

## All'interno

- Piante contro l'inquinamento
- L'accordo economico Confedilizia / CGIL-CISL-UIL
- Articolo 26, vive o è morto?
- Obblighi sicurezza, competono all'amministratore
- Vendite forzate, solo ai notai
- Ancora sulla sanatoria dei contratti in deroga
- Questi i segni dei nomadi
- Provincia per provincia i prezzi delle case
- Aliquote Ici, facciamo il punto
- Colf, nuovi minimi per il 1997
- Costi base costruzione 1992 - 1995
- Ricorsi estimi, scopo raggiunto
- Rinvia al 30 settembre denuncia aree verdi
- L'inquilino diventa "prezioso"

Il voler equiparare i rapporti tra operaio e capitalista a quelli tra inquilino e locatore significa svistarli totalmente. Al contrario, si tratta di una compravendita di merce tra due cittadini, del tutto usuale, che si svolge in base alle leggi economiche che in generale regolano la vendita di merci, e di quella particolare merce che è la proprietà fondiaria.

FRIEDRICH ENGELS  
*La questione delle abitazioni*

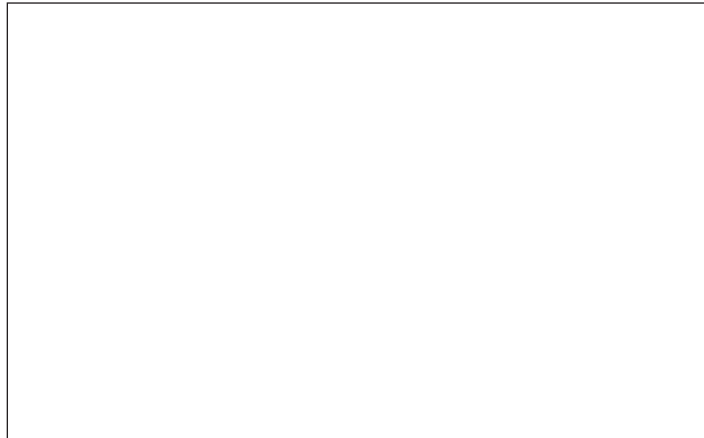
Qualunque *imbecille* può inventare e imporre tasse. L'abilità consiste nel: *a)* ridurre le spese, dando nondimeno servizi efficienti, corrispondenti all'importo delle tasse; *b)* fissare le tasse in modo che non ostacolino la produzione e il commercio o per lo meno che lo danneggino il meno possibile.

MAFFEO PANTALEONI,  
«Qualunque imbecille può imporre tasse»  
in «Studi storici di economia»

## Il Presidente incontra Lobianco

Il Presidente confederale ha incontrato il presidente nazionale dell'ANBI Lobianco, presente anche il presidente della Confagricoltura Bocchini. Incontra il Presidente confederale ha avuto anche con il presidente dell'INU Stanghellini e con il sen. Bonavita, relatore sul ddl 669 (preliminari ed altro).

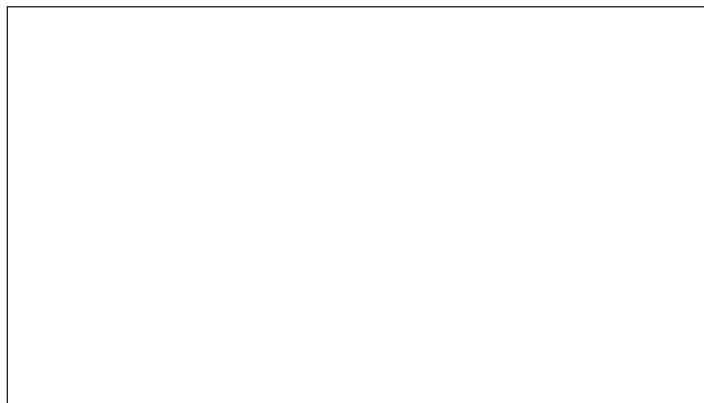
Sforza Fogliani - che ha partecipato a più puntate, in diretta, alla trasmissione "Ombusdam" su Rai uno - ha anche aperto a Bologna il Corso organiz-



Il Presidente confederale a Potenza. A sinistra, il prefetto dott. Ietto

zato dalla locale Confedilizia per amministratori di condominii ed immobili con una lezione di "Istituzioni di diritto condominiale". A Milano, il Presidente confederale ha partecipato al Convegno "Karl Popper e la cultura del liberalismo del XX secolo".

Il Segretario generale dott. Bertoncini ha incontrato l'arch. Giancarlo Renda, presidente dell'Aspi-Associazione servizi pubblici e imprese, organiz-



Il Presidente confederale apre i lavori del Congresso Fiaip di celebrazione del Ventennale della Federazione. Presiede il Presidente Fiaip, Passuti

zazione che raggruppa aziende municipalizzate e ditte private che gestiscono servizi pubblici. Sono stati discussi temi di comune interesse, quali - fra gli altri - la trasparenza nelle bollette delle utenze domestiche, la riforma della tassa rifiuti, il tributo ecologico a favore delle Province, la contribuzione dei Consorzi di bonifica.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla manifestazione "Oltre i Piani regolatori, oltre la concessione edilizia, verso la riqualificazione del territorio" nel corso della quale è stata presentata la proposta di legge del Ppi per la manutenzione obbligatoria dei fabbricati.

## Salin in Italia per la Confedilizia

Pascal Salin - il famoso economista di fama internazionale, professore all'Università Paris-Dauphine e Presidente della prestigiosa The Mont Pelerin Society, fondata nel 1947 da Hayek e che riunisce su scala mondiale gli intellettuali liberali - sarà in Italia per la Confedilizia. Il 10 marzo parteciperà - al Centro Congressi Cavour, a Roma - ad un incontro sul tema "La fiscalità immobiliare nel più ampio quadro della fiscalità generale" al quale parteciperà anche Antonio Martino, già ministro degli Esteri, professore alla Luiss di Roma, Past president della Mont Pelerin.

La partecipazione all'incontro è riservata agli invitati, ai quali sarà distribuito il volume di Salin "La tirannia fiscale" (ed. *liberilibri*, Macerata), ampi estratti del quale sono stati pubblicati su Cn di ottobre '96.

## SCADENZARIO PROPRIETARIO

### Aggiornamento

Lo "Scadenario del proprietario" (di cui a Cn gennaio '97) deve essere aggiornato con le notizie riportate su questo stesso numero relativamente alla denuncia delle aree verdi.

## Indici costo della vita

Dopo un silenzio prolungatosi per mesi, la Gazzetta Ufficiale ha ripreso a pubblicare gli **indici del costo della vita pluriennali**, a partire dal dicembre 1976 fino al dicembre 1995, raffrontando ciascuno indice decembrino con quelli di tutti i mesi di dicembre degli anni successivi. Gli indici sono apparsi sulla *G.U.* n. 16, del 21.1.'97. La Sede centrale è a disposizione delle Associazioni territoriali della Confedilizia per informazioni.

Ricordiamo che la **Confedilizia è intervenuta formalmente presso l'Istat** per rimarcare l'obbligo della pubblicazione delle variazioni dell'indice del costo della vita ai sensi della legge sull'equo canone (si veda Cn luglio '96).

## APPUNTAMENTI

### Rassegna urbanistica

La "Seconda Biennale delle città e degli urbanisti d'Europa" si terrà a Roma (unitamente alla "Prima Rassegna di urbanistica europea") dall'8 al 13 settembre 1997.

Informazioni presso l'INU: tf/06/6793559

## CONFEDILIZIA VITA

### L'avv. Sassu presidente della Federazione sarda

Rinnovo delle cariche nella Federazione regionale sarda della Confedilizia. Presidente è stato eletto l'avv. Giovanni Sassu; vicepresidente il prof. Annibale Mellai; segretaria la dott.ssa Lisa Udassi.

L'avv. Luigi Paglietti è stato all'unanimità eletto Presidente onorario.

### Piante contro l'inquinamento

*Informazioni presso la Confedilizia centrale*

Fra le iniziative anti-inquinamento che contribuiscono anche a migliorare il decoro di casa e l'arredo urbano in generale va segnalata la campagna "Piante contro l'inquinamento" lanciata dalla società parmense Biotecnologie Ambientali. Si tratta di essenze comuni nella vegetazione italiana - fiori, arbusti, siepi, piante di alto fusto - che con uno speciale trattamento fitostimolatore sono in grado di fissare ioni di metallo pesante sulle foglie. Pertanto l'effetto dello smog causato dai metalli pesanti viene attutito da tali piante, che possono trovare normale collocazione in qualsiasi abitazione.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia che desiderino ricevere materiale illustrativo dell'iniziativa possono farne richiesta alla Sede centrale.

### Proprietario di casa, ricerche statistiche

È stato emanato il dpr 4.12.1996 che approva l'elenco delle rilevazioni rientranti nel programma statistico nazionale 1997-'99 per le quali sussiste l'obbligo di legge, da parte dei soggetti privati, di fornire tutti i dati e le notizie che siano loro richiesti. Il caso più frequente di ricerca statistica per la quale un proprietario di casa può essere richiesto di fornire informazioni riguarda l'indagine "multiscopo sulle famiglie", che fra l'altro verte su tempo libero, cultura, sport, vacanze, aspetti della vita quotidiana. Si rammenta che se richiesto di notizie relative allo stato di salute (l'indagine riguarda anche le condizioni di salute e il ricorso ai servizi sanitari) l'interpellato ha diritto di avvalersi della facoltà di non rispondere.

Copia del dpr è richiedibile dalle Associazioni interessate alla Sede centrale.

## Impianti tecnologici nei fabbricati

### Sicurezza sì, terrorismo psicologico no!

Rieccoci a parlare ancora una volta di sicurezza sugli impianti, di proroga dei termini per l'adeguamento degli impianti esistenti che di anno in anno viene richiesta, negata e poi, all'ultimo momento concessa (ora, è fissata al 31 dicembre).

È una specie di sottile tortura questo modo ormai usuale di concedere una proroga al privato, che nella confusione normativa non sa più come raccapezzarsi e deve continuare a sborsare quattrini ed un pubblico, che per il solo fatto di non aver previsto stanziamenti in bilancio, ne usufruisce senza sopportare né spese impreviste né patemi d'animo.

Ma allora viene spontaneo chiedersi: è veramente la sicurezza quello che si vuole ottenere?

In nome di principi altisonanti, e con scopi dichiaratamente nobili, si approvano disposizioni che poi, allo stato dei fatti, si traducono per i cittadini in adempimenti tanto pesanti quanto costosi. Si invocano la salute, la tutela dell'ambiente, la sicurezza; al tempo stesso si impongono compiti nuovi, di non semplice attuazione, che poi, attraverso interpretazioni restrittive, si vorrebbero anche aggravare.

Sono sovente necessarie azioni pressanti per evitare che l'applicazione delle disposizioni di legge venga appunto resa ancor più pesante. L'intervento della Confedilizia, per esempio, ha potuto ricondurre alla semplice installazione di un interruttore differenziale da 30 milliampere, anche senza la messa a terra, gli obblighi derivanti dalla cosiddetta messa a norma degli impianti elettrici negli edifici di civile abitazione. E l'interpretazione che la Confedilizia ha dato del non obbligo di designare un "terzo responsabile" per la gestione degli impianti termici ha trovato pieno consentimento negli organi competenti del Ministero dell'industria.

Gli elementi fondamentali per la sicurezza di un impianto sono l'affidabilità e l'amichevolezza che assieme portano alla rassicurazione dell'individuo. Un impianto che funzioni regolarmente senza inceppi o falsi allarmi e sia dotato di una strumentazione semplice e comprensibile a chiunque, mette l'utente in condizioni di tranquillità.

È questo che si dovrebbe, per prima cosa, far capire all'utente. Assistenti invece ad una sorta di terrorismo psicologico dove, ricordando pesanti sanzioni, paventando rischio ed incidenti, si è portati o a fare di più di quello che serve in modo affrettato ed irrazionale oppure a seguire l'esempio, peraltro poco edificante, del pubblico che vive tranquillo aspettando le proroghe ed i finanziamenti.

Che dire ancora della tassa occulta sul riscaldamento che prendendo spunto da una legge di nobili principi - la legge 10/91 sul contenimento dei consumi energetici e la tutela ambientale - si è rivelata uno strumento per portare denaro alla pubblica amministrazione fra bolli, contributo di solidarietà, autocertificazioni e controlli facendo inviperire a tal punto, non solo i cittadini e le associazioni di utenti e consumatori, ma amministratori locali e parlamentari che hanno chiesto una immediata modifica legislativa per poi finire a una simile assurdità.

In questa situazione di grande confusione è importante non lasciarsi intimidire e farsi prendere dal panico; occorre mantenere la calma ed usare il buon senso e rivolgersi, nel dubbio, a tecnici preparati e qualificati che potranno di volta in volta suggerire interventi minimali ed affidabili e ricordandosi sempre di richiedere all'installatore, a lavori ultimati, la dichiarazione di conformità a regola d'arte prevista dalla legge 46/90 e che garantisce della corretta esecuzione del lavoro eseguito.

**Michele Vigne**

Presidente Confedilizia Veneto

Nelle proposte politiche degli ambientalisti ricorrono sempre le quattro caratteristiche principali del socialismo reale, cioè l'eliminazione della proprietà privata, la pianificazione centralizzata dell'economia, il divieto del profitto, il regno assoluto della burocrazia.

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

da: *L'opinione*, 22.1.97

## STAGE CONFEDILIZIA A ROMA

### Casa, il punto su tutte le novità

"Casa: il punto su tutte le novità legislative" è il titolo di uno *stage* nazionale sui problemi di attualità nel settore immobiliare, organizzato dalla Confedilizia. Si svolgerà a Roma sabato 8 marzo, mattina e pomeriggio, con inizio alle ore 9.30, presso il Centro congressi Cavour, in via Cavour 50/A.

Verranno illustrate le recenti disposizioni innovatrici che riguardano la casa, nei più diversi aspetti, quali - fra le altre - la trascrizione dei preliminari di compravendita; le clausole abusive nei contratti di locazione; le norme sulla sicurezza applicabili nei condomini; l'applicazione delle disposizioni sugli immobili di civile abitazione; le novità in tema di semplificazione urbanistico-edilizia; le modifiche apportate ai condoni edilizi; la responsabilità del committente in tema di sicurezza nei cantieri temporanei; le novità fiscali nel settore immobiliare.

Fra i relatori, il prof. Francesco Romano (ordinario di diritto civile), l'ing. Domenico Di Giovanni (responsabile settore impianti elettrici dell'Ispe), l'avv. Giuseppe Lavitola (esperto di urbanistica e pianificazione territoriale), il prof. Guido Alpa (ordinario di diritto civile), l'arch. Alessandro Quarra (assessore all'urbanistica del Comune di Civitavecchia), l'ing. Serafino Arcangeli (della Commissione Ministero del lavoro sulla sicurezza), il prof. Vittorio Angiolini (ordinario di diritto costituzionale), il prof. Stefano Stanghellini (presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica). I partecipanti potranno formulare quesiti ai relatori.

Per informazioni e iscrizioni - che si ricevono fino ad esaurimento dei posti disponibili - le Associazioni aderenti e tutti gli interessati possono rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia, richiedendo lo speciale depliant informativo predisposto.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Alloggio per il portiere, modifica

La Cassazione ha recentemente stabilito (sent. n. 642/1996) un importante principio in materia di mutamento della destinazione dei locali adibiti ad alloggio del portiere. E di conseguente, necessaria maggioranza.

"In tema di condominio negli edifici - ha detto la Suprema corte - la modifica della destinazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere, anche se di origine contrattuale, non richiede l'unanimità dei consensi, bensì una deliberazione dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ.". Cioè, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

### "Vizi" del condominio, termine di denuncia

La Cassazione ha finalmente fatto il punto. Ora, si sa con esattezza entro quando il condominio debba far valere i "vizi" e le "difformità" occorse nell'esecuzione del contratto di appalto per la costruzione del condominio stesso.

"Nel contratto di appalto - ha detto la Cassazione con una sentenza tuttora inedita (n. 4619/96) - il termine per la denuncia dei vizi e delle difformità dell'opera ai sensi dell'art. 1667 cod. civ., nel caso in cui il committente sia un condominio, decorre dal momento in cui l'amministratore abbia acquistato un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera". In sostanza, il termine "non decorre dal giorno in cui l'amministratore ne renda edotti i condomini in sede assembleare, posto che rientra tra i poteri dell'amministratore il compimento degli atti conservativi di diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per cui è da tale momento che il condominio in persona dell'amministratore che lo rappresenta è posto in grado di agire per far valere la garanzia".

Una sentenza, dunque, che richiama l'amministratore ai suoi obblighi (ed alle sue responsabilità) e che deve essere ben tenuta presente da chi assume la carica in questione. Com'è noto, il termine di denuncia è assai breve: 60 giorni in tutto, a pena di decadenza. Il termine di prescrizione dell'azione, poi, è di 2 anni dalla consegna.

### Amministratore... non nominato

C'è anche l'amministratore condominiale "non nominato" (non nominato - attenzione... - "ufficialmente"). Una sorta, insomma, di "amministratore di fatto". Lo ha precisato la Cassazione, in una recente sentenza (n. 3296/96) tuttora inedita.

"Alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile - hanno detto i supremi giudici - la disposizione dell'art. 1392 cod. civ., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talché essa può risultare indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 cod. civ., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio".

### Assemblea conduttori e unico proprietario

Importante precisazione della Cassazione (sent. n. 8484/95) a proposito di obblighi gravanti sul proprietario di un edificio non in condominio.

"L'art. 10 della L. 27.7.1978 n. 392 non ha previsto - ha detto la Suprema Corte - che i conduttori possano sostituirsi al locatore nella gestione dei servizi condominiali ed, in particolare, in quello della fornitura del riscaldamento, bensì ha introdotto un meccanismo volto a consentire la partecipazione dei conduttori stessi alle assemblee condominiali con riguardo alle decisioni dei proprietari locatori, senza che, nel caso di edifici non in condominio, ne derivi un obbligo del proprietario dell'edificio di convocare in assemblea i conduttori". Ne consegue - ha detto ancora la Cassazione - "che non è configurabile in capo al proprietario locatore né un inadempimento, né un obbligo di conseguente risarcimento dei danni in confronto del conduttore per non averne convocato l'assemblea ed il conduttore non può invocare il principio di cui all'art. 1460 cod. civ. per esimersi dal concorrere alle spese del riscaldamento".

### Muro portante di proprietà esclusiva

È una fattispecie che non si verifica, certo, in tutti i condomini. Ma che si verifica, però, più spesso di quanto non si creda (e, molte volte, anche di quanto non si sappia). È quella del muro portante di un condominio che sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini. Il caso è stato recentemente affrontato e risolto dalla Cassazione.

"In tema di condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 1154/96, inedita - nel caso in cui un muro portante appartenga in proprietà esclusiva ad uno solo dei partecipanti al condominio, essendo esso comunque indispensabile per l'esistenza dell'edificio, con la proprietà esclusiva del singolo concorre una comunione di godimento in favore di tutti coloro i quali, nell'edificio, sono titolari della proprietà solitaria dei piani o delle porzioni di piano". La conseguenza - per i giudici romani - è che "tutti i condomini - i quali ricavano una utilità dalla cosa, necessaria per l'esistenza e per la protezione dei loro immobili - sono tenuti a contribuire alle spese per la conservazione del muro in questione, in proporzione alle rispettive quote, secondo il principio generale enunciato dall'art. 1123, primo comma, cod. civ."

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Come nasce il dato Istat

Vediamo di capire come tecnicamente si costruisce il magico numero dell'inflazione. Innanzitutto dai tre livelli di prezzo. Si parte dai prezzi alla produzione, cioè quelli nei listini delle industrie, si passa per i grossisti, per poi arrivare a valle ai prezzi al consumo. Questi ultimi sono calcolati su diversi panieri di beni. Il più comune è il paniere dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, il cosiddetto costo della vita. Il dato che compare normalmente sui quotidiani è elaborato sui dati di 20 città campione, capoluoghi di regione ed è recentemente cambiato. L'attuale paniere, in vigore dal primo gennaio del 1996, è organizzato su 290 voci e 554 specifici beni e servizi, mentre quello del 1992 comprendeva 344 voci e circa 380 specifici beni e servizi. È facile capire come in realtà sulla riorganizzazione del paniere si gioca il risultato finale dell'indice di inflazione: l'inclusione o meno di un prodotto può variare la dinamica generale.

Ancora più importante è l'equilibrio che hanno nel paniere i diversi dieci grandi capitoli di spesa dei cittadini italiani. Il ruolo maggiore, attraverso quello che si chiama *coefficiente di ponderazione* è dato dalle spese per l'alimentazione, che pesano per il 21,9 per cento all'interno del paniere. Abbigliamento e calzature sono ponderate circa al 10 per cento, quanto le spese per mobili, articoli di arredamento e servizio domestici. Un peso relativo hanno le spese per l'istruzione che hanno un coefficiente di ponderazione pari all'1,9 per cento, comunque superiore allo 0,4 per cento che avevano nel vecchio paniere del 1992.

In parole semplici, un aumento dei prezzi dei prodotti e servizi dell'istruzione influisce solo in maniera minima sul dato finale dell'inflazione. Mentre un aumento nel settore dell'alimentazione avrà ripercussioni molto più forti.

(da: *Il Foglio*, 4.12.96)

### Tar e ASPPI

La stampa ha pubblicato nei giorni scorsi che il Tar emiliano, in un ricorso presentato in materia di Consorzi di Bonifica, non ha ammesso l'associazione ASPPI in rappresentanza della proprietà.

La rappresentanza dei proprietari da parte della Confedilizia è stata invece ammessa - oltre che dai Tar Toscana e Umbria - dal Consiglio di Stato, con decisione 2.2.96 n. 135.

## CATASTO

### Una circolare amplia la valutazione automatica della rendita

Applicazione più ampia per la valutazione automatica della rendita catastale. La procedura informatizzata potrà infatti essere utilizzata anche per le unità immobiliari già accatastate ma senza rendita.

Lo prevede la circolare finanze 3/1/97, n. 2/T, diffusa ai consigli notari e agli ordini e collegi (dottori agronomi e forestali, periti agrari e industriali) abilitati alla presentazione dei documenti tecnici in catasto.

La circolare concernente «Attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari già dichiarate in catasto ma non ancora censite. Modalità di ripresentazione degli atti di aggiornamento tecnico da parte dei soggetti interessati, in conformità ai criteri dettati dal dm finanze n. 701/94» risponde alle istanze dei professionisti relative alla predisposizione delle procedure necessarie per perfezionare dichiarazioni e denunce di immobili accatastati, ma non archiviati in banca dati ovvero iscritti senza rendita.

In attesa dei nuovi programmi previsti dal dm 701, le finanze danno per ora disco verde all'utilizzazione del software già disponibile, denominato Docfa di base. Il programma potrà essere adottato anche per le unità immobiliari già denunciate con le modalità tradizionali e ancora prive di rendita catastale, usufruendo per atti e dichiarazioni delle semplificazioni previste dall'art 10 della legge 425/96. Si tratta della procedura di valutazione automatica, che permette di dribblare gli adempimenti prescritti dalla legge 154/88 per le unità immobiliari oggetto di trasferimento ovvero di costituzione di diritti reali, dichiarate con le procedure informatiche del dm 701.

Per ogni documento tecnico non definito ovvero non acquisito agli atti meccanografici occorre formalizzare, precisa la circolare, «una dichiarazione di nuova costruzione ovvero una denuncia di variazione con la procedura Docfa, completa di tutti gli elementi già presenti nell'accatastamento che si vuole integrare».

### Angherie burocratiche e voracità fiscale

In un'Italia in cui tutti ormai si dicono liberali se non liberisti, liberisti veri in circolazione ce ne sono ancora pochi: e questo spiega la lentezza e la difficoltà a procedere sulla via delle privatizzazioni, della *deregulation*, del rientro dallo statalismo. Il cui volto peggiore si mostra da un lato nelle angherie burocratiche e nella voracità fiscale, giunte ormai al punto di guardia e solo scalfite, finora, nonostante buone intenzioni e promesse; dall'altro, nella incapacità ad assolvere le autentiche funzioni pubbliche che lo Stato dovrebbe garantire e verso le quali continua a dimostrare indifferenza o inefficienza a partire dalle due grandi infrastrutture civili, formazione e giustizia, che assicurano le condizioni di convivenza per il presente e le potenzialità di sviluppo per il futuro.

In questi anni la politica ha abbondato di colpi di scena: al punto da farci vedere nella maggioranza di governo prima gli eredi diretti (e pentiti) del fascismo, poi gli eredi diretti (pentiti e non) del comunismo: ce ne sarebbe stato abbastanza, in qualunque altro Paese, per provocare un doppio *shock*. In Italia, no: perché quale che sia la maggioranza e quali che siano le priorità di Governo, l'Italia sembra condannata a un sistema pubblico tanto invadente quanto inefficiente, tanto vorace quanto costoso; a conferma di quanto sia forte e tenace il filo, fatto di una cultura estranea al mercato, che tiene insieme forze politiche che si dichiarano, o si sono dichiarate per decenni, antagoniste.

Come insegna Einaudi, il mercato non è uno stato di natura destinato a far vincere il più forte, ma un delicato sistema di regole e di norme, senza le quali il capitalismo perde ogni credibilità etica, è sconfitto in partenza.

Salvatore Carrubba, 24 ore, gennaio '97

**CONFEDILIZIA**  
*i patti in deroga in buone mani*

### Catasto, dal canone al reddito tassabile

Nella riforma del 1972 era detto che, una volta effettuata la revisione del catasto, la tassazione degli immobili sarebbe avvenuta in base alla rendita catastale, e non più in base al canone d'affitto: utilizzare per la tassazione il reddito catastale e non il canone effettivamente percepito è premiante per il "buon proprietario", punitivo per il "cattivo proprietario".

La riforma del 1972 prevedeva che, per passare dal canone d'affitto al reddito tassabile, si operasse una detrazione di 1/4 per appartamenti, e di 1/3 per immobili destinati ad attività commerciali o imprenditoriali (negozi, uffici, magazzini, alberghi, ecc.). Ciò in quanto si riteneva (sulla base degli studi fatti per la determinazione delle tariffe d'estimo) che le spese e perdite di cui si doveva tenere conto per passare dal canone ordinariamente ritraibile al reddito catastale corrispondesse in media ad 1/4 per abitazioni e ad 1/3 per le altre destinazioni.

In realtà tali percentuali sono oggi errate per difetto: potevano essere corrette nel biennio di riferimento 1937-39, quando la vita utile di un fabbricato era assunta pari ad un secolo, ma non certo oggi, in un mercato in cui si ritiene che un fabbricato vada completamente ristrutturato dopo circa 40-50 anni di vita (e anche dopo periodi più brevi, se si tratta di fabbricati a destinazione collettiva, ad esempio alberghi).

La necessità di ricavare nuove imposte dal settore immobiliare ha invece fatto sì che la normativa sia cambiata (più volte) in senso contrario a quanto indicato dal mercato, per cui la detrazione è stata ridotta prima al 10% (con possibilità però di raggiungere il 25% per spese effettivamente sostenute e documentate) ed ora al 15% (senza possibilità di aumento).

