

Anno 7 - marzo 1997 - n. 3

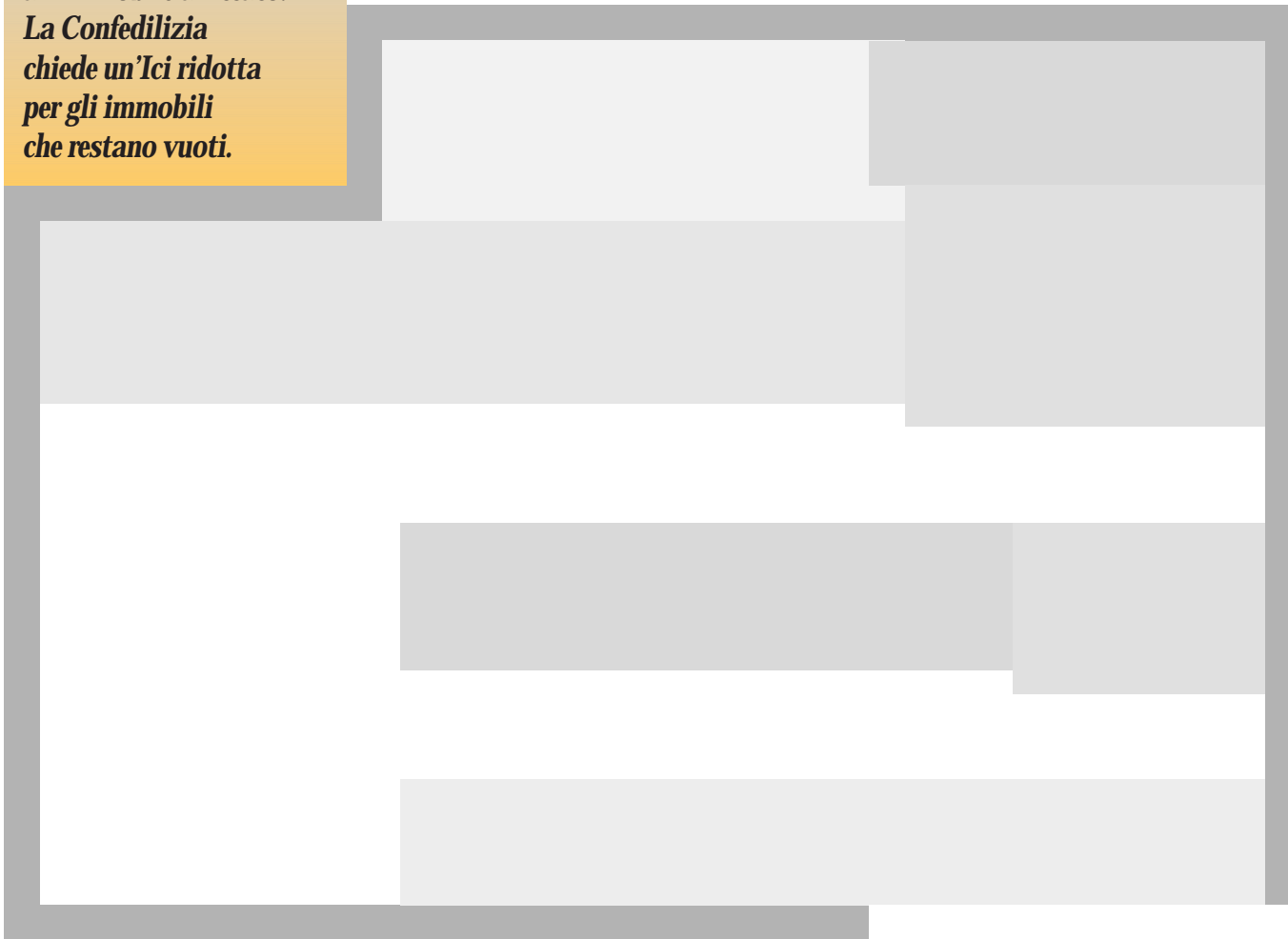
Spediz. in abb. postale art. 2, c. 27, Legge 549/95 - Roma

CONFEDILIZIA

notizie

*In molte località d'Italia
si è aperta la corsa
all'immobile affittato.
La Confedilizia
chiede un'Ici ridotta
per gli immobili
che restano vuoti.*

ICI RIDOTTA PER GLI IMMOBILI SFITTI



All'interno

- **Tutto su mutui, Iva manutenzione straordinaria, preliminari, imposta registro, immobili Stato (Regioni speciali), condono edilizio**
- Cassazione, prima sentenza sui patti in deroga
- Nuove norme sicurezza cantieri edili
- Enel e diritti dei "clienti"
- Così i nuovi affitti?
- Sfratti e prefetti
- Occhio ai preliminari
- Contributi colf

Visite e incontri del Presidente

Il Presidente confederale ha incontrato i capigruppo del Comitato ristretto locazioni della Commissione Ambiente della Camera dei deputati e l'on. Paola Mariani, relatrice del Disegno di legge governativo sull'accesso delle giovani coppie alla casa. Sforza Fogliani ha poi preso parte, a Roma, alla manifestazione di presentazione della nuova Associazione "L per L" (leggi per le libertà) nonché ad una riunione del Coordinamento tributario e partecipato più volte alla trasmissione in diretta "Spazio aperto" (a cura di Piero Spagnoli) su *Rai uno*, con l'on. Zagatti - relatore alla Commissione sui progetti di nuova normativa per le locazioni - e con il Segretario Generale del Sunia, Pallotta. A Firenze, il Presidente confederale ha svolto l'intervento di apertura dei lavori del Convegno organizzato dalla Confedilizia toscana sulla nuova normativa urbanistica e sulle disposizioni inerenti la trascrizione dei preliminari, e - sempre nel capoluogo fiorentino - ha partecipato ad un convegno sulla normativa condominiale. Pure a Firenze, Sforza Fogliani è intervenuto ad un Convegno di studi organizzato alla locale Università e dedicato alla regolamentazione delle locazioni ad uso abitativo. A Piacenza, il Presidente confederale ha tenuto relazioni sulle prospettive del mercato immobiliare al Rotary club e all'Ucid ed è intervenuto alla presentazione del Rapporto annuale sull'economia alla locale Camera di commercio.

Il Vicepresidente confederale Guarnieri ha rappresentato la Confedilizia ad una riunione sul mercato immobiliare al Cnel e ad un'altra, a Milano, al Collegio ingegneri. Il Presidente della Confedilizia romana, Pietrolucci, ha invece rappresentato l'organizzazione al Seminario nazionale sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali organizzato da Cgil, Sunia, Ancab-Legacoop.

L'Assistente del Presidente, Bianco, è intervenuto alla presentazione della proposta di legge del Pds in materia urbanistica ed ha rappresentato la Confedilizia al Convegno promosso dall'Associazione servizi pubblici e imprese sul tema "Autonomia regionale nella riforma dei servizi idrici"

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea nazionale a Lucca (6-9 giugno)

La XXª Assemblea ordinaria dei soci si terrà (organizzata dalla sezione toscana) a Lucca-Teatro del Giglio (Piazza del Giglio) il 7 giugno, alle 9,30. Il programma delle visite collegate inizierà con la cena della sera precedente (a Villa Mansi di Segromigno in Monte) e proseguirà sino al pomeriggio di lunedì 9. In concomitanza con l'Assemblea, si svolgerà - dal 6 all'8 - un Raduno dei Gruppi giovanili Adsi. Il Raduno nazionale dei Gruppi giovanili Adsi si terrà a Palermo, dal 30 aprile al 4 maggio.

Normativa opere minori

Parole amare, su "Le Dimore Storiche", a proposito della normativa di semplificazione per le opere minori (rimasta in vigore 28 mesi, ma poi - con l'ultima Finanziaria - notevolmente limitata). "La dura opposizione - scrive il periodico - del Partito dei Verdi, ha comportato la parziale modifica delle norme (già in vigore). È stata così introdotta una deroga in base alla quale la procedura semplificata, consistente nella semplice Dichiarazione di Inizio Attività (DIA), non è più applicabile per interventi su edifici di interesse storico-artistico, su edifici sottoposti a vincoli ambientali e su edifici situati nei centri storici. In tal modo - continua "Le Dimore Storiche" - si ritorna alla disciplina prevista anteriormente al Decreto Legge 468/94. Per sommi capi, si può dire che, per gli edifici di interesse storico artistico, dopo aver ottenuto l'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio ad effettuare le opere, si dovrà proporre il progetto all'autorità comunale. Il comune rilascerà la semplice autorizzazione, senza alcun onere, in caso di manutenzioni ordinarie e straordinarie. In caso di restauri e risanamenti conservativi, il comune rilascerà una concessione edilizia, che potrà essere onerosa nel caso vi si contempli il cambio di destinazione di uso dell'unità immobiliare. Conseguenza di questa deroga, nelle procedure semplificate si avranno enormi ritardi per l'espletamento di pratiche che per la maggior parte dei casi sono volte alla pura conservazione del bene. Altra conseguenza sarà quella di maggiori costi professionali".

Regolamenti Tarsu

Su interessamento della locale Sezione Adsi, il Comune di Pisa ha introdotto nel proprio Regolamento per l'applicazione della Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, norme agevolative a favore dei palazzi vincolati. In particolare, si prevede la tassazione limitatamente a mq. 300. Agevolazioni per gli stessi fabbricati sono state introdotte nel proprio Regolamento Tarsu anche dal Comune di Lucca.

Contratto nazionale affitto?!

Il Sunia propone il Contratto nazionale dell'affitto. Gli altri sindacati inquilini, seguono il battistrada.

Peccato che la richiesta sia leggermente antistorica, per non dire giurassica. Giunge, addirittura, nel momento in cui il Governatore Fazio (intervento a Udine del 15.2.97) propone l'abolizione degli stessi contratti nazionali di lavoro (per sostituirli con contratti decentrati, più flessibili).

Peccato, ancora, che i sindacati inquilini abbiano avuto dalla propria - addirittura per il contratto a tempo indefinito - certe associazioni di proprietari, che hanno infatti firmato il progetto Di Pietro. Pur di stare nel giro..., queste ultime - si direbbe - accetterebbero qualsiasi cosa. Una constatazione davvero sconsigliata, per la proprietà.

EGO

Uno specchio non rispecchia; si associa soltanto al vostro modo di vedere.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

Quando suona il campanello della loro coscienza fingono di non essere in casa.

LONGANESI, *Notes*

Non abbiamo fantasia, ma il bisogno di danaro la supplisce.

LONGANESI, *Notes*

Creda a me: non creda a nulla.

LONGANESI, *Notes*

Ecco che il Sictet ci fa un complimento

Agenzia stampa *Adnkronos* del 18 febbraio. Un lancio delle 14,57 riprende una dichiarazione di Giovanni Libero, segretario generale del sindacato inquilini Sictet-Cisl. Attacca la "lobby" proprietaria, chiama la Confedilizia per nome e cognome.

Non ci dispiace. Anzi, ci fa piacere. È un riconoscimento per noi che quando i sindacati inquilini vogliono attaccare i proprietari, attacchino la Confedilizia. Ed è giusto che sia così: è il loro unico contraltare effettivo, al di là del "teatro" (in cui alcuni sono maestri).

L'Enel e i diritti dei suoi "clienti"

È entrata in vigore la "Carta del Servizio elettrico"

L'Enel darà un rimborso di 50.000 lire se non saranno rispettati i tempi di allacciamento dell'energia elettrica o di controllo del contatore e perfino se non risponderà alle lettere degli utenti entro 28 giorni. È quanto prevede la "Carta del Servizio elettrico" emanata dallo stesso Enel in attuazione della nota direttiva del presidente del consiglio del 27 gennaio 1994 sui "principi sull'erogazione dei servizi pubblici". Il rimborso all'Enel dovrà però essere richiesto per iscritto dall'utente, qualora ricorrano le condizioni previste dalla Carta, che è a disposizione degli utenti presso gli sportelli aperti al pubblico.

