 495/96, decaduto il 23.11.96.

CONDONO EDILIZIO: MODIFICHE

Art. 2, commi 37-38

Viene introdotta una lunga serie di modifiche alle disposizioni del "nuovo" condono edilizio contenute nell'art. 39 della legge 724/94 (in parte già modificato dalla legge 85/95).

La verifica del requisito della cubatura per gli ampliamenti va riferita o alla volumetria iniziale o a quella assentita.

La sanatoria viene sospesa nel caso di imputati di associazione di stampo mafioso o di riciclaggio o di impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita: il richiedente il condono deve autocertificare di non avere al riguardo carichi pendenti.

Il rilascio di concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazioni ai diritti dei terzi.

Il versamento effettuato presso un ufficio non competente non è causa di applicazione di sanzioni. La mancata presentazione di documenti nel termine di tre mesi dalla richiesta effettuata dal Comune comporta il diniego del condono (tale disposizione, ai sensi del co. 38, entra in vigore il 1° 1.97).

Le oblazioni relative alle opere di manutenzione straordinaria effettuate in unica soluzione e che dovevano essere versate entro il 31.3.95 godono di uno slittamento al 15.12.95, a condizione che la domanda sia stata presentata entro il 31.3.95.

Il termine per il versamento della somma pari al triplo dell'oblazione non pagata per il "vecchio" condono (legge 47/85) slitta dal 31.3.95 al 31.3.96.

Chi abbia presentato domanda di sanatoria entro il 30.6.87 ai sensi del "vecchio" condono ed abbia avuto risposta negativa dopo il 31.3.95, può riproporre la domanda se la sanatoria sia concedibile ai sensi del "nuovo" condono. È una sorta di riapertura del termine del "vecchio" condono, condizionata però al rispetto temporale del 1° 4.97 (data prevista dal co. 38).

I Comuni potranno determinare i conguagli degli oneri di concessione fino al 31.12.97.

Le Regioni potranno, entro il 1° 4.97, mutare i contributi di concessione riducendoli al massimo del 70%.

L'oblazione è riducibile anche se le opere abusive sono destinate ad abitazione principale del proprietario residente all'estero. La riduzione (sempre per abitazioni principali) è concessa pure per lavori di ampliamento, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

In caso di opera da completare per locali in cui abbia sede l'impresa che chiede il condono, si può presentare un'autocertificazione attestante tale situazione.

Il termine per la maturazione del silenzio assenso per le domande di sanatoria presentate ai sensi del "nuovo" condono slitta al 1° 1.98, per i Comuni con popolazione fino a 500mila abitanti, e al 1° 1.99, per i Comuni con popolazione superiore.

CONDONO EDILIZIO: OBLAZIONI

Art. 2, commi 39-42 e 47

Si ribadisce - stante una diffidente circolare ministeriale - che le riduzioni delle somme da corrispondere a titolo di oblazione si applicano anche quando l'immobile abusivo è abitato da parenti in primo grado.

In caso di mancato pagamento dell'oblazione nei termini previsti dal "nuovo" condono c'è ancora tempo per provvedere fino al 1° 4.97, con pagamento dell'interesse annuo legale sulle somme dovute. Sempre fino al 1° 4.97 si può pagare, con interessi legali, il triplo della differenza fra somma dovuta e somma versata per le domande basate sul "vecchio" condono. Una volta pagata per intero l'oblazione (per il "nuovo" o per il "vecchio" condono), e pagati ove dovuti gli oneri di concessione e gli interessi, è possibile ottenere la sanatoria. Per quanto concerne il saggio degli interessi legali, si ricorda la nuova normativa introdotta dall'art. 2, co. 185, del provvedimento in rassegna.

È consentita la compensazione fra somme pagate per oblazione per il "vecchio" condono non ottenuto e da pagare per il "nuovo" condono ottenuto (il riferimento è sempre al medesimo immobile).

CONDONO EDILIZIO: AREE VINCOLATE

Art. 2, commi 43-44 e 46

La sanatoria di opere realizzate in aree vincolate è subordinata al parere

favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, parere che s'intende favorevole se non espresso entro 180 giorni dal ricevimento della richiesta. Se però si tratta di immobili soggetti a vincoli storici, ambientali, paesistici, idrogeologici, delle falde idriche, dei parchi e aree protette sia nazionali sia regionali, il parere s'intende negato se non concesso parimenti nel termine di 180 giorni (e in questo caso è impugnabile in sede giurisdizionale).

Il versamento dell'oblazione non esime, nel caso di opere abusive in zone vincolate, dal pagamento dell'indennità risarcitoria di cui alla legge 1497/39.

CONDONO EDILIZIO: RESIDENTI ALL'ESTERO

Art. 2, comma 45

Entro il 1° 3.97 verrà emanato un decreto interministeriale relativo al versamento dell'oblazione da parte dei residenti all'estero. Tale versamento sarà rateizzato.

CONDONO EDILIZIO: ONERI CONCESSIONARI

Art. 2, commi 48-49 e 52

Gli introiti realizzati dai Comuni attraverso il condono edilizio debbono essere in particolare destinati ad opere di urbanizzazione e di risanamento urbano e ambientale in zone abusive; inoltre, devono servire per sveltire il rilascio delle concessioni in sanatoria.

I Comuni debbono ogni anno inviare al riguardo una relazione al Ministero dei Lavori pubblici.

CONDONO EDILIZIO: CALAMITÀ NATURALI

Art. 20, comma 50

Gli indennizzi previsti per calamità naturali sono esclusi: sempre, per immobili abusivi costruiti in zone alluvionali; qualora non ricorrano previste condizioni, in zone sismiche.

CONDONO EDILIZIO: BOSCHI

Art. 2, comma 51

Non sono sanabili le costruzioni abusive "costruite sopra e sotto il soprassuolo boschivo" che sia distrutto o danneggiato per cause naturali o atti volontari.

CONDONO EDILIZIO: MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 2, comma 53

Sono sanabili i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti senza o-

SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Segue Finanziaria-casa

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

pere edilizie: vengono fatti rientrare nella tipologia 4 del "vecchio" condono.

CONDONO EDILIZIO: INADEMPIENZE DEI COMUNI

Art. 2, commi 54-55

I nuclei abusivi sanati o in corso di sanatoria non ancora oggetto di variante urbanistica debbono essere disciplinati dai Comuni entro il 1°.4.97, sulla base della normativa regionale. In caso di inadempienza, la Regione nomina un commissario *ad acta*.

Parimenti, in caso di inadempienze dei sindaci relativamente al condono, Regioni e Province autonome provvedono a nominare un commissario *ad acta* incaricato di adottare i provvedimenti sanzionatori.

CONDONO EDILIZIO: DEMOLIZIONI

Art. 4, comma 56

Per demolire opere abusive è possibile far ricorso alle strutture del Ministero della Difesa.