È evidente che tali percentuali sono del tutto insufficienti a rappresentare la vera entità delle detrazioni da apportare al canone di locazione per trovare il reddito effettivo: basti pensare che lo stesso Ministero delle finanze ammette per i fabbricati ammortamenti annui del 3% del valore all'anno, e che raramente oggi il canone di locazione supera il 6% del valore, per rendersi conto che (almeno per i fabbricati più soggetti a fenomeni di obsolescenza) per passare dal canone al reddito effettivo dovrebbe detrarsi circa il  $(3\%:6\%) = 50\%$ .

(da: Roberto Brioli, ingegnere capo servizio e normativa catastale del Dipartimento territorio del Ministero delle finanze, «L'evoluzione della tassazione immobiliare italiana», in *l'Ufficio tecnico*, n. 9/96)

### Le Finanze sulla ritenuta per indennità di esproprio

La ritenuta del 20% sulle indennità di esproprio si applica indipendentemente dal fatto che il terreno espropriato sia edificabile. È sufficiente, invece, che esso sia inserito in una delle "zone omogenee" (A, B, C e D) indicate dal dm 2/4/68 e fissate nel piano regolatore, per le quali la legge prevede espressamente l'assoggettamento a tassazione. Lo ha chiarito il Ministero delle Finanze, con la risoluzione n. 111/E dell'11/7/96 indirizzata al Comune di Zafferana Etnea (Ct) che chiedeva se quanto corrisposto a titolo di indennità di esproprio di un'area destinata a parco comunale, e classificata in una zona omogenea di tipo F, fosse soggetto o meno a ritenuta. Il Comune aveva interpretato la normativa di riferimento (legge 413/91) nel senso che essa importerebbe la tassazione solo delle indennità relative a terreni suscettibili di edificazione e inseriti dal Comune nel piano regolatore nelle zone definite di tipo A, B, C o D.

Per quanto concerne poi l'individuazione del termine a quo, dal quale considerare la collocazione del terreno ai fini fiscali, «si deve fare riferimento», spiega la risoluzione, «non all'emissione del decreto di esproprio bensì all'inizio della procedura esecutiva (per esempio, occupazione di pubblica utilità)».

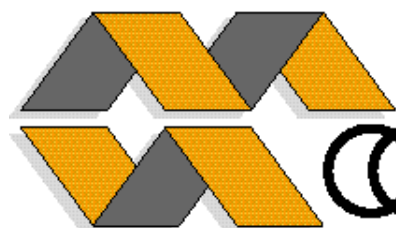
### CASSAZIONE GIURISPRUDENZA

#### Le addizioni non separabili per legge dal bene spettano al proprietario dell'immobile locato

Sono applicabili le norme di cui agli articoli 1592 e 1593 del Cc, anche nel caso in cui le accessioni operate dal conduttore, per loro natura fisica separabili, siano divenute giuridicamente non più separabili, in forza di disposizione di legge, o di vincolo amministrativo, dovendosi comunque ritenere sostituita la volontà di legge, come attuata, al consenso del locatore in ordine alle addizioni al proprio immobile, per la regolamentazione come entità indivisibile di più beni originariamente separabili.

*Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 9 dicembre 1996 n. 10959 (Presidente Sommella; Relatore Boffa Tarlatta; Pm - conforme - Morozzo della Rocca)*

*Cn è indispensabile  
Essere informati, è meglio*



**CONFEDILIZIA** *conviene*

campagna associativa anno 1997

Avete un parente, un amico, un conoscente che può essere interessato ad iscriversi alla Confedilizia locale?

✂ Segnalatelo perchè ci sia possibile inviare il nostro Notiziario in visione.

Nome .....

Cognome .....

Indirizzo .....

✂ Tagliare il tagliando e spedirlo a: CONFEDILIZIA - Ufficio organizzazione - Via Borgognona, 47 - 00187 ROMA

## Sì alle opere in cemento armato "dirette" da geometri

Piccole costruzioni accessorie di edifici rurali e per uso di industria agricola, che non implicino pericolo per la pubblica incolumità. In questi casi i geometri possono ideare progetti e dirigere la costruzione di opere in cemento armato. Lo ha stabilito una sentenza della Corte di cassazione, che ha così definito la competenza di questa categoria.

La Suprema corte ha inoltre stabilito che i geometri possono progettare e dirigere la costruzione anche di «modeste costruzioni civili», a condizione che non implicino impiego di cemento armato. Il caso era nato dopo che un geometra si era rivolto al tribunale di Vicenza per ottenere il pagamento di alcune somme, relative ad un progetto portato a termine. Somme riconosciute anche dal Consiglio dell'Ordine. Il tribunale prima e la Corte d'appello di Venezia poi, avevano respinto la sua richiesta ritenendo che con quel progetto il geometra era andato al di là delle sue competenze.

## Corte conti, rilievi sull'Anci

La Corte dei conti ha avanzato rilievi al decreto del Presidente del Consiglio istitutivo della *Conferenza Stato-Città e autonomie locali*. Secondo la Corte l'Anci (Associazione nazionale dei Comuni italiani) è priva della "idoneità di esprimere deleghe ai fini dell'esercizio di una potestà pubblica" che prevede funzioni di coordinamento sugli enti locali. Anche il ricorso al semplice decreto presidenziale, in luogo di una legge, appare ai magistrati della Corte censurabile. Inoltre il decreto non indica i criteri oggettivi sulla base dei quali l'Anci e l'Upi (Unione delle Province italiane) dovrebbero designare i loro rappresentanti.

Va ricordato fra l'altro che l'Anci non rappresenta tutti i Comuni italiani: infatti sono circa 2.000 (vale a dire un quarto di tutti i Municipi) i Comuni che non aderiscono.

## Caldaie ed apparecchi a gas

Il Supplemento ordinario (n. 231) alla G.U. n. 302 del 27.12.96. Serie generale ha pubblicato il D.P.R. 15 novembre 1996, n. 660 di approvazione del «Regolamento per l'attuazione della direttiva 92/42/CEE concernente i requisiti di rendimento delle nuove caldaie ad acqua calda, alimentate con combustibili liquidi o gassosi».

Sullo stesso Supplemento è pubblicato anche il D.P.R. 15 novembre 1996, n. 661 di approvazione del «Regolamento per l'attuazione della direttiva 90/396/CEE, concernente gli apparecchi a gas».

## Successioni dilazionate, risoluzione ministeriale

Con la risoluzione n. 3/E del 20 gennaio 1997 (dipartimento delle Entrate, direzione centrale per gli Affari giuridici) si è fatto il punto della situazione dopo le modifiche legislative che la materia nel tempo ha subito e le numerose interpretazioni ministeriali che si sono succedute nel tempo. Il ministero ha confermato che:

- alle dichiarazioni di successione "presentate" dal 1° gennaio 1993 in poi si applica l'articolo 23, comma 3, lettera g) della legge 413/1991, che ha introdotto il limite di dilazione quinquennale, in luogo della precedente dilazionabilità decennale;
- alle successioni "apertes" anche prima del 1° gennaio 1991 (purché l'atto di dilazione sia stato formalizzato dopo tale data) si applica la nuova misura degli interessi (nove per cento in luogo del precedente saggio del cinque per cento) disposta dall'articolo 38, comma 2, del Testo unico dell'imposta di successione (Dlgs 346/1990).

## FONDI RUSTICI

### Affitto: soddisfatta la Federassociata

La federazione delle conduzioni associate della Confagricoltura nel ribadire il "più vivo compiacimento" per l'accordo nazionale sull'affitto recentemente stipulato da Confagricoltura, Cia e Federazione nazionale della proprietà fondiaria (cfr. Cn gennaio) ritiene, in merito alla "miriade" dei progetti di legge in materia di contratti agrari giacenti in parlamento, che "la materia debba restare affidata alla cura e all'impegno delle organizzazioni professionali e che nuove disposizioni possano giustificarsi soltanto nel senso di una radicale riduzione dei vincoli normativi esistenti".

La federassociata in particolare auspica, con l'abrogazione dell'art. 27 della legge 203/82, "l'apertura a nuove e moderne forme associative, largamente invocate dal mondo agricolo".

Com'è noto, oltre che da vari parlamentari del centro-sinistra, un disegno di legge (vincolistico) in materia di affitto di fondi rustici è stato presentato anche dal Governo.

### Prelazione del confinante - Interposizione tra i fondi di una strada vicinale privata

I fondi separati da una strada vicinale di proprietà privata comune, non aperta al pubblico transito, non possono essere considerati contigui fra loro, ma vanno considerati come fondi non confinanti; va quindi escluso il diritto di prelazione da parte del coltivatore diretto proprietario di uno dei due fondi adiacenti la strada.

*Cass. Sez. III Civ. 8-1-1996, n. 58 - Sciolla Lagrange Pusterla, pres.; Vittoria, est.; Martinelli, P.M. (conf.)*

## L'inquilino, in qualche parte d'Italia, diventa "prezioso"

*Per gli immobili che non si riesce ad affittare la Confedilizia chiede ai Comuni aliquote Ici ridotte*

L'inquilino è diventato - in qualche parte d'Italia - un "bene prezioso", oggetto di caccia quasi come fosse una rarità. Nel settore dell'edilizia sia abitativa o no, si sta infatti registrando qua e là un fenomeno nuovo: la valorizzazione dell'inquilino. Ad investire in certi luoghi una tendenza storica, innescando una vera e propria ricerca di "immobili con inquilino", ossia con una rendita sicura, è stata anche la situazione creata nel mercato italiano che, con la contrazione dei consumi, ha visto il drastico abbandono di un numero considerevole di locali non abitativi, vale a dire adibiti ad uffici, negozi, laboratori, officine e magazzini, soprattutto nelle città. La contestazione viene dalla Confedilizia, anche in relazione al persistere di una onerosa fiscalità immobiliare, ulteriormente appesantita dal recente aumento (+5%) degli estimi.

Da un monitoraggio compiuto dall'Ufficio studi della Confedilizia emergono dati preoccupanti sul fenomeno dello sfitto in Italia rispetto al totale di unità immobiliari ad uso non abitativo: la città più colpita è Firenze dove quasi un terzo del totale di uffici e negozi è in cerca di inquilini; segue Perugia (28%) e, con percentuali inferiori, Catania, Bologna, Milano, Sassari, Roma, Genova, Napoli, Bari, Torino. Il dato più basso si registra nel centro storico di Venezia, città che ha retto meglio di altre grazie al turismo, con l'8%.

C'è poi un fenomeno curioso che è emerso dal monitoraggio e proprio soprattutto delle grandi città. In particolare a Roma (con uno sfitto del 16%) e, in subordine, a Milano (20%), poi, ad accentuare il fenomeno dello sfitto ci sono pure gli effetti di Tangentopoli che hanno portato ad una drastica disdetta di innumerevoli locali che per anni, spalmati in tutti i quartieri, erano stati usati come sezioni di rione di diversi partiti.

"Nell'inedita odierna situazione di valorizzazione degli immobili affittati ad inquilini affidabili, rispetto agli immobili rimasti vuoti, ai tanti burostatalisti che si annidano ancora sulla scena politica", ha provocatoriamente dichiarato Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia, "diciamo che i problemi si risolvono con il mercato e non contro il mercato".

Guardando la fotografia della situazione attuale, in cui l'investimento immobiliare diventa conveniente a condizione che i locali siano "con inquilino", il presidente della Confedilizia ha annotato che "quattro anni di timida apertura al mercato, segnati dall'esperienza dai patti in deroga, hanno completamente capovolto lo stato delle cose risolvendo i problemi che il periodo vincolistico dell'equo canone avevano determinato, così come aveva creato posizioni di rendita per i vecchi inquilini a scapito dei nuovi o degli aspiranti tali".

E dalla stessa presidenza della Confedilizia giunge una proposta concreta: "I Comuni, i cui servizi sono a disposizione di tutti ma in gran parte finanziati da condomini e proprietari di casa, si avvalgano dell'opportunità offerte dalla legge finanziaria di quest'anno di diminuire l'aliquota Ici per gli immobili rimasti sfitti".

In particolare, ha aggiunto Sforza Fogliani, "nell'uso diverso dall'abitativo, dove maggiori sono gli effetti del vincolismo, lo sfitto è dilagante e la fiscalità immobiliare (assieme ad imposizioni corporative che sono in clamorosa contraddizione con l'istanza di libertà dei prezzi delle merci) rappresenta una forte remora al riequilibrio dei canoni e, quindi, al rinnovamento aziendale nei settori interessati tale da consentire anzitutto l'accesso di nuovi giovani commercianti ed artigiani a negozi e botteghe".

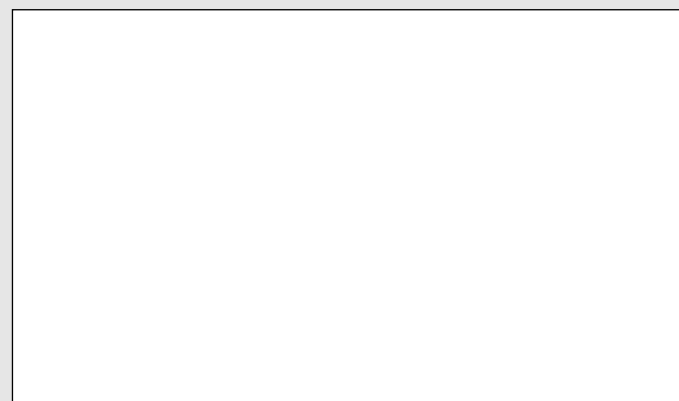
## CONVEGNO CONFEDILIZIA A PIACENZA

### Gli obblighi per la sicurezza competono all'amministratore condominiale

Vivissimo successo (e pubblico in piedi) al Convegno confederale, tenutosi a Piacenza, su "Locazione e condominio - Problemi attuali" e "La tutela della sicurezza nel condominio. Gli adempimenti obbligatori previsti dai Dlgs. nn. 626/94, 242/96, 493/96".

Nella prima parte dei lavori sono intervenuti l'avv. Elena Baio, il dott. Vittorio Colombani, l'avv. Gabriele De Paola, l'avv. Rino Enne, il prof. Stefano Maglia, l'avv. Giacinto Marchesi e l'avv. Paolo Scalettaris. Il prof. Giovanni Gabrielli ha inviato una relazione scritta.

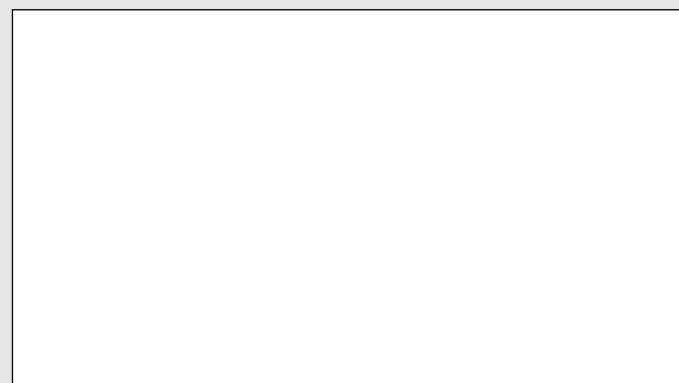
Sulla sicurezza nel condominio hanno tenuto relazioni il prof. Vittorio Angiolini, il dott. Enrico Drovandi e il cav. Tiziano Casprini (che si



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. A destra, Salvatore Carrubba (24 ore) e l'avv. Gabriele De Paola (pure di 24 ore)

è, in particolare, occupato degli obblighi per la segnaletica di sicurezza).

Importanti (specie in persistente mancanza di risposta ai quesiti formulati al Ministero del Lavoro dalla Confedilizia, come ha evidenziato il Presidente confederale aprendo i lavori, poi diretti dal dott. Salvatore Carrubba, Direttore editoriale di 24 ore) le conclusioni alle quali è giunto il prof. Angiolini, Ordinario all'Università di Milano. A parere dello stesso, nel condominio gli obblighi che la normativa pone a carico dei "datore di lavoro" fanno capo all'amministratore condominiale, che ne risponde anche sul piano penale. Gli obblighi relativi (nonostante qualche imperfezione del combinato disposto dei due provvedimenti legislativi



Un aspetto della sala, col folto pubblico presente al Convegno

in materia) consistono comunque - come sin dall'inizio fatto presente da Confedilizia - solo in quelli afferenti all'informazione ed alla formazione. Sempre a parere del prof. Angiolini (la cui relazione sarà integralmente pubblicata sull'Archivio delle locazioni e del condominio) pare possano essere assimilati ai portieri - ai fini della normativa *de qua* - i soli lavoratori che, presso il condominio, siano adibiti a mansioni "strettamente affini e non esorbitanti, se non addirittura ricomprese in quelle caratteristiche del portierato" (pulitori, addetti all'accensione ed allo spegnimento dell'impianto di illuminazione nonché all'apertura e chiusura del portone oltre che alla distribuzione della posta).

### Confedilizia: sì a Lobianco per revisione piani di classifica Consorzi di bonifica

È opportuno che i Consorzi di bonifica procedano a una verifica in ordine al piano di classifica vigente presso ciascun Consorzio "onde valutare la rispondenza, o meno, del medesimo ai più attuali e corretti criteri di individuazione dei benefici connessi all'azione consortile". A rivolgere l'invito ai Consorzi di bonifica è stato lo stesso presidente dell'Associazione nazionale delle bonifiche, on. Arcangelo Lobianco, in una circolare nella quale ha illustrato i principi affermati dalla Corte di Cassazione a Sezioni unite in recenti sentenze.

Sull'invito concorda pienamente la Confedilizia, che da tempo richiamava la necessità di rivedere i piani stessi perché circoscrivano con esattezza i benefici.

"A nome di un milione e duecentomila contribuenti extragricoli concordiamo con l'esigenza che il presidente Lobianco ha messo in rilievo rivolgendosi a tutti e duecento i Consorzi di bonifica" ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, "quando egli richiama la necessità che i Consorzi valutino la corrispondenza o meno dei piani di classifica ai più attuali e corretti criteri di individuazione dei benefici. Solo una revisione accurata di tutti gli indici previsti nei piani" ha concluso il presidente Sforza "consentirà di adeguarsi ai criteri recentemente fissati dalla Suprema corte, evitando che vi siano Consorzi che si fanno pagare per generici benefici riguardanti la salubrità dell'aria o scarichi fognari di competenza comunale".

## UN PO' DI ORDINE, FINALMENTE

### Sull'attività amministrativa del prefetto nel procedimento di esecuzione degli sfratti

L'attività amministrativa del Prefetto nell'esecuzione degli sfratti per finita locazione, di cui all'art. 3 D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, conv. con mod. da L. 21 febbraio 1989 n. 61, non può intaccare il diritto soggettivo dell'esecutore, di cui all'art. 608 II co c.p.c. di ottenere effettiva esecuzione del provvedimento di sfratto o di licenza del giudice.

Per cui, l'esecutore che ha già ottenuto la monitoria e l'accesso dell'U.G., di cui all'art. 608 c.p.c., ma non ha ancora ottenuto, per l'interposizione dell'attività prefettizia all'interno del processo giudiziario, l'effettiva esecuzione dello sfratto, non può essere considerato decaduto dai suoi diritti di cui all'art. 608 c.p.c. e il Pretore, investito ex art. 610 c.p.c. può rifissare l'accesso dell'U.G.

*Pretura di Torino, ord. 1 agosto 1996; Est. Toscano; Brunelli (avv. Savia) c. Gualtieri.*

Il testo integrale della sentenza è pubblicato sulla rivista «Il nuovo diritto», n. 11/96

### Legittima la rinuncia del condomino all'uso esclusivo del lastrico solare

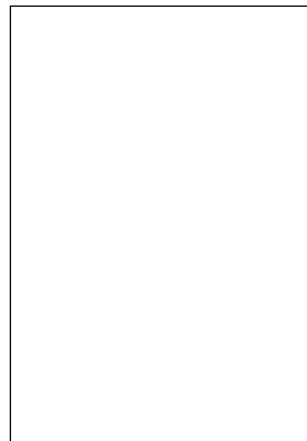
Il condomino può rinunciare al diritto esclusivo di uso del lastrico solare. Quando ciò avviene, a esso spettano le spese di riparazione o di ricostruzione del bene solo in ragione della sua quota millesimale di proprietà. La Cassazione, con la sentenza 3294/96, ha infatti escluso che in un caso del genere sia applicato l'articolo 1118 del Codice civile. In base a questa norma il condomino non può rinunciare al diritto di comproprietà sulle cose comuni al fine di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Due i motivi addotti dalla Corte per la decisione. Innanzitutto non si può estendere per analogia la disciplina contenuta nell'articolo 1118 del Codice civile, in quanto si tratta di un'eccezione alla disciplina prevista dall'articolo 1104 dello stesso codice, in materia di obblighi del partecipante. In secondo luogo anche la situazione è diversa. Secondo la Cassazione, infatti, quando si rinuncia al godimento di un particolare diritto d'uso, questo si trasferisce agli altri condomini e ciò giustifica anche un loro maggior esborso in riferimento alla possibilità di utilizzo acquisita. Altra cosa è rinunciare alla comproprietà di un bene condominiale comune solo per scaricare sugli altri (che non aumentano così la loro possibilità di godimento) le spese di conservazione.

*Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 11 dicembre 1995-10 aprile 1996 n. 3294 (Presidente: Verde - Relatore: Triola)*



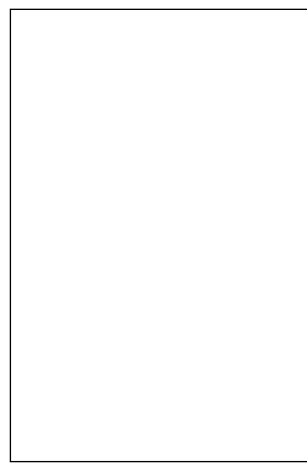
## CONDOMINIO

### Nuovo Codice

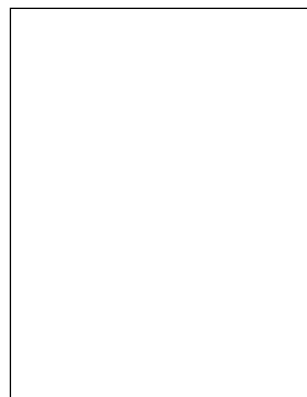


È in libreria da pochi giorni l'edizione 1997 de "Il codice del condomino", curato dal Presidente confederale e dal prof. Stefano Maglia. L'opera è giunta, in pochi anni, alla sesta edizione

### Nuovi Software



Software in ambiente Windows per gestire condomini. Edizione Buffetti



Software in ambiente Windows di gestione integrata. A cura di Renata Balzani, ed. 24 ore

## Multiproprietà, ancora in alto mare

La direttiva 94/47 della Comunità Europea, riguardante i contratti di multiproprietà, dà tempo fino al 20.4.'97 agli Stati comunitari per il recepimento nei rispettivi ordinamenti legislativi. Il Governo prevede di darne attuazione (si fa per dire...) attraverso un decreto legislativo che dovrà essere emanato entro un anno dall'entrata in vigore della legge comunitaria 1995-'96, attualmente ancora all'esame del Senato. Va rilevato che gli slittamenti dei tempi parlamentari sono di tale gravità che, mentre la legge comunitaria '94 è stata approvata solo nel '96, come si vede la legge comunitaria '95 e quella '96 sono state accorpate in un solo testo (di cui peraltro ancora non si può prevedere la probabile data di approvazione parlamentare).

Le Associazioni territoriali della Confedilizia possono richiedere alla Sede centrale copia dei riferimenti alla direttiva 94/97 sulla multiproprietà contenuti nel disegno di legge comunitaria 1995-'96.

Lungi dal rappresentare un "fallimento del mercato" (come ancora affermano i testi ortodossi d'economia), le "esternalità negative" inquinanti costituiscono un caso esemplare di fallimento dell'intervento pubblico, perché si annidano solo nelle aree, come l'atmosfera o i mari, in cui viene forzatamente impedito il funzionamento delle istituzioni del mercato (diritti di proprietà inviolabili e contratti).

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## Censis, tardiva rivalsa sulla casa e si infoltiscono i "proprietari poveri"

Assistiamo al paradosso di una tardiva rivalsa (sulla casa) data dall'incremento degli estimi catastali (cioè dei valori reddituali degli immobili) proprio nel momento di maggiore svalutazione. Un incremento che ha senso solo in quanto imposta patrimoniale mimetica e di massa. L'effetto più visibile del nuovo quadro che si è andato formando negli ultimi anni è il progressivo disinteresse ad indirizzare il risparmio familiare nella casa. Nel confronto 1992-1996, emerge infatti una caduta delle propensioni di investimento dal 29% al 7% delle famiglie, riportando allo stretto turn-over della formazione di nuovi nuclei di convenienza la domanda aggiuntiva esistente. Il fenomeno è tanto più significativo visto che, sempre in termini di aspettative, nell'ultimo anno le famiglie prevedono in modo maggioritario che il reddito disponibile resti invariato, convergendo sulla stabilità dei redditi le opinioni di quanti nel 1992 prevedevano un reddito in aumento (passati fra '92 e '94 dal 10% all'8%) o in diminuzione (dal 41% al 31%).

\* \* \*

Oggi gli immobili sono divenuti oggetto di una tassazione spinta il cui gettito è chiamato a costituire una delle principali fonti di approvvigionamento economico per la finanza locale. Gli effetti definitivi del nuovo sistema impositivo si produrranno nel breve periodo allorquando risulterà completata anche la revisione dei parametri catastali.

\* \* \*

La casa, al pari del "posto di lavoro", ha rappresentato un traguardo sociale da conseguire prioritariamente per porsi al riparo dai rischi di un improvviso impoverimento. Ma tale sicurezza va perdendo significato specie considerando il progressivo infoltimento della quota dei "proprietari poveri", detentori di un patrimonio immobiliare la cui conduzione economica, tuttavia, rappresenta un onere sempre meno sopportabile.

\* \* \*

Il parco immobiliare acquistato trenta-quaranta anni fa è in fase di rapida obsolescenza fisica e, per stock successivi, si appresta a varcare quella soglia temporale oltre la quale si rendono necessari importanti interventi di manutenzione e di riqualificazione per poterne godere l'uso quanto per salvaguardarne il valore economico iniziale.

da: 30° Rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese, 1996

## CONFEDILIZIA a difesa del proprietario di casa

## DOTTRINA

### Ancora sulla sanatoria dei contratti in deroga

L'opinione del prof. Giovanni Gabrielli

Il una relazione redatta per il Convegno Confedilizia svoltosi a Piacenza, il prof. Giovanni Gabrielli - Ordinario all'Università di Trieste ed autore di numerose pubblicazioni in materia di locazioni - ha esaurientemente trattato i problemi interpretativi connessi alla sanatoria dei patti in deroga contenuta nell'art. 2, comma 2, legge 566/96 (cfr. Cn dicembre '96).