Nella Carta, gli utenti sono definiti "clienti" e dopo alcune affermazioni di principio sull'uguaglianza e imparzialità di trattamento, sulla cortesia, sull'efficienza, eccetera, vengono indicati alcuni "standard di qualità" del servizio. Per l'allacciamento i tempi sono quanto mai variabili oggettivamente in relazione alla complessità o semplicità dei lavori da effettuare: si va da un minimo di 4 giorni se si tratta solo di riattivare la fornitura nei subentri, a un massimo non definito e comunicato di volta in volta all'utente se occorrono lavori strutturali. La riattivazione è invece effettuata entro un tempo massimo di 12 giorni, prorogabili su richiesta dell'utente. La verifica del corretto funzionamento del contatore avviene entro 20 giorni. Se risulta che il contatore funziona male, la ricostruzione dei consumi si farà in funzione della percentuale di errore riscontrata e in funzione dei consumi reali accertati in altri periodi non interessati dall'errore (ma non è chiaro se le due modalità di ricostruzione siano opzionali o si cumulino).

In caso di morosità, la sospensione dell'energia elettrica è preannunciata nella bolletta successiva o con apposita comunicazione, ma il distacco ha luogo dopo un ulteriore, "congruo periodo". Le bollette per consumi "presunti" potranno essere emesse "fino a 6 in ciascun anno" e questa è una presa in giro, poiché dà la facoltà all'Enel di fatturare ogni anno consumi presunti senza leggere il contatore.

Infine, la Carta contiene le regole dei rapporti "amministrativi": 20 minuti il tempo massimo di attesa davanti agli sportelli aziendali, 28 giorni quello di risposta alle lettere e fino a 30 giorni per le risposte ai reclami. Per quanto riguarda invece le interruzioni di energia elettrica causate da guasti in rete, la Carta ne prevede un "numero medio" annuo (3 per area urbana) e una "durata media" (90 minuti sempre per area urbana). Per le aree extraurbane la Carta non si è azzardata in previsioni, nemmeno medie.

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Legittimazione a impugnare una concessione edilizia illegittima da parte del proprietario frontista

L'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha modificato l'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, consente la legittimazione a impugnare una concessione edilizia illegittima da parte di chiunque vi abbia interesse. La giurisprudenza ha interpretato restrittivamente tale disposizione escludendo che abbia riconosciuto una generalizzata legittimazione a impugnare. Pertanto sono legittimati a ricorrere in sede giudiziaria soltanto coloro che hanno la titolarità di una posizione giuridica differenziata e quindi uno stabile collegamento con il territorio in cui si dovrebbe realizzare l'insediamento edilizio illegittimo a seguito della concessione rilasciata. In applicazione di tali principi, quindi, la lesione derivante dalla concessione edilizia illegittima incide anche nei confronti del proprietario frontista per il semplice fatto di essere tale e per l'implicito nocumento che deriva dalla realizzazione del fabbricato.

*Cds, sez. V, sent. n. 1269
del 24 ottobre 1996*

Limiti al potere sanzionatorio comunale in materia edilizia

Il procedimento sanzionatorio in materia edilizia con diffida a demolire e successivo ordine di demolizione può essere esercitato soltanto per violazioni di carattere pubblicistico quali il carattere abusivo delle opere realizzate in assenza di concessione o in difformità dalla concessione rilasciata. Ove, invece, si abbiano controversie in ordine a rapporto di vicinato le stesse non possono essere risolte con l'esercizio di un potere pubblicistico. I rapporti di vicinato non mutano la loro natura per il fatto che una parte sia un ente pubblico e le relative vertenze vanno devolute al giudice ordinario.

*Tar Lombardia-Milano,
sez. II, sent. n. 1807
del 17 dicembre 1996*

GIURISPRUDENZA CASA

Per i miglioramenti, ci vuole il consenso del proprietario

A volte, nascono delle discussioni perfino inutili. La norma è molto chiara, e la Cassazione lo ha ribadito a tutte le lettere in una recente decisione (n. 3435/96), tuttora inedita.

"Il consenso del locatore - ha detto la Suprema Corte - previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice civile in tema di miglioramenti e addizioni alla cosa locata, non può consistere in una semplice tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni che si manifesti in fatti concludenti ed in un comportamento incompatibile con un contrario proposito". Parola chiara. Ed esemplari, nella loro chiarezza.

Indennità di avviamento, puntini sulle i

Due importanti decisioni della Cassazione a proposito di indennità di avviamento. Nella prima (Cass. 10/5.1996 n. 4433, inedita) la Suprema Corte ha detto bel chiaro che l'indennità di avviamento (al termine dei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo) non spetta "nel caso di immobili adibiti a vendita all'ingrosso", ma "solo in caso di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, cioè come luoghi utilizzati per la frequentazione diretta e strumentalmente negoziale, della generalità originariamente indifferenziata dei destinatari dell'offerta dei beni o dei servizi commerciali".

Ancor più importante, forse, l'altra sentenza - sempre della Cassazione - sullo stesso tema. A fronte dell'automaticità del diritto del conduttore all'indennità di avviamento, la Suprema Corte (nella sentenza 10.5.1996 n. 4430, anch'essa finora inedita) ha stabilito che tale automaticità "comporta solo che il conduttore sia esonerato dalla prova della sussistenza in concreto dell'avviamento e del danno conseguente al rilascio, ma non implica che tale diritto consegua alla sola destinazione dell'immobile ad una delle attività protette, quando manchi la prova - da fornirsi dal conduttore - che ad esse l'immobile sia stato concretamente adibito".

Amministratore condominiale e atti conservativi

Con una recente sentenza (n. 5613/96, inedita), la Cassazione ha fatto il punto su una questione parecchio (in diritto) complicata, finora variamente risolta.

"L'art. 1130, n. 4, cod. civ. - hanno detto i supremi giudici - che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato". Pertanto - ha detto sempre la Cassazione, nella stessa sentenza - "rientra nel novero degli atti conservativi di cui al citato art. 1699 cod. civ. l'azione intesa a rimuovere difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto".

I "gravi difetti" di un immobile

L'art. 1667 del Codice civile regola i casi di "difformità" e "vizi" dell'opera costruita in appalto. Il successivo articolo, invece, riguarda la "rovina" e i "gravi difetti" dell'opera. Tra le due norme, una profonda differenza (la seconda, è molto più restrittiva - e difficile da azionare - della prima). Importante, quindi, stabilire i confini tra le due, come ha di recente fatto la Cassazione, in una sentenza tuttora inedita (n. 3301/96).

"Nei gravi difetti dell'edificio - ha detto la Suprema Corte - idonei a configurare una responsabilità del costruttore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, a norma dell'art. 1669 cod. civ., vanno inquadrate, oltre alle ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, anche le deficienze costruttive incidenti sulla funzionalità ed abitabilità dell'opera e comportanti una menomazione del godimento dei condomini, con pericolo per la durata e la conservazione della costruzione". Nella specie, la decisione di merito - confermata dalla Cassazione - aveva ritenuto che integrassero vizi riconducibili alla previsione dell'art. 1669, anziché a quella dell'art. 1667, il passaggio di acqua piovana attraverso la porta dei garage con deflusso all'interno dei locali, la pendenza dei balconi verso l'interno del fabbricato con conseguenti infiltrazioni e ristagni di acqua nei muri di tamponamento, la mancanza di battiscopa sui terrazzi di copertura, provocante infiltrazioni di umidità, il distacco di parte della stitatura dei giunti di recinzione del giardino condominiale, la caduta dell'intonaco per infiltrazioni di umidità.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ANTIPATIA

Lei è troppo antipatico, caro amico: le sue giuste ragioni hanno il difetto di assumere l'espressione del suo viso. Non posso che darle torto.

LONGANESI, Fa lo stesso

SOLIDARIETÀ

La solidarietà fra quelli che non hanno nulla da dire è di ferro. Essi sono i custodi della tradizione, alla quale lasciano la parola.

LONGANESI, Fa lo stesso

POLTICA

Oggi, nel mondo delle idee, come s'usa, c'è un solo modo di agire: pensare contro. Essere favorevoli a qualcosa o a qualcuno è già un modo per rinunciare alla propria libertà.

LONGANESI, Fa lo stesso

IMMOBILIARE ESTERO**Pechino. Grossi rischi per gli occidentali che cercano alloggio sul mercato libero**

Per gli stranieri che cercano fortuna a Pechino lavorando in proprio o per ditte che non forniscono alloggi, trovare casa è un'impresa difficile. A Pechino esistono infatti due mercati di abitazioni in affitto rigidamente separati. Agli stranieri sono riservati appartamenti di discreta qualità, con canoni tra i 2 e gli 8 milioni al mese a seconda delle dimensioni. In genere vengono affittati da grandi imprese per i propri dipendenti e da diplomatici, che godono di un trattamento di favore. Per chi non può permettersi questi prezzi, non resta che cercar casa sul mercato libero, venti volte meno caro, ma con finiture e standard igienici pessimi. Per legge, però, questi alloggi sono riservati ai cinesi, in genere commercianti immigrati da altre regioni. Una disposizione che sembra ovvia perché per i cinesi uno straniero, soprattutto se occidentale, è sicuramente ricco. Prendere in affitto una casa sul mercato libero è un rischio. Giapponesi e coreani riescono a non dare nell'occhio, mentre gli occidentali sono vittime predestinate di retate e perquisizioni, anche in piena notte, che si concludono alla stazione di polizia con un verbale e l'interdizione di ritornare nell'appartamento. A Pechino si sta creando un gruppo di gente senza fissa dimora dalla pelle bianca, che vive e traffica in città cambiando casa ogni due o tre mesi. In alcuni casi sono gli stessi locatori, dopo avere incassato l'anticipo di alcuni mesi, a informare la polizia, tenendosi quanto già incassato.

Londra. Cresce la trasformazione di uffici in abitazioni a uso residenziale

Un altro edificio di uffici è stato trasformato in residenza: la vecchia sede della British Gas in Fulham diverrà un condominio con 77 appartamenti. Il progetto prevede il rifacimento delle facciate, oggi tutte a vetri, con l'insediamento di balconi e grandi finestre. Gli appartamenti avranno quasi tutti vista sul Tamigi. La trasformazione di uffici in residenza sembra quasi un destino obbligato, specialmente per gli edifici costruiti negli anni 60. Obsoleti dal punto di vista tecnologico, sono i primi a sparire dal mercato degli uffici, limitato e selettivo, molto attento alla qualità e alla possibilità di una perfetta organizzazione del lavoro. La trasformazione incontra il favore dei promotori immobiliari, sempre che il prezzo di acquisto sia basso e la posizione centrale. Anche la Ek House, anonimo edificio nella zona sud di Londra, sarà rifatta, in stile georgiano, e ribattezzata St Paul Wiew, con una quarantina di appartamenti. Più complesso il riutilizzo dell'Alexander Fleming House in Elephant and Castle, già occupata dal dipartimento della Sanità, uno dei pochi esempi di architettura brutalista londinese, definita dai detrattori una scatola di fiammiferi. È stata acquistata da un immobiliare che intende rispettarne il carattere. Con centinaia di appartamenti sarà il più grande esempio di riconversione residenziale di un centro di uffici.

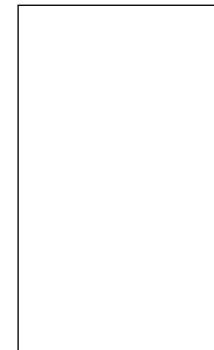
Belgio. Per vendere la casa sarà necessario un eco-certificato

A partire da ottobre in Belgio per vendere, affittare, dividere una casa o un terreno bisogna fare i conti con un "certificato ambientale". I proprietari degli immobili e dei terreni devono provvedere, prima di regolarizzare i contratti di vendita o di affitto, a far "risanare i loro beni, se inquinati". Il che significa: operazioni di bonifica e rinverdimento per i terreni e di recupero e restauro per le abitazioni, il tutto a carico del proprietario, pena la nullità del contratto. Un'attestazione ambientale, rilasciata dall'Ovam (la società pubblica che regola gli scarichi della regione fiamminga) per la somma di 1.000 franchi (50.000 lire) per parti catastale, costituisce il "passaporto ambientale" di avvenuto controllo. Nessuna scappatoia per i proprietari di beni inquinati: in caso di loro inerzia, l'Ovam provvede immediatamente all'esecuzione dei lavori che dovranno poi essere rimborsati. Unico sollievo: il proprietario potrà rivalersi sull'eventuale responsabile dell'inquinamento.