CONDONO EDILIZIO: TRASFERIMENTI D'IMMOBILI

Art. 4, commi 57-59

Una volta rilasciata la concessione in sanatoria, gli atti fra vivi di non ancora dichiarata nullità acquistano validità. Se la nullità è stata dichiarata con sentenza passata in giudicato, le parti possono d'intesa chiedere la sanatoria retroattiva, a condizione però che non siano intervenute altre trascrizioni a favore di terzi. Dall'imposta di registro si detrae l'importo eventualmente già versato per la registrazione dell'atto dichiarato nullo.

Gli atti aventi per oggetto fabbricati o porzioni costruiti senza concessione sono nulli e non possono essere rogati se non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento dell'oblazione e degli oneri concessori e della richiesta dei pareri delle autorità preposte ai vincoli di cui al co. 44 sopra illustrato. In caso di silenzio-assenso dei Comuni, negli atti debbono essere indicati: data della domanda di concessione in sanatoria; estremi del versamento delle somme dovute; dichiarazione dell'autorità preposta al vincolo; dichiarazione di parte che attesti il silenzio del Comune.

Particolari semplificazioni sono introdotte per i trasferimenti d'immobili di proprietà di enti pubblici.

SEMPLIFICAZIONE URBANISTICA

Art. 2, comma 60

Il comma sostituisce integralmente l'art. 4 del d.l. 398/93, come convertito dalla l. 493/93. Le disposizioni riguardano le procedure per il rilascio della concessione edilizia.

Al momento della presentazione della domanda di concessione l'ufficio comunica il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90 (cosiddetta della trasparenza amministrativa).

L'istruttoria deve durare 60 giorni, con eventuale conferenza di servizi, e concludersi con una dettagliata relazione tecnico-giuridica. Il termine può essere interrotto una sola volta, e solo entro 15 giorni dalla domanda, per chiedere documentazione integrativa. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una proposta. I termini suddetti subiscono un pesante incremento (raddoppio) nei Comuni con oltre 100 mila abitanti.

re di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; eliminazione di barriere architettoniche; recinzioni, muri di cinta e cancellate; aree destinate a sport senza incrementi volumetrici; opere interne senza modifiche di sagome e prospetti e senza pregiudizio per la statica; taluni impianti tecnologici; varianti a concessioni rilasciate che non incidano su parametri e volumetrie, non mutino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino prescrizioni contenute nella concessione; parcheggi pertinenti nel sottosuolo del fabbricato.

Fortissime limitazioni sono però previste per tali opere subordinate

finale attestante la conformità dell'opera al progetto.

Il progettista è considerato esercente servizio di pubblica necessità e soggetto a specifiche norme penali.

Sono previste sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità della denuncia.

Il sindaco esercita il controllo sulle denunce di inizio attività. Se egli notifica l'ordine di non effettuare determinate trasformazioni, gli interessati possono inoltrare una nuova denuncia di inizio attività contenente modifiche o integrazioni. In ogni caso, possono presentare richiesta di autorizzazione.

Le norme illustrate prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in tema di procedimento.

Infine, viene innovato l'art. 25 della l. 47/85, nel senso che le Regioni stabiliscono quali mutamenti - connessi o no con "trasformazioni fisiche" - dell'uso d'immobili o di loro parti debbano essere subordinati a concessione o ad autorizzazione.

CONDONO EDILIZIO A SEMPLIFICAZIONE URBANISTICA: SANATORIA

Art. 2, comma 61

La lunga serie di 14 decreti-legge decaduti, relativi al condono edilizio e alle procedure di semplificazione urbanistica, che va dal d.l. 468/94 al d.l. 495/96, viene sanata. Restano pertanto validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base di tali strumenti legislativi. La formula (pressoché di stile) adottata lascia adito a dubbi che la Confedilizia ha già segnalato, ai fini di un'interpretazione ufficiale.

Tre articoli, per un totale di 700 commi

Le disposizioni della Finanziaria '97 contenute nella legge 23.12.1996, n. 662 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*), di cui diamo in queste pagine sommario conto per le norme che toccano da vicino la casa, sono ripartite in soli tre articoli, rispettivamente di 266, 224 e 217 commi. Si tratta di un primato assoluto di scorretta scrittura legislativa, per le difficoltà incredibili cui viene costretto qualsiasi cittadino che debba trovare le disposizioni che l'interessino in un simile coacervo, nel quale, è bene ricordarlo, solo i tre articoli recano un titolo (tecnicamente, "rubrica"), mentre i 700 commi (alcuni dei quali ricchi di ulteriori suddivisioni) sono del tutto sprovvisti di qualsiasi indicazione atta ad individuarne il contenuto. Del resto - addirittura - la legge è stata modificata (con decreto legge) il giorno prima dell'entrata in vigore. Non si era mai arrivati a tanto!

La Sede centrale è a disposizione delle Associazioni territoriali per fornire ogni possibile aiuto per rintracciare in questo incredibile guazzabuglio le norme che possono servire e farne invio.

Entro i citati 60 (o 120) giorni la commissione edilizia deve esprimersi (salvo nei casi in cui il regolamento edilizio ne escluda il parere). Se non si esprime, il responsabile del procedimento formula egualmente la proposta.

Entro 15 giorni dallo scadere dei citati 60 (o 120) giorni la concessione edilizia viene rilasciata, oppure negata se il progetto è in contrasto con norme edilizie o urbanistiche.

Se trascorsi questi 15 giorni l'interessato non riceve comunicazione, può sollecitare il Comune perché provveda entro altri 15 giorni.

Passati questi altri 15 giorni senza effetto, l'interessato può rivolgersi al presidente della Regione il quale nomina, entro 15 giorni, un commissario *ad acta* che provvede entro 30 giorni. Gli oneri relativi all'attività del commissario sono a carico del Comune.

Gli interventi edilizi minori non necessitano di concessione o autorizzazione, bastando la denuncia di inizio attività di cui all'art. 2 della legge 537/93. Questo elenco risulta ridotto rispetto a precedenti serie d'interventi compresi in decreti-legge decaduti. Si tratta di: ope-

alla semplice denuncia d'inizio attività. Gli immobili infatti non debbono - fra l'altro - essere assoggettati alle leggi 1089/39, 1497/39 e 394/91 oppure compresi nelle zone A (pressoché corrispondenti ai centri storici) o, ancora, assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline di tutela paesaggistica, ambientale, storica. Si tratta di condizioni iugulatorie, che costringono a far ricorso alle autorizzazioni e concessioni edilizie anche in casi obiettivamente minori e in situazioni che non richiederebbero certo la lunga trafila evitabile con la denuncia d'inizio attività.

La denuncia di inizio attività vale tre anni, con obbligo di comunicare l'ultimazione dei lavori.

Vige, per l'esecuzione di tali opere, la stessa disciplina definita da norme nazionali e regionali vigenti per il rilascio della concessione edilizia.