Dopo aver evidenziato che la sanatoria di cui trattasi potrebbe trovare una sua ragion d'essere nel fatto che il legislatore condividesse - anche solo per preoccuparsene - l'opinione (sostenuta da alcuni in dottrina, ma contrastata dal Gabrielli) che la sentenza n. 309/96 della Corte costituzionale fosse tale da travolgere i patti in deroga in sé (e non la sola assistenza sindacale, come sembrerebbe desumersi dalla lettera del dispositivo e come ritenuto dai più), il cattedratico triestino rileva che, quale che sia stato l'intento (o le preoccupazioni) del legislatore, "la norma fa salve tutte le clausole derogatorie per la cui adozione sia stata prestata, sino al 5 novembre 1996, l'assistenza dei soggetti collettivi, indipendentemente dal fatto che tali clausole fossero ammissibili o no secondo la previsione originaria del legislatore del 1992, la quale aveva bensì consentito gli accordi in deroga, ma entro certi limiti". E avuto riguardo alle diverse opinioni dottrinali relative ai limiti in questione, Gabrielli giudica allora anche "opportuno" l'intervento di sanatoria.

Il testo integrale della relazione sarà pubblicato dalla *Rivista di diritto civile*.

### **Ci si è accorti che la finanza locale è senza controllo**

Intervenendo a proposito delle polemiche sui conti pubblici il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

“Il Governo ha finalmente denunciato gli effetti di una finanza locale senza controllo. Finora, ne avevano fatto le spese solo condòmini e proprietari di casa in genere, che hanno sempre visto aumentare di anno in anno l'Ici e gli altri tributi a loro carico. Ora, a farne le spese è direttamente il bilancio dello Stato. Ma il Governo dovrebbe prima di tutto fare un esame di coscienza insieme con la propria maggioranza, che anche nell'ultima Finanziaria - con norme palesi e con norme occulte - ha profuso favori non da poco alla lobby degli enti locali”.

### **INTERNET**

#### **Risorse idriche**

Il Ministero dei lavori pubblici è, dal 9 dicembre, su Internet per fornire informazioni e servizi sul Programma Operativo Risorse Idriche.

Sito: <http://www.llpp.it/risorseidriche.htm>

#### **Prefetto Benevento su Commissione sfratti**

“Sulla base dell'enunciato dell'art. 4 della legge 61/1989, non può darsi corso alla nomina di rappresentanti della categoria (dei proprietari così come dei conduttori) allorché la relativa designazione non provenga congiuntamente da tutte le associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale, con la conseguenza che, in mancanza, la Commissione (sfratti) è destinata a funzionare con le residue componenti, ai sensi del comma 1 bis del medesimo articolo”.

Lo ha deciso - e comunicato - il Prefetto di Benevento, sulla scorta della sentenza n. 88/1992 del Tar Liguria nonché dei pareri resi dall'Avvocatura distrettuale dello Stato di Genova e di Milano alle prefetture, rispettivamente, di Imperia e Sondrio.

da: 24 ore, 30.12.96

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

### **600.000 emigrati hanno proprietà immobiliari**

Sono valutabili fra i 550 e i 600 mila gli emigrati italiani che conservano ancora proprietà immobiliari nella madrepatria. Il calcolo è stato effettuato dall'Ufficio studi della Confedilizia, sulla base di ricerche per campione. È emerso che solo una minoranza degli emigrati da tempo si disinteressa dei loro beni, soprattutto perché cointestati a numerosi eredi, ma che la quasi totalità (oltre il 90%) continua a seguire, sia pure non continuamente, le vicende del proprio patrimonio. Un terzo almeno, anzi, conta di tornare un giorno ad abitare in via permanente la casa lasciata in Italia. E circa il 15% degli emigrati proprietari di casa risulta intestataria di più di una unità immobiliare.

Questi dati sono stati oggetto di analisi nel corso di un seminario sul patrimonio immobiliare degli emigrati promosso dal Servizio Internazionale della Confedilizia, coordinato dall'avv. Pierluigi Amerio, vicepresidente confederale. Rilevata la dimensione del fenomeno, la Confedilizia ha ritenuto opportuno porre basi anche all'estero, al fine di tutelare i proprietari italiani attraverso centri - cui potranno rivolgersi i connazionali interessati ad avere assistenza in Italia dalla Confedilizia - già istituiti a New York, a Parigi, a Londra e in via di costituzione in altri Paesi. La Confedilizia rappresenta l'Italia nell'ambito dell'Uipi, Union international de la propriété immobilière, riconosciuta dall'Onu.

## CASA

### Quale distanza per la canna fumaria in un condominio?

Quali norme bisogna osservare in caso di installazione di una canna fumaria in un edificio condominiale?

Il problema è importante e di attualità, anche in considerazione dell'obbligo di tutti gli edifici condominiali, e soprattutto di quelli dotati di impianti di riscaldamento autonomo alimentati a gas per uso domestico, di adeguare in tempi ormai brevi le canne fumarie alle tabelle di norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza Uni-Cig, approvate con decreto del Ministero dell'Industria il 21 aprile 1993, e di cui alla L. 6 dicembre 1971 n. 1083. Tale normativa prevede l'obbligo, tra l'altro, di adeguare i camini singoli a dimensioni e caratteristiche tecniche particolari e la possibilità, negli edifici condominiali multipiano, di installare canne collettive ramificate, con caratteristiche tecniche ben specifiche illustrate dalle tabelle tecniche.

È naturale che la modifica e/o la sostituzione dei camini singoli o delle canne fumarie collettive comporti, anche in considerazione dell'ampliamento delle dimensioni, la soluzione di problemi in tema di distanze legali. Deve o no applicarsi agli edifici condominiali - in sostanza - la disciplina in tema di distanze locali, con conseguente rispetto dell'art. 889 cod. civ. nel caso di installazione di una canna fumaria?

La Cassazione ha detto di no, con un'esaudiva sentenza (n. 10652/94) la cui massima - esattamente - così recita: "La distanza di almeno un metro dal confine che l'art. 889, comma 2 cod. civ., prescrive per l'installazione dei tubi dell'acqua, del gas e simili, si riferisce alle condutture che abbiano un flusso costante di sostanze liquide o

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

*Lo Stato è il nostro problema.*

R. REAGAN

gassose e, conseguentemente, comportino un permanente pericolo per il fondo vicino, in relazione alla naturale possibilità di trasudamento e di infiltrazioni. Detta norma - continua ancora la Cassazione - non è pertanto applicabile con riguardo alle canne fumarie per la dispersione dei fumi delle caldaie le quali, avendo una funzione identica a quella del camino, vanno soggette alla regolamentazione di cui all'art. 890 cod. civ. e, quindi, poste alla distanza fissata dai regolamenti locali".

### Imposte ipotecaria e catastale - Trascrizioni

#### Gli atti plurimi scontano le tasse ipotecarie per ogni atto di volontà

Poiché, a norma dell'art. 17 della legge n. 52/1985, ogni nota di trascrizione o iscrizione non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione, qualora un unico atto, presentato alle conservatorie dei registri immobiliari per la trascrizione o l'iscrizione, contenga più negozi giuridici dello stesso tipo, devono essere presentate tante note meccanizzate quanti sono i provvedimenti che lo compongono, pena l'irricevibilità dell'atto stesso. Di conseguenza, ciascuna nota sconta le tasse ipotecarie, secondo la tabella allegata al D.Lgs. n. 347/1990.

Dipartimento entrate -  
Direzione centrale catasto -  
C.M. 27 agosto 1996,  
n. 205/T/C4/42

## CASSAZIONE LOCAZIONI

### Locazioni a uso abitativo Clausola lavori straordinari manutenzione

In tema di locazione a uso abitativo, il patto contrattuale che riversa sul conduttore, in deroga all'articolo 1576 del Cc, le spese per i lavori di straordinaria manutenzione, integra per il locatore un vantaggio in contrasto con la predeterminazione legale dei limiti massimi del canone insita negli articoli 9 e 23 della legge 392/1978 ed è pertanto nullo ai sensi dell'articolo 79 della stessa legge.

Sezione III, sentenza 9 ottobre 1996 n. 8812 - Pres. Taddeucci; Rel. Fancelli; Pm (conf.) Sepe; Ric. Rovati; Int. Garassino

### Locazioni a uso non abitativo Mutamento di destinazione da parte del cessionario del contratto

In caso di cessione del contratto di locazione di immobile a uso non abitativo, il cessionario ha il potere di dare all'azienda un diverso indirizzo produttivo e di organizzarla per la produzione di beni e servizi in tutto o in parte differenti rispetto a quelli precedentemente prodotti, non incidendo siffatte scelte né sull'interesse del cedente, né su quello del locatore dell'immobile, il quale vanta una posizione che trova fondamento e limite nel contratto di locazione e può, pertanto, far valere le clausole contrattuali concernenti la destinazione dell'immobile e l'uso consentito di esso al fine di riscontrarne l'eventuale violazione in dipendenza del mutato indirizzo commerciale dell'azienda.

Sezione III, sentenza 9 ottobre 1996 n. 8816 - Pres. Meriggiola; Rel. Calabrese; Pm (conf.) Cinque; Ric. Azzurra Srl; Controric. Miele

## GIURISPRUDENZA SFRATTI

### Forza pubblica, niente discrezionalità

Da parte di qualcuno, si tende a sostenere il contrario. Ma la Corte d'appello di Milano ha precisato come stanno le cose in una vecchia - ma sempre attuale - decisione del 27.10.1981 (in Arch. loc. 1981, 421).

"L'azione esecutiva - hanno detto in quell'occasione i giudici - in quanto strumentale rispetto al diritto riconosciuto nel titolo, costituisce un diritto soggettivo pubblico del singolo ad ottenere dallo Stato quelle attività che si rendano necessarie per l'esercizio del diritto riconosciuto nel titolo e fra tali attività deve senza dubbio annoverarsi l'uso della forza pubblica". Pertanto - dice ancora la massima della stessa decisione - "il provvedimento di concessione o di diniego della forza pubblica nell'ipotesi di esecuzione di sfratto non ha margine di discrezionalità se non con riferimento esclusivamente alla disponibilità della forza e ad eventi equivalenti (al limite anche per un gravissimo fatto impeditivo per il conduttore, purché assolutamente momentaneo) e, sempre, per tempi tecnici assolutamente ristretti".

Parole che restano, certamente, nell'alveo dello Stato di diritto. Ma che non spiegano come possano, allora, le esecuzioni di rilascio durare anche lustri e lustri.

### Forza pubblica, poteri del Prefetto

Si discute di Commissioni prefettizie (prorogate nella loro vita sino al 30.6.1997 dalla legge 566 del 4 novembre 1996) e dei loro poteri. Ma ancor più discussi (e discutibili) sono quelli dei Prefetti, ai quali la legge attribuisce - con chiarezza - solo il compito di fissare "criteri" per la concessione della forza pubblica per l'esecuzione dei rilasci, ad opera - peraltro, e nonostante prassi disinvolve - della competente autorità.

In materia, è comunque da registrarsi un'esemplare decisione del pretore di Pietrasanta del 24 marzo 1990 (in Arch. loc. 1990, 342). "L'autorità amministrativa - ha stabilito il Giudice - non ha alcun potere o facoltà, ex art. 3 l. n. 61/89, di stabilire se un procedimento di rilascio da eseguirsi in un dato circondario in un determinato periodo di tempo, ricada o meno tra quelli da eseguire con l'assistenza della forza pubblica, per cui il provvedimento del prefetto che statuisca in tal senso è inesistente perché preso in carenza assoluta di potere, spettando il relativo giudizio all'ufficiale giudiziario e, in caso di difficoltà, al giudice dell'esecuzione".

### Sfratti: per i casi particolari, il Prefetto non può

Ancora dei poteri dei Prefetti a riguardo delle esecuzioni di rilascio (giornalisticamente, degli sfratti). In merito, ha fatto chiarezza - esemplare - il Pretore di Firenze, in una ordinanza del 31 agosto 1990 (pubblicata in Arch. loc. 1991, 642).

"Il provvedimento con il quale il prefetto abbia sospeso l'esecuzione di un provvedimento di rilascio di immobile per finita locazione - ha detto il giudice nel suo elaborato provvedimento - è illegittimo e deve essere disapplicato dal giudice dell'esecuzione chiamato a dare i provvedimenti occorrenti per l'ulteriore corso dell'esecuzione, in quanto il prefetto, ai sensi dell'art. 3, comma primo, del D.L. n. 551/1988 convertito nella L. 61/1989, ha il compito di dettare i criteri di ordine generale circa l'assistenza della forza pubblica e non può scendere all'esame dei casi particolari".

## Nel condono, volumetria a persona

Per il condono edilizio delle nuove costruzioni il limite volumetrico dei 750 metri cubi si calcola su ciascuna, separata domanda. Non importa se i soggetti "legittimati" a richiedere la sanatoria siano titolari di porzioni comprese in un'unica costruzione. La volumetria va calcolata solo sulla singola porzione, mentre si riunificano le porzioni dello stesso titolare. La Corte costituzionale ha così ricostruito, nella sentenza n. 302/96 (relatore Riccardo Chieppa), la discussa interpretazione di un articolo (il 39, comma 1) della legge che ha riaperto il condono edilizio del 1985 (la n. 724 del 1994).

La Corte ha in primo luogo ricordato che l'articolo 39 ha escluso in radice dal condono le opere ultimate dopo il 31 dicembre 1993 o che abbiano comportato un ampliamento superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria. O ancora, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Come correttivo, spiega la Corte, si è deciso di applicare le norme sul condono alle nuove costruzioni con opere abusive (sempre se realizzate entro il '93) quando non siano superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta. Ebbene, la volumetria massima «è un limite assoluto e inderogabile che si aggiunge come norma di chiusura al limite di ampliamento che deve essere contenuto nel 30%

della volumetria originaria».

Ma il limite dei "750", dice la Corte, «trova un temperamento nelle nuove costruzioni (e solo per queste)»; per esse è prevista la deroga che consiste nel calcolare la volumetria per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Si ha cioè il presupposto di «una legittima e ammissibile scissione della domanda di sanatoria per effetto della suddivisione della costruzione o limitazione quantitativa del titolo che abilita la presentazione della domanda». La Corte elenca una serie di casi, dalla vendita di parte delle opere da sanare (caso tipico il costruttore che vende ai singoli) all'usufrutto. Fino a identificare gli altri soggetti interessati: dalla banca che ha l'ipoteca sul mutuo all'affittuario.

A questo punto la Consulta dice che ciascuno di questi soggetti può presentare la domanda e a tale possibilità si riferisce la "deroga". Non certo al raggio di uno stesso "legittimato" che presenti separate domande di sanatoria. Potranno invece aversi, conclude la Corte, «una serie di istanze quanti sono i proprietari o i soggetti aventi titolo al momento della domanda, relative per ciascun richiedente alle porzioni di appartenenza anche se comprese in un'unica costruzione unitaria». La volumetria, insomma, si calcolerà su ogni domanda sommando solo le porzioni dello stesso titolare.

*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)*

## L'Invim straordinaria salva anche se le rendite sono scattate in anticipo

La Corte costituzionale ha sancito la legittimità della normativa che ha stabilito la determinazione della base imponibile per l'Invim straordinaria del 1991 mediante l'applicazione "anticipata" delle rendite catastali che, ai fini delle imposte sui redditi e delle altre imposte dirette, hanno avuto invece vigore dal 1° gennaio 1992.

Nella sentenza 251 dell'8-16 luglio 1996 la Consulta ha respinto le eccezioni di chi ha invece ritenuto l'illegittimità della normativa sull'Invim straordinaria sul punto che quest'ultima doveva essere calcolata facendo riferimento a parametri catastali che per ogni altra imposta sarebbero stati rilevanti solo dal periodo d'imposta 1992 in avanti. In sostanza, veniva eccepita una illegittima retroattività della normativa fiscale con riguardo solo a quelle società e a quegli enti che si siano tro-

vati nelle condizioni previste dalla legge per scontare il tributo straordinario.

La Corte costituzionale ha argomentato, da un lato, che il pagamento anticipato dell'Invim decennale per gli immobili posseduti al 31 ottobre 1991 dagli enti interessati dalla normativa in questione è conseguenza di un'imposizione di carattere straordinario che, proprio in ragione di tale peculiarità, rende di per sé discutibile il confronto con la disciplina applicabile alle imposte ordinarie. E, d'altro lato, che il riferimento fatto dal legislatore a tariffe d'estimo che avrebbero dovuto, ad altri fini, entrare in vigore il 1° gennaio 1992, non concreta un'ingiustificata e discriminatoria retroattività dei nuovi parametri ma indica semplicemente una diversa decorrenza dei criteri di congruità del valore dichiarato.

## Iniquità delle imposte patrimoniali

*Le imposte patrimoniali costituiscono una fonte di gravi ingiustizie e disuguaglianze*

Anzitutto i patrimoni non sono affatto indice di capacità contributiva: si possono avere alti redditi senza possedere patrimoni, come si possono avere grandi patrimoni senza avere redditi. Altrimenti bisognerebbe chiedersi come mai l'INPS, che ha un patrimonio immobiliare valutato in circa 700.000 miliardi, non sia in grado di pagare le pensioni e debba farsi finanziare dallo Stato per circa 70.000 miliardi l'anno.

In ogni caso, se un patrimonio è fonte di reddito, si tassi il reddito, non il patrimonio! Vi è chi si procura il reddito senza patrimonio, come i lavoratori dipendenti, i cantanti, gli artisti, i calciatori, ecc. e vi è chi si procura il reddito investendo in negozi, aziende, ecc. e non si capisce proprio perché chi si procura il reddito investendo in negozi o aziende debba pagare imposte sui patrimoni.

Allora bisognerebbe far pagare un'imposta anche sui piedi dei calciatori, sulle ugone dei cantanti, sui sederi e sui seni delle modelle! Anche questi sono fonti di reddito!

Ed ecco le altre ragioni per le quali le imposte patrimoniali sono inique:

- 1) perché chiamano a contribuire alle spese dello Stato, non TUTTI i Cittadini, come prescrive l'art. 53 della Costituzione ma, in massima parte, quelli che sono più propensi a risparmiare e ad investire i propri risparmi in beni patrimoniali, per cui, a parità di reddito, chi possiede una casa o più case (che magari utilizza personalmente e dalle quali quindi non ricava reddito), paga più imposte di chi preferisce spendere i propri soldi in viaggi o perderli al gioco o investirli in titoli di Stato o in quadri o gioielli.
- 2) perché colpiscono a casaccio, come ad esempio quella sui depositi bancari del 9/7/92 che ha colpito le piccole somme di lavoratori e pensionati ed ha escluso le grandi somme investite in Titoli di Stato; ha colpito le eventuali somme prese a prestito da cittadini in difficoltà depositate in banca in attesa di essere spese; ha colpito la liquidità delle imprese, anche di quelle in difficoltà finanziarie ed ha colpito, infine, le somme di denaro di enti di beneficenza, di parrocchie, di associazioni senza scopo di lucro, ecc.;
- 3) perché le imposte devono essere pagate con denaro contante ma il denaro contante non viene fuori dai muri, né dai tubi di scappamento delle auto, né germoglia dai terreni, bensì deriva dai redditi (di lavoro dipendente, autonomo, di pensione, ecc.) e se tali redditi sono esigui o inesistenti a causa di cassa integrazione, disoccupazione, crisi negli affari o altro, è chiaro che non è possibile pagare imposte a meno che non si porti in Esattoria un pezzo di muro, il bidet, il WC, qualche camion di terra, ecc.

Dunque non vi alcuna relazione tra le imposte patrimoniali pagate da un Contribuente e la sua capacità contributiva: in alcuni casi l'imposta pagata inciderà sul reddito in misura percentuale esorbitante, in altri casi in misura irrilevante e tutto ciò è evidentemente in contrasto con l'art. 53 della Costituzione, oltre che con il comune buon senso.

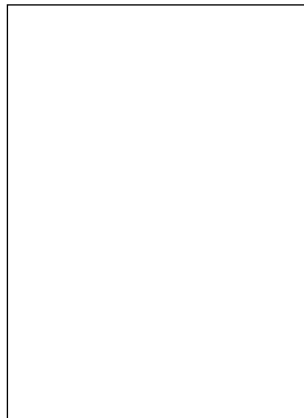
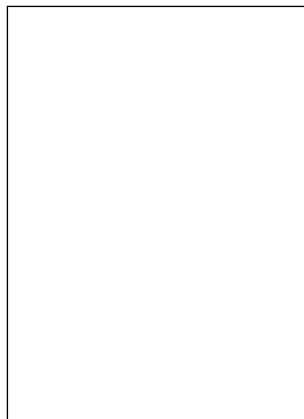
da: *Fisco equo e solidarietà sociale*  
Associazione per la difesa dei contribuenti  
Tradate (VA) - V. Europa, 8

## Il diritto di riscatto nelle locazioni urbane «nasce» con la mancata comunicazione di vendita

In caso di prelazione legale, il diritto di riscatto nasce automaticamente in dipendenza della omessa comunicazione della volontà di vendere da parte del locatore, e quindi dalla impedita insorgenza del diritto di prelazione. Una volta sorto per effetto della mancata *denuntiatio*, il diritto di riscatto, in quanto diritto disponibile, è rinunciabile (anche, appunto, senza *denuntiatio*).

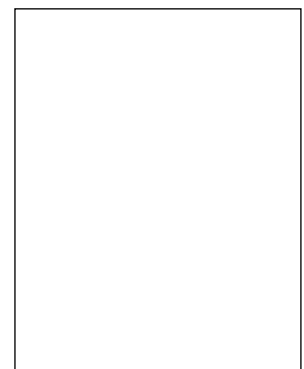
*Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 6 maggio- 23 ottobre 1996 n. 9254 (Presidente Longo; Relatore Giustiniani; Pm - conforme - Dettori)*

## COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA



I volumi degli Atti dell'ultimo Convegno (settembre '96) del Coordinamento legali della Confedilizia. Sono già stati inviati ai partecipanti nonché alle Associazioni territoriali, dove possono essere consultati dai soci

## FEDERAZIONE CAVALIERI LAVORO



Pubblicazione della Federazione nazionale dei Cavalieri del lavoro. Reca un apposito capitolo (di Enrico Chiairini e Vincenzo Persico) su "Le imposte sugli immobili: due modelli" (Gran Bretagna e Spagna)

## RASSEGNA STAMPA

### Piccole associazioni e progetto Di Pietro "Fino a quando manterrò il mio inquilino?"

Vincenzo Durisi scrive a *La stampa* del 22/12: «Ho un alloggio a Borghetto Santo Spirito (Savona) ed in occasione del pagamento dell'Ici per il '93 ho errato il conteggio cioè: ho calcolato un terzo in più della rendita catastale per come si calcola nel 740 per il pagamento Irpef, dato che l'immobile è una seconda casa. La somma pagata in più è di L. 130.000. Ho fatto istanza di rimborso il 4 luglio '94 alla Direzione regionale delle entrate per la Liguria sezione staccata della provincia di Savona e mi hanno risposto il 15 gennaio '96 "che non sono state emanate le disposizioni relative alle modalità dei rimborsi per l'anno '93". Mi debbo rassegnare a perdere la somma erroneamente pagata?».

Sempre su *La stampa* (28/12) questa lettera: «Ho un alloggio il cui contratto d'affitto è scaduto nel maggio '90, vorrei tornare in possesso per viverci ma l'inquilino continua a non andarsene. Il suo nome è stato inserito negli elenchi di coloro che attendono la casa popolare, non ha il punteggio tale da consentire un'assegnazione in tempi brevi. In 4 anni (è iscritto dal 1992) non ha migliorato affatto la sua posizione, né mai la migliorerà, temo. Ma tanto gli basta per rimanere nel mio alloggio. Ora, il diritto alla casa è diritto fondamentale in una società civile, ma mi domando: deve essere una persona anziana e per di più ammalata, che percepisce una pensione minima a garantire il diritto alla casa a chi è più giovane e gode di entrate economiche - credo - sicuramente maggiori delle mie? Non dovrebbe essere proprio questa persona anziana a dover beneficiare della altrui (anche dello Stato) solidarietà, dopo una vita di lavoro e sacrifici continui? Allo Stato continuo a pagare per l'esecuzione dello sfratto costose spese legali e procedurali, mentre la prefettura ed il Comune si rimpallano le responsabilità: fino a quando? Fino a quando manterrò il mio inquilino?».

Bruna Macagno così scrive, ancora su *La stampa* (29/12): «Leggo: buco da 578 miliardi per il bilancio dell'ex Iacp. Mi chiedo perché l'istituto permette che inquilini stiano mesi e mesi senza pagare l'affitto. Molti sono morosi ma se si entra in casa hanno un arredamento non da poveri, quindi possono esserci i soldi anche per l'affitto».

Mauro Cesarini, di Roma, scrive a *24 ore* (4/1): «Condivido in pieno le affermazioni del Presidente della Confindustria, preoccupato della situazione economica italiana. Mi permetto una sola aggiunta: difendiamo i proprietari di case (praticamente quasi tutta la popolazione italiana) dal sempre più pesante prelievo fiscale sugli immobili».

### PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali  
(e ai politici)  
lettere brevi, e precise  
(specie in casi particolari)

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

«Sono un piccolo proprietario - scrive Gualtiero Magrini da Roma a *La nazione* (8/1) e a *Italia Oggi* (15/1) - che ha saputo dell'incontro fra Uppi (Unione piccoli proprietari) e il sottosegretario Mattioli. Mi chiedo come l'Uppi, che dovrebbe rappresentarci, possa incoraggiare l'approvazione di un progetto di legge (quello dell'ex ministro Di Pietro e di Mattioli) che prevede che io debba affittare all'infinito e possa rientrare in casa mia solo dimostrando una grave necessità».

Il geom. Antonio Rossi di Rovigo scrive a *Italia Oggi* (9/1) un'interessante (e circostanziata) lettera sui Consorzi di Bonifica, in relazione alle recenti sentenze della Cassazione (di cui *Cn* ha già ampiamente dato conto) che hanno posto precisi "paletti" per la contribuzione extragraticola.

"Dopo Affittopoli, l'orsignori sono sempre lì" è il titolo che *il Giornale* (10/1) pone a questa lettera di Lorca Gaillaz di Alessandria: «Siamo ormai nel 1997 e le domando: che ne è stato di Affittopoli? Mi pare che D'Alema, Iotti, D'Antoni, Veltroni ecc. ecc. continuano imperterriti a occupare gli alloggi privilegiati».

Chiedete l'Ici a Santa Madre Chiesa, scrivono alcuni lettori di Busto Arsizio a *La stampa* (19/12). «Siamo - dicono - un gruppo di baby pensionati che, in base ad una legge dello Stato, hanno deciso di fare una certa scelta. Indignati per il continuo intervento di autorità ecclesiastiche contro di noi, visto che l'alto clero non si cura della certezza del diritto per il bene del popolo, proponiamo che venga applicata la tassa di successione anche a lasciti e donazioni fatte alla Chiesa, il cui patrimonio immobiliare è incalcolabile e viene accresciuto quotidianamente grazie alle eredità. E per venire incontro alle esigenze dei Comuni, si potrebbe chiedere a Santa Madre Chiesa anche l'Ici, con grande beneficio per la collettività».