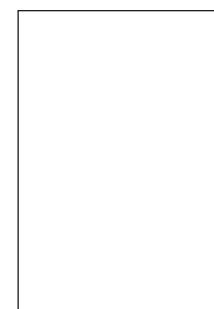
Parigi. La Société Générale investe nel recupero delle sue sedi nel centro storico

La Société Générale ha dato il via al restauro di un intero quartiere di sua proprietà nel centro di Parigi, abbandonato nel '95, quando ha deciso di concentrare altrove i suoi uffici direzionali. Oculatamente, la banca non si è lasciata tentare da ipotesi di interventi stravolgenti e ha scelto di salvaguardare l'integrità degli edifici, cercando di contenere in soli 30 mesi i tempi di ristrutturazione. Si tratta di un isolato compreso tra rue Caumartin e il boulevard des Capucines, dove palazzi del '700 si affiancano a residenze borghesi dell'800, costruite vicino al passeggio sui bastioni delle mura di Luigi XIII. All'inizio del secolo fu aperta una strada interna intitolata a re Edoardo VII, da cui prese nome l'intero quartiere. Il progetto di ristrutturazione risponde a obiettivi precisi: riannimare le vie reintroducendo attività commerciali, ridisegnare l'isolato creando corti e spazi verdi, riportare agli antichi splendori il teatro Olympia, che fa parte del complesso. La sala principale di questo tempio del music-hall è considerata monumento storico; dopo il restauro ospiterà mostre e conferenze. La complessità dell'intervento emerge dal numero di disegni presentati, oltre 1.500, senza contare quelli per i dettagli di ogni facciata.

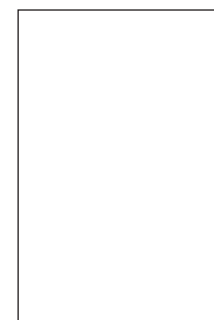
(da: *Il Foglio quotidiano*)



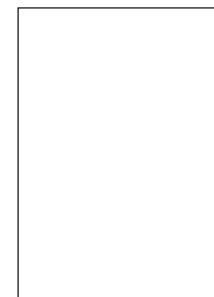
Prima edizione di *Guida ai contratti*, nuova banca dati su CD-Rom. Coordinatore scientifico, Vincenzo Franceschelli



Prestigioso rapporto riservato sul mercato immobiliare. Contiene anche gli atti del "Forum di previsioni e strategie" svoltosi a Camogli, con l'intervento del Presidente confederale sul tema "Il riordino della fiscalità immobiliare e della normativa delle locazioni"



Esauriente pubblicazione sul tema di cui al titolo. A cura di Roberto Bottiglia



Aggiornato volume sul tema della sicurezza, con indicazioni pratiche anche per quanto riguarda i fabbricati

COMPIANTO

È una forma d'ammirazione verso se stessi.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

DESTINO

Ciò che noi decidiamo ma che il Creatore ha stabilito.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

ANIMA

La sua anima indossa l'A maiuscola quando entra in casa.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Per la casa, meno tasse

Ulteriore riduzione dell'aliquota Iva sulle manutenzioni. Mutui a tassi europei (con rischio di cambio a carico dello Stato). Riduzione del costo del lavoro in edilizia. Definitivo completamento della normativa sulle opere pubbliche.

Sono queste le condizioni che Vico Valassi, presidente dell'Ance (Associazione nazionale costruttori edili) considera basilari per permettere il rilancio del settore, da tempo in crisi. «Purtroppo non si è ancora invertita la tendenza stagnante - spiega Valassi - c'è infatti poco interesse ad investire nel mercato della casa, poca disponibilità di risorse da indirizzare verso questo mercato perché la confusione e soprattutto la pressione fiscale rimangono molto alte, tanto che l'investitore sia privato che istituzionale non considera interessante questo tipo di investimento». «Per il rilancio non ci colleghiamo a un teorema che il Governo continua a sostenere, cioè che andiamo certamente in Europa». Ma se l'Italia entra in Europa, nel giro della moneta unica sono indispensabili - dice Valassi - mutui a tassi europei, con lo Stato che si fa carico del rischio di cambio per gli acquisti di prime case e abitazioni nuove o ristrutturate (da destinare all'affitto).

«Continuiamo a batterci - prosegue Valassi in una sua dichiarazione a *La Padania* - perché ci sia un intervento forte che garantisca che la fiscalità sulla casa, sia per le imposte che arrivano sulla testa di tutti a partire dall'Ici, insieme all'alto costo dell'aliquota Iva, siano ristretti a dei valori più sostenibili». «Solo in questo modo - conclude il presidente dell'Ance - si recupererebbero entrate per l'erario e si potrebbe raggiungere il doppio obiettivo di rivitalizzare il mercato rilanciando lo sviluppo con nuovi investimenti, eliminando lavoro nero e abusivismo e creando nuova occupazione».

Al centro delle preoccupazioni del settore, è in questo periodo anche la questione del rinnovo del contratto. Una vertenza che riguarda direttamente oltre 1.700.000 lavoratori ma coinvolge almeno altri 1.200.000 addetti operanti in attività dell'indotto.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mediazioni, compenso

Perché nasca il diritto di credito al compenso in favore del mediatore o del procacciatore, è sufficiente che questi ponga in contatto tra loro due o più parti per la conclusione di un affare, che questo venga concluso per effetto del suo intervento e che la sua attività, nota alle parti, sia stata quanto meno da loro accettata, nella ipotesi della mediazione, o determinata da un incarico unilateralmente affidato anche tacitamente e desumibile *per facta concludentia*. È, pertanto, ipotizzabile una attività di intermediazione, che dà diritto a compenso, anche nell'ipotesi in cui l'acquisto o la stipulazione del contratto abbia luogo attraverso meccanismi che escludono una libera negoziazione, se almeno una delle parti è venuta a conoscenza e abbia preso contatto con un'altra per l'esclusiva opera dell'intermediatore, che acquista efficacia di concausa della conclusione dell'affare.

Cass., Sezione III, sentenza 17 dicembre 1996 n. 11244 - Pres. Giustiniani; Rel. Occhionero; PM (conf.) Leo.

Iscrizione al Ruolo

L'esercizio dell'attività di mediazione richiede, quale condizione necessaria, l'iscrizione al Ruolo degli agenti in affari di mediazione; la mancanza di questo requisito comporta la nullità del contratto di mediazione e l'inesigibilità della provvigione.

Pretura di Torino; sentenza 25 luglio 1996; Giud. Rizzi.

PATRIA

L'Italia riarmò i suoi ricordi
e si arrese alla realtà dei fatti.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

MISANTROPIA

Sono un misantropo che cerca
compagnia per sentirsi solo.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

ALLA CAMERA, QUALCOSA SI MUOVE

Questo il titolo con il quale - in prima pagina - *Italia Oggi* ha annunciato l'avvenuta presentazione (al Comitato ristretto locazioni della Commissione ambiente della Camera dei deputati: pres. Lorenzetti, pds) di un testo di riforma della normativa sulle locazioni predisposto dal relatore (Zagatti, pds), che ripristina l'obbligatorietà dell'assistenza in tutti i casi (e non solo in certi, come erroneamente interpretato dal quotidiano). Il testo Zagatti riprende poi, in diverse - anche determinanti - parti, il progetto Di Pietro (a suo tempo formalmente respinto dalla Confedilizia: se no, sarebbe già legge) e non può certo essere accettato. Altrettanto, non può essere accettato il progetto predisposto dalle associazioni Uppi/Appc/Asspi, che accetta l'(in)accettabile impianto del progetto Di Pietro - che le piccole associazioni avevano del resto già accettato, e sottoscritto, nel suo complesso: compreso il contratto a tempo indeterminato! - correggendone, ora, solo le storture più macroscopiche (per esempio, elimina la pregiudiziale tributaria per le azioni processuali del proprietario, mantenendo peraltro - oltre che la limitazione dei patti in deroga all'uso abitativo - le agevolazioni fiscali per gli inquilini, solo rapportate al reddito). In certe parti - e specificatamente in punto di derogabilità delle norme della legge dell'equo canone - la proposta delle piccole associazioni è addirittura (e come si spiega?) più restrittiva di quella del pidissimo Zagatti.

RASSEGNA STAMPA

Pioggia di lettere... sull'Accordo Di Pietro Ma De Mita, quanto paga d'affitto?

L'Accordo Di Pietro sul nuovo regime delle locazioni (firmato da piccole associazioni oltre che dai sindacati inquilini, ma subito respinto in toto - solo - dalla Confedilizia, siccome prevedeva - addirittura e fra l'altro - persino il contratto di locazione a tempo indeterminato, risolvibile dal proprietario per necessità) continua a tenere banco sui giornali.

Gualtiero Magrini, di Roma, scrive su *Il Messaggero* (19/1): «Sono un piccolo proprietario che ha avuto notizia dell'incontro del sottosegretario Mattioli col segretario generale dell'Uppi. Mi chiedo come questa associazione, che dovrebbe difendere i piccoli proprietari, possa non solo approvare ma perfino incoraggiare una legge che prevede che io debba affittare all'infinito e possa rientrare in casa mia solo dimostrando una grave necessità».

La prof. Anna Maria Costa scrive a *La Nazione* (20/1) dalla capitale: «Vorrei solo ricordare a quell'esponente dell'associazione che si dice di piccoli proprietari immobiliari Uppi che la stessa Uppi si è messa d'accordo col sottosegretario Mattioli e con l'allora ministro Di Pietro per un disegno di legge di riforma degli affitti che non consentirà mai a un piccolo proprietario di riavere la casa libera dall'inquilino, alla faccia della morosità. L'Uppi è riuscita a mettersi d'accordo con i sindacati inquilini introducendo un istituto di cui proprio non si sentiva il bisogno: l'affitto per l'eternità. Forse la dicitura di quell'associazione significa Unione produttiva di profitti per gli inquilini».

Ancora sull'Uppi questa lettera di Michele Azzari di Roma allo stesso quotidiano (26/1): «Qualche interessato lettore sostiene che l'organizzazione di proprietari Uppi tutelerebbe i padroni di casa. A me pare che sia la stessa organizzazione che ha firmato l'intesa-capestro con Mattioli e Di Pietro, intesa che danneggia i proprietari impedendo che la locazione abbia un termine, perpetuando le commissioni prefettizie che servono solo agli inquilini morosi e addirittura sancendo che i patti in deroga devono durare almeno dieci anni. Hai voglia a dire che così si tutela la proprietà».

Patto in deroga ingiusto, ma per la proprietà. È il caso di Silvana Signorelli di Roma che così scrive a *Il Messaggero* (1/2): «Sono una pensionata di settantadue anni che dopo tanti sacrifici è riuscita a comperarsi una casa affittata. Dopo tante inutili spese legali per poter abitare nella casa acquistata, sono stata costretta a stipulare un nuovo contratto, con lo stesso inquilino, sulla base della nuova legge dei patti in deroga per un canone mensile di 450.000 lire mentre io pago per la casa dove abito in affitto 600.000 lire. Or bene, ai fini Irpef e Ici, la casa di mia proprietà che non riesco ad abitare a causa delle leggi dello Stato, mi viene considerata come seconda casa e il canone percepito si cumula con il reddito da pensione che è di 1.500.000 mensili. L'affitto che pago io, invece, non mi viene per niente considerato. Mi chiedo perché non posso dedurre dalla denuncia dei redditi le 600.000 lire che pago come locataria dell'appartamento abitato. Inoltre, perché devo pagare l'Ici sulla casa di mia proprietà come fosse una seconda casa se in realtà possiedo solo quella? Si parla tanto di giustizia fiscale ma a me chi mi rende giustizia?».

Sul *Corriere della sera* (8/2) questa lettera di Pasquale Angeletti di Roma: «In questi ultimi tempi c'è una domanda che mi incuriosisce ed al tempo stesso mi procura fastidio. Se potesse darmi una risposta, le sarei grato. L'onorevole De Mita occupa una casa grandiosissima al centro di Roma, ad un centinaio di metri da Fontana di Trevi, casa appartenente ad un Istituto di cura di cui non ricordo il nome. Qualche anno addietro, per renderla sicura, data la carica istituzionale che ricopriva l'onorevole, furono spesi trecento milioni. La domanda è semplicemente questa: quanto paga di affitto?».

TUTTONORMEL

Corsi di perfezionamento normativa elettrica 1997

I corsi di perfezionamento TuttoNormel sono rivolti a quanti desiderano approfondire temi di sicurezza elettrica, acquisire i fondamenti tecnici della normativa, aggiornarsi sui prossimi sviluppi della norma, dibattere le problematiche impiantistiche più controverse con autorevoli esperti e normatori. Una pausa di riflessione e di studio per elevare la propria professionalità al di sopra della media.

Ai partecipanti è richiesta una preparazione di base, anche se verranno brevemente richiamati i fondamenti di sicurezza elettrica; ai partecipanti a ciascun corso sarà rilasciato un attestato a firma del Prof. Vito Carrescia.