La denuncia va presentata 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, con una dettagliata relazione firmata da progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi, alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie. Il progettista emette poi un certificato di collaudo

Non è che la soluzione della questione delle abitazioni porti con sé la soluzione della questione sociale, ma al contrario soltanto la soluzione della questione sociale, cioè l'abolizione del modo di produzione capitalistico, renderà nel contempo possibile la soluzione della questione degli alloggi. Voler risolvere la questione delle abitazioni e nello stesso tempo voler conservare gli odierni grandi agglomerati urbani è un controsenso. Ma gli odierni grandi agglomerati urbani saranno eliminati soltanto dall'abolizione del modo capitalistico di produzione, e quando si sarà dato l'abbrivio a questo, si tratterà di ben altro che di assegnare a ciascun lavoratore una casetta appartenentegli in proprietà.

FRIEDRICH ENGELS

Occupazioni illegittime, nuova normativa da beffa...

Come avevamo - purtroppo - facilmente profetizzato (*Cn* di dicembre '96) il Parlamento ha trovato modo di eludere la sentenza della Corte costituzionale che aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, co. 65, della legge 549/95, relativo all'occupazione senza titolo di aree da parte di enti pubblici (si veda *Cn* di ottobre '96). Infatti, nella Finanziaria '97 è stata introdotta una norma (art. 3, co. 65) che prevede per le occupazioni *illegittime* di suoli per causa di pubblica utilità intervenute prima del 30.9.96 un risarcimento pari alla metà del valore venale degli immobili, con un incremento del solo 10%. Questo 10% - che corrisponde al 5% del valore reale - costituisce l'unica differenza in più rispetto all'indennizzo spettante al proprietario in caso di esproprio *legittimo* concluso con la cessione volontaria del bene.

Si è insomma aggiunta ingiustizia ad ingiustizia (e non sono valse gli insistenti richiami svolti dalla Confedilizia in entrambe le Camere), beffando i proprietari che vedono "compensata" l'occupazione *senza titolo* - si badi bene: senza titolo, cioè illegittima - con un misero 5% del valore del bene espropriato. È probabile che la Corte costituzionale venga presto chiamata ad esprimersi su questa nuova disposizione, che non sembra venire incontro alla pronuncia d'illegittimità prima adottata.

IL BOX DELL'UTENTE

Acqua calda, scaldabagno a gas, tassa rifiuti

"Acqua calda: istruzioni per l'uso". È questo il titolo di un articolo che compare su *Altroconsumo* (88/96). Siete soddisfatti della temperatura e della quantità di acqua calda che esce dai vostri rubinetti? E alla fine dell'anno, quanto vi costa? Vi si dice qual è il sistema migliore per la produzione di acqua calda. Un test sugli scaldabagno a gas completa l'inchiesta.

Tassa rifiuti: smaltiamo ogni dubbio. La tassa, esiste da anni ma solleva molte perplessità, ancora. Chi la deve pagare? In che modo? Come si calcola? Tutte le risposte in un articolo di *Soldi & diritti* (settembre '96).

"Tassa grate", addio...

Importante novità in tema di Tosap in una risoluzione (la n. 258/E del 29.11.96) del Ministero delle Finanze, Direzione centrale fiscalità locale. La tassazione di griglie e intercapedini è possibile solo quando l'occupazione sia realizzata, per effetto di un atto di concessione, su area pubblica. Quindi, se l'occupazione è stata realizzata *in sede di edificazione del fabbricato - quando, cioè, l'area era privata - la tassazione non va operata*. Infatti la costruzione di manufatti quali griglie e intercapedini è oggetto di concessione edilizia e non già di concessione all'uso particolare di un bene pubblico.

Di rilievo anche l'affermazione che *l'intassabilità è definitiva* anche quando il Comune, per la costituzione della servitù di pubblico passaggio o per cessione volontaria, abbia acquisito sulla strada il potere impositivo. L'esercizio di tale potere impositivo viene infatti limitato dalla presenza di una situazione di fatto e di diritto preesistente, che è quella dell'edificazione su area privata.

Tale risoluzione ribadisce quanto contenuto (cfr. *Cn* n. 8/96) nella risposta a una specifica interrogazione parlamentare presentata sulla questione dall'on. Foti (An). Viene di fatto così sancita l'inapplicabilità della cosiddetta "tassa grate". Infatti tale tassa (fattispecie della Tosap) risulterebbe applicabile solo nel caso - evidentemente oltremodo raro - della costruzione di griglie, intercapedini e simili attuata *dopo* l'edificazione dell'immobile e *dopo* l'acquisizione al demanio municipale del marciapiede o l'istituzione della servitù di pubblico passaggio. In tutti gli altri casi - e si tratta della quasi totalità - grate, griglie, intercapedini ecc., edificate insieme con l'immobile, non sono assoggettabili a tassa.

Copia della risoluzione è a disposizione delle Associazioni aderenti, presso la Sede centrale.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dimore e giardini visitabili in Italia

Nella suggestiva cornice di Palazzo Doria Pamphilj Landi a Roma, è stata presentata l'edizione in lingua inglese dell'Annuario "Dimore e giardini storici visitabili in Italia". Nell'occasione, il Sottosegretario ai Beni Culturali on. Bordon ha formalmente dichiarato che "la riduzione dei benefici fiscali della 512 è da modificare". Il Presidente onorario dell'Adsi, Pasolini dall'Onda, ha dal canto suo rilevato che gli immobili vincolati sono in Italia circa 30-35mila, di cui 5mila circa rappresentati nell'Associazione (che raggruppa circa 3000 proprietari). Alla manifestazione è intervenuto anche il Presidente confederale, Sforza Fogliani.

Dimore storiche: la guida anche in inglese

La nuova edizione di "Dimore e giardini storici visitabili in Italia" da quest'anno è - dal canto suo - entrata a far parte delle pubblicazioni della editoriale Giorgio Mondadori e ha inaugurato la nuova collana "Guide storiche di bell'Italia", in vendita non solo in libreria ma anche in edicola.

Nata nel 1990 sul modello della fortunata rivista inglese del National Trust "Historic Houses, Castles and Gardens open to the public", la guida è pubblicata in collaborazione con Adsi e Fai (Fondo per l'Ambiente Italiano), che l'hanno ideata e realizzata negli anni precedenti con l'editore Electa.

"Dimore e giardini storici" è più di una guida tradizionale. Censisce e presenta tutti quei tesori, soprattutto privati, che normalmente non figurano nei repertori turistici. È un invito al viaggio d'arte, di natura e di storia, destinato non solo a chi desidera scoprire alcuni tra i più segreti e straordinari monumenti del nostro Paese, ma anche a tutti coloro che hanno bisogno di utilizzare spazi prestigiosi per cerimonie, manifestazioni, incontri di lavoro.

Stampata interamente a colori, "Dimore e giardini storici" presenta ben 1200 schede informative su ville, castelli, palazzi e giardini pubblici e privati accessibili a visite individuali o di gruppo. Oltre ai dati essenziali (indirizzo, telefono, modalità di visita), ogni scheda contiene: la descrizione storico-artistico-ambientale della proprietà; i servizi offerti (ristoro, punto vendita, visite guidate...); le manifestazioni culturali e folkloristiche in programma; le iniziative speciali (possibilità di locazioni per cerimonie, convegni, concerti...).

