

Anno 7 - aprile 1997 - n. 4

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

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- Manovrina bis, nasce l'Isvim
- Barriere architettoniche ed edifici privati
- Salvi i lavori avviati in base al dl 495/96
- Sulla doppia aliquota Ici, l'ANCI busca e Visco ubbidisce
- Torna la d.i.a. per le zone A
- Carico fiscale immobile locato
- Tariffa acqua potabile a + 19,4
- Tutto sulle dichiarazioni Irpef ed Ici
- Ispezioni case e numerazione interna
- Nuove sanzioni, attenzione ai rifiuti
- Aliquote Ici, ancora novità
- Lavori edili, circolare ministeriale

Avviso ai lettori

Nel prossimo numero di *Confedilizia notizie* (arrivo a destinazione previsto all'intorno del 20 maggio) sarà inserito un bollettino per il versamento dell'Ici, con elenco dei concessionari della riscossione e relativo numero di conto.

Copie omaggio

Questo numero di *Confedilizia notizie* (come quello del prossimo mese) viene spedito anche a destinatari all'infuori dell'ordinario circuito di distribuzione attuato tramite le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia. Gli interessati possono riceverlo regolarmente iscrivendosi alla nostra organizzazione.

DAL PARLAMENTO, BRUTTE NOVITÀ

articolo del Presidente confederale
pubblicato su *il Giornale* dell'8.3.97

Il Presidente incontra il Ministro Costa

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero dei Lavori Pubblici il Ministro Costa, presenti il Sottosegretario Mattioli e il Vicepresidente confederale Guarnieri. Sforza Fogliani ha pure incontrato - successivamente - il Sottosegretario ai LL.PP. Bargone, intervenendo quindi - sempre a Roma - ad un Convegno sul tema "Riduciamo la tassazione sulla casa" indetto da An e chiuso dall'on. Fini. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha presieduto l'Assemblea dei delegati per l'elezione del nuovo Consiglio Direttivo, il Convegno sulle novità normative per la casa e l'incontro sulla fiscalità immobiliare con gli economisti Antonio Martino e Pascal Salin (al quale ha svolto un intervento anche il sen. Basini).

A Genova, il Presidente ha svolto una relazione sul tema "Condominio, oggi" al Convegno dell'Alac sulla gestione degli immobili mentre a Mirano (Venezia) ha parlato - unitamente al Presidente della Confedilizia Veneto, Vigne, e al Segretario Generale della stessa, Segalin - al Convegno svoltosi al Teatro della Villa Belvedere sul tema "Casa e Finanziaria '97", aperto dal Sindaco dott. Marchiori e dal Presidente della locale Ape dott. Danieli, nel quale ha svolto un intervento - tra gli altri - anche l'avv. Gidoni dell'Ape di Venezia, organizzatrice dell'incontro.

Sforza Fogliani ha poi presenziato al Convegno Fiaip di Piacenza sulla trascrizione dei preliminari e - all'Ippodromo San Rossore di Pisa, unitamente al Presidente della locale Ape Gambini - al "Premio Confedilizia" di corsa al galoppo.

Numerose le presenze tv e radio del Presidente confederale. In particolare, ricordiamo la partecipazione alla trasmissione "Mi manda Lubrano" dedicata ai Consorzi di Bonifica, le interviste da Venezia al TG 2 e al TG 3, i dibattiti radiofonici a "Spazio aperto" sulla normativa delle locazioni (con il Ministro Costa, l'on. Zagatti ed i Segretari Generali del Sunia Pallotta e del Sicut, Libero), i ripetuti interventi alla trasmissione "Ombudsman" di Radio Uno.

Il Responsabile Confedilizia per i problemi tecnici, Vigne, ha rappresentato l'organizzazione - unitamente all'Assistente del Presidente, Bianco - all'Audizione del Ministero dell'Industria sulla normativa inerente la realizzazione e gestione degli impianti termici.

Il Segretario Generale Bertoncini è intervenuto ad un Convegno Fiaip a Roma mentre l'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia all'assemblea annuale dell'Associazione Bianchi-Bandinelli, alla presentazione della ricerca "Banca dati Inail. Uno strumento per la prevenzione", nonché al Convegno (Sala del Cenacolo della Camera dei deputati) di presentazione dell'Istituto secolo XXII (presieduto dal sen. Giuseppe Basini) e alla conferenza stampa per l'illustrazione della proposta di legge dei Verdi "Norme in materia di governo del territorio".

Locatori esosi? Piuttosto, Comuni demagoghi

Il carico fiscale sulle locazioni supera la metà del canone. Il dato emerge da una ricerca condotta dall'Ufficio studi della Confedilizia, che ha considerato il peso dell'imposizione fiscale su un immobile tipo, del valore catastale di 300 milioni, raffrontando la situazione antecedente la manovra attuata dalla Finanziaria '97 - prima, cioè, dell'incremento degli estimi catastali, del 5% - con quella odierna.

"Si tratta di cifre" ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani "che confermano come la leva fiscale non venga usata per favorire le locazioni, e quindi la mobilità territoriale e lo spostamento, anche ai fini di lavoro, soprattutto dei giovani. Infatti, di quello che il proprietario riceve dall'inquilino oltre la metà viene devoluta in tasse: un elemento che andrebbe tenuto sempre presente da quanti pontificano sulla pretesa esosità dei locatori, i quali si vedono espropriare dalle imposte ben più del 50% del reddito tratto dall'abitazione data in affitto".

"Risulta quindi ancor più incomprensibile" ha aggiunto il presidente Sforza "il comportamento di quei Comuni che non tengono conto delle difficoltà che si hanno per locare immobili e hanno assunto atteggiamenti punitivi nei confronti della locazione stessa, con inasprimenti dell'Ici. Va ricordato che l'aumento per legge degli estimi catastali ha provocato un incremento - occulto e automatico - del 5% delle aliquote dell'Ici, a favore dei Comuni e a danno di chi ha scelto di farsi la casa o di investire in immobili anziché - per esempio - in titoli di Stato".

Tutti rientrati in Italia i documenti del Catasto

Il Catasto italiano non sarà tra le vittime della crisi albanese. I documenti che una azienda pugliese aveva in lavorazione nella sua filiale di Tirana sono stati da tempo riportati tutti in Italia.

"Abbiamo riportato in Italia le schede planimetriche che stavamo lavorando in questo momento e qui non ci sono più i documenti del Catasto", ha detto per telefono all'Ansa da Tirana un collaboratore di Alfonso Ricciardelli, il presidente della Cered, l'azienda di Bari che ha in appalto il trasferimento su supporto magnetico dei documenti nell'ambito dell'informatizzazione del Catasto.

La lavorazione in Albania avveniva per lotti e oltre Adriatico venivano portati di volta in volta alcune centinaia degli oltre otto milioni di documenti che costituiscono l'arretrato del Catasto. L'ultimo lotto che è stato riportato in Italia quando la situazione ha cominciato a peggiorare davvero è costituito da schede planimetriche della zona di Padova.

Aree in superficie, nuovo prezzo

Con Circolare n. 31/T dell'11.2.1997 il ministero delle Finanze ha dato disposizioni in relazione all'art. 3, comma 61, della Finanziaria (n. 662/96) in materia di cessione di aree già concesse in diritto di superficie ai sensi della legge 28.12.95 n. 549.

Il ministero ha stabilito che "il prezzo delle aree in questione va ora identificato, non già nel valore venale delle aree, ma nella media tra detto valore venale e 10 volte il reddito dominicale delle aree stesse". "Trattandosi di aree - prosegue ancora la Circolare - che risultano attualmente modificate e quindi sprovviste di reddito dominicale, il reddito stesso, da mediare con il valore venale, dovrà essere rideterminato con riferimento alle qualità di coltura esistenti prima della trasformazione dell'area stessa e sulla base delle tariffe di estimo vigenti alla data della stima".

Barriere architettoniche ed edifici privati

Chiarimento importante a proposito di edifici privati e barriere architettoniche dopo l'emanazione del regolamento che disciplina l'eliminazione delle barriere in questione negli edifici, spazi e servizi pubblici (dpr 24.7.'96, n. 503). Per gli edifici privati, compresi quelli aperti al pubblico, continua ad applicarsi il decreto del ministro dei Lavori pubblici 14.6.'89, n. 236, che trova applicazione per: a) gli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e no; b) la ristrutturazione degli edifici privati anche se preesistenti; c) gli spazi esterni di pertinenza di tali edifici.

Manovrina bis, nasce l'Isvim

Numerose modifiche sono state operate alle modalità di liquidazione e versamento dei tributi dovuti in caso di successione per morte. Le ha introdotte l'art. 11 del decreto-legge 28.3.'97, n. 79 (cosiddetta "manovrina bis" o "manovrina").

In luogo dell'Invim è introdotta un'imposta, alquanto anonimamente definita "imposta sostitutiva di quella comunale sull'incremento di valore degli immobili" e da taluni targata Isvim, fissata (comma 3) nell'1% del valore complessivo degli immobili caduti in successione purché detto valore superi i 250 milioni di lire. Come l'Invim, non è dovuta per gli immobili acquistati dal defunto dopo il 31.12.'92 e non sarà dovuta per le successioni aperte dal 1°1.2003. Se versata da uno solo degli eredi, ha effetto anche per gli altri.

Diversamente dall'Invim, la nuova imposta non si detrae dall'imposta di successione (c. 1, lett. a). Se nella successione vi sono immobili (anche se non soggetti all'imposta sostitutiva dell'Invim), gli eredi debbono versare - entro sei mesi dall'apertura della successione, senza dunque attendere la richiesta di pagamento da parte degli uffici - le imposte ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e, se dovuta, l'Isvim (c. 1, lett. a): è un'autoliquidazione anticipata, il cui prospetto va riportato nella dichiarazione di successione (c. 1, lett. b).

Le nuove disposizioni si applicano (c. 4) alle successioni aperte al 29.3.'97 e a quelle per le quali pende, a tale data, il termine di presentazione della dichiarazione di successione da parte degli eredi (termine che viene prorogato di tre mesi). Dovrà invece provvedere alla succitata autoliquidazione entro il 30.6.'97 chi ha già presentato la dichiarazione di successione ma ancora non ha ricevuto la notifica dell'avviso di liquidazione; nei 30 giorni successivi depositerà all'ufficio del registro l'attestato di versamento.

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

Salvi i lavori avviati in base al dl 495/96

L'art. 77 della Costituzione dispone che «le camere possono regolare con legge i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti non convertiti».

A tale norma ha fatto ricorso il legislatore con l'art. 2, comma 61, della legge 662/96 disponendo che «restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti legge ... 24 settembre 1996 n. 495».

Il decreto legge 495/96 prevedeva la possibilità di eseguire le opere dallo stesso individuate all'art. 9, punto 7, attraverso la denuncia di inizio di attività da effettuarsi 20 giorni prima dell'inizio dei lavori e avente validità massima di tre anni.

La legge 662/96, pur prevedendo la stessa possibilità, non individua tra le opere fruenti di tale procedura alcune opere prima ricomprese nel decreto legge 495/96, ma fa salvi i rapporti sorti in vigenza di tale decreto.

Si pone quindi il problema di verificare se le denunce di inizio attività presentate in vigenza di tale decreto, alle quali non ha fatto seguito l'inizio dei lavori prima della sua decadenza, siano idonee, per effetto della previsione dell'art. 2, comma 61, della legge 662/96, a legittimare l'esecuzione delle opere in esse previste nel termine massimo di validità di tre anni.

A tal proposito si ritiene che, relativamente alle opere per le quali anche la legge 662/96 prevede la denuncia di inizio di attività, possa farsi luogo alla loro esecuzione senza procedere a una nuova denuncia di inizio di attività rimanendo valida ed efficace quella eventualmente presentata in vigenza del decreto decaduto.

Ciò in quanto non solo è stato fatto salvo il rapporto sorto con la denuncia di inizio di attività ma è stata introdotta a regime la possibilità di esecuzione di tali opere attraverso la stessa denuncia prevista dal decreto decaduto.