Per finire, una lettera de *la Repubblica* (21/1): «Appartengo - scrive Luigi Amisal da Lanusei (Nuoro) - alla fitta schiera di cittadini che a suo tempo si sono rivolti al giudice per ottenere un equo indennizzo per «espropri illegittimi»; il mio riguarda un esproprio avvenuto nel 1985 e tuttora la causa è in alto mare! Grande e cocente è stata la delusione nell'apprendere la tempestività del legislatore nel ripresentare in questa Finanziaria un nuovo articolo di legge per ristabilire le misure dell'indennizzo per gli espropri suddetti, che in sostanza ripropongono quelli testé dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale, decisione n. 369 del 2 nov. scorso pubblicata su «Repubblica» del 3 novembre. Ciò non è altro che un perditempo in quanto loro sanno bene che la predetta Corte come è logico che sia fra qualche anno lo dichiarerà ugualmente illegittimo. A che giova tutto questo? Non di certo ad inculcare nei cittadini la fiducia in questi governanti, che si sciacquano la bocca continuamente nel ribadire che i tempi della Giustizia sono intollerabili e promettendo tutto il loro impegno per ridurli!».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Un altro propose di mettere un'imposta unica sulle canzoni e sulle risate, visto che la nazione era la più allegra del mondo, e che una canzone la consolava di tutto; ma il ministro osservò che da qualche tempo non si facevano più canzoni scherzose e temette che, per sfuggire alle tasse, si diventasse troppo seri

VOLTAIRE

**ADSI**

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Poteri tutela ambientale e paesaggistica**

Con Decreto 18.12.1996 il Direttore generale dell'Ufficio centrale per i beni culturali e ambientali ha delegato ai soprintendenti le attribuzioni "inerenti all'adozione ed all'emanazione degli atti preliminari e dei provvedimenti finali in ordine all'esercizio dei poteri, limitatamente agli interventi interessanti il territorio di un unico comune, ad esclusione degli interventi relativi ad opere statali di autorizzazione in via surrogatoria e di annullamento, delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 7 della legge 29.6.1939 n. 1497 previsti dall'art. 82, comma nono, del D.P.R. 24.7.1977 n. 616, come modificato dall'art. 1 del D.L. 27.6.1985 n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8.8.1985 n. 431".

Il testo completo del provvedimento può essere richiesto alla Confedilizia centrale.

**Emilia, terra a sé**

Con risposta a quesito fornita nell'ambito dell'attuazione del Protocollo d'intesa con gli ordini dei dottori commercialisti, la Direzione regionale delle entrate per l'Emilia Romagna ha espresso l'avviso che, per gli immobili vincolati, "l'imponibile da dichiarare ai fini dell'imposizione indiretta, dovrà essere stabilito ai sensi del combinato disposto degli articoli 43 e 51 del T.U. Dpr 131/86 e potrà essere sottoposto a procedimento di congruità da parte dei competenti uffici con le limitazioni previste dal quarto comma dell'art. 52 del medesimo T.U. in relazione al valore catastalmente come sopra determinato in base alla vigente norma Iva e attribuito dal competente organo, a nulla rilevando le specifiche disposizioni per le imposte dirette e per l'Ici".

La risposta contrasta clamorosamente con il parere 16.7.90 n. 350574 del Ministero delle finanze-Direzione generale.

**Regione Toscana, per dimore e ville storiche**

La regione Toscana sta lavorando ad un progetto per la valorizzazione delle dimore e delle ville storiche, un patrimonio composto da circa 3.000 unità immobiliari e che ha grandi potenzialità di sviluppo, ma allo stesso tempo deve risolvere molti problemi, da quelli della manutenzione a quelli normativi, ai vincoli legislativi. La legge, approvata il 15 ottobre scorso, contiene le caratteristiche di snellezza per le imprese che vorranno accedere ai finanziamenti e altri punti salienti a partire dall'elaborazione dei progetti e dei piani sperimentali di area per gli enti pubblici.

**E il Regolamento della 512?**

Su segnalazione della Confedilizia, il sen. Cortelloni (Forza Italia) ha interrogato i ministri per i Beni culturali e ambientali, dell'Ambiente e delle Finanze - per sapere - premesso che è stata istituita presso il Ministero delle finanze una commissione interministeriale con il compito di definire il nuovo schema di Regolamento di esecuzione della legge 2 agosto 1982, n. 512 in materia di regime fiscale dei beni di rilevante interesse culturale, se la suindicata commissione si sia mai riunita; in caso affermativo, quale sia lo stato dei lavori preparatori del citato Regolamento; quali iniziative i Ministri interpellati, di concerto tra loro e/o secondo le loro rispettive competenze, intendano intraprendere al fine di accelerare l'approvazione del Regolamento stesso, per una sempre migliore valorizzazione del nostro patrimonio storico-artistico e culturale.

**Nulla osta a sanatoria**

È legittimo il nulla osta a sanatoria di un'opera pubblica realizzata su area sottoposta a vincolo storico-artistico poiché, a differenza del potere obbligatorio, che precede e orienta le scelte dell'autorità che l'acquiesce, esso esprime un giudizio autonomo sulla compatibilità dell'opera con gli interessi alla cui tutela è esclusivamente competente l'autorità che lo rilascia.

*Consiglio di Stato; sezione IV; decisione 5 dicembre 1995, n. 978: Pres. Quartulli, Est. Lignani.*

**CASSA PORTIERI**

COSTITUITA TRA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

A seguito di un'intesa raggiunta tra la Confedilizia e i sindacati Cgil-Cisl-Uil nel corso delle trattative per l'aggiornamento del contratto collettivo di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati, è stato demandato al Comitato esecutivo della Cassa portieri il compito di esaminare la possibilità di costituire una forma previdenziale integrativa a favore dei portieri.

**UIPI**UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE  
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Comitato esecutivo a San Marino (24-25 maggio)  
Congresso a Barcellona (24-27 settembre)**

Il Comitato esecutivo dell'Uipi si riunirà a San Marino il 24-25 maggio prossimi, su invito della Confedilizia italiana. Il Congresso internazionale dell'organizzazione si terrà invece a Barcellona, dal 24 al 27 settembre (l'ultimo, com'è noto, si è tenuto a Torino). Prima del Congresso, il Comitato esecutivo tornerà a riunirsi a Salisburgo, fra il 10 e il 13 luglio.

Lo ha comunicato il Presidente internazionale Toncic, preannunciando al Presidente confederale e al Vicepresidente Uipi, Viziano, una sua visita a Roma.

**FIAIP**

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ripetute prese di posizione degli agenti immobiliari della Fiaip - con interventi del presidente nazionale Luciano Passuti e del segretario nazionale Armando Barsotti - per rivedere le disposizioni che, nel computare l'imponibile fiscale ai fini Invim di un immobile al 31.12.92, tengono conto delle vecchie tariffe d'estimo e non delle eventuali riduzioni operate dalla legge 75/93, mentre lo stesso bene, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro e dell'Iva, ha un valore imponibile calcolato sulla base delle nuove tariffe d'estimo.

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

L'Anacam ha predisposto alcune note tecniche relative all'applicabilità di direttive europee in tema di compatibilità elettromagnetica, agli ascensori.

Le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia possono farne richiesta alla Sede confederale.

**ANIA**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Un accordo sulla trasparenza assicurativa è stato raggiunto fra l'Ania e alcune associazioni di consumatori. L'intesa riguarda "trasparenza e qualità nella liquidazione dei danni", comprende Rc auto, auto rischi diversi ed è vincolante per le compagnie che vi aderiscono (finora, una novantina, che coprono oltre il 93% dello specifico mercato). Nel protocollo relativo, sono riportate le norme di comportamento che debbono essere seguite da compagnie e assicurati.

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**L'immobile è veramente "immobile"**

"(In Italia) L'immobile è veramente «immobile», nel senso che il suo uso è bloccato o appesantito da così tanti vincoli da poter passare di mano solo quando sono in gioco bisogni primari. Si può uscire quindi dalla crisi del mercato immobiliare ed evitare che questa si trasformi in una più vasta crisi del sistema economico e del credito, solo in un modo: conferendo all'immobile la «mobilità» tipica delle merci e dei capitali. Solo a questa condizione si possono schiudere nuove prospettive di rendimento del bene e far riconfluire nel settore il risparmio e, in fin dei conti, superare la crisi speculativa degli anni scorsi".

Lo ha scritto il Presidente dell'Ance, Vico Valassi, in un articolo che 24 ore ha pubblicato il 24 gennaio scorso. Valassi, nello stesso articolo, sostiene anche che, al di fuori dei casi sociali (per i quali deve provvedere la collettività), "il bene-casa deve muoversi liberamente sul mercato senza alcun vincolo": "Un processo di effettiva liberalizzazione del mercato indurrebbe utenti e proprietari a ricominciare a fare i conti con il mercato". Il presidente dell'Ance conclude il suo articolo denunciando la pressione fiscale ("il prelievo si aggira intorno al 110 per cento del valore dell'immobile") e "gli anacronistici blocchi paralizzanti dell'attuale strumentazione urbanistica".

## ASSOUTENTI

CONVENZIONATA CONFEDILIZIA

### Protocollo d'intesa a Piacenza



La firma, a Piacenza, di un Protocollo d'intesa fra locale Confedilizia e Assoutenti. Da destra: il presidente dell'Ape dott. Piero Caminati, il delegato Assoutenti avv. Sandra Sacchelli, il segretario Ape p.a. Virginio Lanzoni.

### Struttura periferica

L'Assoutenti, organizzazione facente parte della Consulta delle associazioni di consumatori presso il Ministero dell'industria e riconosciuta - tra l'altro - dalle Ferrovie dello Stato come la maggiormente rappresentativa nel settore trasporto locale, è convenzionata con la Confedilizia (si veda Cn luglio '96). Si segnalano di seguito i nomi dei delegati periferici dell'Assoutenti, ricordando che la sede nazionale dell'Assoutenti è in via Celimontana 38, 00184 Roma, tel. 06/4819196, 70450594, fax 06/48420399.

Pietro Pittalia V. Manzoni, 29 008100 <b>Nuoro</b>	Lucio Siviero V. Belved. d. Vomero, 101 80127 <b>Napoli</b>	Giorgio Pantoli C. So Canal Chiaro, 65 41100 <b>Modena</b>
Aldo Garau V. Bernini, 2 09121 <b>Cagliari</b>	Luigi Peduto V. Apollo, XI 80127 <b>Napoli</b>	Silvia Scalettaris V. Piave, 23 33100 <b>Udine</b>
Eugenio Pontecorvo C.so Inghilterra, 41 10138 <b>Torino</b>	Anna La Bruna P. zza S. Franc. d'Assisi, 11 80127 <b>Napoli</b>	Cesare Zanon C.so Fogazzaro, 151 36100 <b>Vicenza</b>
Guido Guidotti C. So Inghilterra, 41 10138 <b>Torino</b>	Maurizio Benassuti V. Faccio, 15 37100 <b>Verona</b>	Giuliano Bond V. Loreto, 3 32100 <b>Belluno</b>
Giovanni Lamberti V. Rovereto, 6 15057 <b>Tortona</b>	Saverio Mangiola C.so Europa, 5 17025 <b>Loano</b>	Lorenzo Trippetta V. Riccietelli, 11 64100 <b>Teramo</b>
Stefano Betti P.zza Portello, 1/9 sc. b 16124 <b>Genova</b>	Gianluigi Taboga V. Pineland, 3 17020 <b>Borghetto S. Spirito</b>	Giuseppe Gentile P.zza Alcide de Gasperi, 13 71100 <b>Foggia</b>
Emanuele Lazzati V. Venini, 46 20127 <b>Milano</b>	Mario Vio V. Filangeri, 35 35125 <b>Padova</b>	Carlo E. Traina Chiarini V. Galleria Cavour, 3 40124 <b>Bologna</b>
Sandra Sacchielli V. Prevostura, 10/a 29100 <b>Piacenza</b>	Andrea Drezadoro lungargine Bassanello, 2 35124 <b>Padova</b>	Giancarlo Cattaneo V. XX Settembre, 2 15100 <b>Alessandria</b>
Adelino Tonon V. G. Segantini, 4 34131 <b>Trieste</b>	Piero Antonelli V.le Leopardi, 34 60041 <b>Sassoferrato</b>	Antonella De Franceschi V. Dalmazia, 6 56126 <b>Pisa</b>
Paolo Delle Vedove Corte Farina, 2 37121 <b>Verona</b>	Paolo Mollica V. Princ. di Belmonte, 101 90139 <b>Palermo</b>	Mario Del Chicca V.le R. Barilla, 24 43100 <b>Parma</b>
Franco Campagni V. Valentini, 8/d 50047 <b>Prato</b>	Paolo Mensi V. F. Faccio, 25/b 37122 <b>Verona</b>	Antonio Guamaccia V. Nazionale, 45 89040 <b>Monasterace</b>
Marco Cesare V. Maestro Isacco, 24 50127 <b>Firenze</b>	Franco Bombassei V. M.C. dell'Alboro, 3670 30124 <b>Venezia</b>	Filberto Melia V. Giorgina Saffi, 5 47100 <b>Forlì</b>
Luciano Rossi V. Verdi, 31 67100 <b>L'Aquila</b>	Mimma Genzano Vico Settembrini, 16 85100 <b>Potenza</b>	Giovanni Giacche V. Amalfi, 4 19100 <b>La Spezia</b>
Diego Altomonte V. Case Sparse, 49 70044 <b>Polignano a mare</b>	Mario Di Jullo V. Isonzo, 31 66034 <b>Lanciano</b>	Gualtiero Barbieri V. Tito Strozzi, 33 44100 <b>Ferrara</b>
		Paola Falardi V. Pascoli, 7 24100 <b>Bergamo</b>

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf: nuovi minimi retributivi per il 1997

Con il 1° gennaio 1997 sono scattati i nuovi minimi retributivi per i collaboratori familiari. Lo ricorda la Fidaldo - Federazione italiana datori di lavoro domestico - aderente alla Confedilizia, spiegando come i nuovi importi per i lavoratori domestici siano stati aggiornati sulla base della variazione del costo della vita (dati ISTAT).

Dal 1° gennaio 1997 i minimi retributivi per il lavoro domestico sono:

Conviventi a tempo pieno, stipendio mensile: categoria 1<sup>a</sup> super) 1.207.680 lire, 1<sup>a</sup>) 1.076.850, 2<sup>a</sup>) 875.570, 3<sup>a</sup>) 674.290.

Conviventi a tempo parziale (25 ore settimanali), stipendio mensile: categoria 1<sup>a</sup> super) 694.420 lire, 1<sup>a</sup>) 644.100, 2<sup>a</sup>) 553.520, 3<sup>a</sup>) 452.880.

Non conviventi, paga oraria: categoria 1<sup>a</sup> super) 9.560, 1<sup>a</sup>) 8.710, 2<sup>a</sup>) 7.250, 3<sup>a</sup>) 5.280.

Assistenza notturna (nella fascia oraria dalle 20 alle 8), stipendio mensile: categoria 1<sup>a</sup> super) 1.388.830 lire, 1<sup>a</sup>) 1.258.000, 2<sup>a</sup>) 1.006.400.

Presenza notturna (nella fascia oraria dalle 21 alle 8), paga oraria: categoria unica 805.120 lire.

Indennità giornaliera vitto e alloggio: 6.660 lire.

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Sul contributo 10% all'Inps

"L'Amministratore immobiliare" - Mensile indipendente degli Amministratori di condominio diretto da Rosario Calabrese pubblica un esaustivo articolo sul contributo Inps del 10%. Sullo stesso mensile, anche la "Bozza di proposta di legge per il riconoscimento delle associazioni professionali" ed un'illustrazione del nuovo Contratto portieri stipulato dalla Confedilizia con i sindacati Cgil-Cisl-Uil.

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Fisco: colf deducibili? Ministero, troppo costoso per erario

L'introduzione di una disposizione che consenta la deduzione dall'Irpef delle spese sostenute dalle famiglie per i servizi resi dalle colf o da collaboratori per la cura di soggetti bisognosi di assistenza generica (come gli anziani) "comporterebbe rilevanti riduzioni del gettito fiscale, con evidente contrasto rispetto alle attuali esigenze di risanamento dei conti pubblici ed all'impegno della compagine governativa per il raggiungimento dei ben noti obiettivi imposti dagli accordi di Maastricht".

È quanto sostiene il Ministero delle Finanze, rispondendo ad un'interrogazione del parlamentare Tommaso Foti (An). Quest'ultimo ha rilevato come il ministro Visco, quando era soltanto un parlamentare, aveva proposto nel 1995 una mozione per chiedere l'introduzione di questa deduzione. Nella risposta all'interrogazione il sottosegretario alle Finanze Fausto Vigevani sostiene che il "governo ha allo studio interventi nella direzione" chiesta dall'interrogazione come dimostra ad esempio l'abrogazione del limite di deducibilità per le spese mediche e di assistenza dei portatori di handicap. Secondo le Finanze, però, "una disposizione agevolativa" su tutti i collaboratori domestici "finirebbe per trasferire sulla fiscalità generale i costi relativi a servizi che non possono essere equiparati ad altre prestazioni di carattere sociale (assistenziali, sanitarie, ecc)".

L'on. Foti ha replicato che "difendere l'attuale situazione significa favorire la diffusione del lavoro nero e i conseguenti fenomeni di evasione totale: d'altra parte non era proprio l'onorevole Visco tra i primi firmatari dell'ordine del giorno, approvato dalla Commissione Finanze della Camera il 29 novembre 1995, con cui si impegnava il governo ad emanare un provvedimento che contemplasse la deducibilità fiscale degli oneri sostenuti dalle famiglie per i collaboratori occupati?".

"Emerge chiaramente - conclude Foti - una grave contraddizione tra quanto proposto a suo tempo dal deputato Visco in materia di sgravi fiscali e il comportamento tenuto, successivamente, dal ministro Visco sulla stessa questione: è questa la coerenza degli uomini dell'Ulivo?".

# Sottoscritto l'accordo economico portieri tra Confedilizia e CGIL

La Confedilizia e le organizzazioni sindacali FILCAMS-CGIL-FISASCAT-CISL, UILTUCS-UIL, hanno firmato il 21 gennaio l'accordo relativo al rinnovo della parte economica del contratto collettivo nazionale di lavoro per i di-

pendenti da proprietari di fabbricati, scaduto il 31 dicembre 1996.

Le nuove tabelle-paga, in vigore dal 1° gennaio scorso (salvo alcune diverse decorrenze specificatamente indicate), sono le seguenti:

TABELLA A	
Portieri di cui alle lettere A) ed A/1) dell'art. 3 (valori mensili)	
SALARIO UNICO MINIMO NAZIONALE CONGLOBATO (ART. 60).	
- in vigore dal 1 gennaio 1997	L. 515.000
- in vigore dal 1 gennaio 1998	L. 540.000
- in vigore dal 1 luglio 1998	L. 565.000
Indennità di scala mobile (art. 63)	L. 984.754
INDENNITÀ SUPPLEMENTARI (ART. 61)	
- per ogni 10 vani catastali o frazione superiore a 5 (oltre i 50 vani)	L. 1.300
- per ogni ascensore o montacarichi	L. 3.420
- per ogni scala oltre la prima	L. 4.360
- per ogni citofono con centralino interfono	L. 2.950
- appartamenti destinati esclusivamente ad uso di ufficio, ambulatorio, pensione, ecc. che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	L. 3.890
- indennità pulizia scale: per ogni piano (1) a partire dal 6° compreso	L. 5.350
- per pulizia cortili e/o spazi anche a verde e/o piani pilotys: per superfici superiori a mq 300, ogni 50 mq o frazione superiore a mq 25	L. 1.300
- per pulizia ed innaffiamento spazi a verde (2): per superfici superiori a mq 100, ogni mq 50, o frazione superiore a mq 25	L. 1.300
- per pulizia ed innaffiamento spazi a verde (2): superfici superiori a mq 100, ogni mq 50, o frazione superiore a mq 25	L. 1.300
- per servizio di esazione (valore percentuale sulle somme riscosse)	0,50
- per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione (3)-(4)	L. 65.000
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione (3)-(4)	L. 41.200
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gas con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione (3)-(4)	L. 23.600
<i>Note</i>	
(1) Il numero dei piani è calcolato sommando quelli relativi a tutte le scale ad esclusione degli androni e del piano cantine.	
(2) Nell'ipotesi di innaffiamento con mezzi elettrici o meccanici gli importi di cui sopra sono ridotti del 50%.	
(3) Nel caso di esistenza di due caldaie, installate nello stesso locale, se entrambe funzionanti, i valori di cui sopra sono complessivamente aumentati del 50%.	
(4) Nel caso di esistenza di una o più caldaia, anche se in locali diversi, per la sola produzione di acqua calda, quando non sia in funzione la caldaia per il riscaldamento, l'indennità per la conduzione delle medesime è di L. 23.600.	
Portieri di cui alla lettera A) dell'art. 3	
VALORI CONVENZIONALI MENSILI	
- alloggio	L. 34.000
- energia	L. 3.000
- riscaldamento	L. 3.000
Detti valori si applicano solo nel caso in cui i valori previsti localmente dagli appositi DD.MM. ai fini contributivi siano di importo inferiore.	
INDENNITÀ SOSTITUTIVE	
Rimborsi (valori mensili) da corrispondere in caso di mancato godimento degli elementi di cui alle lettere f), g), h) dell'art. 64.	
- alloggio - per ogni vano (limitatamente ai sostituti non conviventi art. 11 - 5° comma)	L. 20.000
- alloggio (limitatamente al periodo di prova: art. 14 secondo comma)	L. 220.000
- energia elettrica (nei valori previsti dagli enti erogatori nella prima fascia)	20 KWH
- riscaldamento (per il periodo di accensione previsto localmente dalla normativa nazionale)	L. 60.000

TABELLA B	
Portieri di cui alle lettere B) ed B/1) dell'art. 3 (valori mensili)	
SALARIO UNICO MINIMO NAZIONALE CONGLOBATO (ART. 60).	
- in vigore dal 1 gennaio 1997	L. 460.000
- in vigore dal 1 gennaio 1998	L. 483.000
- in vigore dal 1 luglio 1998	L. 505.000
Indennità di scala mobile (art. 63)	L. 908.411
INDENNITÀ SUPPLEMENTARI (ART. 61)	
- per ogni 10 vani catastali o frazione superiore a 5 (oltre i 50 vani)	L. 1.180
- per ogni ascensore o montacarichi	L. 3.110
- per ogni scala oltre la prima	L. 3.960
- per ogni citofono con centralino interfono	L. 2.680
- appartamenti destinati esclusivamente ad uso di ufficio, ambulatorio, pensione, ecc. che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	L. 3.540
- per servizio di esazione (valore percentuale sulle somme riscosse)	0,50
- per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione (1)-(2)	L. 65.000
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione (1)-(2)	L. 41.200
- per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gas con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione (1)-(2)	L. 23.600
<i>Note</i>	
(1) Nel caso di esistenza di due caldaie, installate nello stesso locale, se entrambe funzionanti, i valori di cui sopra sono complessivamente aumentati del 50%.	
(2) Nel caso di esistenza di una o più caldaia, anche se in locali diversi, per la sola produzione di acqua calda, quando non sia in funzione la caldaia per il riscaldamento, l'indennità per la conduzione delle medesime è di L. 23.600.	
Portieri di cui alla lettera B) dell'art. 3	
VALORI CONVENZIONALI MENSILI	
- alloggio	L. 34.000
- energia	L. 3.000
- riscaldamento	L. 3.000
Detti valori si applicano solo nel caso in cui i valori previsti localmente dagli appositi DD.MM. ai fini contributivi siano di importo inferiore.	
INDENNITÀ SOSTITUTIVE	
Rimborsi (valori mensili) da corrispondere in caso di mancato godimento degli elementi di cui alle lettere f), g), h) dell'art. 64.	
- alloggio - per ogni vano (limitatamente ai sostituti non conviventi art. 11 - 5° comma)	L. 20.000
- alloggio (limitatamente al periodo di prova: art. 14 secondo comma)	L. 220.000
- energia elettrica (nei valori previsti dagli enti erogatori nella prima fascia)	20 KWH
- riscaldamento (per il periodo di accensione previsto localmente dalla normativa nazionale)	L. 60.000

TABELLA C	
Lavoratori di cui alla lettera C) dell'art. 3	
PAGA ORARIA UNICA MINIMA NAZIONALE CONGLOBATA (ART. 67)	
- in vigore dal 1 gennaio 1997	L. 3.270
- in vigore dal 1 gennaio 1998	L. 3.405
- in vigore dal 1 luglio 1998	L. 3.540
Indennità oraria di scala mobile (art. 63)	L. 4.783
INDENNITÀ ACCESSORIE (GIORNALIERE) (ART. 68)	
- accensione e spegnimento delle luci	L. 490
- apertura e chiusura del portone	L. 490
- distribuzione della posta	L. 490

TABELLA D	
Lavoratori di cui alla lettera D) dell'art. 3	
PAGA ORARIA UNICA MINIMA NAZIONALE CONGLOBATA (ART. 67)	
- in vigore dal 1 gennaio 1997	L. 4.330
- in vigore dal 1 gennaio 1998	L. 4.480
- in vigore dal 1 luglio 1998	L. 4.635
Indennità oraria di scala mobile (art. 63)	L. 4.855



# portieri tra Confedilizia e CGIL-CISL-UIL

TABELLA E		
Lavoratori di cui alla lettera E) dell'art. 3		
PAGA ORARIA UNICA MINIMA NAZIONALE CONGLOBATA (ART. 67)		
- in vigore dal 1 gennaio 1997	L.	3.735
- in vigore dal 1 gennaio 1998	L.	3.875
- in vigore dal 1 luglio 1998	L.	4.015
Indennità oraria di scala mobile (art. 63)	L.	4.816

TABELLA F/G			
Lavoratori di cui alle lettere F) e G) dell'art. 3			
STIPENDIO MENSILE UNICO MINIMO NAZIONALE (ART. 67)			
	Letto.F)		Letto.G)
- in vigore dal 1.1.1997	L.	950.000	L. 787.000
- in vigore dal 1.1.1998	L.	985.000	L. 815.000
- in vigore dal 1.7.1998	L.	1.015.000	L. 843.000
INDENNITÀ MENSILE			
di scala mobile (art. 63)	L.	1.030.000	L. 880.000

## Classificazione lavoratori

La classificazione dei lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati, come prevista dal contratto e richiamata dalle tabelle, è la seguente:

- A) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia e la pulizia degli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altri e, secondo le consuetudini locali, per le altre mansioni accessorie inerenti agli stabili ai quali essi sono addetti, fruendo di alloggio.
- A1) Portieri che presentano la loro opera per la vigilanza, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili ad uso di abitazione o ad altri usi, senza alloggio.
- B) Portieri che prestano la loro opera soltanto per la vigilanza e la custodia degli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altri usi, e, secondo le consuetudini locali, per le altre mansioni accessorie inerenti agli stabili ai quali essi sono addetti, con esclusione dei servizi di pulizia ma fruendo di alloggio.
- B1) Portieri che prestano la loro opera soltanto per la vigilanza e le altre mansioni accessorie degli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altri usi, senza alloggio.
- C) Lavoratori che, con rapporto di lavoro continuativo e non occasionale, prestano la loro opera negli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altri usi, per la pulizia dell'androne, delle scale e degli accessori, con esclusione del servizio di vigilanza e custodia. Ad essi possono essere affidati ulteriori servizi quali: accensione e spegnimento dell'impianto di illuminazione, apertura e chiusura del portone, distribuzione della posta ed altri servizi similari.
- D) Lavoratori che, con rapporto di

lavoro continuativo e non occasionale, prestano prevalentemente la loro opera nei complessi immobiliari ad uso di abitazione o ad altri usi, con mansioni di operaio qualificato, per la manutenzione degli immobili, degli impianti ed apparecchiature in essi esistenti o che di essi costituiscono pertinenza.