Ogni corso ha la durata di tre giorni. Le lezioni sono svolte in modo interattivo tra docenti e allievi, in modo da sollecitare l'interesse e favorire la discussione su esempi pratici. Sarà fornita la documentazione necessaria per l'approfondimento e l'aggiornamento dei temi svolti.

I corsi si svolgeranno secondo il seguente calendario:

1. **Contatti diretti e indiretti, impianti di terra:** 7-9/4/97 - 22-24/9/97
2. **Protezione contro le sovracorrenti:** 6-8/10/97
3. **Protezione contro i fulmini:** 23-25/6/97
4. **Luoghi con pericolo di esplosione:** 16-18/6/97 - 10-12/11/97
5. **Quadri elettrici di bassa tensione:** 21-23/4/97
6. **Norma CEI 64-8, aggiornamento ed evoluzione:** 2-4/6/97
7. **Legislazione e responsabilità nel settore elettrico:** 12-14/5/97 - 17-19/11/97
8. **Progetto di impianti elettrici utilizzatori:** 3-5/2/97 - 20-22/10/97
9. **Protezione contro le sovratensioni:** 27-29/10/97

Per ulteriori informazioni rivolgersi a:

TUTTONORMEL
C.so Duca degli Abruzzi, 31 -
10129 Torino
Tel. 011-5819002 r.a.
Fax. 011-5819304

Convertito in legge il decretone fiscale di fine anno Tutto su mutui, IVA manutenzione straordinaria, preliminari, imposta registro, immobili Stato (Regioni speciali), condono edilizio

Il Parlamento ha convertito in legge il decreto-legge 669/'96 (cosiddetto "decretone fiscale di fine anno": si veda *Cn* di gennaio '97), apportandovi non poche modificazioni. Esaminiamo in questa sede le disposizioni che rivestono interesse per la casa. Le Associazioni territoriali della Confedilizia che siano interessate possono chiedere il testo alla Sede centrale.

Agevolazioni per mutui

Art. 1, comma 4

Ai fini Irpef viene concessa la detrazione dall'imposta lorda di un importo pari al 22% dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire degli interessi passivi, degli oneri accessori e delle quote di rivalutazione per mutui contratti nel corso del '97 per effettuare interventi di: a) manutenzione ordinaria (inserita in sede di conversione in legge); b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia. Nel caso di contitolarità del mutuo il limite di 5 milioni è riferito all'ammontare complessivo di interessi, oneri e quote di rivalutazione. Modalità e condizioni della detrazione saranno stabilite con decreto del ministro delle Finanze (che ha già chiarito che i mutui possono essere contratti indipendentemente dall'uso residenziale dell'immobile).

Manutenzione straordinaria

Art. 2, comma 2

L'Iva per le prestazioni di servizi che hanno ad oggetto la realizzazione d'interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici viene ridotta al 10%. La riduzione opererà fino al 31.12.'97. Si rammenta che tali interventi sono dalla legge 457/'78 individuati nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (per particolari, si veda a pag. 13).

Trascrizione di preliminari

Art. 3, commi 1-10

I contratti preliminari di compravendita sono obbligatoriamente registrati - anche se sottoposti a condizione - se risultino da atto

pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Gli effetti della trascrizione del compromesso cessano se non viene eseguita la trascrizione del contratto definitivo nel termine di un anno dalla data convenuta fra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso nel termine di tre anni dalla trascrizione del preliminare stesso.

I preliminari che hanno ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare tanto la superficie utile della porzione di edificio quanto la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero edificio espressa in millesimi. Quando l'edificio è ultimato (tale intendendosi quello nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura), l'eventuale differenza di superficie o di quota non produce effetti solo se contenuta nei limiti di 1/20 rispetto a superficie o quota indicata nel compromesso.

La trascrizione dei compromessi è cancellata col consenso delle parti interessate.

Nel caso di mancata esecuzione del preliminare trascritto, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sull'immobile perdurando gli effetti della trascrizione.

Per la trascrizione dei preliminari l'imposta ipotecaria è dovuta nella misura fissa.

Imposta di registro

Art. 3, comma 14

Quando il trasferimento immobiliare viene effettuato nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende operare il trasferimento nel termine di tre anni, l'imposta di registro è applicata nella misura dell'1%. Se il termine triennale non è rispettato, viene applicata l'aliquota normale maggiorata del 30% e degl'interessi di mora.

Immobili dello Stato

Art. 6, comma 3

I beni immobili e i diritti reali sugli immobili appartenenti allo Stato, situati nei territori delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome, sono trasferiti, dal 1° 1.'97, al patrimonio di tali Regioni e Province, senza poter essere né conferiti in fondi immobiliari né alienati né permutati.

Condono edilizio

Art. 10, commi 5 bis-5 ter

Per le aree sottoposte a vincolo si prevede un decreto interministeriale che determinerà parametri e modalità per l'indennità risarcitoria da pagarsi, con riferimento alle singole tipologie di abuso e alle zone territoriali oggetto di vincolo.

D'ora in poi, occhio ai preliminari

Attenzione a stipulare preliminari, pure senza l'intervento del notaio: gli stessi diventano infatti obbligatoriamente trascrivibili anche a seguito di accertamento *giudiziale* delle firme.

È questa una delle novità introdotte dal Parlamento - e diventata legge - rispetto al decreto-legge governativo, che prevedeva solo la facoltà (e non l'obbligo) della trascrizione, e limitatamente ai compromessi redatti con l'intervento del notaio, senza l'ipotesi dell'accertamento giudiziale. Oltretutto - ha notato la Confedilizia - deve ritenersi che la norma si applichi anche ai vecchi compromessi di cui venga fatta accertare la firma.

La Confedilizia si è augurata in un comunicato alle agenzie di stampa che la normativa non rechi ulteriori intralci alla commerciabilità dei beni, come invece si può temere avvenga anche in relazione al fatto che una volta che un preliminare sia trascritto, e a fronte di un acquirente inadempiente, deve ritenersi che occorrerà ottenere una sentenza perché si possa richiedere alla Conservatoria dei registri immobiliari la cancellazione della trascrizione e ottenere, con essa, la disponibilità dell'immobile.

GIORNALISTA

È chi sa spiegare al pubblico quel che egli stesso non ha capito.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

Cadute proroghe impianti domestici e a gas

È decaduto il decreto-legge 670/'96 (di cui a *Cn* genn. '97), che conteneva fra l'altro proroghe di termini per l'adeguamento degli impianti domestici del gas, oltre che disposizioni relative alle contravvenzioni alle disposizioni sulla sicurezza del lavoro (d.lgs. 626/'94, come modificato dal d.lgs. 242/'96) in parte applicabili ai dipendenti da proprietari di fabbricati. Al momento della chiusura redazionale del presente numero di *Cn*, non è nota la decisione del Governo in merito alla riproposizione di tali norme.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Ania e i sindacati inquilini Sunia, Sict e Uniat hanno sottoscritto un accordo che proroga al 31.12.'97 i termini di scadenza del protocollo d'intesa vigente dal 12.7.'93 (e di cui abbiamo già dato notizia) in tema di contratti di locazione d'immobili urbani ad uso abitativo stipulati in deroga. L'Ania ha specificato che l'accordo non ha efficacia vincolante per singole imprese d'assicurazione che non volessero uniformarsi ai contenuti economici e normativi.

CASSA PORTIERI

COSTITUITA TRA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Il Comitato esecutivo della Cassa portieri ha avviato l'esame della possibile costituzione di una previdenza integrativa a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Sia la Confedilizia sia i sindacati hanno dichiarato la disponibilità alla costituzione di uno specifico fondo. Si prevede che un primo avvio operativo possa intervenire a metà del '98.

Assegnazioni e canoni Iacp

È scattata la normativa sulle assegnazioni e i canoni di locazione delle case popolari (Iacp).

La delibera Cipe in proposito, che stabilisce un rapporto diretto tra reddito complessivo familiare e canone, è stata infatti pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale.

La delibera - come aveva ricordato il Ministero dei lavori pubblici al momento della sua approvazione - dà ampia discrezionalità alle regioni, "sia pure nel limite dell'equo canone, per poter privilegiare le classi sociali meno abbienti". Il testo del documento prevede infatti che "La regione stabilisce fasce percentuali di aumento progressivo in rapporto al reddito complessivo del nucleo familiare", e che, per quantificare il canone, "il costo base è quello stabilito dalla regione in base ai massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata, determinati dalla regione medesima".

Approvati i Modelli 740

Con Decreto ministeriale 14.2.1997 (pubblicato sul Supplemento ordinario n. 34 alla Gazzetta ufficiale del 15.2.1997) sono stati approvati i vari modelli 740, con le relative istruzioni. *Cn*, come al solito, darà conto in tempo utile delle novità concernenti i redditi dei fabbricati.

Circolare notariato sul condono edilizio

Con circolare 3.2.1997 prot. n. 228, il Consiglio nazionale del notariato ha diffuso la propria interpretazione della legge 662/96 in materia di "Condono edilizio e commerciabilità dell'edificio abusivo dopo la legge collegata alla Finanziaria 1997".

Le Associazioni territoriali interessate possono chiederne copia alla Sede centrale.

L'avviso di mora non è impugnabile

L'avviso di mora, ai sensi dell'articolo 53 del dpr 602/73, non è atto impugnabile. È quanto emerge dalla determinazione della Direzione centrale per la riscossione del Ministero delle finanze espressa nella nota n. II/3/5543 del 17 dicembre 1996.

Viene fatto presente che l'avviso di mora non può essere considerato come un atto facente parte della procedura esecutiva, la quale ha invece inizio con il pignoramento, ma come atto precedente all'esecuzione.

Analizzando l'articolo 19 del dlgs. n. 546/92 la circolare n. 98/E del 23 aprile 1996 conferma tanto la prodromicità dell'avviso di mora per la procedura di esecuzione forzata, quanto l'efficacia di atto impositivo quando non sia stato preceduto dalla notifica della cartella di pagamento o addirittura dall'avviso di accertamento.

Dal 23 marzo, nuove norme per la sicurezza nei cantieri edili (sono interessati tutti i proprietari che eseguono lavori)

Le nuove disposizioni sulla sicurezza e salute nei cantieri, previste dal d.lgs. 494/96, entrano in vigore il 23.3.'97. Le norme si applicano (art. 1) per qualsiasi tipo di cantiere temporaneo o mobile, per tale intendendosi (art. 2 e allegato 1) qualsiasi luogo in cui si eseguono lavori edili o di genio civile di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione e risanamento di opere fisse o permanenti o temporanee, in muratura o cemento armato o metallo o legno o altro materiale, comprese linee e impianti elettrici.

La legge pone obblighi al committente, tale essendo il soggetto (art. 2) per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Committenti possono quindi essere, fra gli altri, i privati proprietari, le società immobiliari, le amministrazioni condominiali.

Il committente designa un responsabile dei lavori (art. 2) per la progettazione o l'esecuzione o il controllo dell'esecuzione dell'opera. Il committente o il responsabile designa poi un coordinatore per la progettazione e un coordinatore per la sicurezza (art. 3): se ne abbia i requisiti, può svolgere direttamente tali funzioni (anche entrambe).

La legge pone a carico del committente una serie di obblighi (art. 3), che egli può fare svolgere dal responsabile dei lavori, senza però essere esonerato dalle responsabilità (art. 6) connesse con l'adempimento di tali obblighi. Il committente deve dunque sorvegliare e assicurarsi che gli obblighi in capo a responsabile e coordinatori vengano assolti nel rispetto della legge.

Il rispetto delle norme sulla sicurezza dovrà in particolare essere verificato con speciale attenzione. Fra l'altro il committente o il responsabile dei lavori (ma, ripetersi, dell'adempimento di tali obblighi resta responsabile il committente) è tenuto a richiedere alle imprese esecutrici l'iscrizione alla Camera di commercio, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali.

La mannaia del fisco

Proprio la mannaia del fisco rappresenta il punto critico che ha impedito in Italia la creazione di quel collegamento tra risparmio e mercato immobiliare che costituisce uno degli assi portanti per lo sviluppo complessivo dell'economia.