Tenuto conto che la denuncia di inizio di attività ha fatto sorgere il rapporto giuridico, anche se per effetto della decadenza del decreto non si è potuto dar corso all'esecuzione delle opere, si ritiene che con la salvezza dei rapporti sorti dovrebbe essere legittimo dare esecuzione alle opere anche se per le stesse la legge 662/96 non prevede per il futuro la possibilità

di far ricorso a tale procedura.

La Cassazione civile a sezioni unite (8 gennaio 1981 n. 147) ha infatti affermato che per «rapporti sorti» devono intendersi quei rapporti che abbiano avuto inizio durante il periodo di vigenza del decreto. Il Tar del Lazio (Sez. I, 2 novembre 1994, n. 1675) ha affermato che la clausola rituale delle leggi che fa salvi gli atti e i provvedimenti adottati secondo il principio «tempus regit actum» non si estende alle mere aspettative in ordine all'esercizio dei poteri amministrativi non attivati, e la salvezza degli effetti prodotti e dei rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti può essere correttamente intesa nel senso della legittimità dei procedimenti in concreto avviati sulla base delle relative norme. Stante quanto sopra si può affermare che il rapporto è sorto con la denuncia di inizio di attività attraverso la quale è stata attuata la procedura prevista dal decreto per l'esecuzione delle opere.

Poiché la legge 662/96 ha fatto salvi i rapporti sorti in vigenza dei decreti precedentemente decaduti, si ritiene che anche tali opere possano essere iniziate e ultimate senza che ciò comporti alcuna violazione all'attuale normativa, tenuto anche conto che il periodo massimo in cui tali lavori possono essere eseguiti è previsto in tre anni.

Si tratterebbe, in sostanza, di una regolamentazione retroattiva dei rapporti, operata dal legislatore, in virtù della quale gli effetti giuridici della denuncia effettuata con il decreto decaduto trovano il loro fondamento normativo nella salvezza del rapporto operata dalla legge 662/96. Al contrario, si potrebbe ritenere che siano fatte salve solo le denunce per le quali le relative opere fossero già iniziate al momento della decadenza del decreto tenuto conto del principio generale in materia urbanistica della salvezza delle concessioni in contrasto con strumenti urbanistici sopravvenuti purché i relativi lavori siano già iniziati al momento dell'entrata in vigore delle nuove norme. Non si ritiene però applicabile tale principio in quanto dal punto di vista sostanziale le opere per le quali il decreto decaduto prevedeva la realizzazione attraverso denuncia di inizio di attività dovevano e debbono rispettare sempre e comunque gli strumenti urbanistici adottati e approvati e i regolamenti edilizi vigenti.

Doppia aliquota Ici

ANCI bussa, e Visco ubbidisce

L'ANCI (la potente - quanto costosa - organizzazione della corporazione dei Comuni) ha chiesto al Ministero delle Finanze di dare un'interpretazione della normativa Ici a proprio piacimento. E Visco - noncurante dei pareri contrari di Coreco e personalità, del Parlamento e del Governo - ha prontamente ubbidito, abbozzando (in un'apposita circolare - la n. 94/E del 4 aprile - di cui ha dato notizia *24 Ore*, sempre molto informato quanto a notizie ANCI) anche un ragionamento, per giustificare che l'aliquota Ici per le prime abitazioni del proprietario possa essere diversa da quella delle prime abitazioni degli inquilini. Possa essere esattamente il contrario, cioè, di quello che il Parlamento aveva voluto, nel convertire in legge l'apposito decreto-legge e - poi - nel riconfermare la disposizione in sede di Finanziaria.

Ma tant'è. Le interpretazioni "politiche", oggi, si sprecano: e per la locazione, poi, si fa finta di agevolarla, ma si dispone il contrario. Quella di Visco non è naturalmente la parola definitiva, ci mancherebbe altro... La Confedilizia impugnerà la circolare al Tar di Roma. Ma la vicenda è emblematica.

DECRETO LEGGE OCCUPAZIONE

Torna la dichiarazione inizio attività per le zone omogenee A

Novità anche per i cantieri e per i giudizi amministrativi

Il decreto-legge 25.3.'97, n. 67, recante disposizioni urgenti per l'occupazione, contiene diverse disposizioni che hanno riflessi sul settore immobiliare.

L'art. 11 reintroduce la possibilità di ricorrere alla dichiarazione di inizio attività (d.i.a., di cui alla legge 537/'93) - in luogo dell'autorizzazione o concessione - per gli immobili ricadenti nelle zone omogenee A (centri storici). Tale facoltà era stata vietata dall'art. 2, c. 60, della legge 662/'96 (si veda *Cn* di gennaio '97). Tuttavia viene introdotta una limitazione: non si può far ricorso alla d.i.a. nel caso di opere interne che modifichino le destinazioni d'uso (sempre all'interno delle zone A). Resta sempre vietato il ricorso alla d.i.a. nel caso d'immobili vincolati o comunque assoggettati a discipline urbanistiche di tutela, anche se ricompresi nelle zone A.

L'art. 12 prevede limitate modifiche alla cosiddetta "direttiva cantieri" (d.lgs. 494/'96, di cui a *Cn* di marzo '97 e ad altro articolo in questo stesso numero). Sono transitoriamente (sino al 31.12.'97) raddoppiati i tempi concessi al contravventore per provvedere alla regolarizzazione. Tale termine, fissato dall'art. 20 del d.lgs. 758/'94, sale ad un massimo di 1 anno, prorogabile di un altro anno in particolari circostanze (la fissazione dei tempi è discrezionale competenza dell'organo vigilatore sulla sicurezza). Sono altresì ridotte - ma solo fino al 31.12.'97 - le sanzioni amministrative che il contravventore paga in luogo delle sanzioni penali, una volta adempite le prescrizioni degli organi di vigilanza sulla sicurezza.

Infine, l'art. 19 introduce nuove norme sul processo avanti i Tribunali amministrativi regionali ed il Consiglio di Stato aventi ad oggetto i provvedimenti relativi ad opere pubbliche o di pubblica utilità, comprese le procedure di occupazione ed espropriazione di aree. Il Tar o il Consiglio di Stato, chiamato a pronunciarsi sulla sospensiva, può definire subito il giudizio nel merito, con motivazione abbreviata, se accerta l'irricevibilità o inammissibilità o infondatezza del ricorso. I termini processuali sono ridotti della metà, con deposito del dispositivo della sentenza entro sette giorni dall'udienza. Se viene concessa la sospensiva, l'udienza di merito va celebrata entro 60 giorni.

Carico fiscale sull'immobile locato

Con la manovra finanziaria per il 1997 è stato stabilito che fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, le vigenti rendite catastali urbane sono rivalutate del 5 per cento "ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e di ogni altra imposta" (art. 3, comma 48, L. 23 dicembre 1996, n. 662). L'effetto della norma sarà l'aumento di tutti i tributi che colpiscono gli immobili urbani con riferimento al loro valore catastale.

La stessa legge ha inoltre ampliato la forbice entro la quale i Comuni potranno agire nella determinazione dell'aliquota dell'Ici, innalzando la misura massima dell'imposta al 7 per mille (aliquota precedentemente applicabile solo per soddisfare straordinarie esigenze di bilancio delle amministrazioni comunali) o confermando quella minima al 4 per mille (art. 3, comma 53, legge n. 662/1996).

Nelle tabelle è schematizzato il carico fiscale che grava sul proprietario di un immobile concesso in locazione. L'ipotesi di lavoro è quella di un soggetto proprietario di un immobile del valore catastale, prima della manovra 1997, pari a 300 milioni di lire, concesso in locazione per un canone di 12 milioni annui in un Comune con aliquota ICI fissata al 5,5 per mille; che abbia un reddito di lavoro pari a 60 milioni annui.

Nella prima tabella viene mostrato il carico delle imposte sul proprietario prima della manovra finanziaria; nella seconda tabella, il carico fiscale dopo la manovra, con l'applicazione delle nuove rendite catastali aumentate del 5 per cento; nella terza, si è aggiunto a tale aumento anche quello dell'aliquota media dell'Ici; nella quarta, si è ipotizzata l'applicazione dell'aliquota Ici nella misura del 7 per mille, da ora applicabile dai Comuni quale aliquota massima.

John Stuart Mill disse qualche cosa di interessante, ma di incompleto; scrisse un famoso saggio sulla libertà che è stato ovviamente tradotto in tutte le lingue, anche in italiano (non letto dai nostri politici, che della libertà se ne infischiano, letto da poveri altri italiani). Vi è una frase di Mill che mi ha colpito e dice: «su se stesso, sulla sua mente e sul suo corpo l'individuo è sovrano». Molto bene, io però aggiungo: «su se stesso, sulla sua mente, sul suo corpo e sulla sua casa l'individuo è sovrano».

SERGIO RICOSSA

"La sovranità dell'individuo sulla sua casa e la sua libertà"

Depliant con il *Programma preliminare* del Congresso mondiale dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare che si terrà a Barcellona dal 24 al 27 settembre. Gli interessati possono richiederlo alle Associazioni territoriali e alla sede centrale.

Annuario degli Agenti immobiliari Fiaip di tutta Italia, di cui pubblica - divisi per Regione - indirizzi, telefoni e fax. Utilissimo strumento di lavoro.

"Guida pratica 1997" sul problema casa. È stata pubblicata da *Gente Money*, in allegato al numero di aprile dell'accreditato mensile.

Prima della manovra '97			
Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'appartamento	Aliquota Ici	Reddito complessivo del proprietario
Lire 12.000.000	Lire 300.000.000	5,5 per mille	Lire 70.200.000 (10.200.000 = locazione 60.000.000 = altri redditi)
Imposta di registro		Lire 120.000	
Irpef		Lire 4.182.000	
Contributo SSN		Lire 285.000	
Ici		Lire 1.650.000	
Totale imposte		Lire 6.237.200	
Canone di locazione al netto di imposte e tasse		Lire 5.762.800	
Percentuale del canone di locazione versata al Comune e allo Stato		52%	
Dopo la manovra '97, con l'aumento delle rendite catastali			
Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'appartamento	Aliquota Ici	Reddito complessivo del proprietario
Lire 12.000.000	Lire 315.000.000	5,5 per mille	Lire 70.200.000 (10.200.000 = locazione 60.000.000 = altri redditi)
Imposta di registro		Lire 120.000	
Irpef		Lire 4.182.000	
Contributo SSN		Lire 285.200	
Ici		Lire 1.732.000	
Totale imposte		Lire 6.319.200	
Canone di locazione al netto di imposte e tasse		Lire 5.680.800	
Percentuale del canone di locazione versata al Comune e allo Stato		53%	
Dopo la manovra '97, con l'aumento delle rendite catastali e dell'aliquota media dell'ICI			
Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'appartamento	Aliquota Ici	Reddito complessivo del proprietario
Lire 12.000.000	Lire 315.000.000	6 per mille	Lire 70.200.000 (10.200.000 = locazione 60.000.000 = altri redditi)
Imposta di registro		Lire 120.000	
Irpef		Lire 4.182.000	
Contributo SSN		Lire 285.200	
Ici		Lire 1.890.000	
Totale imposte		Lire 6.477.200	
Canone di locazione al netto di imposte e tasse		Lire 5.522.800	
Percentuale del canone di locazione versata al Comune e allo Stato		54%	
Dopo la manovra '97, con l'aumento delle rendite catastali e con l'aliquota ICI nella nuova misura massima			
Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'appartamento	Aliquota Ici	Reddito complessivo del proprietario
Lire 12.000.000	Lire 315.000.000	7 per mille	Lire 70.200.000 (10.200.000 = locazione 60.000.000 = altri redditi)
Imposta di registro		Lire 120.000	
Irpef		Lire 4.182.000	
Contributo SSN		Lire 285.200	
Ici		Lire 2.205.000	
Totale imposte		Lire 6.792.200	
Canone di locazione al netto di imposte e tasse		Lire 5.207.800	
Percentuale del canone di locazione versata al Comune e allo Stato		57%	

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

In rete più di 20 mila agenti immobiliari europei

Oltre 20 mila agenzie immobiliari in nove Paesi europei (Austria, Francia, Germania, Gran Bretagna, Irlanda, Italia, Olanda, Portogallo e Spagna) saranno collegate via Internet grazie a una nuova banca dati immobiliare, allo scopo di trattare tutti quegli immobili che sono particolarmente interessanti per l'investitore internazionale. Verranno così rimosse le barriere che da sempre ostacolano la comunicazione e la collaborazione tra agenti immobiliari di Paesi diversi.