E) Lavoratori che, con rapporto di lavoro continuativo e non occasionale, prestano la loro opera nei complessi immobiliari ad uso di abitazione o ad altri usi: per la pulizia e/o conduzione dei campi da tennis e/o piscine, e/o spazi a verde (non inferiori a mq. 200), e/o spazi destinati ad attività sportive e ricreative in genere, con relativi impianti sempre che l'attività non richieda particolari capacità tecniche specializzazioni o licenze), e/o sorveglianza e pulizia di locali condominiali destinati a parcheggio di autovetture dei condomini.

F) Lavoratori che svolgono mansioni di concetto, operativamente autonome, che comportino particolari conoscenze ed esperienze tecnico-professionali comunque acquisite, anche con eventuale coordinamento esecutivo dell'attività di altri dipendenti, quali: impiegati di concetto, anche tecnici, contabili di concetto, programmatori meccanografici, segretari di concetto.

G) Lavoratori che svolgono mansioni d'ordine, con adeguate conoscenze tecnico-pratiche, comunque acquisite quali: contabili d'ordine, operatori meccanografici, addetti di segreteria con mansioni d'ordine, addetti a servizi esterni per il disbrigo di commissioni presso Enti, Istituti ed Uffici pubblici e/o privati.

### Il conduttore può chiedere di sanare la morosità solo nel procedimento di convalida di sfratto (e il pagamento dev'essere integrale)

La particolare sanatoria della morosità, stabilita dall'articolo 55 della legge 392/1978, trova applicazione soltanto nel procedimento di convalida di sfratto per morosità di cui all'articolo 658 del Cpc e non pure qualora sia introdotto, con citazione, un ordinario giudizio di risoluzione del contratto per inadempimento: nel qual caso, ai sensi del terzo comma dell'articolo 1453 del Cc, non è consentito al conduttore adempiere la propria obbligazione dopo la proposizione della domanda.

In tema di locazione di immobili urbani, qualora il conduttore cui sia stato intimato lo sfratto per morosità nel pagamento del canone - ottenuta la concessione del termine di grazia - non provveda, nel termine concesso, a pagare integralmente i canoni scaduti con gli interessi e le spese processuali liquidate dal giudice in sede di concessione del termine, legittimamente viene emessa ordinanza di convalida di sfratto, salva peraltro la possibilità di verificare secondo le regole generali del codice la gravità dell'inadempimento, nel giudizio cognitorio ordinario, instaurato in caso di diniego dell'ordinanza di rilascio.

*Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 7 agosto 1996 n. 7253 (Presidente Sciolla Lagrange Pusterla; Relatore Sabatini; Pm - difforme - Sepe).*

L'inquinamento, va detto senza esitazioni, è sempre e ovunque un fenomeno legato non al capitalismo, ma alla sua assenza: non alla libertà d'impresa, ma al mancato funzionamento di un mercato basato sui diritti di proprietà.

Questo ragionamento parte dalla constatazione elementare, ma spesso trascurata, che *ad essere inquinate sono solitamente le risorse pubbliche, quali l'atmosfera, i mari, i laghi, i fiumi, le spiagge, le foreste: quelle cioè prive di un proprietario*. Tutti questi beni si caratterizzano, dal punto di vista giuridico, per l'assenza di diritti privati di proprietà su di essi e per l'appartenenza alla collettività nel suo complesso.

GUGLIELMO PIOMBINI, Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

### Fisco: socio occulto

Considerando che l'aliquota Irpef per redditi lordi (si badi bene: redditi superiori a 14.000.000 annui è del 27%, per redditi superiori a 30.000.000 è del 34%, per redditi superiori a 60.000.000 è del 41%, possiamo dire che un normale proprietario di casa rientra almeno nella fascia del 34%. Lo Stato, bontà sua, applica la tassa "solo" sull'85% del percepito per cui, ipotizzando il possesso di un appartamento con una rendita catastale intorno a lire 1.600.000/1.800.000, un valore catastale di 160/180 milioni, un affitto intorno alle 700/800.000 al mese, avremo la seguente situazione:

AFFITTO L. 100	Irpef	L.	28.90
	Tassa salute	L.	5.60
	Ici	L.	13.00
	/ Registro		
	/ Consorzi	L.	300
	/ Bolli		
		L.	50.50

Valori che, ripetesi, si riferiscono ad un contribuente del tutto "normale", perché ben altri valori si ottengono considerando un contribuente "ricco".

Un qualsiasi proprietario di casa si ritrova dunque come socio di maggioranza al 50.50% lo Stato.

Qualsiasi socio, almeno onesto, contribuirebbe almeno nella stessa percentuale alle spese, che invece sono a totale carico del socio di minoranza.

Non solo: quando diventa necessario intervenire sull'immobile il socio Stato si guarda bene dal partecipare in qualche modo alle spese, ma esige un'imposta che va da L. 10 a L. 19 per ogni 100 lire.

Se poi - non potendo più convivere con un socio tanto esigente, tanto esoso e tanto vessatorio - quel "normale contribuente" decide di disfarsi del bene, quel socio gli impone un'ulteriore imposta (Invim) e impone all'acquirente, nuovo socio di minoranza, una tassa che va da L. 4 a L. 10 per ogni 100 lire di valore.

Ogni ulteriore commento è superfluo.

*Elaborazione Delegazione Confedilizia Gambettola (Forli).*

### La sanzione tributaria non passa all'erede

La pena pecuniaria tributaria non si trasmette agli eredi. È questo l'innovativo principio sancito dalla Corte di cassazione con la sentenza numero 10823 del 4 dicembre 1996. Nella sua articolata ed esauriente motivazione, il Supremo collegio compie un riesame della questione facendo espresso riferimento ai contrari precedenti della stessa Corte che avevano deciso per la trasmissibilità: sentenza 4 luglio 1962 n. 1703, che si è basata sul carattere civile della pena, e sentenza 11 febbraio 1988 n. 1468, in relazione alla sua natura risarcitoria.

### An: proposta di legge su applicazione Ici a baite montagna

Una proposta di legge ed un'interrogazione sul problema dell'applicazione dell'Ici a baite e fienili di montagna, sono state presentate dal deputato triestino Roberto Menia di Alleanza Nazionale. La proposta in particolare - come ha spiegato Menia - tende a colmare un vuoto legislativo. La legge 133 del '94, infatti, che all'art. 9 prevede l'istituzione del catasto dei fabbricati, detta norme che possono considerarsi valide per le zone di pianura o collina, ma sono inconcepibili - secondo Menia - per la montagna. Qui si trovano in genere baite di 25-30 metri quadrati di superficie e di 60-70 metri cubi di volume ove, nella stagione estiva, viene riposto il foraggio o fienili e stalle per il ricovero del bestiame. Gran parte di queste costruzioni, risalenti agli inizi del secolo, versano in condizioni di degrado, sono ormai resti di una passata civiltà agricola che però non vengono presi in considerazione dall'attuale regolamentazione legislativa. Molte amministrazioni comunali in sede di accertamento Ici, stanno richiedendo ai possessori di tali rustici - ha continuato Menia - i "requisiti di ruralità", in mancanza dei quali scattano anche le penalità per i mancati versamenti degli anni precedenti. Secondo la proposta di Menia non si considerano produttive di reddito di fabbricati né le costruzioni né baite e fienili, situati in montagna, che non vengono più utilizzati.

### Resta la norma sul deposito cauzionale per i certificati ipotecari

Le norme sul "deposito cauzionale" in relazione alla domanda di rilascio del certificato ipotecario non sono state abrogate e pertanto è facoltà del conservatore dei registri immobiliari di pretendere tale deposito.

*Dipartimento entrate - Direzione centrale catasto -*

*Ris. 27 agosto 1996, n. 203/T*

### Art. 26, vive o è morto?

Come riportato su *Cn* di gennaio '97, la legge 662/96 (Finanziaria '97) ha introdotto nuove disposizioni in tema di condominio edilizio e di semplificazione urbanistica. Diversamente da precedenti decreti-legge in materia - tutti decaduti e reiterati - non viene riportata l'esplicita abrogazione dell'art. 26 del "vecchio" condono (legge 47/85) concernente le opere interne.

È opinione prevalente che la citata legge 662/96 abbia operato, col suo art. 2, comma 60, un'implicita abrogazione dell'art. 26 della legge 47/85. Pertanto, le opere interne sarebbero ora regolate da tale comma 60, che normando le procedure per il rilascio della concessione edilizia (e della possibilità, a determinate condizioni, del ricorso alla denuncia di inizio attività) tratta anche delle opere interne.

### Vendite forzate ai notai

*Concessa la sede deliberante*

La Commissione Giustizia del Senato ha ottenuto la sede deliberante (che fa prevedere una rapida approvazione del provvedimento, senza passaggio in aula) per il disegno di legge del Governo che affida ai notai le espropriazioni forzate immobiliari.

Relatore, sen. Centaro  
(Forza Italia)

### Contribuenza consorzi, aumenti in vista

L'aumento del sovrapprezzo termico renderà più cara l'energia elettrica e, di conseguenza, più oneroso di oltre l'8% il funzionamento degli impianti dei Consorzi di bonifica e di irrigazione. La stima è dell'Associazione nazionale bonifiche irrigazioni miglioramenti fondiari che prevede, pertanto, anche aumenti degli importi della contribuenza per i proprietari di immobili situati in territori a sollevamento meccanico e per gli utenti irrigui.

In particolare, ha precisato una nota dell'associazione, il rincaro elettrico interesserà due importanti attività svolte dai Consorzi di bonifica: l'azionamento delle idrovore per il sollevamento delle acque di scolo e l'azionamento delle pompe per il sollevamento delle acque per l'irrigazione.

## Ecologismo liberista

Il più delle volte, lo stesso interesse personale che spinge il proprietario privato a valorizzare il proprio bene porta l'uomo politico o il funzionario governativo a disinteressarsene. Le decisioni politico-burocratiche tendono infatti ad orientarsi non tanto verso l'interesse pubblico, come le poco credibili teorie staliniste vorrebbero far credere, quanto a soddisfare le richieste dei gruppi di pressione più influenti, capaci di ricambiare con voti e appoggi. Non c'è nessuna certezza che dall'azione combinata delle spinte e contropinte politiche scaturiscano risultati soddisfacenti, ad esempio, dal punto di vista della lotta all'inquinamento o della tutela paesaggistica; l'esperienza dimostra piuttosto che le regolamentazioni poste a difesa dei beni pubblici sono quasi sempre inefficaci, inapplicabili, o inapplicate, e i controlli dall'alto del tutto illusori.

\* \* \* \* \*

L'intervento statale, facendo scomparire gli incentivi individuali, rischia spesso di rivelarsi controproducente. Il livello di inquinamento dei paesi a economia socialista, nettamente superiore a quello dei paesi a economia mista, si spiega non con la considerazione che i governanti comunisti fossero meno solleciti di quelli occidentali a proteggere l'ambiente, ma col fatto che là vi era una maggiore estensione della proprietà pubblica e del controllo politico delle risorse, e di conseguenza maggiori erano l'incuria e l'abbandono da parte di tutti i membri della società.

\* \* \* \* \*

Gli individui, agendo razionalmente, tendono a sovraconsumare le risorse collettive senza alcun riguardo per le conseguenze future, e a trattarle come se fossero gratuite o quasi. Si tratta di un fenomeno ben noto alla scienza economica, confermato dalla comune esperienza: le medesime persone che, quotidianamente, sporcano le strade, imbrattano i muri, o gettano rifiuti sulle spiagge, *in casa propria* non tengono e non tollerano questi comportamenti; sempre per lo stesso motivo, l'unico modo per impedire l'eccessivo consumo di riscaldamento nei condomini è stato quello di passare da un impianto unico centralizzato a contatori separati per ciascuna famiglia.

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## FONDI RUSTICI

### Quote latte: proprietari fondiari, "quote separate da terra"

In merito alle proteste dei produttori di latte è intervenuta la Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria.

Secondo il Presidente Carlo Castelbarco Albani, tale situazione "si è verificata perché nella normativa italiana l'assegnazione delle quote latte è stata separata dalla terra cui le quote dovrebbero corrispondere, a differenza di quanto avviene nel regolamento comunitario".

"La normativa italiana - ha aggiunto Castelbarco - assegna le quote ai produttori indipendentemente dal fatto che siano proprietari o affittuari del terreno sul quale sorge la loro impresa", e "quando essi decidono di interrompere la loro attività, possono rivendere o affittare le quote che possiedono, ingenerando negli allevatori con produzione in eccedenza l'attesa di poterla compensare con l'acquisizione di nuove quote". "Questo - ha detto ancora il Presidente dei proprietari fondiari - ha innescato un circolo vizioso del quale vediamo oggi gli effetti eclatanti".

Nella normativa europea, invece - proseguiva la nota - il passaggio delle quote è imprescindibile, salvo rarissime eccezioni, dal passaggio di proprietà della terra stessa su cui esse sono disponibili. "Se anche nella legislazione italiana - ha concluso Castelbarco - le quote latte fossero rimaste legate alla terra la loro distribuzione avrebbe avuto un riferimento più preciso, stabile e controllabile".

## Fare sciopero?

### L'opinione del Presidente dell'Ape-Confedilizia di Lucca

Se fossimo un sindacato di lavoratori dipendenti, potremmo indire uno sciopero.

Se fossimo un'organizzazione di negozianti potremmo organizzare una serrata.

Se fossimo un'associazione di lavoratori autonomi, potremmo concordare una qualche astensione dalle nostre attività.

Essendo, come siamo, un'associazione di proprietari di fabbricati che cosa possiamo fare, in quanto tali, per protestare per l'ennesima tassa che si abbatte sulla proprietà, aggiungendosi alle tante tasse e soprattasse che già ci affliggono?

Una marcia fra le tante? Una manifestazione pubblica? Un convegno ulteriore? Non ci sembrano buone idee.

Volendoci guadagnare un'incriminazione, potremmo invitarvi all'evasione fiscale? No grazie, non ci sembra il caso; oltretutto siamo gente che ha sempre ritenuto opportuno fare il proprio dovere, se non altro, per stare tranquilli.

La nostra protesta sapete quale dovrebbe essere?

Dovrebbe essere una grande campagna di civismo, una continua azione per la legalità, una vera e propria lotta per il diritto.

Dobbiamo assillarli tutti: i nostri governanti, i nostri amministratori, i nostri dipendenti, autorità e non autorità assortite. Scriviamo ai giornali - a tutti i giornali - lettere brevi ed incisive (se no, non le pubblichiamo).

Dobbiamo pretendere di avere tutto quanto ci spetta; dobbiamo insistere perché facciano tutto quanto è loro dovere fare; dobbiamo chiedere tutto quanto è possibile.

Se non possiamo licenziarli, se dobbiamo pagarli, togliamoci almeno la soddisfazione di rendere loro meno comoda la vita.

La nostra segreteria ed i consulenti studieranno le formule *standard*; quello che conta è che i soci Ape ed il maggior numero di proprietari possibile aderiscano.

Continuiamo a vivere la nostra vita di pecore purché, almeno nel to-sarci, non ci feriscano.

Pietro Mazzarosa

I buoi e le mucche, così come i cani e i gatti, non scompariranno mai dalla faccia della terra, per quanto intensivo possa esserne lo sfruttamento economico, finché apparterranno a padroni preoccupati della loro salute e della loro proliferazione. Le specie animali che non hanno un proprietario, in quanto *res nullius*, o la cui proprietà sia statale, sono invece condannate a scomparsa certa, come già sta avvenendo.

GUGLIELMO PIOMBINI, Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## I canoni di locazione, secondo il Censis

La progressiva introduzione dei "patti in deroga" ha prodotto un generale processo di perequazione verso l'alto ed ha inciso profondamente sulla struttura del canone ancorché attualmente sia giudicato "adeguato" da più della metà delle famiglie. Mentre l'incidenza media dell'affitto sul reddito è ancora contenuta entro il 30%, il canone medio è passato da 341.000 lire/mese del 1992 a 533.000 del 1996, con una crescita nel periodo del 56%.

La qualità dell'immobile incide in modo significativo nel meccanismo di determinazione del canone: il passaggio da uno standard abitativo modesto ad un'abitazione di profilo elevato comporta un incremento dell'affitto del 55% circa.

I canoni praticati dall'Inail risultano maggiorati, rispetto alla media, del 15% circa, quelli dell'Enpam (627.000 circa, in assoluto i più elevati) del 18%.

Gli affitti più bassi sono quelli richiesti dall'Inpdap (483.000 lire/mese), distanti 144.000 lire/mese da quelli massimi dell'Enpam.

I costi abitativi dovuti al peso degli oneri accessori riproducono analoghi distacchi. Tuttavia, in questo caso, le condizioni di maggiore convenienza si registrano per gli inquilini dell'Inail i quali corrispondono meno di 90.000 lire mensili a fronte delle 207.000 lire versate da chi occupa gli alloggi dell'Enpam. Per questi ultimi gli oneri accessori pesano quasi il doppio rispetto alle 118.000 registrate nella media generale dei casi.

La maggioranza delle famiglie (65,5%) considera l'attuale canone adeguato alla qualità dell'alloggio e l'11,9% addirittura vantaggioso.

I giudizi di soddisfazione raggiungono punte massime tra gli inquilini dell'Inps (canoni adeguati per l'83,6%, vantaggiosi per il 6,8%), dell'Enasarco (rispettivamente 71,4% e 14,3%) e dell'Enpam (69,0% e 25,9%).

da: CENSIS - Organizzare la gestione dei patrimoni e dei terreni immobiliari  
Rapporti di sintesi - dicembre 1996

## Attenzione a questi segni, sono quelli dei nomadi

= Buon obiettivo	= Carabinieri o polizia attiva
= Casa molto buona	= Evitare questo comune
= Casa con gente generosa	= Pericolo o sempre abitata
= Casa con gente amichevole	= Qui si dà lavoro
= Casa disabitata	= Buona accogli. se si parla di Dio
= Qui vivono donne con cuore	= Notte
= Donna sola	= Domenica
= Casa appena visitata	= Pomeriggio
= Inutile insistere	= Mattina
= Non interessante	= Casa ricca
= Cane in casa	= Casa controllata telefonic.
= Cane	= Niente di interessante
= Pubblico ufficiale	

(da un'interrogazione parlamentare dell'on. Peruzzotti ed altri, *Lega nord*)

## INTERNET IMMOBILI

### Siti immobiliari

- Ired - <http://www.ired.com>
- Cybercasa - <http://www.alfanet.it/faronet>
- Casa.It - <http://www.casa.it/default.htm>
- Tuttocasa - <http://www.tuttocasa.it>
- Homemagazine - <http://www.homemagazine.it>
- In Casa - <http://www.aea.incasa.htm>
- Borsa immob.telematica - <http://www.madeinitaly.com/infodata/bit>
- Agricola Sforni - <http://icom.it/sforni/casali.html>
- Altrecase - <http://www.ats/duck/altrecas/index.html>
- Elba on line - <http://www.elbalink.it>
- Casa 2001 - <http://www.novanet.it>
- Sofinpar - <http://www.to.it/sofinpar>
- Fiaip - <http://www.fiaip.it>

### Mercatini e inserzioni

- Cliocom - <http://www.clio.it>
- Brava Casa - <http://globnet.rcs.it/bravacasa>
- Casaviva - <http://www.casaviva.com/menu.html>
- Secondamano - <http://www.secondamano.it>

### Scambio di casa

- Internet Home Exchange - <http://www.win.com/exchange>
- Intervac - <http://www.intervac.com>
- Internet Vacation Home Exchange - <http://www.austinre.com/vhex>

## CASSAZIONE GIURISPRUDENZA

### Parentela e conflitto d'interessi

Interessante sentenza della Cassazione (n. 2562/96, inedita) in materia di conflitto d'interessi.

"In tema di deliberazioni assembleari - ha detto la Suprema Corte - assunte con il voto di un socio in conflitto d'interessi con la società, se è vero che, ai sensi dell'art. 2373, comma primo, cod. civ. sono rilevanti anche quelle situazioni in cui l'interesse in conflitto non faccia capo direttamente al socio, bensì a terzi, tuttavia occorre individuare in questi casi indici precisi ed univoci in base ai quali possa affermarsi che il socio ha votato in funzione dell'interesse altrui". Non costituisce indice significativo in tal senso - così hanno detto, ancora, i giudici romani - "il mero fatto che il socio si trovi in rapporto di parentela con altro soggetto, estraneo alla società e con essa in conflitto d'interessi". Nella specie, l'assemblea aveva deciso di porre termine alla locazione dell'immobile ove la società aveva esercitato la propria attività industriale e di concedere in affitto l'azienda ad altra società, di cui era socio il figlio di un socio della prima società, il quale figlio era anche comproprietario dell'immobile.

## TARIFFE

### Acqua più cara in otto città

Le tariffe dell'acqua cominciano a lievitare. In otto città (Roma, Milano, Firenze, Torino, Bologna, Genova, Ancona e Bari) sono scattati gli aumenti dei canoni di depurazione che porteranno le prossime bollette ad aumentare fino al massimo di 18 mila lire l'anno che si registrerà a Bologna e Roma. Le altre città invece sono ancora incerte se applicare l'aumento del canone dell'acqua stabilito dal Cipe nell'1,4% per il 1997. Per il momento solo Firenze e probabilmente Torino sembrano essere orientate per il sì. Le altre sei città attendono la pubblicazione del provvedimento sulla Gazzetta Ufficiale per decidere. Questi aumenti si aggiungono a quelli decisi l'anno scorso dalle otto città e che (è il caso di Milano e Firenze) hanno portato ad un raddoppio del costo dell'acqua rispetto al '95.

### Edilizia: agevolazioni manutenzione, chiesta riduzione al 4%

Tutti d'accordo con i costruttori edili che chiedono l'ulteriore abbassamento dell'IVA sugli interventi di manutenzione straordinaria e la deducibilità dei costi per le imprese. Rappresentanti del governo, sindacalisti ed economisti, che si sono incontrati in occasione di un convegno organizzato dall'Ance sul "ruolo strategico della manutenzione edilizia" hanno infatti riconosciuto il ruolo trainante del settore delle costruzioni per l'economia italiana e la necessità di correggere il decreto legge fiscale di fine '96 che ha abbassato l'IVA dal 19 al 10 per cento, portandola al 4%. "Le misure di riduzione dell'IVA previste per gli interventi di manutenzione straordinaria - ha detto il presidente dell'Ance, Vico Valassi - non sono sufficienti perché non producono alcun risultato. Bisogna avere più coraggio: portare l'IVA al 4% e introdurre la deducibilità totale a favore di chi fa l'intervento, per indurre la solidarietà tra chi paga e chi fa il lavoro. Questa - ha aggiunto - è l'unica ricetta possibile per ridurre il lavoro nero e l'abusivismo".

D'accordo anche Gianni Mattioli, sottosegretario ai lavori pubblici: "Siamo assolutamente convinti della validità dell'indicazione", ha detto.

## Ecologismo liberista

In un paese come l'Italia, dove la cultura statalista è pervasiva, difficilmente si sono potute concepire strategie di tutela della natura fondate sugli incentivi del mercato. La legislazione ambientale adottata fino ad oggi costituisce un classico elenco di inefficaci quanto velleitari tentativi della classe di governo di amministrare l'ambiente facendo uso dei tipici sistemi da *Kombinat* sovietico. È ovvio che, indipendentemente dalle capacità e dalla buona volontà degli amministratori pubblici, le intrinseche deficienze dei metodi utilizzati rendono difficile il raggiungimento degli obiettivi. Mentre i terreni, i boschi e le acque private sono perfettamente conservate, dal punto di vista geologico ed ecologico, dai relativi proprietari, non altrettanto può dirsi dei commons, cioè dei beni collettivizzati. Malgrado la severità, anche a livello penale, delle normative ambientali, i mari e i laghi continuano a fungere da discarica dei rifiuti trasportati dai fiumi, i boschi vanno a fuoco ad ogni inizio d'estate, d'inverno cedono e i terreni franano.

\* \* \* \* \*

Occorre che alla politicizzazione dell'ecologia subentri la consapevolezza che nel settore pubblico, come in quello privato, coloro che prendono decisioni rispondono ad incentivi personali, e che per questa ragione l'intervento pubblico può risultare facilmente inefficace, corruttore, perverso, costoso e liberticida. La chiave delle riforme sta allora nel fornire le motivazioni giuste affinché i decisori, pubblici o privati che siano, agiscano responsabilmente in termini economici ed ecologici. Gli ambientalisti devono imparare ad essere più critici verso la politica e più fiduciosi nella libertà individuale, perché, come ci ricorda Tibor Machan, se le donne e gli uomini liberi non sapranno gestire l'ambiente, nessun altro lo farà al loro posto.

\* \* \* \* \*

L'esistenza di beni inquinanti costituisce la prova che i fondamenti giuridici del capitalismo sono stati violati, che il principio di non invasione non è stato fatto rispettare, e che i diritti individuali sulla propria persona e sulla propria proprietà non sono stati tutelati.

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## Aliquote Ici, facciamo il punto

Quest'anno i Comuni potranno per la prima volta usufruire di quella flessibilità, in tema di Ici, che la loro Associazione Anci ha sempre a gran voce richiesto ma che per il solito si è tradotta, da parte dei singoli enti locali, nella scelta di un'aliquota sempre più elevata. Vedremo come i Comuni si comporteranno concretamente, tenute presenti alcune importanti novità introdotte quasi sempre tutte dal collegato alla Finanziaria '97 (la legge 662/96), che fissa al 15 aprile prossimo il termine per deliberare le aliquote Ici.

Premessa. L'aliquota dovrà essere decisa dal Consiglio comunale, non più dalla Giunta municipale. Ci saranno quindi maggiore chiarezza e più netta trasparenza, anche perché in Consiglio siede un'opposizione che può avanzare proposte alternative, sollecitare maggiormente l'attenzione dei cittadini, richiamare la Giunta ad evitare aggravii fiscali. Erroneamente molti giornali parlano, in questi giorni, di "approvazione" delle aliquote Ici da parte delle Giunte: si può trattare solo di proposte che le Giunte avanzano ai rispettivi Consigli, unici organi competenti - da quest'anno - in tema di aliquote. Sarà bene ricordare che è pendente alla Corte costituzionale un procedimento relativo proprio all'incoerenza del deferimento - previsto dall'antecedente normativa - alla Giunta della competenza in tema di aliquote Ici, procedimento sorto da un ricorso presentato in sede di giustizia amministrativa da un'associazione territoriale della Confedilizia.

Da ricordare anche che la circostanza che le tariffe d'estimo salgono *ipso facto* del 5% determina automaticamente - se non si procederà a una diminuzione - un maggiore incasso per il Comune del 5% in tema di Ici, ad aliquota invariata rispetto al '96.