Nelle prime pagine della guida vengono inoltre presentati 160 "locali storici", alberghi, caffè e ristoranti le cui origini risalgono spesso a molti secoli fa. Ogni regione è preceduta da un breve itinerario d'autore e da una accurata cartina hallway che consente una comoda reperibilità dei monumenti.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Costruzioni: stagnazione nel '96, che proseguirà nel '97

È sostanzialmente di stagnazione il bilancio del settore delle costruzioni per il 1996, e lo stesso andamento è da prevedere per il '97.

La valutazione è dell'Ance, che in una sua analisi, spiega le difficoltà del comparto. "Le piccole fluttuazioni positive - 1% nel corrente anno e, ancor di meno, lo 0,8% per l'anno prossimo - stanno ad indicare che siamo di fronte non ad un segno di ripresa, bensì di stagnazione".

La conferma - spiega l'Ance - viene dai dati dei singoli comparti, dall'edilizia abitativa alle opere pubbliche: quest'ultimo, nel periodo 1991-1995, ha subito un calo produttivo del 32%. Nel '96 leggerissimo incremento, pari a +0,2%, mentre per il prossimo anno la stima è di un +1%.

"Gravissima - continua la valutazione dell'associazione - è la situazione del mercato privato ed in particolare della nuova edilizia privata". Negli ultimi tre anni, infatti, le nuove abitazioni hanno subito una perdita produttiva di oltre 10.000 miliardi, con un calo degli investimenti del 17,2%. Anche nel 1996 il comparto ha registrato un calo di quasi due punti in percentuale. Nel '97 la previsione è di un +1,3%.

L'edilizia sconta - prosegue l'Ance - quattro anni di fortissima crisi: dal 1993 al 1995 il settore ha subito un'emorragia occupazionale diretta di 136 mila lavoratori. Soltanto nel 1995 vi è stata una diminuzione della manodopera di 40 mila persone, pari a quasi un terzo del totale dei posti di lavoro perduti dall'intero sistema economico nello stesso anno. Nel '96 il saldo negativo, per i primi sei mesi, è stato di 12.000 addetti.

Cessione d'azienda, opposizione e limiti

Corte di Cassazione

Sezione III civile sentenza 7 giugno 1996 n. 5305

Pres. Iannotta, Est Limoncelli,

L'opposizione del locatore, per gravi motivi, alla cessione del contratto di locazione attuata dal conduttore di immobile non abitativo ai sensi dell'art. 36 l. 392/78, non impedisce il perfezionamento della cessione, ma costituisce una mera contestazione di inadempimento, rivolta al conduttore cedente e preordinata ad una verifica giudiziale suscettibile di concludersi con una pronunzia di risoluzione della locazione anche nei confronti del cessionario; sicché, fino a quando siffatta pronunzia non venga emessa, unico legittimato passivo rispetto alle azioni concernenti l'esistenza o la durata del rapporto locativo deve considerarsi il cessionario del contratto, mentre il cedente, ove non sia stato liberato dal contraente ceduto, resta legittimato a contraddire soltanto le domande del locatore dirette a conseguire l'adempimento delle obbligazioni originarie dal contratto di locazione.

Corte di Cassazione

Sezione III civile, sentenza 24 gennaio 1996, n. 537

Pres. Longo, Est. Petti

Nell'ipotesi di cessione del contratto di locazione di immobile non abitativo ai sensi dell'art. 36 l. 392/78, il locatore ceduto ben può opporre al cessionario l'intervenuta risoluzione del rapporto locativo al momento della sua cessione, per inadempimento del conduttore cedente, a nulla rilevando l'esistenza di un giudicato interno circa la validità della cessione e la sua opponibilità al locatore medesimo, e senza che il cessionario (che è parte contrattuale) possa invocare il principio secondo cui la risoluzione non pregiudica i diritti acquistati dai terzi.

Tribunale di Roma

Sentenza 22 maggio 1996

Pres. De Santis, Est. Puoti

La disposizione dell'art. 36 l. 392/78, che consente al conduttore di cedere il contratto di locazione o sublocare l'immobile anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, è applicabile allorché il conduttore ceda l'azienda nel suo complesso ovvero un settore di essa dotato di propria autonomia e individualità (c.d. «ramo di azienda»), ma non, invece, nella diversa ipotesi in cui oggetto della cessione sia un «punto di vendita», costituente mera dipendenza locale dell'organizzazione aziendale, priva di autonomia e individualità.

Confedilizia: adeguamento impianti Quando non ci vuole la messa a terra

Col 31 dicembre scadrà il termine per l'adeguamento degli impianti elettrici nelle abitazioni civili. In proposito, la Confedilizia ricorda che il Ministero dell'Industria ha chiarito (in una risoluzione ad essa indirizzata) che «si considerano comunque adeguati gli impianti elettrici preesistenti a condizione che siano installate, dopo il misuratore, le seguenti apparecchiature: a) - sezionatore con protezione contro le sovracorrenti (interruttore magnetico termico, di norma installato dall'Ente erogatore dell'energia elettrica); b) - protezione contro i contatti diretti (prese elettriche con barriere ed interruttori con protezione delle parti attive, come da norme CEI); c) - interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.». In particolare, il Ministero si è espresso nel senso che «la presenza di sole apparecchiature di classe II, senza che nessun conduttore nudo sia in tensione, non richiede che l'impianto elettrico sia dotato di messa a terra» e che ciò «vale in particolare per gli apparecchi di illuminazione delle scale».

Quanto sopra, «è strettamente legato - ha precisato sempre il Ministero Industria - alle abitazioni civili, eventualmente estendibile al solo impianto di illuminazione delle parti comuni». Ne sono quindi esclusi «gli altri impianti elettrici comuni quali, ad esempio, quello dell'ascensore, dell'impianto termico e/o di condizionamento» per i quali «continuano ad applicarsi le altre norme di prevenzione preesistenti». Nel caso in cui esista un servizio di portierato, l'impianto di illuminazione della portineria «può essere realizzato - dice ancora la nota ministeriale - in classe II sempre che non esista la possibilità di inserimento del dipendente sulla rete elettrica; in questo caso particolare deve intendersi ancora necessario applicare il DPR 547/55».

Il testo della documentazione ministeriale (a suo tempo pubblicato su *Cn*) è disponibile presso le 170 Associazioni territoriali della Confedilizia.