In Italia la Cei ha come associazione aderente la Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali aderente alla Confedilizia), forte di più di 4 mila agenzie immobiliari iscritte, in cui operano oltre 12 mila agenti. Pochi mesi fa il responsabile estero della Fiaip, Lorenzo Camillo, è stato eletto anche presidente della Cei.

Accordo Fiaip - Nar

Un importante accordo è stato stipulato tra la Fiaip e la Nar (National Association of Realtors), associazione che raggruppa oltre 730 mila agenti immobiliari statunitensi. Sulla base del protocollo la Fiaip ottiene l'esclusiva dei rapporti fra gli agenti degli Usa e l'Italia: saranno così agevolati tutti coloro - società, uomini d'affari, diplomatici, singoli, emigrati - che desiderano acquistare o locare appartamenti, case per le vacanze, immobili commerciali e uffici all'estero, nei rispettivi Paesi.

La sottoscrizione del protocollo d'intesa è avvenuta in Roma, presenti i massimi esponenti della Nar e della Fiaip, fra i quali il presidente Passuti, il vicepresidente Facco e il segretario Barsotti, i quali hanno illustrato gli aspetti dell'intesa. Il saluto della Confedilizia è stato portato dal segretario generale Bertoncini. Erano presenti anche rappresentanti dell'associazione degli agenti immobiliari spagnoli, che firmeranno un analogo protocollo con la Fiaip.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Valassi: Prodi non ha mantenuto le promesse

Il Governo non ha mantenuto le promesse ed è rimasto inerte di fronte alla grave crisi del settore edile. Parole dure quelle del presidente dell'Ance, Vico Valassi, che in una lettera inviata al presidente del Consiglio Romano Prodi non ha esitato a sottolineare il fatto che le «capacità di resistenza del comparto si stanno esaurendo».

«C'è un limite alla fiducia nelle promesse e gli episodi dannosi per il settore sono troppi, e troppo frequenti, per non sospettare che essi siano causati da un vero e proprio disimpegno del Governo», ha affermato Valassi. Dopo aver preannunciato che «sarà difficile evitare una qualche forma pubblica di reazione», il presidente dei costruttori italiani ha chiesto di incontrare il presidente del Consiglio «per verificare l'effettiva volontà del Governo di impegnarsi e per dare finalmente il via a quel tavolo di concertazione tante volte promesso e mai realizzato». Valassi è intervenuto sul lavoro nero e l'abusivismo che in alcuni settori, quali la manutenzione, copre ormai l'80% del mercato (sono dichiarati solo 14 mila dei 55 mila miliardi complessivi) sottolineando che non è mai stato adottato un provvedimento per la qualificazione delle imprese e che la riduzione dal 19 al 10% della deducibilità dell'Iva ha unicamente fatto diminuire il gettito per lo Stato.

«Avevamo chiesto un alleggerimento sulla fiscalità della casa», ha aggiunto Valassi, «ma la risposta è stata un ulteriore aumento».

UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

La riunione del Comitato esecutivo dell'Uipi ha subito uno slittamento di una settimana rispetto a quanto comunicato su *Cn* di febbraio '97. Si terrà infatti, sempre a S. Marino, il 31 maggio e il 1° giugno 1997.

Parole chiare quelle che il ministro Costa ha pronunciato all'incontro promosso a Venezia dall'Assessore casa di quella città (Santillo, di *Rifondazione comunista*) a nome della "Consulta casa" dei "grandi comuni", ed alla quale - come è stato fatto rilevare nell'incontro medesimo, al fine di rilevarne la non rappresentatività - non partecipa la Confedilizia. Il ministro Costa ha evidenziato - secondo quanto ha riferito l'agenzia *Adnkronos* - che "l'emergenza abitativa è un problema grave, ma non dobbiamo enfatizzarlo perché riguarda una quota del 20 per cento delle famiglie italiane che sono in affitto". Costa - sempre secondo la stessa agenzia - ha poi precisato: "Naturalmente, chi ha il problema della casa ha un problema gravissimo, che non si può sottovalutare, ma non possiamo continuare ad immaginare che questo sia un problema differenziato e diffuso in tutto il Paese". Proprio per questo - ha riferito l'*Ansa* - Costa ha anche aggiunto che "non bisogna dunque reingessare l'intero sistema italiano delle locazioni".

A proposito dell'intervento del ministro, da Venezia - dove si trovava lo stesso giorno per un altro Convegno - il Presidente confederale ha rilasciato dichiarazioni ai TG ed alle agenzie di stampa: "Finalmente - ha detto Sforza Fogliani - parole realistiche, dopo inutili montature a fini demagogici o scopertamente di corporativismo associativo. Le parole del ministro fanno piazza pulita di considerazioni a vanvera, che pure hanno tenuto banco sui giornali. Ci sono ora i presupposti per un confronto serio".

Positivamente si è espressa la Confedilizia anche a proposito di un'intervista rilasciata dal ministro a *Affari & Finanza* (10/3) de *la Repubblica*. Costa si è espresso per un immediato ritorno della materia dei rilasci alla competenza della magistratura oltre che per un ripristino del mercato libero delle locazioni, salvi strumenti protettivi per la fascia debole degli inquilini ("che non è poi così vasta").

Ridurre la spesa pubblica vuol dire non compiere un'azione di finanza, non soltanto, ma vuol dire compiere un'azione di giustizia, andare a caccia dei parassiti che succhiano il sangue all'Italia produttiva, all'Italia onesta. Questo vuol dire tagliare la spesa pubblica, non affamare le vecchiette, dare di più alle vecchiette, e invece togliere a molti che non hanno il diritto di prendere.

SERGIO RICOSSA, "La sovranità dell'individuo sulla sua casa e la sua libertà"

DALLE RIVISTE...

Ancora sulla trascrizione dei preliminari

il fisco (n. 8/97) pubblica un articolo di Saverio Capolupo sulle modifiche al regime fiscale degli immobili di cui alla Finanziaria di quest'anno.

Secondo *Economia immobiliare* (n. 13-97) - che rende noto un particolare studio sul settore alberghiero - "il mercato immobiliare è in movimento".

"Estimi catastali e Ici" è il titolo dello studio di Ubaldo Perrucci che compare sul *Bollettino tributario* (n. 4/97).

Franco De Angelis si occupa - su *dedalo* (1/97) - del paesaggio urbano e del recupero delle facciate.

Interessanti articoli su *Investire* sul numero di febbraio, segnaliamo l'articolo di Antonio Spampinato "Ristrutturare? È un affare" (con intervista anche al Presidente confederale); su quello di marzo, l'articolo - stesso autore - "Mutuo, fatelo ma su misura".

Il mensile *le leggi illustrate* (n. 3/97) pubblica un'esauriente informativa di Gianclaudio Picardi su "Contratti preliminari: definitive le nuove regole".

Sul *Corriere tributario* (n. 11/97), esaustivo commento di Lino Rovatti al "decreto Ronchi, per la parte relativa alla trasformazione in tariffa della Tarsu".

Federico Gualandi pubblica sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 2/96) uno studio dal titolo "Il ruolo del silenzio-assenso in campo urbanistico ed edilizio".

Gennaro Mariconda pubblica un articolo (Contratto preliminare e trascrizione) su *Il Corriere giuridico* (n. 2/97), che ospita anche uno studio di Adolfo di Majo dall'illuminante titolo "La normalizzazione del preliminare".

Come (n. 3/97) dà alcuni preziosi consigli su come scegliere gli alberghi in un articolo di Ivano Sartori intitolato "Attenzione alla camera con svista".

"Le clausole del regolamento e le limitazioni della proprietà individuale": è il titolo dello studio di Andrea Di Maio su *Consulenza casa* (n. 1/97).

Maurizio De Tilla pubblica due interessanti studi ("Sulle innovazioni voluttuarie o gravose"; "Sulle azioni proponibili dal committente in relazione ai vizi dell'opera appaltata") sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/96), che ospita anche uno studio di Salvatore Nicola Calzone dal titolo "Le conseguenze delle sopravvenute prescrizioni urbanistiche sulle licenze edilizie precedentemente assentite". Ancora su "La trascrizione del preliminare" uno studio di Giorgio De Nova che compare su *i Contratti* (n. 1/97).

Per finire, *L'amministratore e il condominio* (n. 5/96) che pubblica un completo studio di Lorenzo Di Pace sulla Cassa portieri e il fondo malattia.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Rincari nei canoni dell'acqua

Tariffa a + 19,4
Gli altri aumenti

Aumenta il canone sulle acque industriali, irrigue e civili. È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3.4.'97, n. 77, il decreto del ministro delle finanze, di concerto con il Tesoro, che approva il regolamento sugli adeguamenti dei canoni per le utenze delle acque pubbliche, previsto dalla legge Galli.

Secondo alcune stime, per l'acqua potabile si pagherà circa una lira in più al metro cubo e più di 7 lire a metro cubo per quella industriale; le somme dovranno poi essere aggiornate per il triennio 1997-'99 in base al tasso di inflazione programmato.

Il Tesoro prevede che la tariffa dell'acqua potabile aumenterà del 19,49 per cento. Aumenti anche nelle tariffe gpl bombole (+10,63), gas (+7,01), Rc auto (+4,44).

PER LA PUBBLICITÀ SU Confedilizia notizie

rivolgersi a:

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

Altri appetiti sull'ICI

L'UNCCEM (Unione nazionale comuni, comunità ed enti montani) chiede la compartecipazione dei suoi rappresentati a uno o più tributi esistenti. E indica, esplicitamente, l'Ici.

Non sappiamo come questa nuova mossa andrà a finire. Ma per come a Roma si interpreta di questi tempi il federalismo (cioè, come attribuzione alla periferia di imposte aggiuntive - e non, sostitutive - rispetto a quelle erariali) temiamo fortemente che tutto potrebbe finire nella solita addizionale Ici.

Quest'anno, il Governo ha aumentato l'Ici per i Comuni. Sarebbe proprio una bella pensata quella di aggiungerci ancora qualcosa l'anno prossimo (un po' per anno, per carità...) a favore della "povera montagna". Nessuno, invece, che pensi alla "povera casa".

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agevolazioni concesse agli immobili vincolati, se mantenuti in buono stato

- Esenzione dall'imposta di successione e donazione, ed imposta di registro applicata in misura fissa (L. 512/82 e D.L. n. 346/90). Possibilità di pagare le imposte di successione ed imposte dirette attraverso la cessione di beni culturali mobili o immobili (artt. 5-6, L. 512/82).
- In caso di vendita di immobili storici vincolati, l'imposta di registro è ridotta del 50% e l'INVIM - ove applicabile - del 75%.
- Esclusione dai redditi imponibili ai fini delle imposte dirette (art. 1, L. 512/82) dei redditi catastali degli immobili totalmente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, gallerie, giardini (...), quando al possessore non derivi alcun reddito dalla utilizzazione dell'immobile.
- Determinazione del reddito catastale applicando l'estimo più basso della zona censuaria di appartenenza (art. 11, L. n. 413/91) ai fini IRPEF ed IRPEG, nonché ICI (art. 2, n. 5 - L. 75/93). Riduzione al 50% del reddito degli immobili vincolati allibrati a catasto terreni (art. 2, L. 512/82). È controversa l'applicazione di questo regime agli immobili vincolati concessi in locazione.
- Detraibilità dalle imposte sui redditi del 22% dell'ammontare delle spese di manutenzione e restauro effettuate da persone fisiche (art. 10 della L. n. 438/92).
- Deducibilità dall'imponibile del 100% dell'ammontare delle medesime spese se effettuate da soggetti titolari d'impresa, per immobili afferenti all'attività imprenditoriale non agricola (art. 2 comma 1, lett. c, D.L. 31/03/94, n° 222).
- Esenzione dall'imposta sulle assicurazioni (D.L. 953/82 - L53/83) per i premi stabiliti per assicurazioni di beni storico-artistici vincolati, sia mobili che immobili.
- Possibilità di usufruire di contributi a fondo perduto per i lavori di restauro, nella misura massima del 50% del loro ammontare, con l'obbligo di stipulare una convenzione per l'apertura al pubblico dell'immobile vincolato (L. n. 1552/61). Con analoghe modalità sono disponibili contributi regionali.
- Esenzione da I.V.A. per i proventi derivanti dalla vendita di biglietti di ingresso nel caso di apertura al pubblico della dimora storica e delle sue pertinenze (D.P.R. 633/72 - risoluzione ministeriale n. 5230/68), ma non per eventuali stampati venduti nella stessa sede.