C'è, in facoltà deliberativa dei Comuni, una serie che quasi dovremmo dire numerosa di aliquote. La confermata riduzione del 50% per gli immobili inagibili o inabitabili si affianca alla possibilità di stabilire l'aliquota minima per i fabbricati invenduti, nel limite di tre anni, di proprietà delle società immobiliari. I Comuni possono diversificare - in aumento o in diminuzione - l'aliquota per immobili diversi dalle abitazioni o posseduti in aggiunta all'abitazione principale o non locati. Ricordiamo, a quest'ultimo proposito, che *per le case sfitte è possibile non solo aumentare, ma anche diminuire l'aliquota*: tenuto conto dello sfitto non certo volontario oggi dominante, soprat-

tutto nel settore non residenziale, sarebbe opportuno che i Comuni riflettessero prima di tassare gravemente unità immobiliari che risultano libere non per "speculazione" (che sarebbe in realtà autoflagellazione) bensì per condizioni oggettive di mercato. Solo in diminuzione, cioè agevolata, è invece l'aliquota prevista per gli enti senza scopo di lucro.

Ulteriore possibilità è l'aliquota unica - ridotta - per le prime case, frutto della parificazione dell'abitazione principale di inquilino e di proprietario. Tale previsione, introdotta dalla legge 556/96 di conversione del decreto-legge 437/96, è stata fatta esplicitamente salva dalla legge 662/96. Si prevede che il Comune che introduce un'aliquota ridotta per la cosiddetta prima casa del proprietario la introduce, con ciò stesso, anche a favore della prima casa abitata da un inquilino.

È importante rilevare che l'aliquota ridotta per la prima casa è unica. Non è cioè possibile adottare un'aliquota "normale" - poniamo - del 6 per mille, un'aliquota prima casa abitata dal proprietario del 4 per mille e un'aliquota prima casa abitata dall'inquilino del 5 per mille. *La riduzione dev'essere identica, perché unica è l'aliquota ridotta*. Giustamente *ItaliaOggi* (articolo di Gianni Macheda, 15 genn.) ha parlato di "applicazione indifferenziata alle due fattispecie (prima casa di proprietà e affittata) della misura ridotta eventualmente deliberata".

Infatti la dizione letterale della norma parla di "una aliquota ridotta", intendendosi per "una" il numerale cardinale e non l'articolo indeterminativo (chè in tal caso sarebbe stato usato, per ragioni eufoniche, l'articolo apostrofato *un'*). Non solo: il riferimento dell'aliquota ridotta è "in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune". Una duplice categoria, dunque, di contribuenti favorita dall'aliquota ridotta, che esclude le persone giuridiche.

Dopo il riferimento a tali categorie, viene motivato l'oggetto: "per le unità immobiliari direttamente adibite ad abitazione principale nonché per quelle locatè con contratto registrato

ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale". La congiunzione *nonché* unisce le "unità immobiliari adibite ad abitazione principale" a quelle locatè. Il "*nonché*" - si noti bene - non vuole pertanto collegare "una aliquota ridotta" ad altro termine, perché in tal caso si sarebbe dovuto scrivere, dopo "*nonché*", la dizione "un'aliquota pure ridotta" o "un'altra aliquota ridotta", e prima di "*nonché*" si sarebbe dovuta inserire una virgola.

La lettura, quindi, del testo della legge porta logicamente a ritenere che il legislatore ha pensato ad *una*, ed *una sola*, aliquota ridotta; non a più aliquote ridotte, atteso che non v'è un solo elemento grammaticale - morfologico o sintattico - che possa essere recato a sostegno di tale tesi. Viceversa l'analisi logica, oltremodo chiara, dell'unico periodo costituente il comma 1 dell'art. 4 cui ci riferiamo vede come soggetto "i comuni" e come unico complemento oggetto "una aliquota ridotta", avente come complemento di scopo o fine "le unità immobiliari", queste ultime di duplice natura: quelle abitate dal proprietario e ("*nonché*") quelle locatè.

Ci si può anche, *ad abundantiam*, riferire a quanto sostenuto dall'on. Ferdinando Targetti (Pds), relatore della conversione in legge del decreto-legge 437, il quale ha esplicitamente fatto richiamo, nel corso della discussione svolta in aula alla Camera, all'emendamento "in base al quale l'aliquota ridotta è applicata anche alle abitazioni locatè con contratto registrato ad un soggetto che la utilizza come abitazione principale". Attenzione: l'aliquota ridotta viene applicata, secondo le parole del relatore, *anche* alle abitazioni principali locatè. La stessa aliquota: non una differente aliquota. Non un'altra aliquota, maggiore o minore che sia. No: proprio la stessa, non una diversa. Il che conferma che il legislatore ha pensato (come ritiene anche il Sottosegretario alle Finanze, on. prof. Gianni Marongiu) ad una sola aliquota ridotta, senza consentire differenziazioni fra inquilino o proprietario abitante la prima casa.

Marco Bertoncini  
Segretario Generale Confedilizia

## CONDOMINIO

### Assemblea, argomenti da trattare

L'indicazione, nell'avviso di convocazione della assemblea condominiale, dell'elenco delle materie da trattare ha la duplice funzione di rendere edotti i condomini circa gli argomenti sui quali essi dovranno deliberare, al fine di consentire la loro partecipazione alla assemblea con la necessaria preparazione e informazione, e di evitare che sia sorpresa la buona fede degli assenti, a seguito di deliberazioni non incluse nell'ordine del giorno. A tale fine non è necessaria una indicazione particolareggiata delle materie da trattare, ma è sufficiente una indicazione sintetica, purché chiara e non ambigua, specifica e non generica, che consenta la discussione e l'adozione da parte dei condomini delle deliberazioni consequenziali e accessorie: l'accertamento della sussistenza o no di tali requisiti costituisce una indagine di fatto, salvo che sotto il profilo della insufficienza e della contraddittorietà della motivazione. (Nella specie, la Suprema Corte, in applicazione dei principi sopra riassunti ha ritenuto che nell'ordine del giorno concernente «decisioni in merito alla trasformazione della centrale termica da carbone ad altro combustibile» fossero ricomprese le scelte più convenienti imposte dalla trasformazione stessa, estese anche alla gestione e, pertanto, anche la decisione di affidare la gestione del nuovo impianto, anche quanto alla fornitura del combustibile, a una certa società per i cinque anni successivi).

Cass. 15.10.96 n. 8963  
Pres. Sammortani, rel. Corona

## Costi base costruzione 1992-'95

Il Consiglio dei ministri ha approvato, nella sua seduta del 31 gennaio scorso, il costo base di costruzione a metro quadrato degli immobili ultimati nel periodo settembre-dicembre 1992 e negli anni 1993, 1994 e 1995.

Per le regioni centro-settentrionali (fino a Umbria, Marche e Lazio) i costi base di cui sopra sono, rispettivamente, i seguenti: 1.277.000, 1.309.000, 1.347.000, 1.383.000.

Per le regioni meridionali (da Campania, Abruzzo, Molise e Puglia verso sud) gli stessi costi sono, rispettivamente, i seguenti: 1.185.000; 1.215.000; 1.250.000; 1.284.000.

È stato anche stabilito che gli elementi costitutivi del costo base di cui all'art. 22 della legge 27.7.1988 n. 392 incidono sul costo base medesimo nelle seguenti percentuali:

- 81 per cento per il costo di produzione di cui al secondo comma lettera a) dell'art. 22 precitato;
- 7 per cento per il contributo di concessione di cui al secondo comma, lettera b), del medesimo articolo;
- 12 per cento per il costo dell'area di cui al secondo comma, lettera c), del più volte precitato articolo.

I costi base di cui sopra verranno formalmente approvati con decreto ministeriale, che sarà pubblicato in *Gazzetta*.

## Oneri fiscali sul possesso dell'abitazione

In tabella riassumiamo il quadro degli oneri fiscali che attualmente gravano sul possesso di una abitazione in riferimento alla quale si presume un valore catastale aggiornato al 1991 di £. 120.000.000: tale valore, per effetto della revisione degli estimi catastali (a partire dal 1992), è mediamente elevato, per l'anno 1996, a £. 200.000.000. Bisogna inoltre tenere conto che l'ILOR applicabile nel 1991, è stata sostituita, a partire dal 1993, dall'ICI; l'ILOR era deducibile, sia pure nella misura del 75%, l'ICI invece è totalmente indeducibile; l'immobile si considera posseduto da una contribuente con un reddito annuo lordo compreso fra i 30 ed i 60 milioni, con una aliquota di imposizione marginale IRPEF pari al 33% (1991) e 34% (1996); a far data dal 1993 dal reddito dell'abitazione principale è deducibile un importo fino ad 1.000.000; in caso di locazione si assume un reddito effettivo imponibile di £. 6.000.000 annui; l'ICI si assume con l'aliquota media del 5,5 per mille; sulla prima casa è prevista una riduzione dell'ammontare dell'ICI pari a £. 180.000.

1991		1996	
<b>A: prima casa</b>			
ILOR (1.200.000 x 16,2%)	£. 194.000 +	ICI (200.000.000 x 5,5‰)	£. 1.100.000 -
IRPEF (1.055.000 x 33%)	£. 348.000 =	IRPEF (1.055.000 x 33%)	£. 180.000 =
	<b>£. 542.000</b>		£. 920.000 +
N.B.		IRPEF (2.000.000 x 34%)	£. 680.000
Nell'ipotesi di una abitazione esente da ILOR, l'onere complessivo era pari a £. 396.000 (1.200.000 x 33%).		riduzione imponibile IRPEF (1.000.000 x 34%)	£. 340.000 =
			<b>£. 1.260.000</b>
<b>B: seconda casa</b>			
ILOR (1.600.000 x 16,2%)	£. 259.000 +	ICI (200.000.000 x 5,5‰)	£. 1.100.000 +
IRPEF (1.055.000 x 33%)	£. 464.000 =	IRPEF (2.000.000 + 1/3 x 34%)*	£. 906.000 =
	<b>£. 723.000</b>		<b>£. 2.006.000 *</b>
N.B.		Il reddito imponibile IRPEF è aumentato di 1/3 (art. 38 DPR 917/86).	
Trattandosi di una abitazione <b>non principale</b> , il reddito imponibile viene aumentato di un terzo (art. 38 DPR 917/86) in caso di esenzione da ILOR l'onere complessivo era pari a £. 528.000 (1.600.000 x 33%).			
<b>C: abitazione locata</b>			
ILOR (1.600.000 x 16,2%)	£. 972.000 +	ICI (200.000.000 x 5,5‰)	£. 1.100.000 +
IRPEF (1.055.000 x 33%)	£. 1.739.000 =	IRPEF (6.000.000 x 34%)*	£. 2.040.000 +
	<b>£. 2.711.000</b>	TASSA SALUTE (2.000.000 x 4,6%)	£. 92.000 =
N.B.			<b>£. 3.232.000 *</b>
In caso di immobile in regime di esenzione da ILOR, l'onere complessivo era pari a £. 1.198.000 (6.000.000 x 33%).			

## Il "Mensuale" di Carlo V

Nel 1535, in mancanza di successori legittimi, il Ducato di Milano finì nelle mani di Carlo V. In quegli anni la Spagna si trovava coinvolta in guerre assai dispendiose. All'imperatore non sembrava quindi vero di poter ricavare un bel gruzzolo dal nuovo possedimento. I suoi consiglieri pensarono subito a un'imposta straordinaria da versare ogni mese agli esattori delle città (di qui il nome di «mensuale»). Nel decreto con il quale Carlo V imponeva il gravoso tributo si faceva solenne promessa di abolirlo non appena le circostanze lo avessero consentito. L'imperatore mantenne la parola: quando la tensione militare si placò, il mensile venne sospeso per un anno, trascorso il quale fu però precipitosamente reintrodotta, in misura più che raddoppiata. I rappresentanti del sovrano si guardarono bene dall'irritare ulteriormente i sudditi trasformandolo in un tributo ordinario quale, in realtà, era ormai diventato (in margine a un registro in cui erano elencati gli oneri straordinari ai quali erano soggetti i lombardi, un funzionario annotò con una punta di amarezza: «*hoc vocabulo utuntur in consolatione populorum*»). Ovvero quando una parola, appunto straordinario, serve ad addolcire un boccone indigesto, cioè il salasso perenne).

(da: Giovanni Vigo, "Le tasse di Carlo V e quelle di Romano I", in: *Il mondo*, 21.12.96)

## Ecologismo liberista

I pesci e le balene non sono gli unici animali vittime di politiche stataliste errate. Nel mondo vi sono altre specie, come gli elefanti, le tigri, i panda, i rinoceronti, alcuni uccelli, che rischiano l'estinzione. La responsabilità sarebbe, a detta di Greenpeace e di altri movimenti verdi, dello sfruttamento commerciale senza scrupoli fatto sulla pelle di questi esseri. Ancora una volta viene addossata al capitalismo l'accusa di non saper apprezzare valori come la "biodiversità" e l'equilibrio ecologico.

Le cose stanno veramente così? Perché allora alcune famiglie di animali, come i cani, i gatti, i bovini, i suini, gli equini, il pollame, la cui richiesta è altissima in tutto il mondo, non rischiano minimamente l'estinzione, mentre le altre ricordate sopra, per le quali la domanda del mercato è estremamente più bassa, corrono un grave pericolo di scomparsa? È difficile, per non dire impossibile, fornire una risposta soddisfacente al quesito facendo uso delle categorie mentali dell'animalismo statalista. La verità è che il pericolo in cui incorrono questi animali non dipende da una loro presunta debolezza fisiologica, ma dai difetti delle istituzioni giuridiche preposte alla loro tutela.

\* \* \* \* \*

Malgrado l'evidenza dimostri che il capitalismo e la proprietà privata hanno prodotto innovazioni favorevoli alla salute dell'ambiente più di qualsiasi altro sistema, gli ecologisti continuano a chiedere che questo processo sia guidato dalla benevolenza dei funzionari pubblici, rivelando un completo disinteresse per l'approfondimento dei fatti storici e per lo studio dei reali meccanismi di funzionamento degli apparati politico-burocratici. Viene del tutto trascurato il fatto che gli incentivi ad innovare e a sviluppare mezzi efficienti e a basso costo per risolvere i problemi più urgenti sono completamente estranei ai burocrati dell'economia pianificata. Rimane quindi misterioso il motivo per cui dovremmo considerare questi funzionari governativi più motivati, più competenti e più virtuosi degli uomini e delle donne che agiscono nel mercato.

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## PRIMA CASA

### La Cassazione chiarisce il concetto di "idoneità"

Gode dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa chi sia già proprietario di un immobile che non sia «concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi».

È stata la prima sezione civile della Cassazione a stabilire l'importante principio, con sentenza n. 6476/96, depositata in cancelleria il 18 luglio (relatore: Giulio Graziadei).

La dottrina aveva già aperto la strada a tale orientamento giurisprudenziale, sostenendo la necessità di far riferimento alle «esigenze soggettive proprie dell'acquirente e della di lui famiglia»: in questo modo, per esempio, la dottrina giungeva a riconoscere il diritto ai benefici ex articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, in capo a chi mettesse al mondo dei figli e intendesse acquistare un appartamento più spazioso senza dover vendere prima quello ormai inadeguato. Ma il ministero, con circolare del 2 marzo '94, aveva dato lo stop all'utilizzazione di «parametri soggettivi» nella determinazione del concetto di idoneità. E ora è stata la volta della Cassazione, che si è trovata a giudicare, su ricorso delle Finanze, in merito al caso di due fratelli che, avendo deciso di convivere ed essendo comproprietari solo di un piccolo immobile balneare, avevano reclamato l'applicabilità dell'aliquota agevolata per l'acquisto di un nuovo e più ampio appartamento, questo sì, «sufficiente per le necessità della famiglia». La Suprema Corte ha chiarito che quel che è rilevante, ai fini fiscali, è «la carenza di altro alloggio concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi»; e che «detta idoneità inerisce ai requisiti necessari per il godimento dell'agevolazione e peraltro si collega a circostanze relative alla situazione personale del contribuente, di modo che, a fronte di provvedimento di diniego del beneficio per il dato oggettivo della proprietà di altra casa, essa deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza l'allegazione di elementi atti ad evidenziarla».

### Per la manomissione del contatore Enel configurabile il reato di furto

Il contratto di utenza di energia elettrica è un vero e proprio contratto di somministrazione destinato a soddisfare bisogni periodici e continuativi attraverso la costituzione di un rapporto durevole, sulla base di un impegno di potenza, cioè con l'obbligo del somministrante di tenere a disposizione dell'utente una determinata quota di energia. L'entità della somministrazione, in relazione alla quale deve essere corrisposto il prezzo, viene misurata dal contatore, e quindi detta misurazione non solo definisce la prestazione erogata in termini quantitativi ma, correlativamente, determina il momento in cui l'energia passa, secondo i termini contrattuali, dalla disponibilità del somministrante all'utente. Con la conseguenza che ogni difettosa misurazione (o in quanto non avvenuta o avvenuta per entità inferiori) deve essere configurata come sottrazione di energia senza il consenso dell'ente proprietario. Difatti, solamente a seguito dell'esatta misurazione si determinano sia la pattuita uscita dal patrimonio dell'ente dell'energia elettrica, della quale l'ente stesso ha assunto l'obbligo di somministrazione, sia nel contempo il conseguimento della sua disponibilità da parte dell'utente in conformità all'accordo posto in essere. In assenza di detta misurazione, che ha la valenza di individuare l'entità della cosa trasferita all'utente, e quindi di specificare il consenso dell'ente erogatore in termini corrispondenti, si configura un impossessamento illecito dell'energia elettrica da parte dell'agente; fatto che esattamente va qualificato sotto l'ipotesi criminosa del furto. La condotta dell'agente, all'evidenza, prescinde dall'induzione in errore del somministrante, ed è diretta all'impossessamento dell'energia elettrica utilizzando i mezzi necessari a superare, anche con l'artificio, la contraria volontà dell'ente proprietario. Il conseguimento del profitto, inoltre, non può ritenersi in rapporto di consequenzialità causale con l'artificio o il raggio, né tale scopo illecito si realizza attraverso l'attività volontaria e cosciente del soggetto passivo, atteggiamento volitivo del tutto assente nella specie.

*Corte di cassazione - Sezioni Unite penali - Sentenza 6 dicembre 1996 n. 10495 (Presidente La Torre; relatore Albamonte; Pm - conforme - Toscani; Ricorrente Nastasi)*

### Associazioni settore chiedono rilancio attività Cer

Dare nuovo impulso all'attività del comitato per l'edilizia residenziale (CER) e attivare un tavolo informale di consultazione tra gli operatori per definire i possibili sviluppi della politica del settore: questo l'impegno preso dal sottosegretario ai lavori pubblici, Gianni Mattioli, al termine del suo incontro con i rappresentanti di numerose associazioni che operano nell'edilizia residenziale (Federabitazione, Ancab, Ancol, Federcasa, Ance e Aniem).

Le associazioni - informa una nota di Federabitazione - hanno sottolineato a Mattioli "il gravissimo stato di incertezza in cui opera il Cer, che è alla base del blocco delle attività istituzionali, con grave danno di tutti gli operatori".

Oramai - prosegue la nota - "si misura in termini di anni" il ritardo di alcuni adempimenti (come l'effettuazione dei collaudi per gli interventi sperimentali e la stipula delle convenzioni) che, se snelliti, "potrebbero attivare oltre 30mila miliardi di investimenti". Da qui la richiesta di accelerare il lavoro del Cer e, soprattutto in questa fase di trasferimento di competenze tra Stato e Regioni, di istituire un tavolo di consultazione.

Il mercato, si limita a registrare e a soddisfare le domande degli acquirenti, e se questi, come probabile, richiedono spazi verdi, aria pura e acqua pulita, imprenditori alla ricerca del profitto glieli forniranno.

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

### IL PUNTO SU...

#### Ricorsi estimi, scopo raggiunto (si può quindi rinunciare...)

La Confedilizia ha a suo tempo promosso un'azione generalizzata di ricorsi avverso gli estimi catastali cosiddetti Formica, riuscendo ad ottenere il risultato prefisso: ricondurre, a livello legislativo, le rendite catastali al reddito, anziché al valore. Infatti, il Parlamento si è in tal senso espresso con la legge n. 75/93 - frutto della campagna della Confedilizia, e solo della Confedilizia - ed il riferimento reddituale è confermato (come da interessamento, ancora, della Confedilizia) dall'ultima Finanziaria (che all'art. 3, c. 154, parla espressamente di "tariffe di reddito").

Essendo stato raggiunto lo scopo voluto, ai ricorsi alle Commissioni tributarie in materia di estimi (ed anche a quelli Isi e Ici, se solo sugli stessi basati) si può quindi ormai rinunciare - quantomeno, e di certo, per gli immobili delle categorie A, B e C -, anche ad evitare che i ricorrenti debbano svolgere una qualsiasi attività. E, al proposito, è pure da ricordare che - successivamente alla campagna Confedilizia - è stato attivato il nuovo contenzioso tributario, che prevede anche la condanna alle spese, ritenuta applicabile da un'interpretazione ministeriale (che qualche Commissione potrebbe condividere) all'attività processuale svolta dall'Amministrazione ricorrente dopo l'1.1.'96.

**I soci interessati ai ricorsi di cui trattasi sono invitati a prendere immediato contatto con l'Associazione territoriale di competenza, alla quale la sede centrale ha già inviato il modello per le rinunce ai ricorsi ed ogni istruzione.**

### CASSAZIONE CONDOMINIO

#### Clausole nei regolamenti contrattuali Loro natura negoziale o regolamentare

La natura delle singole clausole regolamentari dipende non già dalla fonte, negoziale o non, dell'atto in cui le stesse sono inserite, ma dal loro contenuto oggettivo, sicché, con riferimento ai regolamenti cosiddetti contrattuali, devono ritenersi di natura negoziale, e, perciò, modificabili solo con il consenso della totalità dei componenti il condominio, unicamente le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre vanno considerate di natura regolamentare, e quindi suscettibili di revisione con le maggioranze prescritte dall'articolo 1136 del Cc, le prescrizioni riguardanti le modalità di uso delle parti comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento del condominio.

*Sezione II, sentenza 23 novembre 1996 n. 10372 - Pres. Patierno; Rel. Paolini; Pm (conf.) Iannelli; Ric. Devito Francesco; Controric. Condominio di via Padre Vergara 183, Frattamaggiore*

### SFRATTI

#### Per presidiare gli stadi, la forza pubblica non manca mai

**Quali sono le ragioni dei proprietari?**

I proprietari si lamentano non perché percepiscono un canone troppo basso dagli inquilini, ma perché oggi se uno decide di affittare il proprio immobile non ha più alcuna certezza di quando ne rientrerà in possesso. Ecco perché la gente è sempre più restia ad affittare, ecco perché aumenta sempre più l'emergenza abitativa.

**Che fare, dunque?**

Bisognerebbe rivedere la legge sugli affitti. Si dovrebbero stabilire dei termini per la finita locazione (...). Una volta arrivati alla data della scadenza del contratto, l'inquilino dovrebbe avere un tempo realmente breve per restituire la casa al proprietario: sei mesi, massimo un anno. Alla scadenza di questo periodo la forza pubblica dovrebbe intervenire su semplice richiesta del proprietario per liberare l'appartamento.

**Ma spesso manca la disponibilità della forza pubblica.**

Per presidiare gli stadi non manca mai. È una questione di volontà. È grave che questi provvedimenti dell'autorità giudiziaria non siano stati eseguiti a distanza di tanti anni.

**Perché si è creata questa situazione?**

A forza di rinviare, a Firenze siamo arrivati a circa 7.000 sfratti da eseguire: è un grosso problema sociale. Oggi stiamo eseguendo sfratti per necessità della fine dell'88. Per quelli che non viaggiano sulla corsia preferenziale della necessità, invece, non se ne parla neppure.

(intervista all'avvocato Giovanni Naccarato, esperto di locazioni, *La Nazione*, 18. 11. '96)

### Confedilizia: delibere Ici, competenza dei Consigli comunali

Le aliquote dell'Ici debbono essere approvate dal Consiglio comunale e non più dalla Giunta municipale, come avveniva in precedenza. Lo ha stabilito la legge finanziaria '87, "così innovando la disciplina" ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, "al fine di favorire trasparenza e chiarezza nell'azione delle aliquote dell'Ici, che dovranno quindi - a partire da quelle in vigore per il '97 - essere deliberate dai Consigli comunali, dunque alla luce del sole e dopo dibattito, e non più nel chiuso delle Giunte municipali".

La Confedilizia ha ricordato - nel comunicato diramato alla stampa - che l'innovazione normativa è da mettersi in relazione con un giudizio in corso davanti alla Corte costituzionale relativamente alla costituzionalità della precedente disposizione, che prevedeva invece la competenza delle Giunte municipali in tema di determinazione delle aliquote Ici, giudizio promosso a seguito di ricorso alla giustizia amministrativa di un'associazione territoriale della Confedilizia stessa.

### CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

#### La Confedilizia lo ha subito respinto in toto Al Sunia piace molto la proposta Di Pietro

Per quanto ci riguarda, ritroviamo con soddisfazione nel progetto (Di Pietro) i punti qualificanti della (nostra) proposta di legge di iniziativa popolare.

Il superamento dello sfratto per finita locazione, non più giustificabile in un regime di contrattazione periodica fra parti sociali, viene giustamente sancito, costituendo un punto fermo nel superamento di una legislazione di emergenza e vincolistica verso un diverso assetto fondato sugli accordi collettivi tra parti sociali.

LUIGI PALLOTTA  
Segretario Generale SUNIA  
Relazione introduttiva  
VII Congresso nazionale

## UN PO' DI DATI

### Proprietà e locazione

Aumenta sempre il numero di famiglie proprietarie di abitazioni. Secondo un'elaborazione Nomisma su dati Istat, nel giro di un decennio (1985-'94) la percentuale complessiva è salita dal 67,2 al 77,2. Nei Comuni capoluogo e in quelli con oltre 50mila abitanti l'aumento è stato ancor più marcato: dal 55 al 69,1%. Nei centri minori, ove già tre famiglie su quattro erano proprietarie di casa, l'incremento è stato del 7%: dal 75 all'82%.

Le famiglie tendono a rimanere nella stessa abitazione per un alto numero di anni: il 15,3% - cioè circa 2 milioni e 300mila famiglie - occupa la stessa casa da almeno 35 anni, il 44% da 15 a 34 anni. La ridotta mobilità delle famiglie si avverte anche dalla percentuale non elevata sia di compravendite sia di locazioni: su 100 abitazioni, ogni anno cambiano proprietario solo 2,4, mentre 3,6 vengono locate.

Le unità locate sono scese dagli 8 milioni del 1980 ai 5,8 milioni del '94. I proprietari degli appartamenti locati sono per il 68% privati, per il 25% enti pubblici e per il 7% società.

Nel valutare questi dati occorre tener presente l'incidenza sempre più rilevante dell'imposizione fiscale sia sui trasferimenti (che inibisce l'acquisto) sia sul patrimonio (l'Ici colpisce tanto l'acquisto quanto la locazione) sia sui redditi (che, com'è noto, comprendono anche redditi non percepiti e quindi meramente virtuali, come quelli della prima casa).