Proposta CiPark per i parcheggi

In città, parcheggio fa rima con miraggio. A Roma mancano 1.610.674 posti auto, a Milano 723.250, Torino si accontenterebbe di 417.000 posti, Palermo di 347.730 e Bologna di «appena» 184.660 mila posti. Ma che siano custoditi, con parcometri, di interscambio, in autorimesse e silos, box privati e cortili, i posti che ci sono non basteranno mai a soddisfare le richieste degli automobilisti. A sostenerlo è uno studio del Centro Iniziative Parcheggi (formato da Aip, Aniem, Aicopark, Anci, Ance, Confedilizia, Ancpl e Federtrasporti), presentato a Roma e secondo il quale, nella capitale, solo il 15,8 per cento della richiesta di parcheggio viene soddisfatta: come dire che solo un romano su sette riesce a «piazzare» la sua auto all'ombra del cupolone. A Milano le possibilità aumentano al 29,2 per cento, a Torino al 35,6, e al 31,6 per cento a Bologna. A Palermo solo il 13,8 per cento riesce a trovare un parcheggio. Di qui la proposta del CiPark di rilanciare la costruzione di parcheggi coinvolgendo i capitali privati anche attraverso il project financing. Per CiPark tre sono i tipi di parcheggio necessari: di interscambio, con lo scopo di ridurre l'afflusso di auto nelle città e nei centri storici; di destinazione ad uso pubblico, per la sosta oraria di rotazione, a servizio delle attività economiche e commerciali dei centri urbani; privati, per la sosta dei proprietari. La proposta per un «provvedimento legislativo volto a incrementare la realizzazione di parcheggi» punta alla semplificazione della legge 122/89 sui parcheggi.

Case enti: osservatorio patrimonio, valgono quasi 50 mila mld

Il patrimonio immobiliare degli enti previdenziali ha un valore catastale di 34.000 miliardi ma «una stima del valore di mercato condotta sulla base di un primo sondaggio, suggerisce una valutazione di circa 49.000 miliardi». È quanto sostiene la «ricognizione sul patrimonio immobiliare degli enti» messa a punto dall'apposito Osservatorio, in funzione presso il Ministero del Lavoro. Lo studio, ha detto il ministro Treu, rappresenta una «prima fase: ora sappiamo come è costruito il patrimonio degli enti e su questa base si deciderà. Alcuni immobili, soprattutto di pregio e commerciali, saranno venduti, altri potranno essere affidati in gestione a società specializzate». E rassicurando gli attuali inquilini, il ministro ha ricordato che la legge darà loro la possibilità di acquistare l'appartamento dove risiedono ad un «prezzo interessante».

I valori d'uso delle merci si differenziano fra di loro anche per il fatto che per consumarli occorrono tempi differenti. Una forma di pane si consuma in una giornata, un paio di pantaloni in un anno, e una casa, poniamo, in cento anni. Con le merci dal maggior periodo di usura si presenta quindi la possibilità di vendere il valor d'uso a pezzo, ogni volta per un tempo determinato, cioè *affittarle*. Con la vendita a pezzo il valore di scambio si realizza dunque soltanto a poco a poco; il venditore viene rimborsato della rinuncia alla restituzione immediata del capitale anticipato e del profitto che ne ricava, mediante un supplemento di prezzo, o interesse, il cui ammontare viene determinato dalle leggi della economia politica, e per nulla affatto in modo arbitrario. Alla fine dei cento anni la casa è consumata, è stata utilizzata al massimo, è divenuta inabitabile. Quindi se detraiamo dall'importo complessivo delle pigioni pagate: 1. rendita fondiaria insieme coll'eventuale aumento che essa ha subito durante il tempo; 2. le spese correnti di manutenzione sostenute; troveremo che ciò che resta è in media composto dai seguenti termini: 1) capitale originario servito per la costruzione della casa; 2) profitto relativo; 3) interesse sul capitale e sul profitto via via maturati. È vero che alla fine di questo periodo l'inquilino non ha alcuna casa, ma neanche il proprietario ce l'ha. Questi possiede solo il lotto di terreno (beninteso ove questo gli appartenga), e i materiali da costruzione che vi si trovano, che però non formano più una casa.

* * * * *

Fin quando sussisterà il modo di produzione capitalistico, è follia voler risolvere isolatamente la questione delle abitazioni o qualsiasi altra questione sociale che pesi sulle sorti degli operai. Ma la soluzione è nell'abolizione del modo capitalistico di produzione, nell'appropriazione di tutti i mezzi di produzione e di sussistenza da parte della classe operaia stessa.

* * * * *

È un fatto ben noto che, a parte l'aumento della rendita fondiaria, le pigioni non rendono in media al proprietario di immobili più del sette per cento annuo del capitale investito (compreso il profitto), da cui bisogna dedurre le spese di manutenzione, ecc. In breve, il contratto di affitto è un affare di merci del tutto usuale.

FRIEDRICH ENGELS

Riparazioni straordinarie, la Cassazione ha deciso

L'art. 23 della legge dell'equo canone dispone in materia di adeguamento del canone legale a seguito di riparazioni straordinarie che vengano effettuate all'immobile. Prevede che, in tema di locazione abitativa, qualora sull'immobile si eseguano "importanti ed improrogabili opere necessarie" per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o, comunque, "opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità", il locatore può chiedere al conduttore, a decorrere dalla data di ultimazione delle opere o dal primo giorno del mese successivo alla richiesta, una integrazione del canone, in misura non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nella realizzazione delle opere.

Il problema che la norma poneva, però, era quello di stabilire se l'integrazione del canone potesse essere richiesta solo per opere eseguite durante il rapporto di locazione, o

anche prima. E, in merito, la stessa Cassazione si era espressa in modo difforme. Ora, il "conflitto" è stato "composto" - come dicono i giuristi - dalle Sezioni Unite (cioè, dalla Cassazione nella sua massima espressione).

Con due distinte, recentissime sentenze (nn. 7329/96 e 8591/96) le Sezioni Unite della Cassazione hanno detto questo: che l'integrazione del canone prevista dall'art. 23 opera non solo per le riparazioni straordinarie realizzate nel corso del rapporto, ma anche per quelle eseguite durante una precedente locazione, purché - appunto - non al di fuori di qualsiasi rapporto locativo, poiché "sia il dato letterale che il senso logico della disposizione nonché i criteri di interpretazione storico-sistemica concorrono a configurare tale maggiorazione come un ulteriore elemento costitutivo del canone, che permane oltre la scadenza contrattuale e indipendentemente dalla persona del conduttore".

Indennizzo, se l'opera pubblica toglie valore alla casa

Se in seguito alla realizzazione di un'opera pubblica le abitazioni che si trovano vicine alla nuova costruzione perdono parte del loro valore e gli abitanti della stessa devono subire il rumore e lo smog delle automobili, chi ha realizzato l'intervento deve pagare loro un indennizzo.

Il principio è stato affermato dalla prima sezione civile della Corte di Cassazione, che ha rigettato un ricorso dell'Anas che chiedeva di non pagare l'indennizzo perché l'opera rea-

lizzata - nel caso considerato, un via-dotto - rispettava le previsioni del Codice civile.