Approvato o.d.g. Fumagalli Carulli

Il Senato ha approvato, dopo che il sottosegretario alla Presidenza Bettinelli aveva dichiarato la disponibilità governativa ad accoglierlo, un ordine del giorno a firma Fumagalli Carulli (Ccd), Maggiore (Fi) e Magnalbò (An) che impegna il Governo ad adoperarsi affinché, anche per quanto attiene le autorizzazioni, i permessi, i nulla osta in materia di beni ambientali, culturali e storico-artistici, si pervenga ad una semplificazione che, senza alterare gli aspetti sostanziali della tutela, adegui le procedure per il rilascio dei titoli abilitativi a criteri di efficacia ed efficienza.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Sicurezza, spetta all'amministratore

Confermata dal Ministro del Lavoro in una Circolare (n. 28/97) l'interpretazione della Confedilizia (cfr. Cn febbraio 1997) concernente il fatto che, nei condomini, gli obblighi per la sicurezza competono al solo amministratore (e non a tutti i singoli condomini).

"Ai fini dell'assolvimento degli obblighi di informazione e formazione nei confronti dei lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato derivanti dall'art. 1, comma 3 (D.Lgs. 626/94) - ha detto il Ministero nella sua Circolare - il datore di lavoro nei condomini va individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro tempore".

Ancora sul Rea

Non risulta obbligo d'iscrizione al Rea (Repertorio delle notizie economiche e amministrative) presso le Camere di commercio, per gli amministratori immobiliari. Infatti la Circolare esplicativa n. 3407/c, emanata dal Ministero dell'Industria - Direzione generale del commercio interno (disponibile presso la Sede centrale a richiesta delle Associazioni interessate) esclude esplicitamente che "nel Rea possano essere iscritti soggetti individuali (persone fisiche) esercenti attività di lavoro autonomo professionale". Per essere tenuti all'iscrizione occorre infatti svolgere un'attività imprenditoriale, il che di norma non avviene nel caso di amministratori condominiali.

Tutto sulle nuove dichiarazioni Irpef

Tra il 1° maggio ed il 30 giugno 1997 deve essere presentata la dichiarazione dei redditi, modello 740/97 (IRPEF), relativamente ai redditi conseguiti nel 1996 dalle persone fisiche. Con i decreti 14 febbraio 1997 sono state approvate le istruzioni ed i modelli, oltre che del modello 740/97, anche del 760 e 760/bis (IRPEG e ILOR), e del 750 (IRPEF, IRPEG e ILOR delle società di persone). Con riferimento agli aspetti relativi agli immobili, si richiama l'attenzione su alcune novità.

- Da quest'anno, per semplificare la dichiarazione - ma anche per facilitare i controlli e l'erogazione dei rimborsi - il Ministro delle finanze ha predisposto i modelli su fogli singoli, così da consentire la presentazione dei soli quadri compilati. In particolare, il modello 740 base è stato suddiviso in un primo foglio che deve essere compilato da tutti i contribuenti ed in un secondo foglio che deve essere compilato solo da chi deve calcolare l'ILOR o il contributo al servizio sanitario nazionale o deve comunicare variazioni anagrafiche o dei familiari a carico o dei redditi dei terreni e fabbricati. In particolare, relativamente agli immobili, occorre compilare i quadri A e B del modello delle variazioni quando la dichiarazione viene presentata per la prima volta; quando si sono verificate variazioni rispetto alla precedente dichiarazione, anche in relazione ad uno solo dei terreni o fabbricati; quando si richiede, per le aziende agricole situate nei territori montani di cui al D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, o nelle zone agricole svantaggiate delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 27 dicembre 1977, n. 984, la riduzione al 50 per cento della quota di contributo al servizio sanitario nazionale.

- Altra novità di rilievo è costituita dal contributo straordinario per l'Europa, istituito dall'art. 3, commi da 194 a 203, della l. 23 dicembre 1996, n. 662, e finalizzato all'adeguamento dei conti pubblici ai parametri fissati dal Trattato di Maastricht. Si tratta di un prelievo di carattere straordinario, in quanto si applica nel solo periodo d'imposta 1996. Sono tenuti al pagamento del contributo straordinario le persone fisiche residenti nel territorio dello Stato, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, di lavoro autonomo, fondiari (dominicali dei terreni, agrari e dei fabbricati), di capitale, d'impresa e diversi. Il contributo straordinario è trattenuto direttamente dal sostituto d'imposta nei periodi di paga compresi da marzo a novembre 1997, in rate di pari importo, sui redditi di lavoro dipendente e di pensione. L'importo del contributo che non ha trovato capienza al termine di detto periodo dovrà essere versato direttamente dal contri-

bute entro il 15 dicembre 1997, in seguito alla comunicazione da parte del sostituto di imposta. Il versamento deve essere effettuato in due rate di pari importo nei termini previsti, rispettivamente, per il versamento a saldo dell'Irpef relativa all'anno 1996 (entro il 31 maggio 1997) e per il versamento a titolo di acconto della seconda o unica rata dell'Irpef relativa all'anno 1997 (entro il 30 novembre 1997). Per il versamento del contributo determinato in sede di dichiarazione dei redditi, è stato istituito il codice tributo 4996, denominato "Contributo straordinario per l'Europa - Autotassazione".

- Con riferimento alla detrazione per interessi passivi, le istruzioni precisano ora che per i mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale, la detrazione d'imposta del 22 per cento spetta anche al nudo proprietario dell'immobile sempreché ricorrano tutte le condizioni richieste, mentre non compete mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista l'unità immobiliare, e nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato autonomamente per acquistare una pertinenza dell'abitazione principale. Le istruzioni stabiliscono inoltre che in caso di mutuo ipotecario sovvenzionato con contributi concessi dallo Stato o da enti pubblici, non erogati in conto capitale, gli interessi passivi danno diritto alla detrazione limitatamente all'importo realmente rimasto a carico del contribuente e dettano dettagliate regole per i mutui ipotecari relativi ad immobili per i quali è variata la destinazione nel corso del 1996.
- Per quanto riguarda il regime di detassazione del reddito d'impresa reinvestito (art. 3 del DL 10 giugno 1994, n. 357, convertito dalla L. 8 agosto 1994, n. 489; art. 3, comma 85, legge 28 dicembre 1995, n. 549), - per la realizzazione nel territorio dello Stato di nuovi impianti, il completamento di opere sospese, l'ampliamento, la riattivazione e l'ammodernamento di impianti esistenti, l'acquisto di beni strumentali nuovi, anche mediante contratti di locazione finanziaria - le istruzioni precisano che a differenza di quanto previsto ai fini dell'agevolazione spettante per i periodi d'imposta precedenti, l'investimento immobiliare (compresa la realizzazione di nuovi impianti) è limitato ai beni strumentali per natura utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del soggetto che ha effettuato l'investimento agevolato. Quest'ultima condizione deve essere soddisfatta e verificabile entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta agevolato (a tal fine non è necessario che entro tale termine risulti anche

sulle nuove dichiarazioni Irpef e Ici

rilasciata la dichiarazione di agibilità dell'immobile). Le istruzioni chiariscono inoltre che, qualora l'ultima delle opere avvenga nelle more tra la data di chiusura dell'esercizio ed il termine di presentazione della dichiarazione nella quale il soggetto si avvale del beneficio, sarà agevolabile la sola parte dell'investimento effettuata entro la data di chiusura dell'esercizio.

Per quanto concerne la dichiarazione ICI, da presentarsi fra il 1° maggio ed il 30 giugno 1997, si ricorda che essa riguarda gli immobili acquistati nel corso dell'anno 1996 e di quelli per i quali, durante lo stesso anno 1996, si sono verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato (il pagamento della relativa imposta è stato effettuato nel corso del 1996 nelle due scadenze di giugno e di dicembre). Non sono pertanto da considerarsi, ai fini della dichiarazione, tutte le modifiche intervenute nella disciplina del tributo con gli ultimi provvedimenti legislativi di fine anno, che avranno invece rilievo in occasione del versamento della prima rata di acconto, pari al 90 per cento dell'imposta dovuta, da effettuare nel prossimo mese di giugno con riferimento all'anno 1997.

Per quanto riguarda le istruzioni ed il modello di dichiarazione per il 1996, si segnalano le seguenti nuove

precisazioni fornite dal Ministero. In caso di **fusione**, la società incorporante (o risultante) deve provvedere a presentare la propria dichiarazione per denunciare l'inizio del possesso degli immobili ricevuti dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di fusione ai sensi dell'art. 2504-bis del codice civile e dovrà inoltre provvedere a presentare la dichiarazione per conto delle società incorporate (o fuse) per denunciare la cessazione del possesso. A tal fine nel riquadro relativo al denunciante dovranno essere indicati i dati relativi al rappresentante della stessa società incorporante (o risultante); nel riquadro relativo al contribuente andranno indicati i dati della società incorporata (o fusa) e nello spazio riservato alle annotazioni dovranno essere fornite le ulteriori informazioni per l'individuazione della società incorporante (o risultante).

Nel caso di **scissione totale**, ciascuna delle società beneficiarie deve presentare la propria dichiarazione per gli immobili ricevuti al momento di decorrenza degli effetti dell'atto di scissione ai sensi dell'art. 2504-decies del codice civile. Una delle società beneficiarie dovrà provvedere a presentare la dichiarazione per conto della società scissa con le stesse regole di compilazione sopraindicate per il caso di dichiarazione da parte delle società incorporante (o risultante) per conto della società incorporata (o fusa).

ICI ALL'8,05...

Parole di Bassanini, giudicate voi

Il Disegno di legge c.d. "Bassanini 2" - dal nome del ministro piadessino proponente - prevede tra l'altro (art. 9) "l'aumento delle imposte e dei tributi locali sino ad un massimo del 15 per cento" per i Comuni dissestati. Ciò significa che in questi Comuni (più di 400) l'Ici - ad esempio - potrà addirittura salire sino all'8,05 per mille.

In sede di Commissione Affari costituzionali della Camera dei deputati l'on. Nuccia Carrara, di An, ha osservato "come l'articolo 9 introduca, di fatto, un aumento della pressione fiscale nell'ambito di un provvedimento che dovrebbe limitarsi a promuovere lo snellimento delle procedure amministrative" (dal Resoconto sommario della Camera), ricordando altresì "come la Confedilizia abbia diffuso una nota in cui esprime forte allarme per il fatto che la pressione fiscale è aumentata nel settore edilizio dell'871 per cento negli ultimi quindici anni" (Resoconto sommario).

Prendiamo sempre dal Resoconto sommario della Camera la risposta del ministro Franco Bassanini, che lasciamo giudicare ai lettori. Infatti lo stesso ha - testualmente - rilevato "come la prima parte dell'articolo 9 non sia volta ad aumentare le imposte, ma ad introdurre misure di garanzia per il contribuente contro il rischio che le norme che conferiscono maggiore autonomia agli enti locali, riducendo i controlli attualmente previsti, finiscano con lo scaricare sulla collettività le situazioni di dissesto". Il ministro ha concluso - sempre per come ha scritto il Resoconto sommario - rilevando che "l'articolo non comporta peraltro alcuna conseguenza nei confronti di chi si comporta in maniera seria e responsabile".

Ci chiediamo se siamo noi a non saper leggere. E se, dove la norma dice "aumento", si debba leggere "garanzia"...

Pascal Salin "assalito" dai giornalisti



Un momento dell'incontro a Roma con Pascal Salin (a sinistra, nella foto). Con lui, il Presidente confederale mentre sta parlando Antonio Martino

Un vero e proprio "assalto" quello dei giornalisti italiani a Pascal Salin, il famoso economista francese - presidente della prestigiosa Mont Pèlerin Society - venuto in Italia su invito del Presidente della Confedilizia. Più giornali hanno pubblicato sue interviste, molte delle quali a tutta pagina. Di Salin, com'è noto, *Cn* ha pubblicato (nell'ottobre '96) un ampio saggio di scritti, tratti dal suo libro "La tirannia fiscale" (edito in Italia da *liberilibri*, Macerata).