Il divorzio tra immobili e risparmio è un divorzio che viene da lontano. Se si percorre la storia legislativa degli ultimi cinquant'anni non si fa che scoprire come l'investimento immobiliare sia stato di volta in volta penalizzato da imposte perfino sui redditi virtuali, come l'Irpef sulla casa d'abitazione, da vincoli alla redditività (non c'è bisogno di ricordare la legge sull'equo canone, che ha ingessato il mercato per un ventennio), da limitazioni alla disponibilità del bene (si parla tuttora di proroga dell'esecutività degli sfratti).

Gianfranco Fabi, Vicedirettore 24 ore

ALIQUOTE ICI

Tesi Confedilizia confermata

L'Ici '97 deve essere deliberata dai Consigli comunali (e quindi alla luce del sole). La Confedilizia - che ha impugnato davanti alla Corte costituzionale la vecchia norma che attribuiva la competenza alle Giunte, ed è tuttora in attesa della decisione - non ha dubbi sulla base della nuova Finanziaria (varata nei nuovi termini proprio per suo diretto intervento). Il comma 53 dell'art. 3 della legge 662 del 23.12.96 ha modificato l'art. 6 sostituendo alla parola "Giunta comunale" il termine generico "Comune". Secondo Confedilizia, questa modifica - di per sé, comunque, indicativa - riconferma che la competenza per la determinazione delle aliquote spetta al Consiglio, giacché nessun ostacolo si frapporterebbe ormai alla piena operatività dell'art. 32, comma 2, lett. g, della legge n. 142 del 1990. Alcuno ha sostenuto poi che, per pacifica dottrina e giurisprudenza, tale art. 32 non consentirebbe al Consiglio comunale di decidere sulle aliquote I.C.I.

Il fatto è che la giurisprudenza amministrativa risulta andare in senso esattamente contrario a ciò che si sostiene. ad esempio, secondo T.A.R. Lombardia, Milano, I, 7 maggio 1994, rientrano nella competenza del Consiglio, come disciplinata dall'art. 32 l. n. 142 del 1990, non solo l'istituzione e l'ordinamento dei tributi, ma anche l'articolazione e la variazione delle tariffe. Nella stessa direzione si esprimono T.A.R. Lombardia, Brescia, 20 luglio 1993, n. 631; T.A.R. Lazio, Latina, 22 gennaio 1993, n. 89; T.A.R. Lazio, sez. II, 29 settembre 1992, n. 1946.

Del resto, la determinazione delle aliquote I.C.I. non attiene alla "gestione ordinaria" dell'imposta, che potrebbe anche spettare alla Giunta, ma proprio all'"ordinamento" del tributo ed alla sua "disciplina generale", ai sensi dell'art. 32 l. n. 142 del 1990. La determinazione delle aliquote I.C.I. è un atto normativo di carattere generale ed astratto per il territorio comunale, ed è un atto di importanza decisiva, dal quale dipende il sacrificio tributario complessivo imposto al cittadino: esso non può che spettare all'organo comunale rappresentativo.

Le tesi dell'Ufficio legale della Confedilizia sono state appieno condivise dall'Anci Lombardia (che in una circolare del 13.2.97, n. 2/97, ha esplicitamente affermato la competenza dei Consigli comunali).

In un articolo di Filippo Danale Dinacci che compare sulla *Rivista Anci* (dicembre '96) viene poi condivisa un'altra tesi dell'Ufficio legale della Confedilizia sul fatto che l'aliquota Ici agevolata per le abitazioni principali dei proprietari debba essere unica, anche per le case adibite ad abitazione principale del conduttore. Si esprime solo il dubbio che "la disposizione agevolativa in esame potrebbe prestare il fianco all'adozione di forme elusive dell'imposta (ad. es. contratti di locazione stipulati tra familiari, amici ecc.), il cui controllo di legittimità sarebbe di difficile espletamento".

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal 1° gennaio rivalutati gli importi del 3,9%

Colf, contributi '97

I nuovi importi contributivi, con decorrenza dal 1° gennaio 1997, indicati nelle apposite tabelle, sono stati determinati sulla base della variazione percentuale del 3,9% (aumento dell'indice medio del costo della vita calcolato dall'Istat), in applicazione dell'articolo 3, comma 23, della legge 335/95 e delle direttive ministeriali per l'attuazione del Dm 22 febbraio 1996.

Lo ha reso noto l'Inps con la circolare n. 32 del 14 febbraio 1997.

I versamenti per la colf italiana...

I contributi per la colf italiana o degli altri Paesi della Ue dal 1° gennaio '97

| Retribuzione effettiva oraria (1) | Retribuzione convenzionale oraria | Importo contrib. orario | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|
| | | Con Cuaf | Senza Cuaf (2) |
| Fino a lire 10.720 | 9.520 | 3.361 (545) | 2.933 (545) |
| Da lire 10.721 a lire 13.100 | 10.720 | 3.785 (613) | 3.302 (613) |
| Oltre lire 13.100 | 13.100 | 4.625 (749) | 4.035 (749) |
| Orario di lavoro superiore a 24 ore settimanali | 6.920 | 2.443 (396) | 2.132 (396) |

Nota: La cifra tra parentesi è la quota contributiva a carico del lavoratore domestico. (1) Da indicare sul bollettino di versamento rilasciato dall'Inps. (2) Il contributo per la cassa unica assegni familiari (Cuaf) non è dovuto nel caso di rapporto di lavoro tra coniugi e tra parenti e affini entro il terzo grado che risultino conviventi con il datore di lavoro.

...e per quella extracomunitaria

I contributi orari per la colf extracomunitaria dal 1° gennaio 1997

| Retribuzione effettiva oraria (1) | Retribuzione convenzionale oraria | Importo contrib. orario | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|
| | | Con Cuaf | Senza Cuaf (2) |
| Fino a lire 10.720 | 9.520 | 3.408(592) | 2.980 (592) |
| Da lire 10.721 a lire 13.100 | 10.720 | 3.839(667) | 3.356(667) |
| Oltre lire 13.100 | 13.100 | 4.691(815) | 4.101(815) |
| Orario di lavoro superiore a 24 ore settimanali | 6.920 | 2.477(430) | 2.166(430) |

Nota: La cifra tra parentesi è la quota contributiva a carico del lavoratore domestico. (1) Da indicare sul bollettino di versamento rilasciato dall'Inps. (2) Il contributo per la cassa unica assegni familiari (Cuaf) non è dovuto nel caso di rapporto di lavoro tra coniugi e tra parenti e affini entro il terzo grado che risultino conviventi con il datore di lavoro.

REGISTRO AMMINISTRATORI
PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Norme per la sicurezza

Con decreto Ministeri Lavoro, Industria e Sanità del 16.1.1997 sono stati definiti i casi "di riduzione delle frequenze della visita degli ambienti di lavoro da parte del medico competente". Con decreto in pari data dei Ministeri Lavoro e Sanità si è provveduto alla "Individuazione dei contenuti minimi della formazione dei lavoratori, dei rappresentanti per la sicurezza e dei datori di lavoro che possono svolgere direttamente i compiti propri del responsabile del servizio di prevenzione e protezione".

È DA SAPERSI CHE...

Prescrizione rimborso oneri accessori condominiali

"La prescrizione del diritto del locatore di ripetere dal conduttore gli oneri accessori a carico di quest'ultimo decorre dalla data in cui l'assemblea del condominio ha approvato il consuntivo ed il riparto delle spese tra i condomini, giacché è solo allora che sorge il debito del condomino locatore nei confronti del condominio e conseguentemente il credito del condominio nei confronti del conduttore". Cass. 27.11.1989 n. 5160 (in: Arch. loc. 1990, 166, m.).

Intercapedine, proprietà comune

"L'intercapedine che corre sotto il livello della strada, intorno all'edificio, destinata a preservare l'intero stabile dall'umidità ed infiltrazione di acque, è - ove non risulti il contrario dal titolo - di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., a nulla importando che essa sia ricavata su area del Demanio. Essendo l'intercapedine un elemento strutturale ed essenziale dell'edificio, l'onere di provvedere ai suoi pesi, ivi compresa la tassa di occupazione del suolo pubblico, incombe per millesimi a tutti i condomini, a prescindere dal beneficio particolare ricavato, per luce ed aria, da alcuni vani interrati". C. Appello Roma 12.2.1960 n. 1363 (in: F. Tamborrino, Come si ripartiscono le spese di condominio, voce 39-Intercapedini).

Se manca la dichiarazione dell'altro coniuge l'acquisto di un immobile è sempre in comunione

Il comma 2 dell'articolo 179 del Codice civile, con una disposizione avente efficacia imperativa - come risulta anche dalla sua formulazione letterale - impone tassativamente, qualora un coniuge intenda procedere all'acquisto di un immobile (o mobile registrato) come bene «personale» a norma di una delle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 179 del Codice civile, l'inserimento nell'atto di acquisto di una dichiarazione bilaterale di esclusione dell'acquisto dalla comunione, se si vuole evitare l'inserimento in essa fin dall'origine, ossia prima del perfezionamento della fattispecie acquisitiva del bene oggetto dell'acquisto medesimo.

Anche la donazione indiretta del bene immobile acquistato non rimane esclusa dalla comunione, quando dall'atto di acquisto di detto bene lo stesso risulti, come nella specie, attraverso la dichiarata partecipazione al negozio acquisitivo di entrambi i coniugi, specificatamente «attribuito alla comunione».

Corte di cassazione - Sezione II civile - 25 ottobre 1996 n. 9307 (Presidente Verde; Relatore Paoletta; Pm - conforme - Di Salvo)

La decisione è commentata sfavorevolmente da Roberto Zanaboni in Guida al diritto dell'8.2.97. Si fa rilevare che la Suprema Corte, in contrasto con sue precedenti sentenze, attribuisce natura dispositiva (e non, ricognitiva) alla dichiarazione prevista dall'art. 179, u.c., del Codice civile.

Sconti prima casa applicabili una sola volta quando la norma lo prevede esplicitamente

I benefici "prima casa", disposti dalla legge 118/1985, sono applicabili a chi già avesse goduto di quelli disposti dalla legge 168/1982. I giudici della Commissione tributaria regionale delle Marche hanno ritenuto che la norma agevolativa successiva non si era limitata a prorogare quanto previsto dalla legge del 1982, ma aveva individuato condizioni parzialmente diverse per l'agevolazione. La legge n. 118 aveva inoltre esplicitamente escluso dai benefici solo chi aveva fruito di quelli che essa stessa stabiliva. Ad avvalorare la propria tesi i giudici tributari richiamano il fatto che solo con la legge 515/1991 è stata introdotta l'esclusione per chi aveva già goduto delle precedenti norme a favore e che nel 1993 (legge n. 243) veniva ripristinato il beneficio per chi già ne aveva fruito, ipotesi in seguito di nuovo esclusa dalla Finanziaria '96 (legge 549/1995), con una formulazione particolarmente restrittiva per i contribuenti. In altre parole, solo dove le norme lo dispongono esplicitamente i benefici prima casa non si applicano più volte.

Commissione tributaria regionale Marche - Sezione I - Sentenza 19-25 novembre 1996 n. 161 (Presidente: Nardino - Relatore: Gnemmi)

Occupazioni illegittime, ancora incostituzionalità

L'ufficio legale della Confagricoltura (direzione legislativa), tra le novità della recente Finanziaria (legge n. 662/96) ha segnalato fra l'altro l'art. 3 comma 65, che ha aggiunto all'art. 5 bis della legge n. 359/92, relativo ai nuovi criteri per la determinazione dell'indennizzo a favore delle aree oggetto di occupazioni e suscettibili di utilizzazione edificatoria, la seguente disposizione:

"All'articolo 5 bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, è aggiunto, in fine, il seguente comma: 7-bis. In caso di occupazioni illegittime di suoli per causa di pubblica utilità, intervenute anteriormente al 30 settembre 1996, si applicano, per la liquidazione del danno, i criteri di determinazione dell'indennità di cui al comma 1, con esclusione della riduzione del 40 per cento. In tal caso l'importo del risarcimento è altresì aumentato del 10 per cento. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche ai procedimenti in corso non definiti con sentenza passata in giudicato".

L'ufficio legale, pur riservandosi di approfondire ulteriormente l'interpretazione e gli aspetti giuridici che solleva questa ultima disposizione, ha evidenziato come la norma presenti indubbi aspetti di illegittimità costituzionale, non uniformandosi pienamente alle indicazioni espresse dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 369 del 17 ottobre 1996.

Con tale pronuncia la Corte costituzionale aveva censurato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1 co. 65 della legge n. 549/95 che aveva equiparato i criteri normativi per la liquidazione dell'indennizzo a quelli di risarcimento del danno derivante da occupazione illegittima di suoli per causa di pubblica utilità.