La Suprema corte ha ritenuto che nei casi in cui l'attività della pubblica amministrazione è lecita, ma viene prodotto «un danno che si concreta nella diminuzione della facoltà di godimento o del valore di scambio della proprietà privata, senza che sia necessaria la violazione di un diritto soggettivo, i proprietari dell'immobile hanno diritto a un indennizzo».

Decreto per scambio informazioni Comuni - Ministro Finanze

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21 dicembre scorso il decreto del Ministro delle Finanze che disciplina termini e modalità per l'interscambio fra i comuni ed il sistema informativo del Ministero, dei dati e delle notizie relative alle dichiarazioni relative all'imposta comunale sugli immobili (Ici) dovuta per il 1995. I Comuni devono fornire al centro informativo del Dipartimento delle entrate i dati delle dichiarazioni ad essi presentate ai fini Ici. Il "canale" per il passaggio delle informazioni è rappresentato dal Consorzio tra l'Associazione nazionale dei comuni italiani ed il Consorzio nazionale obbligatorio tra i concessionari del servizio riscossione, denominato "Consorzio Anci/Cnc per la fiscalità locale".

AMENITÀ...

Il "presidente dell'Uppi" (come lo definisce *la Repubblica* del 13.12.96 - foto sopra - e cioè tale Alberto Zanni) ha reso noto che "secondo l'Uppi" il carico fiscale sulla casa "è aumentato negli ultimi 15 anni dell'871%". Peccato... che siano dati - invece - della Confedilizia, che li ha calcolati - e resi pubblicamente noti - il 12.9.96.

FIMPE

FONDO INTEGRAZIONE MALATTIA PER I PROPRIETARI EDILIZI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuove condizioni per proprietari di case e convenzionati

È stata rinnovata per il triennio 1997-1999 la convenzione tra il Fondo malattia della Confedilizia e il pool assicurativo interessato.

Ecco le nuove condizioni per i proprietari di immobili aderenti:

- rimborso del 70%, con uno scoperto minimo di £. 100.000, di tutte le spese conseguenti ad infortunio, malattia e gravidanza sostenute per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, fino ad un massimo di £. 1.800.000 per anno solare e per persona;
- rimborso del 75%, con uno scoperto minimo di £. 750.000 e per un massimo di £. 35.000.000, per persona e per anno solare, di tutte le spese sostenute per ricoveri con o senza interventi chirurgici conseguenti ad infortunio, malattia o parto;
- rimborso del 100% fino ad un massimo di £. 150.000.000 annui per nucleo familiare, in caso di "grandi interventi" (il cui elenco è riportato in appendice al Regolamento del Fondo).
- £. 100.000 di diaria al giorno per un massimo di 25 giorni, per persona ed anno solare, in caso di ricovero in istituto di cura a totale carico del Servizio Sanitario Nazionale (esclusi day-hospital, check-up, analisi ed accertamenti non seguiti da intervento chirurgico);
- £. 500.000, per anno solare e persona, per l'acquisto di protesi (escluse quelle odontoiatriche e le lenti);
- £. 300.000 per anno e per persona per cure termali.

I premi annui finiti sono i seguenti:

premio di ingresso una tantum	£.	80.000
nucleo familiare di:		
1 persona	£.	1.200.000
2 persone	£.	1.700.000
per ogni persona in più (sempre facente parte del nucleo familiare)	£.	400.000

Un'importante novità si segnala a proposito dei tempi di liquidazione delle spese. Infatti, sarà d'ora innanzi possibile all'iscritto ottenere che il Fondo anticipi all'istituto di cura prescelto il 90% del massimale disponibile (che copre i 3/4 della spesa totale) sulla base di un preventivo rilasciato dallo stesso istituto. Tale preventivo dovrà riportare diagnosi, data dell'intervento e totale della spesa prevista, salvo conguaglio a presentazione della necessaria documentazione, che andrà inviata a ricovero ultimato.

Gli uffici FIMPE sono a disposizione per fornire qualunque informazione al riguardo:

a Roma - via Frattina, 35 - tel. 06/69942495

a Milano - Via Meravigli, 3 - tel.02/8056643-4-5

il mercoledì, dalle ore 15 alle 17,

dott.ssa M.T. Bergomi, previo appuntamento

a Torino - Via A. Nota, 3 - tel. 011/5214450

Possono aderire al FIMPE tutti i proprietari iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia sia direttamente sia tramite condominio, nonché tutti gli iscritti al Sindacato Nazionale Geometri, gli associati FIAIP e gli associati ASSINDATCOLF (per tutti, fino al 72° anno di età).

Di Pietro ama l'equo canone

Su *Confedilizia notizie* del maggio '93, pubblicammo questo trafiletto preso dal *Corriere della sera* (17.3.93). Un lettore ce lo ricorda, e ci invita a ripubblicarlo (come facciamo, a lato). «La dice lunga - aggiunge - sul "progetto Di Pietro" per la locazione a tempo infinito, che la sola Confedilizia ha avuto il coraggio di contrastare a viso aperto, contro simulatori e traditori».

da *Il Corriere della Sera*, 17.3.93

Nuova segnaletica luoghi di lavoro

Il Decreto legislativo 14/8/1996, n. 493 ha introdotto una nuova segnaletica per i luoghi di lavoro, in sostituzione di quella precedentemente prevista dalla tabella A allegata al DPR 547/55 e dal DPR 524/82, entrambi abrogati.

In merito, facciamo osservare che: i datori di lavoro hanno l'obbligo di far ricorso alla segnaletica qualora l'attività lavorativa comporti rischi che non possono essere evitati o limitati con apposite misure o con mezzi tecnici di protezione collettiva; la segnaletica può essere costituita da cartelli, segnali luminosi o acustici od anche da comunicazioni verbali o gestuali, secondo le prescrizioni contenute negli allegati al D.Lgs. 493/96; la segnaletica già utilizzata nei luoghi di lavoro alla data dell'8 ottobre 1996 deve essere adeguata entro sei mesi da tale data, mentre quella usata per la prima volta dopo l'8 ottobre 1996 deve essere conforme alle disposizioni del decreto di cui trattasi; i datori di lavoro hanno l'obbligo di informare il rappresentante dei lavoratori per la sicurezza ed i lavoratori stessi delle misure adottate nell'azienda in applicazione delle disposizioni previste in materia di segnaletica di sicurezza e di fornire loro precise istruzioni sul suo significato; per le violazioni alle disposizioni in materia di segnaletica è previsto l'arresto sino a sei mesi o un'ammenda sino a otto milioni di lire.

Per i benefici «prima casa» non rilevano le risultanze catastali

Il carattere non di lusso del fabbricato, al fine dell'applicazione dei benefici per l'acquisto della «prima casa», di cui all'art. 1, sesto comma, della legge 22 aprile 1982, n. 168, va riscontrato sulla sola base dei requisiti all'uopo fissati dall'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, nonché dei decreti del Ministro dei lavori pubblici, emanati in attuazione della delega con tale norma conferita, mentre resta priva di autonomia e decisiva rilevanza la classificazione catastale (nella specie, cat. A/7, inerente alle «abitazioni in villini»).