Pascal Salin ha parlato a Roma sulla fiscalità immobiliare (nel più ampio quadro della fiscalità in genere) in un affollato incontro - aperto dal Presidente confederale - al quale ha tenuto una relazione anche Antonio Martino, già Ministro degli Esteri e presidente della Mont Pèlerin.

IL PUNTO SU...

Il (comico) balletto della competenza Ici

21.1.97. A fronte del silenzio più totale da parte di tutti, Confedilizia rompe gli indugi e dirama alle agenzie un comunicato nel quale evidenzia - tra l'altro, e in aggiunta specie alla considerazione che la materia tributaria è di per sé demandata ai Consigli, salve deroghe espresse - che la nuova legge ha previsto la competenza dei "Comuni" (da intendersi - quindi - come Consigli comunali) per le deliberazioni sulle aliquote Ici (la vecchia legge parlava espressamente di "Giunte comunali").

13.2.97 L'Anci Lombardia si esprime con circolare (n. 2/97) nello stesso senso (competenza ai Consigli comunali), anche sulla base di interpello ai Coreco lombardi.

20.2.97. Gianni Macheda dà notizia su *Italia Oggi* del "telegramma" col quale la Direzione generale dell'amministrazione civile-direzione centrale delle autonomie si allinea alla stessa tesi. Argomenta, in specie, dalla natura regolamentare - ex art. 12 l. 241/90 - della delibera, che deve stabilire le aliquote, ma anche individuare le fasce di utenza, ordinarie e privilegiate.

Sempre lo stesso giorno, nota (rivoluzionaria) dell'Anci nazionale: la competenza è delle Giunte (argomentando - è curioso - non dalla legge in vigore, ma dallo "spirito" di una disposizione del disegno di legge Bassanini, in via di approvazione!).

21.2.97. Nota del ministero dell'interno, a firma del direttore generale Claudio Gelati, nel quale si fa presente che la Giunta può adottare direttamente la delibera Ici, "fermo restando che ben può sottoporre la proposta deliberativa al consiglio comunale, rimettendo così la decisione finale a tale organo". Risposta veramente romana: *ibis redibis...*

24.2.97. 24 ore, nella rubrica "Anci risponde", scrive che "la deliberazione (...) dovrebbe essere di competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 32 punto g) della legge 142/90". L'Anci, insomma, che smentisce - e rettifica - se stessa (e il ministero). Un assurdo nell'assurdo.

Questo, dunque, "lo stato dell'arte". C'è solo da aggiungere che i Comuni (Anci in testa) sembrano voler far tornar dentro dalla finestra quel che s'è conquistato con la Finanziaria: e cioè che le delibere Ici debbono essere assunte alla luce del sole, nel contraddittorio e nella trasparenza (ma, si sa, questo non può piacere ai Comuni: non giova, infatti, per aumentare ancora le aliquote, anzi...). Ma le locali Confedilizie sono state attivate, e vigileranno (se del caso impugnando le delibere e, prima, con esposti ai Coreco, che possono essere fatti anche da singoli cittadini, com'è auspicabile). Intanto, siamo sempre in attesa - al momento di andare in macchina - che la Corte costituzionale si pronunci sulla legittimità costituzionale della (precedente) legge in materia (che esplicitamente prevede - come detto già - la competenza delle Giunte).

FIABCI
FEDERAZIONE INTERNAZIONALE
DELLE PROFESSIONI IMMOBILIARI

Un diploma per gli operatori immobiliari in campo internazionale

Adriana Sala Campagnoli nuovo Presidente

Si è svolta a Milano l'assemblea generale della FIABCI-Italia.

La federazione internazionale delle professioni immobiliari, organizzazione consultiva dell'ONU, presente in 54 stati, istituirà anche nel nostro Paese un diploma per operatori immobiliari in campo internazionale. Il diploma, destinato a professionisti già qualificati nel settore, avrà un particolare rilievo, anche per la tutela dell'utente dei servizi immobiliari, non solo nel processo di integrazione europea, ma anche nella integrazione dei mercati, che le nuove tecnologie di comunicazione consentono.

Un sito internet (<http://our-world.compuserve.com/homepages/fiabciit/index.htm>) è stato reso attivo per una migliore informazione degli operatori immobiliari interessati e soprattutto per l'utenza.

Il rinnovo delle cariche quadriennali ha portato alla presidenza di FIABCI Italia, Adriana Sala Campagnoli.

FINANZE

Iva agevolata

È applicabile l'aliquota Iva agevolata sui corrispettivi dell'appalto pre costruzione di un edificio destinato interamente ad uffici, realizzato nell'ambito di un piano di ristrutturazione urbanistica. È quanto, con la risoluzione n. 41 del 6/3/97, ha precisato il ministero delle finanze, chiamato a esprimersi in merito alla fondatezza dell'accertamento con il quale un ufficio Iva aveva contestato la legittimità della fatturazione con aliquota ridotta delle prestazioni di specie. L'agevolazione tributaria compete pertanto a tutte le opere realizzate (ancorché completamente ex novo) nel quadro del piano di recupero per il solo fatto oggettivo di rientrare all'interno di un progetto che si qualifica come intervento di ristrutturazione urbanistica.

In merito, nel sottolineare che l'aliquota agevolata per le prestazioni di appalto relative agli interventi di recupero in questione è attualmente stabilita non più nella misura del 4%, ma del 10%, può ulteriormente osservarsi che la medesima aliquota si applica altresì sulle cessioni di fabbricati e porzioni di fabbricato che abbiano formato oggetto di recupero, poste in essere dalle stesse imprese che hanno effettuato gli interventi

Sono davvero utili i Consorzi di bonifica per la laguna veneta?

Ascoltando la trasmissione televisiva "Mi manda Lubrano" - andata in onda la sera del 12 marzo e che trattava, con la partecipazione del Presidente confederale, il problema dei Consorzi di bonifica - sono rimasto stupito dalle dichiarazioni del rappresentante dei Consorzi, dott. Marino Berton, in relazione all'attività di questi per il funzionamento dell'aeroporto Marco Polo di Venezia. Il Berton affermava che senza l'azione di pompaggio esercitata da opere di ingegneria idraulica (attribuibili ovviamente ai Consorzi) gli aerei non potrebbero atterrare o decollare dall'aeroporto in questione: pertanto, a suo dire, vi era un beneficio (non di certo favorevole, in questo caso, specificatamente ai proprietari di fabbricati) derivante dall'attività consortile.

Il contenuto di tale dichiarazione mi ha lasciato assai perplesso per il seguente motivo: la laguna in generale, e la laguna veneta in particolare, costituiscono una zona instabile del territorio, rappresentata da un lento progredire della terra, trasportata dai fiumi, verso il mare. Pertanto, l'apporto di terra nella laguna rischia di alterare il delicato equilibrio della marea all'interno della stessa, che vedendo aumentare il rapporto terra/acqua a favore della prima porterebbe, a lungo andare, a favorire la presenza del fenomeno dell'alta marea, non essendo controllata e controllabile l'acqua proveniente dal mare, alla quale verrebbe ridotta la superficie di espansione naturale. Per far fronte - pertanto - alla salvaguardia della laguna, furono deviati - ed i primi interventi risalgono ai tempi della Serenissima e non certamente a quello della nascita dei Consorzi, anche se questi sono poi intervenuti successivamente in tali opere - verso il mare i corsi di tutti i fiumi che vi sfociavano all'interno, per impedire l'apporto, sotto forma di sedimento detritico, di terra nella laguna e bloccare l'avanzamento della stessa verso il mare, consentendo così alla laguna veneta di mantenere il suo delicatissimo equilibrio naturale che regola i flussi di marea in entrata ed in uscita. Ma se le menzionate pompe scaricano l'acqua dall'aeroporto - collocato sulla zona litoranea tra terraferma e laguna - sulla laguna, mi chiedo se non provocheranno, nel corso del tempo, dei danni all'equilibrio biologico naturale che caratterizza la vita di Venezia e delle sue acque lacustri.

Occorre anche dire che la situazione suesposta si configura come problema del trasporto delle acque a mare che, come sappiamo, è di competenza degli enti locali interessati al passaggio dei corsi d'acqua e non dei Consorzi di bonifica, e pertanto siffatti interventi dovrebbero rientrare come servizi inclusi nei tributi a favore dei Comuni.

Alla fine, per i proprietari immobiliari della provincia di Venezia la situazione è, in sintesi, la seguente: certezza dell'esazione del tributo consortile mediante iscrizione a ruolo esattoriale, e benefici - reali, concreti e soprattutto diretti - tutti da provare.

Luca Segalin, Segretario Generale Federazione Veneta Prop. Edilizia

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Immobili ex art. 42, vincoli urbanistici e Tarsu

Il Tribunale di Torino ha sollevato eccezione di costituzionalità (per pretesa violazione degli artt. 2 e 3 della Costituzione) nei confronti dell'art. 42 della legge dell'equo canone, per come interpretato dalla Cassazione nella sentenza 19.12.95 n. 12947 e cioè nel senso che alle locazioni in questione non compete il diritto di rinnovo salvo disdetta motivata ex art. 28. Appare illegittimo - al Tribunale - il trattamento deteriore riservato dalla legge a contratti destinati a soddisfare esigenze di natura pubblicistica rispetto ai normali contratti commerciali.

Il Consiglio di Stato (in adunanza plenaria) ha sollevato, d'ufficio, questione di costituzionalità delle norme della legge urbanistica e della legge 19.11.1968 n. 1187 che consentono l'apposizione di vincoli di edificabilità e di vincoli preordinati all'espropriazione con facoltà di riproduzione indefinita nel tempo dei medesimi senza la corresponsione di indennizzo. I magistrati amministrativi hanno rilevato l'incidenza della normativa in questione sul principio di tutela del paesaggio e dell'ambiente, sul diritto alla salute, sul diritto alla proprietà e sui principi di imparzialità e buon andamento della p.a. e quindi la violazione degli artt. 9, secondo comma, 32, primo comma, 42, terzo comma, e 97 della Costituzione.

La Corte d'appello di Milano ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 20, ultimo comma, del D.P.R. 26.10.1972 n. 638 - in relazione agli artt. 24 e 113 Cost. - che consente l'esperimento dell'azione giudiziaria contro avvisi di accertamento della Tarsu solo dopo aver proposto i previsti rimedi in via amministrativa.

Sulle detrazioni Iva l'Italia tace

La volontà di ingresso nell'Unione Europea, sia pure a costo di sacrifici, viene proclamata più volte al giorno, ma il comportamento del fisco italiano non sembra orientato in questo senso.

Apprendiamo infatti, dall'ultimo bollettino sull'attività della Commissione Europea per il rispetto della sesta direttiva (Imposta sul valore aggiunto), che l'Italia non ha ancora risposto alla contestazione mossa dalla Commissione nel giugno di due anni fa sul tema della detrazione negata alle società immobiliari.

Se l'Italia dovesse persistere nel suo silenzio, la Commissione può investire della questione la Corte di Giustizia in quanto, come risulta dal testo della Commissione, un simile comportamento è in violazione della direttiva.

Questa minaccia che il fisco ha portato contro la nostra casa è una minaccia contro la famiglia, è una minaccia contro la libertà personale; avere in casa un intruso che ci deruba continuamente e ci punisce perché abbiamo faticato, abbiamo risparmiato, abbiamo comperato la nostra casa, è come avere un nemico personale in casa, un mostro, un alieno, un extraterrestre, un gozilla, qualche cosa del genere.

SERGIO RICOSSA

"La sovranità dell'individuo sulla sua casa e la sua libertà"

CONFEDILIZIA
dal 1915 l'organizzazione del proprietario di casa

Procedimento di vincolo, avviso agli interessati

Quando si avvia un procedimento mirante ad imporre un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della legge 1089/39 (cosiddetta legge Bottai), l'Amministrazione è tenuta a darne comunicazione ai proprietari del fondo interessato, ai sensi dell'art. 7 della legge 241/90 sulla trasparenza amministrativa. In tal modo i privati possono intervenire nel procedimento facendo subito sentire le proprie ragioni. Delle loro osservazioni l'Amministrazione deve infatti tenere conto.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato, Sez. VI, con decisione n. 57/97 negando al vincolo il carattere di "atto generale" che invece era stato riconosciuto dal Tar dell'Emilia-Romagna. Infatti il vincolo, sostiene il Consiglio, "mutando, da bene a bene, ha un contenuto specifico, riferito alla singola tutela da garantire".