In tale decisione - ha commentato l'avv. Antonio Vincenzi - si era opportunamente evidenziato che mentre la misura dell'indennizzo costituisce il punto di equilibrio tra interesse pubblico alla realizzazione dell'opera ed interesse del privato alla conservazione del bene, la misura del risarcimento deve tenere conto della situazione di illegittimità che si è provocata, che impone una reazione dell'ordinamento a tutela della legalità violata. I criteri che presiedono alla liquidazione del risarcimento del danno sono infatti oggettivamente fissati nel nostro ordinamento positivo e non possono essere disgiunti da un ristoro totale e completo del pregiudizio subito dal privato da un comportamento illegittimo, ancorché posto in essere dalla pubblica amministrazione, che in proposito non può godere di un trattamento di favore.

Per questo, pare che il predeterminare aprioristicamente il risarcimento del danno cui è tenuta la pubblica amministrazione nel caso di occupazione illegittima di suoli per causa di pubblica utilità, violi - annota Vincenzi - il principio di ragionevolezza di cui all'art. 3 e quello stabilito dall'art. 42 della Carta costituzionale di tutela della proprietà, introducendo una deroga del tutto ingiustificata al fondamentale principio sancito dal nostro ordinamento positivo della riparazione integrale del danno subito da chi è stato lesa da un comportamento illegittimo della pubblica amministrazione a tutto vantaggio dell'interesse pubblico che deve pur sempre, nella delicata materia della espropriazione, essere temperato in misura equilibrata con quello privato.

CONFEDILIZIA UFFICIO LEGALE

Cassazione, prima sentenza sui patti in deroga

Locazione - Disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 27 luglio 1978, n. 392, cosiddetta sull'equo canone) - Immobili adibiti ad uso di abitazione - "Patti in deroga" e proroga biennale ex art. 2 legge n. 359 del 1992 - Contratti in corso all'entrata in vigore della suddetta legge - Applicabilità.

Al regime dei "patti in deroga" e alla proroga biennale prevista dall'art. 2 legge n. 359 del 1992 sono soggetti anche i contratti di locazione in corso al momento dell'entrata in vigore della suddetta legge, posto che l'espressione "contratti rinnovati successivamente all'entrata in vigore della legge di conversione", di cui al citato art. 2, va intesa come comprensiva di quei contratti che, quantunque stipulati o rinnovati prima della entrata in vigore della legge, sono destinati a scadere (e, quindi, potenzialmente, ad essere ulteriormente rinnovati) in epoca successiva.

Sez. 3 sent. 761 del 24.1.97, Pres. Nicastro G., Rel. Limongelli, Pm Leo (conf.) - Ric. Tammaro, Res. Bianconi ed altri.

Proroga Commissioni prefettizie, ecco come la pensa il ministero

Con telegramma sopradistinto, codesta Prefettura ha posto un quesito in merito all'interpretazione delle disposizioni che fissano i termini di vigenza della disciplina in materia di graduazione delle esecuzioni di sfratto.

Sotto il profilo applicativo, il problema prospettato attiene, in particolare, all'individuazione degli interventi esperibili entro il cennato termine ultimo: in tal senso, è posto il dubbio se lo scadere del regime de quo configuri il momento finale utile per l'adozione, da parte dell'organo prefettizio, degli atti formali di concessione della forza pubblica - il cui concreto intervento può comunque essere dai medesimi differito ad un successivo arco temporale - ovvero se detto termine costituisca, invece, il limite entro il quale deve essere in ogni caso assicurata, attraverso l'impiego della forza pubblica, l'effettiva esecuzione dei titoli ricadenti nella normativa in argomento.

In proposito, si formulano le seguenti considerazioni.

Le disposizioni introdotte dalla legge 61/1989, con la quale è stata regolamentata la materia, hanno disciplinato l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili ad uso abitativo demandando al Prefetto la competenza a determinare, in tale fase, i criteri per l'assistenza della forza pubblica, sulla base del parere fornito dalla apposita Commissione consultiva.

L'organo prefettizio è stato in particolare impegnato, ai sensi dell'art. 3, ad assicurare di volta in volta la prelazione ai titoli sostenuti da particolari motivazioni considerate meritevoli di una più incisiva tutela (morfosità del conduttore, abbandono dell'immobile ovvero disponibilità non precaria di altro alloggio, necessità del locatore), ponendo quindi in coda le c.d. "finite locazioni pure", non sostenute da cause di prelazione.

Con riferimento a tale ultima tipologia di titoli - che sono destinati a concludere "la fila delle esecuzioni" - lo stesso articolo aveva stabilito limiti temporali massimi entro i quali doveva essere comunque garantito l'impiego della forza pubblica.

In tal senso, l'articolo aveva originariamente disposto, al comma 5, che per i cennati provvedimenti l'assistenza della forza pubblica venisse concessa entro un periodo non superiore a 48 mesi, con decorrenza non successiva al 1° gennaio 1990.

Il citato termine, più volte reiterato, è stato da ultimo prorogato con legge n. 556/1996 al 30 giugno 1997.

Tanto premesso, giova precisare come il dato testuale contenuto nella norma in esame - la cui precipua finalità è quella di realizzare entro un preciso e determinato arco temporale uno scaglionamento degli sfratti pendenti - induca inequivocabilmente a configurare il predetto termine quale limite massimo utile a portare di fatto a compimento, attraverso un uso programmato della forza pubblica, il contingente di procedure in fase di esecuzione.

Ciò conduce sostanzialmente ad escludere, sotto il profilo interpretativo, che in tale fase possano essere posti in essere interventi deputati ad esplicitare i propri effetti oltre la data di scadenza del regime da cui essi stessi traggono legittimazione.

Non sfuggono, al riguardo, le evidenti difficoltà che una siffatta linea operativa è suscettibile di implicare, specie nelle aree in cui il numero degli sfratti in fase di esecuzione è tuttora consistente.

Ciò tuttavia è, evidentemente, riconducibile alla natura di provvedimento provvisorio che la richiamata legge n. 556 riveste rispetto a future più organiche soluzioni.

Pertanto, in relazione a quanto premesso, si esprime l'avviso che, nel periodo di vigenza dell'attuale normativa, l'organo prefettizio debba comunque dare attuazione - alla luce della locale situazione abitativa ed in relazione alla disponibilità della forza pubblica - alle esecuzioni programmate secondo i criteri di cui alla legge n. 61/1989. Appare altresì evidente che le procedure esecutive cui, in tale contesto, non potrà essere dato seguito, per gli insuperabili limiti derivanti da oggettive indisponibilità di forza pubblica, verranno automaticamente ricondotte, con lo scadere del termine predetto, nell'alveo del regime sopravveniente.

Tanto si comunica per ogni opportuna determinazione.

Il Direttore generale (Marino)

USO DIVERSO

Quella clausola che lascia rinunciare...

Con sentenza 20.10.95 n. 10907 (di cui a *Cn* n. 9/96) la Cassazione ha stabilito: "In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo vige il principio della libertà di determinazione del canone, per cui tendendo l'art. 79 della legge n. 392 del 1978 a garantire l'equilibrio sinallagmatico del contratto secondo la valutazione operata dal legislatore, non sono stati imposti limiti all'autonomia negoziale con riguardo alla previsione di un canone in misura inferiore a quella originariamente concordata, ove la stessa trovi la sua giustificazione nella rinuncia, da parte del conduttore, ai diritti derivantigli dal contratto di locazione, relativamente alla prelazione e, conseguentemente, al riscatto ed all'indennità di avviamento commerciale".

Interessati a questa sentenza (compiutamente illustrata dall'avv. Elena Baio, del Coordinamento legali Confedilizia, nel corso di un recente convegno svoltosi a Piacenza), numerosi lettori ci hanno chiesto il testo esatto della clausola contrattuale - peraltro già distribuito al convegno richiamato, ed anche già inviato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia - alla base della sentenza in parola (pubblicata per esteso da *Arch. loc.* 1996, 189). Riportiamo la clausola più sotto, evidenziando ancora l'importanza della sentenza citata, tale da confermare un indirizzo "liberale" della Cassazione in materia di uso diverso che qualche commentatore ha ritenuto addirittura superare ogni disquisizione relativa all'applicabilità o meno allo stesso dei patti in deroga.

"Il conduttore sin d'ora rinuncia al diritto di prelazione e riscatto nonché al diritto di cui all'art. 34 (trentaquattro) della Legge n. 392 del 27.7.1978 (indennità per la perdita dell'avviamento), poiché tale rinuncia è stata compensata, all'atto della stipula del presente contratto, con una misura del canone inferiore a quella effettivamente concordata".

"Una casa gestita in franchising"

Questo il titolo della pagina curata da Antonio Sonzini su *ItaliaOggi* 7, che illustra le prime strutture che - dopo l'applicazione dello strumento del franchising da parte degli agenti immobiliari - fanno applicazione del medesimo strumento nel campo dell'amministrazione immobiliare.

Informazioni possono essere richieste dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale della Confedilizia.

Circolare ministeriale

Riflettori sui servizi catastali

Il tributo speciale (50 mila lire) per le domande di voltura promiscue ai fini delle iscrizioni nei catastri di terreni e fabbricati serve per la verifica sommaria della documentazione che il contribuente presenta all'ufficio periferico del catasto.

Il Ministero delle finanze, con la circolare 15T del 27/1/97, torna a fare luce sull'applicazione della legge 425/96 e sulla circolare 189T/96 per chiarire alcuni quesiti connessi all'espletamento dei servizi catastali erogati ai cittadini.

Un altro aspetto trattato riguarda la richiesta di visure non certificate a mezzo posta. Secondo il ministero, allo stato attuale è inopportuno e impossibile consentire la richiesta di visure attraverso il servizio postale. Mentre invece per quanto concerne il rilascio di planimetrie mediante stampa o fotocopia in esenzione dai tributi e dall'imposta di bollo, il ministero rimanda al punto 4 della tabella B allegata al dl 323/96, al di fuori delle fattispecie previste per la visura a stampa richiamate al punto 1 della medesima tabella.

GIORNALISMO

Non è un'arte, è una tecnica, un modo particolare di preparare il lettore alla sorpresa finale. Ogni parola va scritta in funzione dell'ultima riga, per rendere soddisfatto il lettore di aver perduto tempo a leggere l'articolo.

LONGANESI, *Fa lo stesso*

PER LA PUBBLICITÀ SU Confedilizia notizie

rivolgersi a:

ideazione roma
via V. Veneto 96
00187 Roma
tel. 06/48.74.900

MERCATO DELL'ARTE

«Vede», mi dice un mercante, «la differenza che corre tra l'alta borghesia del nord e quella del sud è che a Milano non si comprano quadri antichi perché non sono moderni, a Napoli non si comprano quadri moderni perché non sono antichi».

LONGANESI, *Fa lo stesso*

DALLE RIVISTE ...

Ancora sulla sanatoria dei patti in deroga Iva e aliquote nel settore dell'edilizia

Sulla sanatoria dei patti in deroga di cui alla legge 4.11.1996 n. 566 (e, quindi, sulla sua portata e sui suoi limiti) interviene, con un esaustivo articolo sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 6/96), il Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia, Paolo Scalettaris. Sulla proroga delle Commissioni prefettizie disposta dalla stessa legge interviene invece - sulla medesima, autorevole rivista - Alfredo Barbieri mentre Stefano Maglia tratta dell'impugnabilità delle delibere assembleari da parte dei condomini astenuti. Sempre sulla stessa rivista, da segnalare gli studi di Nino Scripelliti (Ancora sul risarcimento dei danni per mancata restituzione dell'immobile locato), Ascanio Sforza Fogliani (Ripristino locazione e contratto scaduto) e Luca Stendardi (Interventi di recupero e lavori condominiali).

Stefano Giove pubblica su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 6/96) un completo studio dal titolo "L'esecuzione degli sfratti nelle locazioni abitative: un nodo irrisolto".

Su *dedalo* (n. 11-12/96) interessante articolo di Paolo Stefanato dal titolo "Immobiliare Cuba": investitori stranieri interessati ad operare nel Paese di Fidel Castro.

"Mattone di Stato" s'intitola l'articolo di Alberto Ronchetti che compare su *Mondo Economico* (n. 6/97), insieme ad un altro - pure sulle dismissioni immobiliari - di Vito Biello.

Il Corriere Giuridico (n. 1/97) ospita un commento di Sergio Palmieri alla sentenza della Cassazione n. 5615/96 intitolato "Preliminare, vizi della cosa locata e tecniche di tutela".