### Produzione edifici

Secondo il Cresme (Centro ricerche economiche sociologiche di mercato e nell'edilizia), cui è associata anche la Confedilizia, l'andamento della produzione di edifici residenziali, che è calata nel '95 rispetto al '94, dovrebbe quest'anno rimanere stabile e scendere nel '97 (-1%). Nel '96 verranno ultimate 262mila abitazioni, mentre ne sono state iniziate 252mila. Si prevede che nel '97 s'inizieranno 239mila abitazioni.

Molte nuove abitazioni sono prodotte dall'ampliamento del patrimonio esistente, secondo un processo definito di *riproduzione residenziale*. Altre unità sorgono all'interno dell'edilizia industriale, in quanto sovente l'impianto industriale di piccole dimensioni si accompagna con la costruzione di un'abitazione che è residenza: o del custode della fabbrica o dello stesso proprietario.

## Quel pasticciaccio brutto delle norme sulla sicurezza lavoro

Uno Stato che emana norme inapplicabili, norme che necessitano d'interpretazione e studio approfondito di un esperto che non trova fra l'altro soluzione ai suoi dubbi se non attendendo la futura giurisprudenza talvolta contrastante, uno Stato che sanziona penalmente un datore di lavoro solo perché non ha provveduto a un adempimento burocratico non vuol far altro che «smorzare la voglia d'intraprendere» che è ancora viva nell'animo di molti imprenditori e futuri imprenditori.

Forse non ci si rende conto che senza «datori di lavoro» non ci saranno più «lavoratori», senza «prodotti» non ci sarà più «ricchezza» e senza «reddito» non ci saranno più «entrate per lo Stato»; quindi datori di lavoro, lavoratori e Stato non devono essere delle figure in contrasto fra loro ma devono cooperare insieme per dare il massimo:

- gli imprenditori devono gestire le loro aziende al meglio e nel rispetto delle norme;
- i dipendenti devono prestare con professionalità il loro lavoro;
- lo Stato deve gestirsi economicamente e con raziocinio ed emanare norme applicabili e di facile lettura.

L'unico assente in questo triangolo di obblighi sociali e morali è ancora una volta, lo Stato.

da una lettera a *Italia Oggi* di Monica Nonini, Manzano - Udine

## INTERVENTO

### La lotta di classe? Ora, è contro le tasse

di Rocco Buttiglione

Nella lotta per la distribuzione del valore prodotto fra il lavoratore e l'imprenditore si è inserito un terzo soggetto, che reclama per sé una quota sempre crescente, e senza contrattarla con nessuno. Questo terzo soggetto è lo Stato. Se nell'Ottocento Karl Marx poteva immaginare che il valore aggiunto si dividesse grosso modo a metà fra il lavoro salariato e l'impresa, oggi è probabilmente più vicino alla verità immaginare che la divisione sia 45% al salario, 10% all'impresa e 45% allo Stato. Questo significa che il conflitto salariale che oppone il lavoratore salariato all'imprenditore perde di importanza rispetto al conflitto fiscale che oppone i contribuenti (lavoratori salariati e imprenditori insieme) allo Stato. I vantaggi che il lavoratore può conquistare con il conflitto salariale sono marginali rispetto a quelli che può ottenere per mezzo del conflitto fiscale.

(da: *24 ore*, 31.12.96)

## Edilizia: Istat, ripresa nel 1995 ma non per le case

L'attività edilizia italiana ha sancito nel 1995, in termini di concessioni di costruzione, una netta ripresa che però interessa solo il settore non residenziale, mentre la costruzione di case ha segnato un calo. È quello che emerge dai dati completi relativi al 1995, resi noti dall'Istat.

Le concessioni edilizie ritirate nel 1995 danno il seguente risultato in metri cubi:

Tipo	Volume 1995	Var. % sul 1994
Fabbricati non residenziali	126.120	+39,3
Fabbricati residenziali	84.083	-4,8
Totale	210.203	+17,5

L'incremento dei fabbricati non residenziali è dovuto alla ripresa, nel 1995, degli investimenti nell'industria e nell'artigianato (da collegare alla legge Tremonti): il 65,5% del volume dei fabbricati non residenziali riguarda infatti edifici per l'industria. Nel campo dell'edilizia residenziale, invece, le cose continuano ad andare male: il calo ha interessato sia le vere e proprie nuove costruzioni (-4,6%), sia gli ampliamenti di edifici già esistenti (6,5%). Per quanto riguarda il numero di abitazioni, il decremento è del 2,6%, con una riduzione della superficie media (da 90,12 metri quadri del 1994 a 88,57 metri quadri nel 1995).



## Norma occulta, salirà tassa rifiuti

Il 1997 porterà con sé un aumento anche della tassa rifiuti. Lo rileva la Confedilizia, che ha scoperto nella Finanziaria una norma occulta dalla quale deriverà l'incremento in questione. Finora, infatti, la tassa rifiuti solidi urbani (che, per legge, deve coprire i costi) era fissata escludendo dal computo parte della tassa di versamento dei rifiuti nelle discariche (cosiddetta "tassa discariche") istituita con la Finanziaria dell'anno scorso. Ora invece tutto l'importo della tassa discariche rientrerà fra i costi e verrà quindi a gravare sui contribuenti, per effetto del meccanismo di pareggio di cui si è detto.

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha al riguardo dichiarato: "Ancora una volta si dà piena attuazione ad un vecchio uso italiano: ogni tassa prima o poi finisce per pesare sugli utenti, anche se all'inizio - per farla passare senza opposizioni generalizzate - la si pone (o, meglio, si fa finta di porla) a carico di pochi soggetti. Intanto, sale anche questa nuova spesa per le famiglie, e sempre nel quadro di un costo della vita che si dice essere in diminuzione. Se i Comuni non sapranno recuperare in efficienza - come finora mai o quasi mai hanno fatto - e sapranno invece solo chiedere e richiedere norme tipo quella nascosta nell'ultima Finanziaria, non ci sarà limite né agli aggravi fiscali né agli sperperi".

## Così scrive Mattioli

"Non sono un esperto di questioni della città e della casa". Così scrive - quasi a mò di premessa - il Sottosegretario Mattioli, sull'organo "Sunia oggi", novembre '96. E se lo dice lui..., bisogna credergli.

Poi, lo stesso Sottosegretario "esalta" il Progetto Di Pietro per la riforma delle locazioni. Che leggittima - chiarisce - due possibilità. "La prima, prevede patti in deroga senza limiti sul canone, contratto quadriennale rinnovabile una volta e chiusura definitiva in due anni se non vi è accordo per proseguire. L'altra possibilità è il contratto triennale, rinnovabile senza alcun limite di tempo, che non sia la sopravvenuta necessità del proprietario, e il canone accertato: per i proprietari che scelgono questa seconda via c'è il «bonus» fiscale". Una preziosa constatazione, che fa del bonus fiscale un "miraggio" per i proprietari di casa minimamente accorti.

da: 24 ore, 17.10.97

Preoccupati per la rielezione, i governanti non sono forniti di alcun segnale per valutare i danni futuri delle proprie azioni, che in ogni caso, a differenza dei proprietari privati, non sopporterebbero personalmente. L'uomo politico viene a trovarsi, nei confronti di un bene pubblico, non nella posizione di un padrone che ha a cuore il lustro e la buona conservazione della proprietà, ma piuttosto in quella di un affittuario con lo sfratto esecutivo cui non interessa più la manutenzione del bene. Egli è costretto a "spremere" al massimo il bene pubblico in gestione prima che passi di mano. Per quanto altruistici siano i suoi sentimenti nei confronti delle generazioni future, questi finiscono inevitabilmente col soccombere davanti alle realistiche esigenze della lotta politica corrente.

GUGLIELMO PIOMBINI, Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## DALLE RIVISTE ...

### I presupposti per la contribuzione consortile

Il *Corriere giuridico* (n. 12/96) pubblica un accurato commento di Vincenzo Carbone alla sentenza della Corte costituzionale sull'occupazione acquisitiva. Sulla stessa rivista, Stefano Benini commenta invece la decisione del Consiglio di Stato sul fatto che l'occupazione illegittima non può avere effetti espropriativi.

Sul *Bollettino tributario* (n. 23/96) esaustivo articolo di Fausta Brighenti sulla vendita di immobili nel fallimento e rettifica del valore.

"Leasing di abitazioni tra esenzioni e imponibilità Iva" è il titolo dello studio che Gaspare Arnao e Fabio Castelli pubblicano sul *Corriere tributario* (n. 2/97), che pubblica pure un articolo di Luigi Bellini sull'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" anche ai fabbricati in costruzione.

La rivista *i Contratti* (n. 6/96) pubblica un commento di Aurelio Cappabianca alla sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione sull'integrazione del canone ex art. 23 legge 392/78 nelle locazioni ad uso abitativo.

Su *Consulente Immobiliare* (n. 552/96) da segnalare lo studio di Antonella Flores e Mauro Conti in materia di salute e sicurezza nei cantieri temporanei nonché l'articolo sul recepimento della "direttiva cantieri".

Lorenzo Giorgio Mottura tratta su *il fisco* (n. 48/96) delle proroghe di un anno dei termini per la liquidazione e l'accertamento dell'Ici '94 mentre sulla stessa rivista (n. 2/97) Fabio Brunelli tratta della disciplina italiana dei fondi chiusi immobiliari. Su quest'ultimo numero anche una risposta a quesito nel quale si evidenzia che sul rimborso della Socof spettano gli interessi legali.

Del condono edilizio tratta Andrea P. Giorgi su *le leggi illustrate* (n. 1/97).

*Gente Money* (n. 1/97) pubblica un informato articolo di Federico Sozzani sulla multiproprietà ed un altro di Gino Pagliuca dal titolo "Voglio una vita da residence". Interessanti anche i pezzi sugli elementi da considerare per valutare le case e quello (a cura di Assoedilizia) su come far rendere i tetti e le facciate condominiali (affittandole, cioè).

Preciso articolo di Anna Elisa Bar su *Italia casa* (n. 9/96) in materia di portinerie.

Sulla *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (n. 4/96) Luigi Montesano tratta l'argomento "Regolamento giudiziale di condominio: sentenza determinativa o decreto camerale?".

Due interessanti studi da segnalare sulla rivista *La finanza locale* (n. 11/96): quelli di Vincenzo Iovinelli (La disciplina dei rifiuti delle attività economiche. L'alternativa tra tassa e tariffa) e di Luigi Lovecchio (L'imposta comunale sugli immobili e le aree fabbricabili).

Sulla rivista *Giustizia civile* (n. 12/96), Giovanni Giacalone commenta in modo completo "i presupposti per la contribuzione ai Consorzi di bonifica" fissati da recenti sentenze delle Sezioni Unite della Cassazione.

Per finire, *Come* (n. 2/97). "L'Ufficio? Meglio in prestito" è il titolo dell'articolo di Lucilla Incorvati mentre Alessandro Mazzucchelli illustra come l'ecologia è arrivata tra le mura domestiche.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## GIURISPRUDENZA CASA

**Assemblea condominiale, avviso ai comproprietari**

Il problema si pone spesso volte, nelle assemblee condominiali. E, anzi, in molti casi c'è anche chi - come si suol dire - "ci gioca sopra". Ma la Cassazione, ora, ha messo sulla questione un punto fermo, che farà cessare certi giochi di "furbizia" (quando - intendiamoci - di "furbizia" si tratti, e non di legittime esigenze).

"La validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno dei comproprietari *pro indiviso* di piano o di porzioni di piano di un condominio - ha detto la Cassazione nella sentenza n. 1206/96, recentissima e tuttora inedita - può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione stessa". Nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasti di interessi tra di loro, è stato ritenuto dai supremi giudici presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro.

**Regolamenti condominiali e intervento dei giudici**

Molti condomini ritengono che i giudici, nei condomini, possano fare quello che vogliono. Se ci sono - invece - validi regolamenti, possono solo interpretarli. Possono, cioè, fare solo un intervento - come si dice in gergo - di "legittimità" (non, di "merito": dire, quindi, se una cosa va bene, è opportuna, o no). Anche la Cassazione, non si sottrae a questo vincolo: anzi, è per essa - in un certo modo - rafforzato, dalla stessa funzione che (istituzionalmente) la Suprema Corte è chiamata a svolgere, nell'ambito del nostro ordinamento processuale.

I giudici della Cassazione hanno avuto recentemente occasione di precisarlo, nella sentenza n. 11278/95. "L'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio - hanno detto i giudici romani - da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica, oppure vizi logici".

**Uso plurimo dell'immobile**

Alcuni giudici di merito insistono a pensarla in modo differente, ma la Cassazione ha ribadito in punto il proprio orientamento (risalente al '900) anche in una recente sentenza: l'occupazione di fatto non attribuisce alcun diritto, neppure in caso di uso plurimo dell'immobile locato.

"In tema di locazioni non abitative - ha detto la Suprema Corte nella recente decisione 11914/95 - i commi 3 e 4 dell'art. 37 della legge 27 luglio 1978 n. 392 che con riguardo agli immobili adibiti all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti disciplinano, in caso di morte o di recesso dell'unico titolare della locazione, la successione nel contratto degli altri, presuppongono che l'uso plurimo sia stato previsto contrattualmente o anche successivamente consentito dal locatore, sicché ove la destinazione dell'immobile in favore di più soggetti non sia stata prevista nel contratto stipulato dal locatore con uno soltanto di questi, l'eventuale occupazione di fatto dell'immobile da parte degli altri non li legittima a subentrare nel contratto".

**Contratto di locazione e fallimento**

In una recentissima sentenza (n. 366/96, inedita) la Cassazione ha fornito un'importante precisazione a proposito di revocatoria fallimentare di contratti di locazione, dando anche conto della ragione per cui è giunta alla sua conclusione.

"Il contratto di locazione - ha detto la Suprema Corte - diminuendo il valore di mercato dell'immobile, è idoneo di per sé ad alterare in senso peggiorativo la garanzia patrimoniale offerta dal locatore ai propri creditori ed è pertanto soggetto all'azione revocatoria quando sussistano gli altri requisiti fissati dall'art. 67 della legge fallimentare". Che sono, in buona sostanza, che in un modo o nell'altro si sia approfittato della situazione del soggetto poi fallito per imporgli condizioni, e obbligazioni, pregiudizievoli al suo patrimonio.

**Diniego di rinnovo e ristrutturazione**

Alla fine dei primi sei anni di un contratto ad uso diverso dall'abitativo (salvo specifiche eccezioni), il proprietario dell'immobile può far cessare il contratto - che, differentemente, si rinnova obbligatoriamente per altri sei anni - se ha l' "intenzione" (non, la necessità) di utilizzarlo in proprio, di ristrutturarlo e così via, secondo fattispecie espressamente previste e disciplinate dalla legge dell'equo canone. L' "intenzione", poi, deve essere seria (non una scusa, cioè), verificabile in tale sua qualità dal giudice.

In caso di "intenzione" di ristrutturare, però, si è posto un problema specifico, nei termini che risultano dalla stessa lettura della massima della decisione con la quale la Cassazione ha risolto il problema medesimo. "In tema di diniego di rinnovazione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione ex art. 29 della legge 27.7.1978 n. 392 - hanno detto i supremi giudici nella sentenza n. 13115/95 - qualora a motivo del diniego sia stata adottata l'intenzione di ristrutturare l'immobile, la circostanza che il provvedimento di concessione edilizia sia intestato ad uno solo dei locatori è irrilevante ai fini della realizzabilità dei lavori di ristrutturazione e pertanto non incide negativamente sulla valutazione circa la serietà dell'intenzione del locatore di eseguirli".

**Ecologismo liberista**

Storicamente l'esplosione della popolazione è sempre stata accompagnata da una esplosione di benessere, di produttività, di informazioni, di disponibilità di risorse, di progresso scientifico. La ragione è che le risorse, di per sé, non esistono *in rerum natura*. Sono le idee che creano le risorse, scoprendo i metodi per utilizzarle. Il petrolio, ad esempio, era considerato prima del 1840 una passività, un liquido melmoso che andava a inquinare i pozzi d'acqua e i campi in cui sgorgava. Maggiore popolazione significa quindi maggiori conoscenze utili per tutti. Questo richiede però istituzioni politiche appropriate, fondate sulla proprietà privata e la libertà economica, che incentivino gli individui creativi a dare il meglio di sé e ad assumersi i rischi.

\* \* \* \* \*

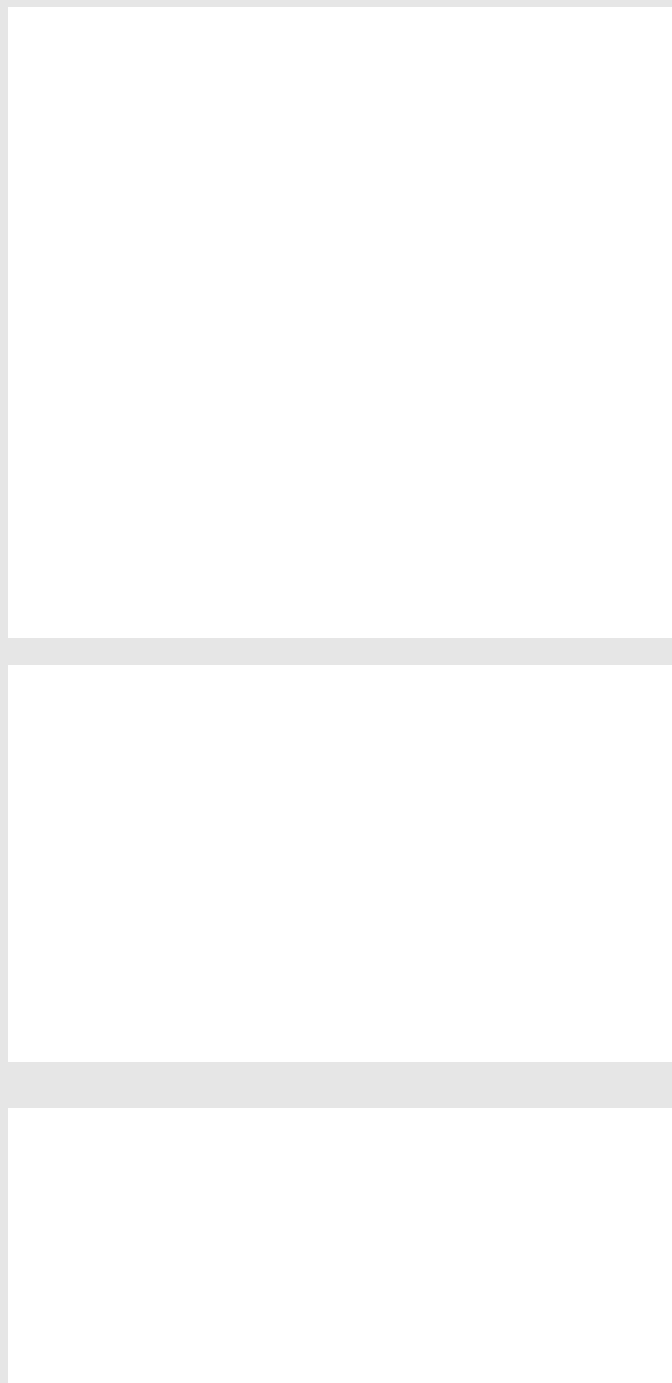
I principali responsabili della crisi ambientale sono l'aumento del potere della burocrazia, la molteplicità delle normative, l'arretramento del diritto, le lesioni dei diritti di proprietà e le manipolazioni delle leggi del mercato. Poiché l'ambiente non è un campo riservato dal quale sarebbero escluse le leggi economiche che regolano gli altri settori delle attività umane, le pretese dei movimenti verdi di limitare il campo dei diritti di proprietà e di allargare la sfera dei beni collettivizzati non possono che produrre l'effetto perverso di accelerare il deterioramento della qualità ambientale.

\* \* \* \* \*

Con il passar del tempo lo Stato, sempre sulla base di motivazioni antiindividualiste, cominciò a dichiararsi l'unico legittimato ad agire in giudizio in tutti i casi in cui gli effetti nocivi fossero "pubblici", cioè coinvolgessero l'interesse di un vasto gruppo di persone e non esclusivamente la persona o la proprietà di un singolo. La compiuta monopolizzazione dell'azione in capo agli apparati pubblici ha finito col rendere assai problematica la tutela giurisdizionale degli interessi diffusi, che si rivela addirittura una beffa in un ordinamento come quello italiano dove il risarcimento è previsto a favore non delle persone colpite, ma dello Stato (così secondo l'art. 18 della legge n. 349 del 1986, istitutiva del Ministero dell'ambiente).

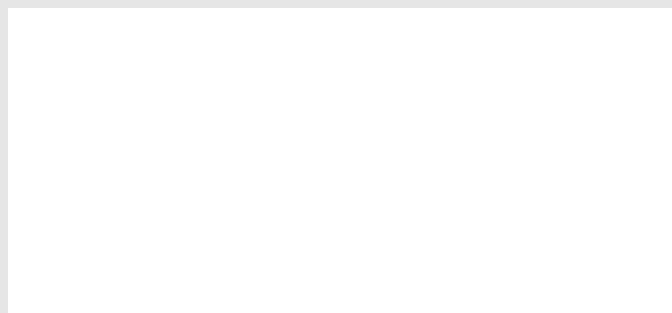
GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## Tetti, lastrici, balconi: si paga così



(elaborazioni di CORRIERE SOLDI)

## Compromessi, costi registrazione



(da AFFARI & FINANZA)

## Rinviata al 30 settembre la denuncia delle aree verdi

*Modifiche anche per l'elenco concernente i locali e le aree condominiali*

C'è tempo fino al 30 settembre '97 per presentare le denunce delle aree verdi ai fini della Tarsu, la tassa rifiuti solidi urbani (in questo senso deve essere aggiornato anche "lo scadenario del proprietario" di cui a Cn gennaio '97). Il termine precedente, scaduto il 20 gennaio scorso, è stato fatto slittare dal Senato in sede di approvazione definitiva della conversione in legge del decreto-legge 599/96. Fino ad oggi, le aree verdi non sono state tassate; per l'avvenire potranno esserlo solo se lo deciderà il Comune e in ogni caso soltanto per la parte eccedente i 200 metri quadrati, computandosi tale parte nel limite del 25%. Deve ritenersi che la denuncia debba essere presentata solo dai cittadini di quei Comuni che decideranno di tassare il verde.

"Si tratta di una decisione più volte sollecitata dalla Confedilizia" ha dichiarato il presidente confederale, Corrado Sforza Fogliani "e siamo lieti che si sia addivenuti ad una proroga che era indispensabile e che consentirà di non sottoporre a tassazione, per il 1997, le aree verdi, rinviando al '98 l'eventuale loro assoggettamento alla Tarsu".

La Confedilizia ha dato altresì notizia alla stampa della soppressione - avvenuta sempre in sede di conversione del decreto-legge 599/96 - dell'obbligo, che sarebbe scattato dal 20 gennaio scorso, per gli amministratori condominiali di presentare al Comune l'elenco degli occupanti o detentori di locali ed aree condominiali. D'or'innanzi tale elenco andrà consegnato solo a richiesta degli uffici municipali.

Si rammenta che non sono state introdotte modificazioni all'obbligo di presentare denuncia, entro il 20 gennaio di ogni anno, per le variazioni registrate rispetto all'anno passato relativamente a locali, aree, superfici e destinazioni, variazioni tali da incidere in qualsiasi maniera sulla tassa.

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

*a cura di Dario Lupi*

	Paga base in vigore dall'1/1/97		Contingenza dall'1/5/95	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A - A1	515.000		984.754	
PORTIERI LETT. B - B1	460.000		908.411	
LAVASCALE LETT. C		3.270		4.783
LAVORATORI LETT. D		4.330		4.855
LAVORATORI LETT. E		3.735		4.816

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

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/1997	Contingenza
LAVORATORI LETT. F	950.000	1.030.000
LAVORATORI LETT. G	787.000	880.000

### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 1997

#### Domeniche

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

GENNAIO	5	12	19	26
FEBBRAIO	2	9	16	23
MARZO	2	9	16	23 30
APRILE	6	13	20	27
MAGGIO	4	11	18	25
GIUGNO	1	8	15	22 29

#### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	31	—
APRILE	—	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	1*	2*	—

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

### Versamenti contributivi dall'1/10/1995

#### Portieri

51,56% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore

Fondo pensioni	8,54 %
SSN	1,00 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,84 %

#### Lavascale

53,75 % (compreso 0,60% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore

Fondo pensioni	8,89 %
SSN	1,00 %
CASPO	0,30 %
Totale	10,19 %

#### Minimali giornalieri dall'1/1/1996

PORTIERI	62.729
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE	62.729
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE	26.412

## CASA

## Quando una destinazione è vietata

Nei condomini, ci sono - a volte - dei condomini che destinano l'unità immobiliare di loro esclusiva proprietà ad attività che non sempre stanno bene a tutti (ad esempio, ad ambulatorio medico o per animali, a pizzeria e così via). Sono attività, in genere, che provocano fastidio (andirivieni di persone), o esalazioni moleste (odori) o rumori, o che compromettono il decoro e la quiete dell'immobile (e, con questo, anche il valore stesso delle proprietà individuali). Ma si può fare qualcosa, per evitare questi fastidi?

Il riferimento - come quasi sempre in questa materia - è, prima di tutto, al regolamento condominiale. Cosa dice? Se è chiaro, e specifica bene le cose, tutto è pacifico. Ma se no? Come si fa?

La Cassazione, per quanto possibile, ha chiarito le cose in una recente sentenza (n. 11126/94), fornendo an-

che i principi interpretativi da applicare alle varie fattispecie di regolamento di condominio. "I divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale - ha detto la Suprema Corte - possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare". Nella prima ipotesi, ha detto ancora la Cassazione, "è sufficiente, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, verificare se la destinazione sia inclusa nell'elenco, dovendosi ritenere che già in sede di redazione del regolamento ne siano stati valutati gli effetti come necessariamente dannosi"; nella seconda ipotesi, "essendo mancata la valutazione in astratto degli effetti dell'attività, è necessario accertare l'effettiva capacità a produrre gli inconvenienti che si vogliono evitare".

## L'attività di affittacamere salta il minimale contributivo

I soggetti che esplicano l'attività di affittacamere, iscritti alla gestione commercianti Inps, non sono tenuti al rispetto del minimale contributivo previsto per la categoria. A precisarlo è lo stesso ente di previdenza con la circolare n. 110/95 nella quale vengono peraltro forniti i primi chiarimenti circa lo scambio dei dati relativi all'iscrizione delle aziende al registro ditte tenuto dalle camere di commercio.