CARTE IN TAVOLA

Elogi Sunia all'Uppi

“Devo dare atto agli organismi che raccolgono e rappresentano la piccola proprietà, di essere stati coerenti quando hanno firmato il protocollo d'intesa con le organizzazioni sindacali e l'ex ministro dei Lavori Pubblici Antonio Di Pietro”. Così ha scritto (*Spazio matrone*, n. 6/97) Ivan Mambri, “Segretario generale Sunia Milano”, lanciandosi poi in un pluriripetuto anatema contro la Confedilizia (che quel protocollo di comodo degli inquilini - prevedeva persino il contratto di locazione a tempo indeterminato - non ha firmato), incurante del fatto - noto a tutti - che la Confedilizia inquadra, oltre che gli investitori istituzionali, anche i piccoli proprietari e in numero neppure lontanamente paragonabile a quello di tutte le associazioni, pretesevolmente di piccoli proprietari, messe insieme.

Prosegue lo scritto del suddetto Mambri: “Le associazioni della piccola proprietà devono incalzare la Confedilizia sul terreno di una intesa che, se raggiunta, potrebbe mettere basi solide per il futuro delle associazioni e di una maggiore capacità di intervento nella soluzione di problemi concreti”. E qui, il Mambri s'è scoperto. Riservi pure i suoi (pelosi) elogi all'Uppi: noi, preferiamo il suo livore polemico (e interessato). Preferiamo, cioè, mettere basi solide per il futuro dei (piccoli) proprietari di casa piuttosto che posporre questo alle “basi solide” delle associazioni.

Bufala Uppi

Da Bologna, uno dei tanti segretari nazionali dell'Unione Uppi, tale Alberto Zanni, ne fa un'altra ancora (per la precedente, cfr. *Cn* gennaio '97), e l'ospitale (per lui) cronaca bolognese del *Resto del Carlino* subito l'accontenta, e la spara grossa: il Catasto di Bologna è in pericolo, stava per andare in Albania, l'abbiamo fermato appena in tempo.

La smentita del Ministero delle Finanze è subito venuta. Lo Zanni era appena in ritardo di settimane...

RASSEGNA STAMPA

Normativa vincolistica, resiste per i commercianti... Contratto nazionale dell'affitto?!

Paolo Ferretti, di Milano, scrive a *il Giornale* (12/3): «Come tutti sanno, il blocco o il controllo degli affitti di qualunque genere ha già provocato solo guai ovunque sia stato messo in atto. Gli stessi inquilini finiscono, dopo pochi anni, a pagare le conseguenze dovute alla rigidità del mercato che rende problematicissimo reperire locali in affitto. Oggi i negozianti godono dell'affitto 6+6 anni che normalmente è un vantaggio enorme per loro e una perdita altrettanto grande per i proprietari dei negozi. A questo si aggiunge il diritto all'avviamento a favore del negoziante anch'esso estremamente oneroso per il locatore. Generalmente nei contratti c'è una clausola di rescindibilità a favore del solo locatario che gli permette di lasciare i locali con preavviso di 6 mesi o di un anno. Data l'attuale crisi è facile per l'inquilino ottenere consistenti riduzioni del canone».

Sempre da Milano, Bruno Caso scrive al *Corriere della sera* (17/3): «Sono sempre maggiori le falcidie sui nostri proventi con tasse, supertasse, contributo europeo, minori detrazioni, eccetera. Ma altre spese incombono sulle abitazioni private come l'adeguamento degli impianti elettrici e del gas alle norme di legge. I tecnici sono tenuti ad emettere fatture: non potrebbero almeno queste essere considerate possibili detrazioni fiscali, come spese straordinarie ed obbligatorie per legge?».

Lo stesso quotidiano (edizione del 21/2) pone il titolo “Accanimento fiscale” a questa lettera di Vincenzo Miceli di Rende (Cosenza): «Anche la prima casa non viene risparmiata dall'Eurotassa, nonostante fosse stata ventilata la possibilità di uno sgravio fiscale. Certo è che questo bene di prima necessità continua a essere sempre più tartassato da uno Stato che non sa più a quale santo rivolgersi per il risanamento delle sue disastrose finanze: quest'anno avremo infatti l'Eurotassa, l'aumento del 5 per cento del reddito catastale e qualche altro aumento come quello delle aliquote che faranno sì che lo Stato si approprierà di tutta la rendita che, tramite i suoi Uffici periferici, ha attribuito alle unità immobiliari. Speriamo, a questo punto, che non si vada oltre...».

Franco Pescivolo di Torino così scrive a *il Giornale* (21/3): «Ho letto giorni fa la notizia che, nei passaggi di proprietà immobiliari, sono nettamente diminuiti gli accertamenti perché è sufficiente dichiarare il valore secondo gli indici catastali che sono nettamente inferiori ai prezzi di mercato. Tale notizia mi ha letteralmente esasperato! Sono proprietario di un vecchio alloggio periferico di 56 metri quadrati con una rendita catastale di lire 1.420.000 (quindi pago Ici ed altre amenità varie su un valore di lire 142.000.000). Il valore di mercato valutato da una nota agenzia immobiliare è di lire 115.000.000 circa. Vorrei che qualcuno mi spiegasse perché, in un caso di vendita, dovrei dichiarare di aver percepito una somma superiore e perché devo continuare a pagare le imposte su un valore non reale. Visto che pago l'Ici perché non costringere il comune ad acquistare il mio alloggio per lire 142.000.000?».

La stampa (22/3) pubblica questa lettera, senza firma: «Mi è stata richiesta dall'Ufficio di Finanza, per la registrazione di un contratto di affitto uso abitazione per patti in deroga, la “taglia” di 40.000 lire anziché

20.000 perché nel foglio erano stampate oltre 100 parole (stima a vista)! Dulcis in fundo la registrazione del 2% è quantificata con un minimo di L. 150.000 + L. 7000 di “commissione” anche se il valore da registrare è inferiore ai 7.500.000 annui (il mio era di 5.100.000). Perché non si cambia qualcosa?».

Su *il Giornale* (25/3) questa lettera di P.G. Maggioni di Genova: «Ho ricevuto in questi giorni la bolletta del gas, della quale invio gli estremi, perché ci si possa render conto che anche come pressione fiscale indiretta il nostro governo non scherza, anzi: importo addebitato per gas consumato L. 276.585; importo addebitato per imposta di consumo, addiz. imposta di consumo, Iva L. 278.794 per un totale di L. 555.379. Il totale dell'imposizione fiscale è addirittura superiore al valore del gas consumato. No comment».

Il Tempo di Roma (26/3) pubblica questa lettera di Alma Gazzola: «Ci sono sindacati inquilini che, con l'avallo di qualche sedicente organizzazione di proprietari, parlano di istituire un contratto nazionale dell'affitto. Dove staranno mai la modernizzazione, la liberalizzazione e la privatizzazione, in Italia, se si parla di simili catorci economici propri di un Paese stalinista? Possibile che nessuno sappia davvero guardare all'Europa che tira?».

“Giorgio G.” di Bologna così scrive a *il resto del Carlino* (27/3): «Non comprendo l'accanimento del fisco nei riguardi della casa. Troppe tasse gravano sul medesimo immobile e vi è anche l'astrusità di denominare “reddito” il possesso di un immobile anche se esso è solo di abitazione. Non comprendo perché non si consideri “reddito” quello effettivo, come per esempio quello derivante dall'affitto di un immobile. La casa è un diritto e non un lusso; pertanto non dovrebbe essere assoggettabile per legge ad alcun tipo di tassazione».

Ferruccio da Canne di Milano pubblica su *il Giornale* (30/3) questa lettera: «A seguito di quanto riferito da quel lettore di Pistoia, circa il pedaggio sull'autostrada Firenze-Mare aumentato da 2.000 a 2.500 lire nel giro di pochi mesi, anch'io vorrei aggiungere un rilievo analogo: mio malgrado, compero in farmacia un antidolorifico speciale per alleviare i bruciori di stomaco e da gennaio il prezzo è passato da 6.500 a 7.000 lire. Aumentando i farmaci diminuisce l'inflazione?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Fino a qualche tempo fa, per consolarmi, facevo questo ragionamento: la pressione fiscale sale - era il 20%, poi è arrivata al 30, 35, 40, 45 e adesso siamo al 50 e oltre - ma un bel momento si fermerà, la pressione fiscale oltre il 100% non può andare; poi ho fatto un ripensamento: ho detto, supponiamo che la pressione fiscale arrivi al 100%. Cosa significa? Significa che noi diamo tutto allo Stato e lo Stato ci mantiene, cioè noi diventiamo degli schiavi dello Stato. Ecco la dimostrazione che l'aumento della pressione fiscale è una marcia verso la schiavitù, non è soltanto che ci portino via i soldi, ci portano via la libertà.

SERGIO RICOSSA, “La sovranità dell'individuo sulla sua casa e la sua libertà”

Tariffe acquedotti, delibere Cipe

Sono state fissate, con deliberazioni del Cipe, le tariffe tansitorie rispettivamente per acquedotti e per servizi di fognatura, valide per il corrente anno, con le modalità applicative. Gli incrementi tariffari degli acquedotti non debbono andare oltre l'1,4%, limite che però è superabile dagli enti locali in stato di dissesto oppure "in situazioni strutturalmente deficitarie".

Il testo delle delibere è richiedibile, dalle Associazioni territoriali, alla Sede centrale.

Ici '93 e '94: l'Anci e i contribuenti

Comuni e Ministero delle Finanze stanno procedendo ad armonizzare le operazioni di liquidazione e accertamento dell'Ici relative al '93 (di competenza statale, con scadenza al 31.12.'98) con quelle relative al '94 (di competenza municipale, con scadenza originaria al 31.12.'96, prorogata al 31.12.'97). L'Anci, associazione che raggruppa la maggioranza dei Comuni italiani, ha parlato, a proposito dei versamenti Ici '93, di "astrusità dei modelli" e di "informazioni non sempre chiare sui dati catastali", che hanno generato una "notevole quantità di errori negli archivi". A fare le spese di tali modelli astrusi e delle informazioni non chiare sono ovviamente i contribuenti.

Inquinamento acustico, primi decreti applicativi

Cominciano ad entrare in vigore i primi decreti applicativi della legge 447/95 sull'inquinamento acustico. Il testo esatto della legge è disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni che ne siano interessate, insieme col testo del decreto interministeriale Ambiente-Industria 11.12.'96 "Applicazione del criterio differenziale per gli impianti a ciclo produttivo continuo", che dispone in merito alle emissioni acustiche di tali impianti quando ubicati in zone diverse da quelle esclusivamente industriali (quindi, ad esempio, in vicinanza di abitazioni residenziali).

Condizioni abitazione, famiglie insoddisfatte

Sono soprattutto le famiglie residenti nelle Regioni meridionali a dichiararsi insoddisfatte dell'abitazione, in quanto reputata "in cattive condizioni". Secondo ricerche dell'Istat, si rileva infatti che in testa agli insoddisfatti è la Campania, con il 13,3% delle famiglie che dichiarano la propria casa in cattive condizioni. Seguono la Calabria, con il 9,7%, e la Sicilia, con l'8,4%. In coda agli insoddisfatti, invece, le famiglie umbre (3,9%), abruzzesi (3,8%) e valdostane (3,5%). La media nazionale è del 6,6%.

Seminario casa, vivo successo

Un vivo successo ha riportato il seminario "Casa: il punto su tutte le novità legislative" indetto da Confedilizia Edizioni per illustrare i problemi di attualità nel settore immobiliare.