Sulla tassazione delle indennità di esproprio dei terreni interviene Annalisa Pace sul *Bollettino tributario* (n. 2/97), con una nota ad una decisione in argomento della Commissione tributaria di 1° grado di Campobasso.

Completo come pochi lo studio che Giovanna Gracchero pubblica su *Giurisprudenza di merito* (n. 6/96) dal titolo "Patti in deroga e proroga legale". Sullo stesso numero della stessa rivista, da segnalare lo studio di Giovanni Di Stasi in materia di limitazioni legali, servitù, espropriazioni a vantaggio dei servizi postali e di telecomunicazioni, con particolare riguardo al c.d. diritto di antenna.

Anna Gardella pubblica uno studio dedicato alla "circolazione dei beni culturali nella CE" su *Diritto del commercio internazionale* (n. 10.2-3/96).

Carlo Saffioti scrive del "commissario ad acta" per il rilascio della concessione edilizia su *Comuni d'Italia* (n. 12/96).

"Il ruolo della trascrizione nella risoluzione dei conflitti tra titoli incompatibili relativi a beni immobili": questo il titolo con il quale Gaetano Labianca pubblica un suo studio in merito sulla *Rivista della Guardia di Finanza* (n. 1/97).

Esautivamente trattato da Adalberto Gambetti e Giampaolo Giuliani - su *il fisco*, n. 6/97 - il tema "Nuove modifiche alle aliquote Iva nel settore dell'edilizia".

Andrea P. Giorgi scrive su *Le leggi illustrate* (n. 2/97) in materia di trascrizione dei preliminari di vendita.

Per finire, *Gente Money* (n. 2/97). Che pubblica un articolo di Giovanni Tucci dal titolo "Rifare casa con l'Iva al 10 per cento".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Mercato, per i più deboli

Io mi sono convinto che per gli interessi che mi trovo a difendere, i lavoratori, i giovani, i ceti più deboli, il mercato è la chiave giusta. Ma il mercato deve avere due caratteristiche: essere il luogo delle regole e soprattutto essere frequentato, affollato. Lo scarso affollamento che arriva fino al monopolio crea dei riti di incucio tali e quali che in politica.

Pierluigi Bersani
ministro industria

Il Foglio quotidiano, 27.7.96

Pubblicato il “decreto Ronchi”

È stato emanato il decreto legislativo 5.2.'97, n. 22, che - dando formalmente attuazione ad alcune direttive europee in tema di rifiuti, di rifiuti pericolosi e di imballaggi - di fatto riforma vistosamente l'intera normativa relativa ai rifiuti. Il decreto è noto come “decreto Ronchi” dal nome del ministro dell'Ambiente, proponente.

L'art. 49 del d. lgs. sopprime la tassa per lo smaltimento rifiuti solidi urbani (Tarsu) istituendo in suo luogo una tariffa, applicata nei confronti di chiunque occupi o conduca locali o aree scoperte non costituenti accessorio o pertinenza dei locali stessi. La tariffa è composta di due quote: la prima è rapportata alle componenti essenziali del costo del servizio, la seconda alla quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione. Deve essere garantita la copertura totale dei costi sia di investimento sia di esercizio. I Comuni stabiliscono ciascuno la pro-

pria tariffa sulla base di una tariffa di riferimento elaborata dai ministri dell'Ambiente e dell'Industria.

Vengono assicurate agevolazioni per le utenze domestiche. Viene fatta salva (contrariamente a quanto fino all'ultimo si era sostenuto) l'applicazione del tributo ambientale a favore delle Province: resta, cioè, la sovrattassa sulla tassa - d'or'innanzi tariffa - rifiuti che le Amministrazioni provinciali deliberano in misura variabile fra l'1 e il 5% (in concreto, ogni anno fanno salire l'aliquota). Sulla tariffa grava l'Iva, nella misura del 10%, da cui è invece esente la Tarsu.

L'entrata in vigore del nuovo sistema tariffario è prevista per il 1° 1.'99, ma i Comuni possono sperimentalmente attivarlo anche in precedenza.

Il testo del d.lgs. 22 è disponibile presso la Sede centrale, che fornirà alle Associazioni territoriali le disposizioni di loro interesse.

Aliquote Iva e lavori relativi

È calata, con il d.l. (convertito; cfr pag. 8) 669/1996, l'Iva da pagare sulle fatture di artigiani e ditte edili, che passa dal 19% al 10%. Ma solo sui lavori di manutenzione straordinaria. Per quelli classificati come manutenzione ordinaria, l'Iva resta al 19%. Infine le opere di restauro, risanamento e ristrutturazione continuano a scontare l'Iva al 10%. Vediamo di capire cosa significano queste definizioni. Rientrano (come precisa bene Gino Pagliuca su *Gente Money*) nella **manutenzione ordinaria** tutte le opere interne agli appartamenti che prevedono semplici sostituzioni: come cambiare le piastrelle con il parquet, la tinteggiatura, la sostituzione di un lavandino. È invece **manutenzione straordinaria** oppure **risanamento** qualsiasi opera più radicale che tocca l'interno. Per esempio una nuova parete divisoria o il ri-

| Tipo di lavori | Iva |
|----------------------------|-----|
| Manutenzione ordinaria | 19% |
| Manutenzione straordinaria | 10% |
| Restauro-risanamento | 10% |
| Ristrutturazione | 10% |

* Solo per contratti d'appalto per lavori in abitazioni non di lusso o di fabbricati ceduti da imprese costruttrici. In caso contrario l'Iva è del 19%.

facimento di un bagno (scarichi e tubature comprese). Sono incluse anche molte opere esterne (ripittura di facciate, rifacimento del tetto, sostituzione di finestre). Siamo infine nel campo della **ristrutturazione** se si aggiungono volumetrie nuove. Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici, tipo un nuovo casotto per la caldaia in cortile.

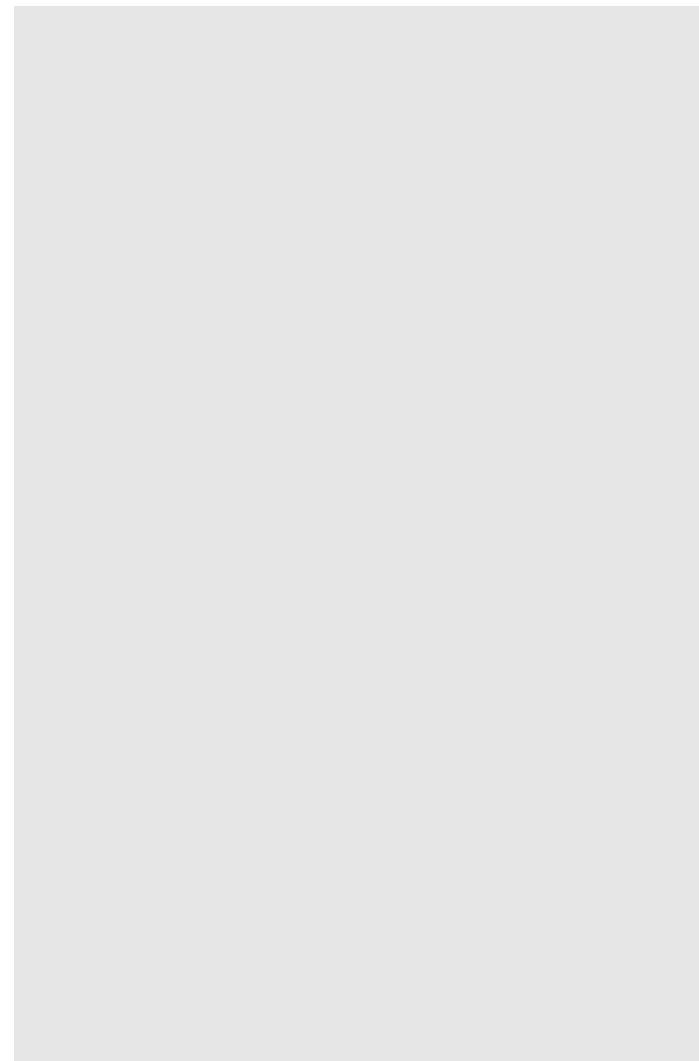
Immobili inagibili, ICI ridotta. Dichiarazione sostitutiva

Come già segnalato (Cn n. 1/97), la Finanziaria ha confermato la riduzione dell'Ici al 50 per cento in caso di fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. È stata accolta la proposta - avanzata dalla Confedilizia - di consentire al contribuente di autocertificare la condizione di inagibilità, in alternativa alla documentazione della condizione medesima tramite perizia dell'ufficio tecnico comunale.

Nel corso del convegno via satellite “Telefisco '97” (di 24 ore) è stato chiesto ai tecnici ministeriali se venisse confermato «che la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio sullo stato di inagibilità sostituisce l'atte-

stazione comunale - e non la perizia che è di supporto al rilascio dell'attestazione comunale - sullo stato di inagibilità».

Ecco la risposta ministeriale: «La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa dal contribuente ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, agli effetti della riduzione della metà dell'Ici, in ordine allo stato di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, ha una portata esautiva. Essa, quindi, sostituisce anche la perizia dell'Ufficio tecnico comunale. Ovviamente il Comune può attivarsi per verificare se la dichiarazione è mendace, con i conseguenti riflessi sul piano penale».



Questo l'articolo che il Presidente confederale pubblicò l'8 febbraio sul quotidiano di Roma, *L'Opinione*. Nel contempo, venne svolta un'ampia azione di informazione in Parlamento. Risultato, l'iniziativa in favore dei Prefetti e di cui all'articolo (sponsor d'eccezione, il Sottosegretario Mattioli) ha contribuito a far naufragare l'intero decreto-legge nel quale l'emendamento era inserito. Il Governo ha provveduto a reiterare la norma “prefettizia” in un disegno di legge, che dovrà quindi seguire il normale iter parlamentare. Allo stato, comunque, la situazione rimane immutata, e le Commissioni prefettizie (ed i Prefetti) possono solo dettare “criteri generali” e non provvedere “caso per caso” (Cn dicembre '96). Com'è noto, in passato, erano al proposito stati aperti contro Prefetti e componenti di Commissioni anche procedimenti penali per abuso d'ufficio.

La vendita di suoli edificabili non è impedita se il venditore non dispone il frazionamento

Qualora un suolo a destinazione edificatoria costituisca oggetto di un contratto preliminare di compravendita, la stipulazione del rogito pubblico di vendita non è impedita dalla mancata predisposizione da parte del promittente venditore del tipo di frazionamento, trattandosi di attività marginale e complementare, che può essere disposta da ciascuna delle parti e non potendo neppure ritenersi che tale predisposizione sia necessaria al fine di evitare il reato di lottizzazione abusiva quando (come nella specie) non possa configurarsi alcuna lottizzazione per essere stato dedotto in contratto il terreno nella sua interezza, circostanza non esclusa dal fatto che lo stesso non comprenda un relitto di trascurabili dimensioni, insuscettibile di qualsiasi utilizzazione edificatoria.