**Affittacamere.** L'Inps fa presente che l'art. 8 del dl n. 97/95 stabilisce che chi esplica l'attività di affittacamere (di cui al nono comma dell'art. 6 della legge n. 217/83) è soggetto a contribuzione previdenziale in rapporto al reddito effettivamente percepito, anche se inferiore al livello minimo imponibile previsto dalla legge n. 233/90 (riforma previdenziale dei lavoratori autonomi). Al fine di individuare esattamente gli interessati, l'ente precisa che sono tenuti all'iscrizione alla gestione commercianti non tutti coloro che, avendo la disponibilità di un immobile, lo affittano in tutto o in parte a terzi, ma solo coloro che esercitano tale attività in forma abituale. In particolare, perché sorga l'obbligo assicurativo è necessario che il soggetto interessato:

- sia munito della licenza rilasciata dall'autorità di ps (ai sensi dell'art. 108 del T.U. approvato con rd n. 773/1931);
- sia iscritto nel registro degli esercenti il commercio (di cui alla legge n. 426/1971, o registro imprese turistiche, se costituito);
- fornisca alloggio e, eventualmente, servizi complementari in non più di sei camere ubicate in non più di

due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

Per quanto riguarda le modalità di pagamento dei contributi, non essendo tenuti all'osservanza del minimale, gli affittacamere non debbono quindi versare i contributi destinati al fondo pensioni indicati nei primi quattro bollettini a importo prestampato contenuti nel blocchetto loro inviato. La contribuzione dovuta per il '95 dovrà infatti essere versata utilizzando i due bollettini (a fondo giallo) in scadenza il 20 luglio e il 20 ottobre, sulla base dell'intero reddito prodotto nel 1994 (totalità dei redditi d'impresa denunciati ai fini Irpef per l'anno '94, senza tener conto del minimale di reddito). Qualora il reddito del '95 risulti superiore a quello del '94, i versamenti saranno considerati come acconti della somma complessivamente dovuta per il '95. In questo caso, l'obbligo per il contribuente è del versamento del saldo entro il termine per il pagamento delle imposte sui redditi prodotti nel '95, utilizzando il terzo bollettino a fondo giallo.

**Controlli incrociati.** Per quanto attiene la fornitura dei dati relativi all'iscrizione delle aziende al registro ditte tenuto nelle camere di commercio, come previsto dall'art. 5 della legge n. 85/95 (norma che si inquadra nel contesto dello scambio di informazioni ai fini dei controlli incrociati), l'ente fa sapere, riservandosi di dare ulteriori notizie sull'argomento, che sono in corso contatti con il ministero dell'industria e con l'Unioncamere sia per agevolare al massimo gli adempimenti dei propri uffici periferici e delle camere di commercio, sia per utilizzare al meglio i dati contenuti negli archivi camerati.

## La locazione nel diritto musulmano

*Locazione e affitto (iğara; uğra, il canone di locazione o affitto; ağr, il salario). Il contratto di iğara consiste in una vendita d'uso [usufruct], perciò anche a esso si applicano le regole relative al contratto di vendita, come quelle del hiyar al-ru'ya, hiyar al-'ayb, hiyar al-šart, fash e iqala (ma non quelle relative alla šuf'a). Un vizio che si manifesti successivamente alla conclusione dell'iğara dà diritto al locatario o affittuario di risolvere il contratto stesso se il vizio impedisce o riduce la possibilità d'uso, come ad esempio la malattia di uno schiavo preso in locazione o il crollo di una casa affittata. Essi possono inoltre risolvere l'iğara se vi sia un valido motivo ('udr), particolarmente nel caso in cui lo scopo del contratto non sia realizzabile: ciò è inteso in modo molto ampio, tanto che è persino ammessa la risoluzione del noleggio di una cavalcatura nel caso in cui il noleggiatore rinunci al viaggio. Infine, l'iğara si estingue per la morte di uno dei contraenti. Nel caso che un iğara sia viziata, può essere applicato un «salario o canone equo» (ağr o uğrat al-miṭl).*

Il diritto musulmano distingue due tipi di iğara: a termine e per condurre a compimento un'opera. Il termine deve essere prestabilito e non è possibile prendere in locazione o in affitto per una determinata somma mensile. Un caso particolare di iğara a termine è l'affitto di fondo rustico. È proibito convenire che chi prende un terreno in affitto debba compiere lavori dai quali anche colui che ha dato il terreno in affitto riceva un vantaggio, come ad esempio la pulitura dei canali di irrigazione; se al termine del contratto di affitto ciò che è stato seminato non ha ancora dato frutto, il contratto mantiene la propria validità, a un canone equo, fino a quando il raccolto sarà maturo; l'affitto di un fondo rustico in cambio dell'affitto di un altro fondo rustico è proibito perché equivarrebbe a riba. Al contrario, ma non secondo tutti gli studiosi, sono permessi gli speciali contratti detti muzāra'a e musaqat, dove il canone consiste in una percentuale della produzione agricola: la muzāra'a è l'affitto di un campo, con musaqat si intende l'affitto di una piantagione di alberi da frutto o di un vigneto.

È possibile la locazione di servizi a termine o mediante contratto di lavoro (ağr, il prestatore d'opera; ağr hass, il prestatore d'opera dipendente; ağr mušarak, l'artigiano che lavora in proprio). Un contratto arcaico ancora tollerato, per istihsan, in quanto consuetudinario, è la locazione dei servizi di una balia in cambio di vitto e vestiario. Vi sono forme particolari di hiyar applicabili quando l'artigiano abbia eseguito un lavoro diversamente da quanto previsto nel contratto: il committente può scegliere di rifiutare il lavoro chiedendo un indennizzo per il materiale oppure di accettare il lavoro e pagare un compenso «equo» ma non superiore a quello convenuto. Per quanto concerne la responsabilità in questo caso, è controverso se l'artigiano sia nella posizione privilegiata del depositario; a parte ciò, sussiste un particolare tipo di responsabilità per ciò che l'artigiano distrugge nel corso della lavorazione; nella maggior parte dei casi il committente può scegliere di pagare il prezzo e chiedere un indennizzo per il lavoro finito oppure di non pagare il prezzo e chiedere un indennizzo per il proprio materiale.

Il contratto di manifattura (istisna'), dall'altro lato, non è che un contratto di salam ed è valido solo in quanto consuetudinario.

(da: Joseph Schacht, *Introduzione al diritto musulmano*, Ed. Fondazione Agnelli)

## Se il preliminare ha per oggetto beni immobili può essere sciolto solo con atto scritto

La risoluzione consensuale di un contratto riguardante il trasferimento o l'estinzione di diritti reali immobiliari è soggetta alla forma scritta a pena di nullità (*ad substantiam*). Detto requisito è richiesto non solo per lo scioglimento del contratto definitivo, ma anche per caducare gli effetti di un contratto preliminare di vendita di immobile, poiché quest'ultimo è destinato a produrre degli effetti, mediati e strumentali tramite l'assunzione di obbligazioni, sui diritti reali immobiliari.

In presenza di atto avente la forma scritta col quale il promissario acquirente ha accettato la restituzione della caparra, l'affermazione dei giudici di merito circa la carenza del requisito formale dell'accordo risolutorio non può essere generica, in quanto non permette la verifica, in sede di legittimità, dell'esattezza o meno dell'iter logico della decisione dagli stessi assunta.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 28 giugno 1995 - 10 gennaio 1996 n. 162 (Presidente Di Ciò; Relatore Mensitieri; Pm - conforme - Gambardella)

## Ecologismo liberista

Come si fa a stabilire, in assenza di un sistema di prezzi di mercato capaci di misurare l'intensità delle preferenze individuali, qual è il costo che gli abitanti di una certa zona sopportano per la vicinanza di una fonderia inquinante o di un aeroporto rumoroso? Ogni individuo valuta diversamente da un altro la salute personale, il verde, il silenzio, l'acqua pulita e l'aria pura. Queste scelte sono determinate da numerosi fattori, quali l'età, le abitudini, la cultura, il luogo di residenza, il reddito, e così via. Le decisioni prese per via ministeriale sono quasi sempre arbitrarie, perché finiscono con il riflettere le idee o gli interessi di certe categorie e di certi gruppi di persone influenti a livello politico, particolarmente motivati ed organizzati, piuttosto che le esigenze dei diretti interessati.

\* \* \* \* \*

Non sono stati i governi, ricorda Julian Simon, a scoprire il carbone, il petrolio, o qualsiasi altra risorsa o nuovo metodo di sfruttamento, ma solo imprenditori singoli che avvertirono esigenze, riconobbero opportunità, e usarono ogni genere d'informazione e d'idee a loro disposizione. La gestione burocratica e centralizzata delle risorse naturali propugnata dagli ambientalisti porterebbe invece a sprechi o a disagi colossali perché i produttori e gli utilizzatori delle risorse rimarrebbero come ciechi, privi delle informazioni fornite dai prezzi riguardo cosa, quanto, e come produrre o consumare. Le lunghe file dei compratori e i rapidi esaurimenti di risorse rappresentano la regola in ogni economia gestita in spregio dei segnali di mercato.

\* \* \* \* \*

Nei nostri ordinamenti ad economia mista il degrado ambientale può trovare origine solo nella presenza di ampi spazi in proprietà pubblica (o comunque controllati dai pubblici poteri). La responsabilità delle idee stataliste è triplice: *diretta*, per la cronica incapacità dello Stato di difendere i beni pubblici affidati alla sua tutela; *indiretta*, per le difficoltà che gli ostacoli burocratici porgono alla creazione imprenditoriale di soluzioni ambientali innovative; *omissiva*, per il frequente rifiuto del potere pubblico di proteggere adeguatamente la proprietà privata minacciata dalle aggressioni inquinanti.

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

## INVESTIMENTI

### Fondi integrativi

L'Assoprevidenza (Associazione italiana per la previdenza complementare) ha presentato uno studio sui fondi integrativi di previdenza. Ne emerge che gli investimenti dei 64 fondi sono passati dai 9.993 miliardi di lire del '92 ai 13.627 del '94.

Gli investimenti immobiliari sono cresciuti in valori assoluti (da 1.370 a 1.517 miliardi), ma diminuiti in percentuale (dal 13,7 all'11,1%). Sono nettamente preferiti gli investimenti mobiliari, in particolare i titoli di Stato, presenti nei portafogli dei fondi con 3.460 miliardi nel '94.

### Abitazioni

L'Ance ha presentato, nel corso dell'Assemblea delle associazioni, il *Rapporto annuale sull'industria delle costruzioni 1996*.

Fra i numerosissimi dati presenti nella ricca pubblicazione segnaliamo la valutazione dell'Ance sugli investimenti in abitazioni: nel '95 sarebbero stati di 84.503 miliardi di lire, con una diminuzione - rispetto al '94 - dei livelli di attività per le nuove abitazioni (-3,5%) ed un incremento dell'attività di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (+0,8%).

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

## Ici in banca, perché sempre no?

Perché non si arriva mai al versamento dell'Ici in banca? C'è da chiedersi - in proposito, e molto francamente - che ruolo giochi l'Abi. Fatto sta che, anche nella Finanziaria '96, la delega per rendere possibile la cosa c'era, ma è stata (misteriosamente, ma poi neanche tanto: la Confedilizia aveva tempestivamente ricordato la scadenza) lasciata cadere.

Alla vigilia della scadenza della delega, si era attivato anche l'on. Pietro Armani (An), con un'apposita interrogazione in Commissione.

Scaduta (e non esercitata) la delega, il Sottosegretario Marongiu ha riconosciuto che «l'attuale sistema di versamento dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) tramite i concessionari della riscossione è oneroso tanto per i Comuni, sui quali grava per legge una commissione dell'un per cento sulle somme riscosse, quanto per i contribuenti che sopportano di fatto il costo d'esazione». Il Sottosegretario ha poi fatto presente che «l'Amministrazione finanziaria, al fine di dare attuazione alla citata delega conferita al Governo, aveva già predisposto uno schema di decreto legislativo concernente il versamento dell'Ici attraverso il sistema bancario» ma che «atteso l'elevato numero di deleghe in materia tributaria attribuite al Governo dalla legge n. 549 del 1995, non è stato possibile completare l'iter di perfezionamento del decreto legislativo in parola nel previsto termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della menzionata legge delega. Ciò anche a causa della particolare congiuntura determinatasi in occasione del rinnovo della Camera».

«Per ovviare al mancato esercizio di parte di tali deleghe, il Governo - ha proseguito l'on. Marongiu - aveva presentato al Parlamento un apposito disegno di legge (Atto Senato n. 465) che prevedeva il differimento al 30 novembre 1997 del termine per l'esercizio delle deleghe legislative contenute nella più volte richiamata legge n. 549 del 1995, tra le quali era da annoverare anche la delega in materia di versamento dell'Ici». In ogni caso - ha detto ancora il Sottosegretario - al fine di rendere più celere l'adozione della normativa in questione, il Governo ha inserito nel disegno di legge recante misure di razionalizzazione della finanza pubblica per l'esercizio 1997 (c.d. "collegato" alla legge finanziaria) disposizioni in materia di riscossione di tributi, con le quali tra l'altro viene nuovamente prevista la delega ad emanare uno o più decreti legislativi volti a riordinare la disciplina di che trattasi. Tra i principi e criteri direttivi da rispettare nell'esercizio di tale delega è prevista "l'estensione della possibilità di versare l'Ici tramite il sistema bancario o con procedura di pagamento automatizzato".

L'on. Armani ha replicato criticando il Governo per il mancato esercizio della delega, «essendovi stato al proposito tutto il tempo necessario».

## L'UIPI A ISTANBUL

## Déclaration à propos du droit de l'habitat

Notre époque a la fâcheuse habitude de développer sans cesse des droits spécifiques en faveur de diverses catégories de citoyens. Il en est ainsi du droit au travail, du droit à la santé, du droit à l'enseignement, du droit à la culture, le droit au logement n'est qu'un élément de plus à une liste, qui lorsqu'elle sera complète n'apportera rien de plus que ce dont les individus ont toujours bénéficié à travers de droit civil.

A vouloir décliner ces divers droits, la vie collective perd sa fluidité et à accorder des droits particuliers au citoyen, celui-ci fini par perdre sa citoyenneté.

Accroître la législation conduit à développer une réglementation, qui le plus souvent induit de nouvelles dispositions fiscales, lesquelles contribuent à leur tour à freiner l'évolution de l'économie et à ruiner ainsi les efforts que l'on peut faire en faveur du citoyen.

Le monde moderne et singulièrement le monde occidental ne manque pas de dispositions législatives, le mal dont il souffre est lié au contraire à un excès de législation concomitant à un manque de moral ou d'éthique. Or, le droit ne peut remplacer l'éthique qui reste nécessaire à sa bonne application. C'est de liberté et de responsabilité dont le citoyen a besoin.

Instituer un droit au logement, c'est défausser les gouvernements de leur responsabilité collective en cette matière et leur permettre de transférer les obligations qui en découlent sur le dos d'une catégorie de citoyens la plupart du temps le bailleur, c'est à dire l'investisseur, homme clé des temps modernes.

Le droit au logement est un faux combat, un combat issu de certaines fausses idées du XIX siècle qui n'ont réussi qu'à déresponsabiliser les citoyens et à en ruiner beaucoup.

A l'aube du XXI siècle, c'est de liberté et de responsabilité dont le monde a besoin. Ne nous détournons pas de cet objectif.



da: *Italia Oggi*, 15.5.96

## Casa e sindrome di impoverimento

Alla sindrome di impoverimento concorre pesantemente un quarto processo, cioè la crescente fatica della gente a pagare i costi del proprio piccolo patrimonio immobiliare, magari faticosamente acquisito. Tanto per fare l'esempio più evidente, ricordiamo che il settanta per cento delle famiglie vive in casa di proprietà: per anni quella casa si rivalutava e non costava, ora non si rivaluta (anzi, comincia a svalutarsi) e costa. Se ognuno guarda alla sua esperienza, scoprirà che fra Ici e condominio finisce per spendere circa una mensilità del proprio stipendio o della propria pensione (ed a seconda dei luoghi in cui si abita); e scoprirà che questo "costo della proprietà" non è più compensato dal crescente valore che le case avevano in periodo di alta inflazione. Per cui c'è un doppio senso di impoverimento, quello che viene dal dover

sopportare costi crescenti e quello che viene dal veder decrescere il valore (economico ma anche di sicurezza per il domani) del bene di proprietà.

Chi abbia seguito fin qui il filo del mio ragionamento avrà capito che il problema che oggi abbiamo di fronte non è legato a stimare se in Italia ci sono sei o dodici milioni di poveri (esercizio che non mi interessa), ma è legato a prender atto che s'è diffusa in Italia una opprimente sensazione di impoverimento collettivo, di regressione nella povertà. E mi permetto di dire che questa seconda dimensione è molto più seria della prima; ed è su di essa che dobbiamo approfondire il ragionamento che ho fin qui solo tratteggiato.

Giuseppe De Rita  
presidente Cnel  
rivista *30 giorni*, 10.10.96

## Ecologismo liberista

L'ecologismo liberale, rifiutando ogni logica paternalistica, non pretende di sindacare l'idea che ciascuno ha del proprio benessere, e rispetta tutte le scelte individuali in materia d'ambiente fino a quando non danneggino la sfera altrui. L'ecologismo statalista, con il suo culto per le regolamentazioni burocratiche e le direttive ministeriali, è invece solo una variante dell'idea giacobina e totalitaria secondo cui l'autorità, essendo in grado di identificare con precisione il bene della società, ha il diritto e il dovere di imporglielo con la forza.

\* \* \* \* \*

Secondo uno studioso italiano la scomparsa dei pesci dal mare fa apparire "potentemente chiara la contraddizione additata a suo tempo da Marx: le forme di produzione capitalista avrebbero isterilito il mondo, non l'avrebbero avvantaggiato". Questa è una cantonata maddornale: è la proprietà collettiva dei mari, quella che i comunisti vorrebbero istituita ovunque, all'origine del disastro; il capitalismo qui, purtroppo, brilla solo per la sua assenza.

\* \* \* \* \*

Le regolamentazioni internazionali sono del tutto inefficaci anche nell'urgente problema della tutela delle balene. Questi cetacei, spiega Walter Block, sono destinati all'estinzione per il solito fatto che, non appartenendo a nessuno, sono privi di un guardiano (che non sia il buono cuore di qualcuno o l'inefficienza burocratica) che li salvi dai bracconieri. Se le balene fossero privatizzate, il problema della loro sopravvivenza non si porrebbe in termini diversi di quanto oggi si ponga per le mucche. I proprietari ovviamente non agirebbero per bontà, ma per interesse, cercando di valorizzare in maniera razionale la propria ricchezza, ad esempio vendendone la carne e il grasso oppure organizzando visite turistiche a bordo delle baleniere.

\* \* \* \* \*

L'idea, dominante tra gli studiosi, secondo cui l'ordinamento privatistico sarebbe inadeguato a proteggere l'ambiente atmosferico in una complessa società industriale dimentica che i problemi ambientali nascono spesso dall'insufficienza degli istituti legali relativi all'uso di risorse divenute rare, e che tale mancanza di progresso giuridico dipende in larga misura proprio dall'estesa statizzazione di questi ambiti. Ciò ha soffocato l'inventiva e le capacità creative di imprenditoria istituzionale presenti nella società civile. Dove questa libertà di transazione e di sperimentazione è possibile, come in certe regioni degli Stati Uniti, gli abitanti hanno risolto efficacemente i conflitti legati alle esternalità ambientali ricorrendo a sistemi di "microdemocrazia" condominiale: veri e propri esempi di federalismo radicale, in cui tutte le regolamentazioni riguardanti i rapporti di vicinato entrano a far parte del contratto con cui si accede ad una di queste comunità private. Non è un caso che i quartieri interamente privati, dove l'inquinamento è inesistente, siano gli agglomerati residenziali che in America stanno registrando lo sviluppo più forte.

\* \* \* \* \*

I verdi dovrebbero paragonare le foreste del Nord America e del Canada, perfettamente rimboscate dalle compagnie produttrici di legname, che da secoli ne producono in grande quantità guardandosi bene dal non far calare il valore futuro del proprio capitale, con le foreste dell'Amazzonia e di altri paesi del terzo mondo, dove i diritti di proprietà privati mancano, condannate inevitabilmente alla desertificazione, malgrado le chiosose, frequenti, quanto inutili campagne internazionali per la loro salvaguardia.

\* \* \* \* \*

Gli oceani, i mari, i laghi e i fiumi rappresentano l'emblema della noncuranza, della devastazione ambientale, dello sfruttamento selvaggio delle risorse. La colpa è veramente del nostro sistema economico, che ha fatto del profitto un idolo, come sostengono gli ambientalisti? Questo modo di ragionare continua a trascurare il dato fondamentale che *solo i beni pubblici sono minacciati, proprio perché manca un proprietario interessato alla loro conservazione.*

GUGLIELMO PIOMBINI  
Università di Bologna  
Per un ecologismo liberista

### Consorzi di bonifica, elettori in numero da prefisso telefonico

Quando si sente che i Consorzi di bonifica sono amministrati dai contribuenti (che eleggono l'assemblea consortile), sarebbe opportuno andare a dare un'occhiata alla partecipazione al voto, per capire quanti siano i contribuenti-elettori che, andando a votare, "amministrano" il Consorzio che poi li sottopone a contribuzione obbligatoria. Per esempio, il Consorzio bacini Tidone-Trebbia ha visto recarsi alle urne, su 22.530 aventi diritto, 116 persone: una partecipazione inferiore allo 0,5%. Per il rinnovo dell'assemblea del Consorzio dei bacini piacentini di Levante hanno invece votato in 81 su 22.981 aventi diritto, vale a dire meno dello 0,4%.

Se si applicasse lo stesso criterio alle elezioni politiche, dovremmo dire che gli italiani sarebbero "popolo sovrano" anche se andassero a votare in 200mila, dal Brennero a Pantelleria.

### Per usucapire una servitù di luci irregolari non è sufficiente la sola tolleranza del vicino

Il possesso di luci irregolari, sprovvisto di titolo e fondato sulla mera tolleranza del vicino, non può condurre all'acquisto per usucapione della relativa servitù, in quanto la servitù di aria e di luce - che è negativa, risolvendosi nell'obbligo del proprietario del fondo contiguo di non operarne la soppressione - non è una servitù apparente, perché l'apparenza non consiste soltanto nella esistenza di segni visibili e opere permanenti, ma esige che queste ultime, come mezzo necessario all'acquisto della servitù, siano indice non equivoco del peso imposto al fondo vicino, in modo da far presumere che il proprietario di questo ne sia a conoscenza. Né la circostanza che la luce sia irregolare è idonea a conferire alla indicata servitù il carattere di apparenza, non essendo possibile stabilire dalla irregolarità se il vicino la tolleri soltanto, riservandosi la facoltà di chiuderla nel modo stabilito dalla legge, ovvero la subisca come peso del fondo, quale attuazione del corrispondente diritto di servitù o manifestazione del possesso della medesima.

*Corte di cassazione, Sezioni Unite Civili. Sentenza 12 luglio-21 novembre 1996 n. 10285*

### La trasparenza vale anche per i Prefetti

Consiglio di Stato (sez. IV) decisione 31.1.95 - 20.2.95 n. 108/95

Le norme di cui al D.L. 30.12.1988 n. 551, convertito con modificazioni dalla L. 21.2.1989 n. 61, fanno obbligo al Prefetto di assicurare ai proprietari, in possesso dei requisiti di legge, l'assistenza della forza pubblica, ma al tempo stesso lasciano alla sua prudente e responsabile valutazione, con riferimento alle diverse realtà locali, il compito di stabilire - sulla base di criteri predeterminati - il tempo, le modalità e la gradualità dell'intervento, in guisa da evitare da un lato che l'ordine di rilascio dell'immobile, impartito dal Pretore, risulti *tanquam non esset* e dall'altro, che la sua esecuzione, ove lasciata alle sole cure del proprietario, possa determinare incontrollabili (per quanto antiggiuridiche) reazioni da parte del conduttore sfrattato con possibili negativi riflessi sull'ordine pubblico. Trattasi di procedimento che assume inequivoche connotazioni di procedimento amministrativo dal punto di vista sia soggettivo (cioè per l'Autorità cui è affidato il suo svolgimento) che oggettivo (cioè per gli specifici interessi pubblici che è preordinato a tutelare) per cui ad esso certamente si applica la legge sulla trasparenza n. 241 del 1990 (¹).

(¹) La decisione - nello stesso senso del giudice di primo grado - conferma l'orientamento già sancito da Cons. Stato, sez. IV, 30.7.94 n. 650 (in *Arch. loc.* 1994, 801).

In fatto, è interessante (per non dire curioso) rilevare che il Prefetto di Milano non aveva dato seguito alcuno ad una istanza della proprietà tesa ad avere notizie sulla collocazione in graduatoria - ai fini della concessione della forza pubblica - di una esecuzione per rilascio afferente ad uno sfratto per finita locazione convalidato già più di 10 anni prima (nel 1984), per il quale il Pretore aveva fissato l'esecuzione al 30.12.1986 ed a seguito del quale - nel corso di ben 28 accessi - l'Ufficiale giudiziario precedente non aveva mai ottenuto l'assistenza della forza pubblica nonostante la proprietà avesse notificato alla controparte, sin dal luglio 1991, la dichiarazione di urgente necessità ai sensi dell'art. 3, terzo comma, L. n. 61/89.

### Gli estimi, ancora alla Corte costituzionale

Gli estimi sono ancora avanti la Corte costituzionale (cfr. *Cn* novembre '96). Gli estimi "a valore" varati dal ministro Formica nel '91 furono infatti nel '94 ritenuti "costituzionali" dalla Corte - investita della questione dalla Confedilizia - perché "provvisori" in quanto avrebbero dovuto essere sostituiti da nuovi, corretti estimi a partire dall'1.1.'95 (secondo la normativa vigente al momento del giudizio costituzionale). Invece, sono ancora bellamente in vigore oggi (e, anzi, la nuova Finanziaria ha rinviato *sine die* l'entrata in vigore dei nuovi, pur correttamente ribadendo che si dovrà trattare di "tariffe di reddito"). Di qui, la nuova eccezione di costituzionalità, sollevata dalla Commissione tributaria di Piacenza (cfr. *Cn* novembre '96).

L'ordinanza di quest'ultima che ha rimesso la questione alla Corte è oggetto di un approfondito commento di Gaspare Arnao e Fabio Castelli sulla prestigiosa rivista *Corriere tributario*. Si evidenziano i buoni motivi della nuova remissione alla Corte, in relazione al "protrarsi nel tempo della disciplina in esame, già ritenuta in odore di incostituzionalità". Né - aggiungono i commentatori - "mancano precedenti della Corte in tal senso".

### Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione ottobre	1995 - ottobre 1996	3,0%	2,25%	
Variazione novembre	1995 - novembre 1996	2,6%	1,95%	
Variazione dicembre	1995 - dicembre 1996	2,6%	1,95%	
Variazione gennaio	1996 - gennaio 1997	2,6%	1,95%	
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione ottobre	1994 - ottobre 1996	8,9%	6,67%	
Variazione novembre	1994 - novembre 1996	8,8%	6,60%	
Variazione dicembre	1994 - dicembre 1996	8,5%	6,37%	
Variazione gennaio	1995 - gennaio 1997	8,3%	6,22%	

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

### Citazioni Piombini

Le citazioni di Guglielmo Piombini riportate su questo numero di *Cn* sono tratte dalla rivista *Federalismo e società* (Anno 3, numero 3). Edizioni il Fenicottero, 1996.

**CONFEDILIZIA**  
dal 1915  
l'organizzazione  
del proprietario di casa

**PASSA QUESTO  
NOTIZIARIO  
A UN AMICO**

**Fallo iscrivere  
alla Confedilizia**

**L'UNIONE,  
FA LA FORZA**



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

**Anno 7  
Numero 2**

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 4 febbraio 1997