Presentati dal Presidente della Confedilizia avv. Corrado Sforza Fogliani, il quale ha rimarcato la completezza del panorama offerto in materia di qualsiasi nuova disposizione che toccasse la casa, sono intervenuti, nel corso della mattinata dell'8 marzo: il prof. Francesco Romano (che ha parlato delle difficoltà che emergono dall'obbligo di trascrivere i "compromessi" di compravendita, rispondendo anche a numerosi quesiti del pubblico); il prof. Aldo Pezzana (che ha illustrato le peculiarità fiscali degli immobili vincolati); il prof. Giuseppe Guarino (che ha recato un innovatore contributo in tema di legittimità dei contributi di bonifica, rileggendo la "legge Serpieri" del '33 sulla bonifica integrale); il prof. Vittorio Angiolini (che ha trattato dell'applicazione, nei condomini, delle norme sulla sicurezza, limitate all'informazione e formazione dei portieri attraverso l'amministratore condominiale); l'ing. Giovanni Di Giovanni (il quale ha spiegato che cosa debba in concreto fare il proprietario per adeguarsi alle disposizioni sulla sicurezza degli impianti domestici); il prof. Paolo Vitucci (che ha trattato della sanatoria operata dalla legge nei confronti di tutti i contratti stipulati prima del 4.11.'96 con l'assistenza delle parti sociali). Il prof. Guido Alpa ha lasciato la sua relazione sull'applicazione, ai contratti di locazione, delle nuove norme sulle clausole vessatorie.

Nella seduta pomeridiana hanno parlato: l'avv. Giuseppe Lavitola (che ha illustrato la portata riduttiva delle disposizioni di semplificazione urbanistico-edilizia introdotte a fine '96); l'arch. Alessandro Quarra (che ha trattato del condono edilizio "vecchio" e "nuovo" come modificato dalla Finanziaria '97); il prof. Lorenzo De Angelis (il quale si è soffermato sulle novità fiscali immobiliari nella stessa Finanziaria); il prof. Stefano Stanghellini (che ha parlato delle deleghe sul Catasto contenute ancora nella Finanziaria); il prof. Nicolò Zanon (che ha esaminato alcune eccezioni di costituzionalità in tema di estimi) e l'ing. Serafino Arcangeli (che ha chiarito quali siano le responsabilità del committente quando faccia svolgere lavori edili).

STUPIDARIO FISCALE

All'estero niente deduzione Irpef (si, invece, per l'Ici)

Può un cittadino italiano, residente all'estero, proprietario di un immobile in Italia, fruire della deduzione prevista nella determinazione del reddito da fabbricati, ai fini Irpef, per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale? Ricordiamo che tale riduzione, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3, c. 49 della legge 662/96 ("collegato" alla Finanziaria '97), è di lire 1.100.000.

A giudizio dell'Ufficio tributario della Confedilizia sembra che si debba dare risposta negativa, in quanto il testo unico delle imposte sui redditi, all'art. 34, definisce l'abitazione principale come "quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente". La dimora abituale pare incompatibile con la condizione di residenza stabile all'estero. Il Ministero delle Finanze si esprime in tal senso con la circolare n. 150 del 10.8.'94, ritenendo che la deduzione ai fini Irpef (allora di lire 1.000.000) "in assenza di una specifica previsione legislativa (come nel caso della detrazione di 180.000 lire - oggi 200.000 - ai fini dell'Ici), non compete ai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato".

Diverso è il caso dell'Ici (e dell'Isi), prevedendosi invece qua esplicitamente che "per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata" (art. 1, c. 4-ter, d.l. 16/93, come convertito dalla legge 75/93).

La differenza fra i due regimi fiscali ben può rientrare fra i casi da "stupido fiscale".

CONFEDILIZIA

Berlusconi

L'on. Silvio Berlusconi ha scritto alla Confedilizia esponendo un piano di "delegificazione" e chiedendo suggerimenti nel particolare settore di competenza dell'organizzazione. Uguali lettere il leader di Forza Italia ha scritto a Confindustria, Commercio e Confartigianato. Gli uffici confederali (che - in persona del Segretario Generale - hanno già avuto contatti con i parlamentari delegati, Frattini e Pisanu) stanno predisponendo la documentazione richiesta.

Toncic e S. Marino

Il presidente internazionale dell'Uipi, Toncic, è stato nei giorni scorsi a Roma dove - nella sede confederale - è stato ricevuto, oltre che dal Presidente Sforza Fogliani, dal Vicepresidente Uipi Viziano e dal Segretario Generale Bertoncini. Nel corso dell'incontro, è stata messa a fuoco l'organizzazione della riunione del prossimo Comitato esecutivo dell'Union internazionale della proprietà immobiliare, che si terrà a San Marino dal 31 maggio all'1 giugno. Informazioni presso la Segreteria Generale.

Premio Confedilizia

All'Ippodromo di San Rossore si è svolto in una delle ultime domeniche il "Premio Confedilizia" di corsa al galoppo. La coppa messa in palio dall'organizzazione è andata al proprietario del cavallo vincitore. Hanno consegnato il Premio (alla presenza del Consiglio direttivo dell'Associazione territoriale) il Presidente confederale Sforza Fogliani e il Presidente dell'Ape Gambini, in precedenza ricevuti nei locali della società - e trattenuti a colazione nel signorile Ristorante - dal Presidente dell'Alfea (Società Pisana per le corse dei cavalli).

Quando noi contribuenti protestiamo contro il fisco non protestiamo soltanto perché vogliamo che il nostro portafogli non sia completamente rubato, svuotato dal fisco, ma protestiamo anche perché questa oppressione fiscale è contro i sacrosanti principi di libertà, e la libertà è qualche cosa di più nobile dei soldi (lo dicono perfino quelli di sinistra).

SERGIO RICOSSA
"La sovranità dell'individuo sulla sua casa e la sua libertà"

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

È inutile che i politici ci dicano che non si può ridurre la pressione fiscale, non ancora. Ma perché non si può ridurre la pressione fiscale? Ma chi l'ha detto? Dove sta scritto? Chiunque viva in un ambiente pubblico, e io ho questo «privilegio» (sono un impiegato dello Stato, uno di quelli forse che dovrebbe essere cacciato via a calci nel sedere), già nell'ambiente in cui lavoro ci sarebbe tutto da rifare. È proprio lì che io vedo come il denaro pubblico viene sciupato. Qualcuno dice: ma come si fa a ridurre le imposte? Notoriamente bisogna tagliare le spese, è ovvio che prima bisogna tagliare le spese perché se noi non tagliamo le spese e manteniamo la stessa pressione fiscale, cresce ancora il debito pubblico che vuol dire caricare sui contribuenti il peso dell'interesse del debito pubblico. No, bisogna tagliare le spese. Vuol dire affamare la vecchietta che riceve la pensione? Vuol dire togliere le cure al povero ammalato che deve andare a Lourdes a chiedere la grazia? Ma no, Signori, ma no, basta fare lo *stato sociale*. Noi non lo abbiamo fatto, lo stato sociale; quello che noi chiamiamo stato sociale è una truffa, è una truffa a danno dei ceti più meritevoli di aiuto, i quali in realtà vengono depredati a favore di ceti ricchi. Se tutto quanto viene chiamato «spesa sociale» arrivasse veramente ai bisognosi, in Italia non ci sarebbero più bisognosi, i poveri sarebbero diventati, non dico ricchi, ma sarebbero diventati abbienti. Invece no, la spesa cosiddetta sociale è sciupata, e ciò che noi chiamiamo sciupio in realtà è vantaggio di qualcuno che mangia senza avere il diritto di mangiare, è il vantaggio dei parassiti della Nazione.

SERGIO RICOSSA
“La sovranità dell'individuo sulla sua casa e la sua libertà”

Avviso affisso nell'ufficio postale della Camera (all'ingresso di via della Missione):

Si accetta solo corrispondenza affrancata. Non si accettano pacchi dono fuorchè per il presidente Violante

BUSINESS COMUNI

Ispezioni case e numerazione interna

I Comuni sembrano aver scoperto due nuovi *business*: quelli dell'appalto (si badi bene: appalto!) delle ispezioni delle case, e della numerazione interna dei fabbricati. Il tutto, naturalmente, condito dalla solita, magica formula: lotta all'evasione (pagare tutti per pagare meno: ma non s'è mai visto un Comune che, poi, abbia davvero diminuito le imposte...).

Al proposito - e quanto al primo argomento - è bene rilevare che il principio costituzionale dell'inviolabilità del domicilio (art. 41 Cost.) è derogato - con espressa previsione di accesso alle dimore private - dall'art. 73, in relazione all'art. 71 comma 4, del D. Lgs. 507/93 per la Tarsu e dall'art. 4, comma 5, D.L. 66/89 (convertito nella L. 144/89) per l'Iciap. Le norme non appaiono suscettibili di applicazione analogica ad altre imposte (siccome norme speciali) e sono comunque dettate per specifiche ipotesi: per l'accertamento - quanto alla Tarsu - delle aree "sottratte a tassazione" (cioè, esonerate dalla stessa: mobili accatastati, lavori edilizi in corso ecc.) e - quanto all'Iciap - a seguito della mancata presentazione, da parte del contribuente, della documentazione richiesta (art. 4, comma 5, precitata L. n. 144/89). In ogni caso, gli accessi pare debbano essere effettuati solo da personale dipendente dal Comune, solo per la Tarsu essendo espressamente prevista l'ipotesi (eccezionale) della delega a terzi.

Quanto all'argomento della numerazione civica, vengono - dai Comuni - richiamati gli artt. 10 L. 24.12.1954 n. 1228 e 42 D.P.R. 30.5.1989 n. 223. Si tratta, peraltro, di disposizioni che sembrano regolare le sole ipotesi di *prima* numerazione civica (o in occasione di apertura di una strada o in occasione di ultimazione di costruzione) mentre operazioni generalizzate di numerazione pare siano legittime solo in via preliminare ai censimenti (art. 47 precitato D.P.R.). Il problema è stato recentemente affrontato - in un'interrogazione (n. 4-04365) - anche dal sen. Ripamonti, a parere del quale l'art. 42 precitato (che prevede l'obbligo della numerazione "anche internamente ai fabbricati per gli accessi che immettono nelle abitazioni") deve essere letto congiuntamente al precedente art. 41, nel quale vengono definiti "accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati" i transiti di qualsiasi natura che si aprono su pubbliche vie o piazze (come vicoletti, sottopassaggi, cortili aperti ecc.), per cui "si tratterebbe di quei collegamenti aperti che si affacciano o si riallacciano a vie e piazze e attraverso i quali si accede alle abitazioni, generalmente situate al piano terra e prive di numerazione civica".

GIURISPRUDENZA CASA

Per le impugnazioni, c'è delibera e delibera

Importante (ed esaustiva) sentenza della Cassazione, tuttora inedita. Riguarda l'impugnabilità delle delibere assembleari dei condominii.

L'art. 1137 del Codice civile, dunque, stabilisce che "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio" è ammesso ricorso all'autorità giudiziaria (da proporsi, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, "che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti"). Ma - ha spiegato la Cassazione nella sentenza n. 7359/96 - c'è delibera e delibera (e, quindi, impugnazione e impugnazione).

"La deliberazione assembleare adottata a maggioranza - hanno detto i supremi giudici - che approvi le tabelle millesimali o il regolamento non contrattuale relativi alla ripartizione delle spese, è inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale, deducibile senza limitazione di tempo, e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi entro trenta giorni a norma dell'art. 1137 cod. civ., atteso che le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., sono circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei condomini".

Ma l'inquilino deve sempre pagare...

Importante precisazione della Cassazione, in una recente sentenza (n. 7288/96), tuttora inedita.

"La subordinazione, ai sensi degli artt. 34 e 69 della L. 27.7.1978 n. 392, dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato ad uso diverso da quello abitativo al pagamento dell'indennità di avviamento, non esclude - hanno detto i supremi giudici - la permanenza dell'obbligo del conduttore di continuare a pagare il canone fino alla riconsegna del bene, anche se abbia cessato di utilizzarlo e si limiti a detenerlo". Questo - ha detto ancora la Suprema Corte nella medesima decisione - "salvo che con comportamento conformato alla buona fede egli non abbia offerto la restituzione al locatore nelle forme e per gli effetti di cui all'art. 1216 cod. civ.". Quest'ultima norma - com'è noto - regola l'intimazione a ricevere in consegna un immobile.