Cassazione - Sezione II civile - 13 luglio 1996 n. 6354
(Presidente Di Ciò; Relatore Verde; Pm - conforme - Maccarone)

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf, orario di lavoro

Qual è l'orario massimo settimanale di lavoro della colf? Il contratto collettivo nazionale di lavoro in vigore stabilisce che l'orario massimo sia di 10 ore al giorno (55 a settimana) per le colf conviventi mentre scende a 8 ore al giorno (48 ore a settimana) per quelle non conviventi. Ma la colf può svolgere in aggiunta anche lavoro straordinario o notturno. In questi casi la paga oraria deve aumentare con le maggiorazioni indicate in tabella. Ovviamente la colf, come tutti i lavoratori, ha diritto anche ai riposi, sia quelli nell'arco della giornata di lavoro, sia quelli di fine settimana. Il riposo settimanale è di 36 ore, di cui 24 di domenica. Ecco come si presenta il quadro normativo collettivo.

| L'ORARIO DI LAVORO... | | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| TIPOLOGIA | DURATA | COMPENSO |
| Normale | colf conviventi: 10 ore al giorno (55 a settimana) | Quello pattuito |
| | colf non conviventi: 8 ore al giorno (48 a settimana) | Quello pattuito |
| Straordinario | 1) dalle ore 6 alle ore 22 | Salario più maggiorazione 25% |
| | 2) dalle ore 22 alle ore 6 | Salario più maggiorazione 50% |
| | 3) durante la domenica o giorno di festa | Salario più maggiorazione 60% |
| Notturno | dalle ore 22 alle ore 6: a) se svolto in via ordinaria b) se svolto in via straordinaria | compenso più magg. 20% compenso più magg. 50% |
| | ... E QUELLO DEI RIPOSI | |
| Giornaliero | Riposo di 9 ore consecutive e riposi intermedi di 2 ore | |
| Settimanale | Riposo di 36 ore: a) 24 ore di domenica b) 12 ore in altro giorno, concordato tra le parti | |

CASSAZIONE

L'errore nel calcolo dell'equo canone ammette la rettifica da parte del locatore

Decisiva, secondo la sentenza n. 390/97, è la circostanza che il locatore abbia chiesto in giudizio la determinazione del canone ai sensi dell'articolo 45 della legge 392/1978 e che la domanda fatta valere in giudizio non si riferisca all'annullamento del contratto di locazione. In particolare, la Corte ha ribadito la tesi secondo cui il locatore può «chiedere la determinazione legale del canone in sostituzione di quello indicato nel contratto» in relazione al precedente giurisprudenziale (Corte di cassazione, sentenza 18 giugno 1988 n. 4165) secondo cui l'articolo 12 della legge n. 392 deve essere interpretato nel senso che la pattuizione di un canone inferiore a quello equo - quale espressione del potere di autonomia contrattuale - è lecita se risulti in modo non equivoco la volontà di derogare ai criteri fissati *ex lege*. La stessa norma, limitandosi a stabilire l'ammontare massimo del canone locativo, consente alle parti di accordarsi su un qualsiasi canone inferiore nell'interesse del conduttore. Peralto occorre pur sempre accertare una chiara e puntuale volontà di derogare ai criteri legali. In difetto di una precisa volontà contrattuale di accordarsi per un canone inferiore, il locatore può chiedere la determinazione legale del canone in sostituzione di quello erroneamente indicato in contratto.

Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 16 gennaio 1997 n. 390 (Presidente: Iannotta - Relatore: De Aloysis)

Tassa rifiuti, accertamenti "fuorilegge"

Un Comune che ha inviato ai cittadini avvisi di accertamento d'ufficio e in rettifica, applicando soprattassa e pena pecuniaria, per omessa o infedele denuncia della tassa rifiuti, può e deve correggere il proprio errore. Per farlo, però, deve verificare se l'utente interessato abbia o meno proposto ricorso alla Commissione tributaria provinciale perché le soluzioni possibili sono due. E se proprio queste strade sono precluse, l'amministrazione può sempre procedere in via discrezionale all'annullamento motivato della sanzione nell'esercizio del potere di autotutela.

È questa in estrema sintesi la sostanza della risoluzione 10/E del Ministero delle Finanze, datata 27 gennaio 1997, che risponde a un quesito di un Comune. La risoluzione è importante perché è una delle prime, se non la prima in assoluto, che va in qualche modo a toccare la materia della riforma del contenzioso sui tributi locali. Il Comune, in particolare, aveva chiesto se sia possibile riformare l'accertamento con l'adesione formale del contribuente oppure se sia necessario rettificare comunque d'ufficio il provvedimento, prima della formazione dei ruoli suppletivi.

Nel merito della questione, la risoluzione conferma in primo luogo quanto già chiarito con la circolare 95/E del 22 giugno 1994 sull'applicabilità della pena pecuniaria, che è limitata alle sole violazioni di obblighi aventi natura formale (articolo 70, comma 3, del decreto legislativo 507/93). Le violazioni di natura sostanziale (che incidono direttamente sull'entità del tributo dovuto) comportano invece l'applicazione della sola soprattassa (articolo 76, commi 1 e 2, del decreto 507/93). Non è più consentito il cumulo della soprattassa e della pena pecuniaria.

Il criterio di distinzione tra infrazioni formali e sostanziali, ricorda ancora la risoluzione, trova riscontro anche in sede procedurale. Le sanzioni per infrazioni che comportano il mancato o minore pagamento del tributo sono applicate in misura fissa dal funzionario responsabile con l'avviso di accertamento, mentre le sanzioni per violazioni formali sono applicate dal sindaco.

Per rimediare agli accertamenti già notificati, che cumulino le due sanzioni, il Comune - è scritto nella risoluzione - può in primo luogo procedere alla riforma o all'annullamento parziale dell'accertamento con adesione del contribuente limitatamente all'illegittima irrogazione della pena pecuniaria, provvedimento, quest'ultimo, che può essere posto in essere in due momenti diversi, a seconda che l'utente abbia o meno proposto ricorso alla competente Commissione tributaria provinciale.

Nel primo caso - prosegue il documento - a norma dell'articolo 75, comma 1, del decreto 507/93, la riforma, sottoscritta per adesione dal contribuente, può essere validamente effettuata solo prima che intervenga la sentenza della Ctp e comporta l'estinzione per cessazione parziale della materia del contendere e per rinuncia al ricorso.

Nel secondo caso, ai sensi dell'articolo 76, comma 6, del decreto 507/93, l'annullamento della pena pecuniaria con l'adesione va posto in essere entro il termine di 60 giorni dalla notifica dell'accertamento, previsto dall'articolo 21 del decreto legislativo 546/92 per la proposizione del ricorso. Tale ultima fattispecie, a differenza della precedente, comporta, come stabilisce l'articolo 76, comma 6, l'ulteriore conseguenza della riduzione del 30% della soprattassa.

Il ministero precisa inoltre che in pendenza del ricorso può essere esperita anche la conciliazione giudiziale (articolo 48 del decreto 546/92). Se non è possibile provvedere alla riforma dell'accertamento in uno di questi modi o per inutile decorso dei termini prescritti dagli articoli 75, comma 1, e 76, comma 6, del decreto 507/92, il Comune, anche se gli atti di accertamento da riformare siano divenuti definitivi, può procedere in via discrezionale all'annullamento motivato della sanzione nell'esercizio del potere di autotutela, in analogia con l'orientamento già reso noto dal ministero con la lettera circolare 4079/94/SG del 18 luglio 1994 in attesa del regolamento di attuazione dell'articolo 8 del Dpr 287/92 e del Dl 564/94, convertito nella legge 656/94.

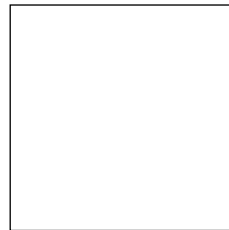
Il ministero precisa inoltre che in pendenza del ricorso può essere esperita anche la conciliazione giudiziale (articolo 48 del decreto 546/92).

Se non è possibile provvedere alla riforma dell'accertamento in uno di questi modi o per inutile decorso dei termini prescritti dagli articoli 75, comma 1, e 76, comma 6, del decreto 507/92, il Comune, anche se gli atti di accertamento da riformare siano divenuti definitivi, può procedere in via discrezionale all'annullamento motivato della sanzione nell'esercizio del potere di autotutela, in analogia con l'orientamento già reso noto dal ministero con la lettera circolare 4079/94/SG del 18 luglio 1994 in attesa del regolamento di attuazione dell'articolo 8 del Dpr 287/92 e del Dl 564/94, convertito nella legge 656/94.

Comune di Roma Persi affitti per 14 miliardi

La cifra non è certamente decisiva. Ma 14 miliardi sono pur sempre qualcosa. Quante iniziative potrebbe prendere un Comune come Roma con 14 miliardi l'anno in più? Uno studio del presidente dell'Ispe, Fiorella Padoa Schioppa Kostoris, sull'utilizzo dei 104 immobili storici di proprietà del Comune di Roma, ha, infatti, valutato che, se fossero affittati anche soltanto con l'equo canone, il Comune potrebbe incassare non meno di 16,7 miliardi l'anno. Invece i canoni effettivamente percepiti dal Comune arrivano annualmente ad appena 2,41 miliardi di lire. Perché una parte degli immobili resta inutilizzata, un'altra parte è data in uso gratuito e la parte restante affittata per una somma che non arriva nemmeno alla metà dell'equo canone.

TuttoCondominio



TuttoCondominio, CD-ROM a cura di Corrado Sforza Fogliani, Giacomo Ferrari e Stefano Maglia, ver. 2.0, 1997, Casa Editrice La Tribuna, Piacenza, opera base e aggiornamenti 1997: L. 360.0000 (IVA inclusa).

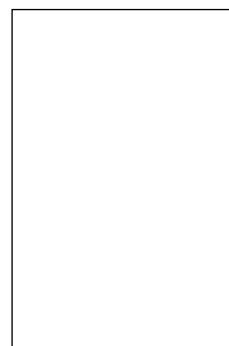
Tre fra i maggiori esperti in materia hanno curato questo CD-ROM, il primo riguardante tutta la disciplina condominiale, per soddisfare le esigenze di lavoro, studio e ricerca di magistrati, avvocati, amministratori, tecnici, studenti, pubbliche amministrazioni, operatori immobiliari.

L'Opera - che si caratterizza per completezza, economicità e praticità - racchiude quattro banche-dati interfacciate tra loro tramite migliaia di collegamenti ipertestuali: Dizionario (è il manuale: 1000 argomenti raggiungibili con un click; è in pratica una grande banca dati di massime di giurisprudenza coordinate dalle più affermate interpretazioni dottrinali); Legislazione (è il Codice: tutta la normativa - annotata e vigente - del settore); Giurisprudenza (è la rassegna di sentenze: oltre 400 fra le più rilevanti pronunce in materia - di legittimità e di merito - per esteso); Pratica (è il formulario: oltre 100 formule compilabili dall'amministratore).

Opera base e aggiornamenti 1997 e 1998: L. 464.000; per coloro che possiedono già l'opera base, aggiornamenti 1997 e 1998: L. 250.000 (tutti i prezzi sono comprensivi di Iva al 16%). *Floppy-dimostrativo* a richiesta.

Per informazioni: Tel. (0523) 759015-Fax (0523) 757219

Cartolina Confedilizia



Modello di "cartolina Ici" fornita dalla Sede centrale alle Associazioni territoriali. L'iniziativa (che ha ripreso l'analoga dell'Ape di Sassari) ha avuto un successo insperato: sono state firmate centinaia di migliaia di cartoline.

Libri da leggere

Una miriade di notizie, di eventi, di curiosità, dallo sport alla politica, dalla religione all'economia alla cultura. Il tutto in un manuale pratico e di facile consultazione, giunto alla settima edizione. Questo è *Il libro dei fatti 1997*, almanacco che arriva anche in nuovo formato elettronico, con Cd Rom.

Il libro dei fatti 1997, Adn Kronos Libri ed., pp. XXXII + 928, lire 14.000 (con *Cd Rom dei Fatti 1997*: lire 29.000).

I sistemi economici devono guardarsi da due pericoli opposti: le insufficienze del mercato e gli insuccessi del governo. A sua volta, il governo dell'economia è sottoposta al vaglio di due "elettorati": i cittadini, che scelgono i governanti, e i mercati, che ne assecondano o ne contrastano le azioni.

Tommaso Padoa Schioppa, *Il governo dell'economia*, Il Mulino ed., pp. 96, lire 10.000.

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 |
| APRILE | 6 | 13 | 20 | 27 |
| MAGGIO | 4 | 11 | 18 | 25 |
| GIUGNO | 1 | 8 | 15 | 22 |

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'1/1/1997

| | |
|--------------------------------------------------------|--------|
| PORTIERI | 65.175 |
| LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE | 65.175 |
| LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE | 27.442 |

Costo della vita - Indici nazionali

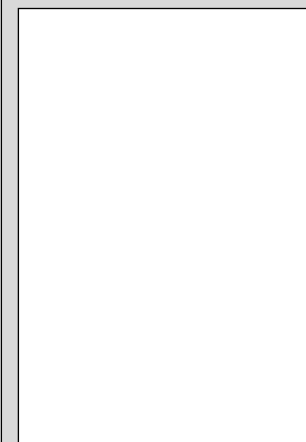
(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

| 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 febbraio 1996 - febbraio 1997 | 2,4% | 1,80% |

| 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% |
| Variazione febbraio 1995 - febbraio 1997 | 7,6% | 5,70% |

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

Citazioni Longanesi



I pensieri di Leo Longanesi alla cui firma segue l'indicazione della pubblicazione *Fa lo stesso* sono tratti da quest'ultima (Ed. Longanesi & C.). Gli altri pensieri sono invece tratti dal suo *Notes* del novembre 1951.

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 3

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 5 marzo 1997