*Cassazione, Sez. I - Sent. 26 settembre 1996
(30 maggio 1996), n. 8502 -
Pres. Vessia - Rel. Graziadei*

Cambia il canone Iacp

Canoni d'affitto degli Iacp legati al reddito degli inquilini. Obbligo per le Regioni di garantire l'equilibrio della gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Questi i principali contenuti della delibera Cipe del 20 dicembre scorso con cui sono stati modificati i canoni di locazione, rispetto a quanto previsto dalla precedente delibera del 13 marzo '95. Per la fascia A, quella che comprende i redditi fino a 18 milioni, il tetto massimo del canone viene ridotto dal 10% all'8%; mentre per la fascia B, tra i 18 e i 60 milioni, è stato eliminato il criterio del gettito pari all'equo canone, lasciando alle Regioni la facoltà di definire l'importo; infine, per la fascia C, oltre i 64 milioni di imponibile, l'importo minimo sarà determinato in relazione all'equo canone, che attualmente è in media di circa 240 mila lire. Per la cosiddetta fascia di decadenza, composta dagli inquilini con redditi superiori, non ci sarà più l'incremento del 50% dell'equo canone come prevedeva, invece, la

precedente delibera del Cipe.

Le Regioni avranno quattro mesi di tempo, a partire dalla pubblicazione della delibera in «Gazzetta Ufficiale», per adeguare i canoni d'affitto che, secondo le stime della Federcasa-Aniacap, sono attualmente di poco superiori alle 100 mila lire mensili, con oscillazioni comprese tra le 15 mila lire per la fascia sociale, a circa 200 mila lire per la fascia più elevata. Finora erano state solamente quattro le Regioni che avevano approvato leggi applicative della delibera Cipe del 13 marzo '95: Piemonte, Liguria, Veneto ed Emilia Romagna. Altre Regioni avevano approvato leggi rinviate dai commissari di governo perché difformi dai criteri Cipe del '95 e che, alla luce delle modifiche attuali, potrebbero essere dichiarate legittime.

Critiche da parte dei sindacati degli inquilini: «Si garantiscono canoni bassi - ha affermato il segretario del Sicut, Giovanni Libero - per quei redditi che hanno perso il diritto alla casa popolare».

Proposta Ppi, manutenzione obbligatoria

Il Partito Popolare ha presentato una proposta di legge «per la riqualificazione del territorio», che prevede tra l'altro l'obbligo per i proprietari di casa della manutenzione periodica degli edifici, con certificato di efficienza funzionale (senza il quale non si potrà avere l'erogazione di acqua, luce e gas né vendere l'immobile). Al contempo - sempre secondo la proposta del Ppi - sarebbero applicati sgravi fi-

scali e l'esenzione dall'Ici. Per controllare tempi e validità dei lavori di manutenzione (che dovranno essere fatturati con l'IVA al 4%) si propone la ripartizione del territorio in «condotte» (come una volta per i medici), affidate ad un architetto o ad un ingegnere (per il quale sono previsti una serie di requisiti), che diventa «coordinatore unico» di quella zona, con ampi poteri ma altrettanto vaste responsabilità.

Fronte bonifica, acque agitate

Acque agitate sul fronte dei Consorzi di Bonifica, dopo le sentenze delle Sezioni Unite della Cassazione (cfr. Cn dicembre) che hanno fissato ben precise condizioni per la legittimità della contribuzione urbana. La Confedilizia ha, ancora una volta, invitato i competenti organi rappresentativi del settore ad iniziare in materia un aperto (e leale) confronto, prima che sia troppo tardi.

Nel frattempo, si ha notizia che la Regione Marche ha disposto ispezioni presso le sedi dei Consorzi per verificare la legittimità dell'operato degli stessi in sede di riparto delle spese e dei contributi consortili. Iniziative tese ad ottenere lo stesso risultato sono in corso in altre Regioni, ad opera di singoli consiglieri regionali. Diversi consiglieri provinciali e comunali hanno invece infor-

mato la Confedilizia di aver presentato interrogazioni per essere posti a conoscenza dell'entità dei contributi corrisposti da Comuni e Provincie per gli immobili di proprietà degli enti stessi, sollecitando anche il controllo della debenza o meno dei contributi di cui trattasi in relazione ai precisi principi fissati dalla Cassazione ed alla responsabilità contabile al proposito.

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

Foti (An): semplificare norme impianti riscaldamento

L'on. Tommaso Foti, responsabile dell'ufficio casa di An, ha presentato un progetto di legge per razionalizzare e semplificare le norme di derivazione europea sugli impianti di riscaldamento.

«Un intervento legislativo in tempi rapidi» ha affermato Foti «si rende necessario per alleviare le ingenti spese già sostenute dalle famiglie italiane: basti pensare alle periodiche manutenzioni degli impianti termici, sulle quali viene a gravare addirittura il costo dei controlli effettuati dagli Enti Locali.

A tal fine si prevede l'autocertificazione, da parte degli utenti, sulla rispondenza degli impianti di riscaldamento alle prescrizioni dalla legge, consentendo l'esenzione dal pagamento del bollo».

I controlli - secondo la proposta di legge - diverrebbero obbligatori solo per coloro che non provvedano a tale semplice adempimento, prevedendo a loro carico il conseguente pagamento degli oneri. Controlli a campione sono previsti per gli utenti che si autocertificano.

Ronde lecite se non sono stabili

Clamorosa decisione del gip di Milano. Secondo il magistrato, organizzare senza scopo di lucro e in modo episodico ronde di cittadini per vigilare all'interno della propria proprietà non è reato.

La decisione del gip presso la pretura Walter Saresella ha accolto le richieste del pm Stefano Aprile di archiviare un procedimento a carico di Giuseppe Mannino che era accusato di minacce, percosse e di violazione dell'articolo 134 del testo unico di pubblica sicurezza.

L'inchiesta era partita dopo che, nel maggio scorso, un gruppo di cittadini residenti a Milano in via Rizzoli aveva organizzato ronde notturne e aveva allontanato gli estranei che si aggiravano sotto i portici dei caseggiati e nei giardini della zona.

Nella richiesta di archiviazione, che è stata poi accolta dal gip, il pm ha affermato che non è stato violato il testo unico di pubblica sicurezza «per la mancanza di una stabile organizzazione del gruppo di cittadini che, spontaneamente ed episodicamente, si sono fatti carico dell'onere di vigilare all'interno delle proprietà individuali o comunali».

Inoltre, la mancanza di lucro «fa venire meno - ad avviso del pm - ogni penale rilevanza del fatto».

Citando, poi, gli articoli 17 e 18 della Costituzione, che affermano il principio che i cittadini hanno diritto di riunirsi pacificamente senza armi e hanno diritto di riunirsi liberamente senza autorizzazioni per fini non vietati dalla legge penale, il pm ha precisato che «il cittadino è autorizzato dalla legge a vigilare sulla propria incolumità e sui propri beni».

Risoluzione delle Finanze sull'Ici per i fabbricati

Gli immobili degli enti non commerciali, nei quali viene svolta un'attività differente da quelle espressamente indicate dalla norma esentativa (articolo 7, legge 504/96), scontano regolarmente l'Ici, non essendo sufficiente la sola circostanza che l'ente non persegua finalità di lucro. Tra le attività che beneficiano dall'esenzione non è compresa, peraltro, quella scientifica e di ricerca.

È quanto emerge dalla risoluzione n. 247/E datata 11 novembre 1996.

Per quanto possa essere grande il vantaggio che il locatore ricava dall'inquilino, si tratta sempre del trasferimento di un valore già presente, prodotto in precedenza; l'ammontare complessivo del valore posseduto dall'inquilino e dal locatore insieme rimane invariato. Che l'operaio sia pagato dal capitalista con un valore inferiore, superiore o uguale al suo lavoro, viene sempre defraudato di una parte del prodotto del lavoro medesimo; l'inquilino viene defraudato solo quando è costretto a pagare l'abitazione al di sopra del suo valore. Il voler equiparare i rapporti fra operaio e capitalista a quelli fra inquilino e locatore significa svisarli totalmente. Al contrario, qui si tratta di una compravendita di merce fra due cittadini, compravendita del tutto usuale, che si svolge in base alle leggi economiche che in generale regolano la vendita di merce, e di quella particolare merce che è la proprietà fondiaria. Nel conteggio si devono considerare prima di tutto i costi di costruzione e manutenzione della casa o della porzione di casa interessata; poi c'è il valore del suolo, determinato dalla posizione più o meno favorevole dell'edificio; infine ha un'importanza determinante lo stato momentaneo del rapporto fra domanda e offerta.

FRIEDRICH ENGELS

Registri immobiliari, visure dei Comuni

Con risoluzione Dipartimento territorio Ministero Finanze 27.8.1996 n. 204/T/C4/698 è stato chiarito che spetta ai Comuni l'esenzione dal pagamento delle tasse ipotecarie per le visure effettuate nell'ambito dell'attività di liquidazione ed accertamento Ici.

Lo stesso Dipartimento ha confermato l'avviso in questione anche con Risoluzione 29.11.1996 n. 259/T/C4/1225, nella quale ha anche escluso - invece - la possibilità per i Comuni di effettuare gratuitamente accertamenti patrimoniali - per altre ragioni - presso i competenti uffici dei registri immobiliari.

Assoedilizia, in Lombardia luci ed ombre (consuntivo '96)

Con l'approvazione da parte della Regione dei Piani Integrati per l'edilizia, in Lombardia verranno investiti 1.000 miliardi per costruire nuovi alloggi o recuperare il patrimonio esistente, in particolare i sottotetti, e si creeranno oltre 15.000 posti di lavoro. Questo l'aspetto più positivo che emerge dal bilancio '96 di Assoedilizia, che evidenzia anche diverse ombre per il 1996, con riflessi anche per il futuro.

A livello nazionale, l'associazione giudica positivamente solo la sentenza della Consulta sui *pati in deroga*, che a Milano hanno raggiunto dalla loro introduzione, nel '92, quota 101.000. L'insieme dei provvedimenti sulla casa, invece, avrebbe contribuito a far perdere un ulteriore 3,3%, rispetto all'inizio del '96, al valore delle abitazioni e a ridurre, in misura minore, i prezzi delle locazioni. La possibilità di contrattare col proprietario l'affitto dell'appartamento avrebbe ridotto al 7%, circa 8/9.000, il numero delle famiglie effettivamente in difficoltà nel risolvere il problema casa.

Per il futuro, l'Assoedilizia vede positivamente la possibilità di costruire 1.700-1.800 alloggi, e di recuperare ad uso abitativo, nella sola Milano, circa 3.000 sottotetti e 300 interi edifici ora fatiscenti o degradati, mentre critica le previste dismissioni del patrimonio edilizio parapubblico.

Sugli sfratti, Prefetto si confessa

"Il Prefetto può sospendere gli sfratti con una sola motivazione: la mancanza di forza pubblica. E come faccio a dire che non ho uomini il venerdì, quando poi, la domenica, riesco a mandare mille agenti allo stadio per le partite della Fiorentina? Il magistrato potrebbe avere ragionevoli dubbi...". Così ha dichiarato il Prefetto di Firenze dott. Francesco Lococciolo a *La Nazione* (21.12.96), e la dichiarazione ci pare così ovvia che sembra perfino strano che (in uno Stato che si pretende ancora "di diritto") essa debba, invece, essere segnalata. Per i casi veramente meritevoli, può provvedere ad un rinvio dello "sfratto" il Giudice dell'Esecuzione, adito dall'ufficiale giudiziario o direttamente dal conduttore: come, appunto, si fa ora a Firenze, con un sistema finalmente rispettoso della legge, e che configura una sostanziale riconduzione della materia all'autorità giudiziaria (così come la Confedilizia da tempo chiede).

Intanto - sempre a Firenze - il sostituto procuratore della Repubblica dott. Francesco Pappalardo ha aperto un'inchiesta penale sull'intera materia degli sfratti, a seguito dell'esposto di un proprietario che denunciava abusi e "preferenze" nell'esecuzione dei rilasci.

Citazioni Engels

Le citazioni di Friedrich Engels (1820-1895) riportate su questo numero di *Cn* sono tratte dai tre saggi scritti dal filosofo e uomo politico tedesco nel 1872-73, in polemica coi seguaci di Proudhon. I saggi in questione sono raccolti nel volume *La questione delle abitazioni* (Editori Riuniti, 1971).

Cn è indispensabile
Essere informati,
è meglio

La casa: carico fiscale, valore e incidenza (in miliardi di lire)

Anno	Carico fiscale sulla casa	Valore patrimoniale abitativo	Incidenza del carico fiscale sul valore (x 1000)
1980	5.141	1.343.122	3,8
1985	10,971	2.448.895	4,5
1990	23.541	4.137.322	5,7
1994	48,597	6.060.186	8,0
1995	52.100	6.145.028	8,5

Fonte: Elaborazione Nomisma su fonte Confedilizia ed altri

Costo della vita - Indici nazionali (Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione settembre 1995 - settembre 1996	3,4%	2,55%
Variatione ottobre 1995 - ottobre 1996	3,0%	2,25%
Variatione novembre 1995 - novembre 1996	2,6%	1,95%
Variatione dicembre 1995 - dicembre 1996	2,6%	1,95%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione settembre 1994 - settembre 1996	9,4%	7,05%
Variatione ottobre 1994 - ottobre 1996	8,9%	6,67%
Variatione novembre 1994 - novembre 1996	8,8%	6,60%
Variatione dicembre 1994 - dicembre 1996	8,5%	6,37%

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



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

**Anno 7
Numero 1**

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
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 10 gennaio 1997