Quando l'amministratore può stare in giudizio da solo

Una sentenza della Cassazione (n. 7359/96, inedita) fa chiarezza su un particolare caso, che si pone spesso nei condominii: quello della possibilità, per l'amministratore condominiale, di stare in giudizio anche senza autorizzazione dell'assemblea.

"L'amministratore del condominio - hanno detto i giudici romani - è legittimato passivamente a stare in causa, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea, nei giudizi aventi ad oggetto la ripartizione delle spese per le cose ed i servizi comuni promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare, in quanto la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini e coinvolge l'interesse degli altri partecipanti alla comunione, in antitesi con l'interesse individuale del singolo condomino".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ANACAM

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

L'impegno svolto dall'Anacam presso il Governo ha portato all'emanazione di una circolare esplicativa del Ministero dell'Industria - Direzione generale della produzione industriale, pubblicata sulla *G.U.*, relativa all'applicazione della direttiva Cee 89/336 sulla compatibilità elettromagnetica. Tale circolare esclude dal campo di applicazione ascensori e montacarichi. Il testo della circolare è disponibile, a richiesta delle Associazioni territoriali, presso la Sede centrale della Confedilizia.

Testa (RI), il governo presenti le proprie proposte per le locazioni

Si avvicina la scadenza di giugno relativa all'ulteriore proroga delle Commissioni sfratti e nel frattempo si intensifica il lavoro parlamentare per arrivare in tempi brevi ad avere una nuova normativa per le locazioni. L'ottava commissione della Camera ha ripreso la discussione di alcune proposte e anche Rinnovamento Italiano intende ritornare sul problema con il testo preparato da Lucio Testa. "Si tratta - ha detto Testa presentando la proposta - di ricreare un vero e proprio mercato della locazione attraverso un incremento dell'offerta. Evitando, specie in una prima fase, le spinte alla lievitazione dei canoni, facendosi carico di una politica di sostegno economico dei conduttori meno abbienti". Rinnovamento, che muove alcune critiche alla proposta di legge Zagatti - una rielaborazione del testo proveniente dalla precedente legislatura con delle varianti riprese dallo schema elaborato da Di Pietro -, sollecita il governo a presentare un proprio disegno di legge. Una proposta, ha detto il parlamentare, che vada nella direzione delle recenti affermazioni del ministro Paolo Costa relative ad una non svendita del patrimonio immobiliare pubblico, e che preveda anche maggiori controlli sui requisiti richiesti per poter aver alloggi popolari.

La proposta Testa prevede il passaggio graduale dal regime di equo canone a quello della libertà contrattuale e impone agli IACP la formazione di graduatorie speciali.

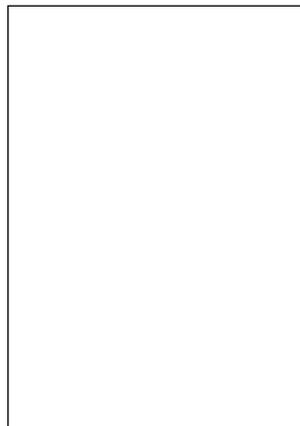
CURIOSITÀ

È veramente curioso che l'associazione Uppi scagli - oggi - tuoni e lampi contro "contratti collettivi di locazione a tempo indeterminato" (dichiarazione da Genova del 26/2 u.s.). Ma, in che mondo siamo, ormai? Tutto è possibile, proprio tutto? Non è, di grazia, la stessa associazione che ha accettato e sottoscritto, a quattro mani, il progetto Di Pietro che conteneva quei contratti? Meglio tardi che mai, intendiamoci... Ma se il presidente Sforza Fogliani avesse anche lui firmato il Di Pietro? Saremmo ancora qui a parlarne? No, saremmo qui ad applicarlo...

È veramente curioso che il segretario nazionale Uniat Turchetti (dichiarazione da Bari del 20/2 u.s.) parli dell'intesa sottoscritta col ministro Di Pietro per le nuove locazioni come del "punto più alto di un'intesa che può valere nel corso degli anni a venire, offrendo certezze al locatore e al conduttore". Che sia un'intesa "alta" per lui, e - magari - per gli inquilini, non ne dubitiamo. S'è solo scordato però di precisare che l'intesa medesima è stata sottoscritta da piccole associazioni, ma non dalla Confedilizia. Se l'avesse sottoscritta la Confedilizia - come è stato apertamente detto in Parlamento - sarebbe stata cosa fatta. Sarebbe già legge. E buon per lui e i sindacati, e - forse - anche per gli inquilini. Ma non certo per i proprietari, e per il futuro della nostra società

È veramente curioso che le cartoline che i sindacati inquilini hanno preparato da mandare a Prodi, non rechino indicazioni di sorta circa firma, nome, cognome e indirizzo. A questo punto, il vaticinio è facile: di cartoline, a Palazzo Chigi, ne arriveranno a migliaia. Basta farle stampare, e portargliele. Tra l'altro, a Prodi gli starebbe anche bene. La cartolina non si lascia sfuggire di pubblicare la sua (incauta) dichiarazione - già criticata su *Cn* - circa l'esistenza, in Italia, di 800mila sfratti. Che "i numeri" li diano i sindacati... passi, e ci siamo abituati. Ma il Presidente del Consiglio... quantomeno da ex manager di ente pubblico, dovrebbe sapere che gli 0 non si possono aggiungere a casaccio.

Novità in libreria



Nuova edizione (l'ottava) del fortunato *Codice dell'ambiente* di Stefano Maglia e Maurizio Santoloci. Reca anche uno scritto del Presidente confederale. Presentazione del Ministro Ronchi

IN GAZZETTA

Prevenzione incendi

Il Supplemento ordinario (n. 39) alla G.U. del 22.2.97-Serie generale ha pubblicato, predisposto dal Ministero dell'Interno, l' "Elenco, aggiornato al 31 dicembre 1995, dei professionisti di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818, recante nullasta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n. 66, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco".

Ambiente

Il Supplemento ordinario (n. 54) alla G.U. del 6.3.97-Serie generale ha pubblicato il D. Lgs. 24.2.97 n. 39 recante "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente".

Finanziaria

Il Supplemento ordinario (n. 43/L) alla G.U. dell'1.3.97-Serie generale ha ripubblicato il testo della legge 23.12.1996 n. 662 recante "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" (Cd. Finanziaria), corredato di note.

Nuove sanzioni, attenzione ai rifiuti

Con l'entrata in vigore, il 2.3.'97, delle nuove norme sui rifiuti (d. lgs. 22/'97, cosiddetto "Ronchi") si applicano anche nuove sanzioni nei confronti di chi abbandona o deposita in maniera incontrollata rifiuti ovvero li immette in acque superficiali o sotterranee. Il responsabile è punito con una sanzione amministrativa pecuniaria da lire 200mila a lire un milione e 200mila, irrogata dal Comune. Inoltre il responsabile è tenuto alla rimozione, all'avvio a recupero o allo smaltimento dei rifiuti e al ripristino dello stato dei luoghi: in solido con il proprietario e con i titolari di diritti reali o personali di godimento dell'area, nel caso la violazione sia loro imputabile per dolo o colpa. Se la responsabilità dell'illecito è imputabile ad amministratori o rappresentanti di persona giuridica, sono tenuti in solido la persona giuridica e i soggetti che subentrano nei diritti alla persona stessa.

CONFEDILIZIA dal 1915 l'organizzazione del proprietario di casa

Noi crediamo alla sera, dopo una giornata trascorsa quasi interamente per pagare il fisco, noi crediamo di chiuderci l'uscio alle spalle e di essere davvero padroni a casa nostra. Non è vero! Abbiamo un intruso che non si vede ma c'è e che si chiama fisco, e questo fisco fa tutte le cose brutte che la Confedilizia ha denunciato nel suo stupidario fiscale sulla casa. Questo è un attentato equivalente a quello che un'autorità politica potrebbe fare sulla nostra mente e sul nostro corpo, perché la casa è una estensione di noi stessi, è una estensione della nostra famiglia, e la famiglia, a sua volta, è la base della società; distruggete la casa, rendetela un luogo insicuro, e avrete anche la famiglia distrutta, avrete anche la famiglia che diventa un'organizzazione in preda a qualunque oppressione che venga dalla classe politica.

SERGIO RICOSSA
"La sovranità dell'individuo
sulla sua casa e la sua libertà"

Lavori edili, circolare ministeriale

In Italia, applicazione allargata delle disposizioni Cee.

È in vigore dal 23 marzo (cfr. Cn marzo 1997) la c.d. "Direttiva cantieri", che fissa norme per la sicurezza e la salute nei cantieri - fissi o temporanei - concernenti lavori edili.

In materia, il Ministero del lavoro ha emanato una circolare (n. 41, del 18.3.97) concernente "prime direttive per l'applicazione" del D.Lgs. n. 494/96 (la "Direttiva" anzidetta), il cui testo completo può essere dalle Associazioni territoriali aderenti richiesto alla sede centrale della Confedilizia.

In particolare, il Ministero (rispondendo ad un quesito in materia posto anche dalla nostra organizzazione) chiarisce che le disposizioni in questione si applicano "ai cantieri per i quali l'incarico di progettazione sia stato affidato formalmente" dopo l'entrata in vigore delle norme di cui trattasi. Il Ministero interpreta poi come tassativo (e non, meramente esemplificativo) l'elenco dei lavori di cui all'allegato I del predetto D.Lgs.

Un rinvio dell'entrata in vigore della nuova normativa era stato chiesto - con altri - dalla Confedilizia. La nostra organizzazione aveva nell'occasione sottolineato che "la normativa, contrariamente a quanto abitualmente si ritiene, riguarda anche lavori minimi e minori eseguiti nell'abitazione stessa del proprietario" dato che "in sede di recepimento della Direttiva europea al proposito, le disposizioni sono state rese molto più restrittive, essendosi imposti dal legislatore italiano del luglio dell'anno scorso obblighi specifici per cantieri non previsti dalle disposizioni Cee".

I progressisti sono come Cristoforo Colombo: partono senza sapere dove vanno. Quando arrivano, non sanno dove sono. E tutto questo con i soldi degli altri.

Winston Churchill

Aliquote Ici, ancora novità

Mentre chiudiamo in redazione questo numero di Cn, è in corso di conversione in legge, davanti alle Camere, il decreto-legge 11.3.'97, n. 50 che all'art. 3 contiene un'innovazione in tema di aliquote Ici.

Infatti, la facoltà concessa al Comune di ridurre l'imposta per l'abitazione principale fino al 50% o, in alternativa, di elevare a 500mila lire - nel rispetto dell'equilibrio di bilancio - la riduzione di lire 200mila prevista obbligatoriamente per l'abitazione principale, diventa dal Comune stesso esercitabile "anche con riferimento a categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico o sociale". Si ricorda che - sempre alla data di chiusura redazionale di questo fascicolo - il termine ultimo per la determinazione delle aliquote dell'Ici da parte dei Consigli comunali è fissato al 15.4.'97.

Confedilizia critica su manovra bis

Sulle misure varate dal Governo con la cosiddetta "manovra bis" critiche dalla Confedilizia. "Ancora una volta" ha dichiarato il presidente Corrado Sforza Fogliani "anche la casa è penalizzata, insieme ai risparmiatori che in essa hanno creduto: il prelievo sul TFR recherà un altro colpo al mercato immobiliare, contribuendo a determinare ulteriormente il crollo dei valori, che invece crescono - come ha stabilito la Finanziaria - solo come base di riferimento per imposte crescenti, nazionali e locali. Il previsto anticipo, poi, del versamento dell'imposta di successione è un fuor di opera, ove si pensi che dell'imposta in sé (la cui riscossione costa più di quel che rende) si era addirittura ipotizzata - e promessa - la stessa soppressione".

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio	1996 - gennaio	1997	2,6%	1,95%
Variazione febbraio	1996 - febbraio	1997	2,4%	1,80%
Variazione marzo	1996 - marzo	1997	2,2%	1,65%
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio	1995 - gennaio	1997	8,3%	6,22%
Variazione febbraio	1995 - febbraio	1997	7,6%	5,70%
Variazione marzo	1995 - marzo	1997	6,8%	5,10%

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

LIBRI DA LEGGERE

Fisco

Non è solo una storia del fisco, ma anche della finanza pubblica, delle istituzioni, del Parlamento, della stessa società civile, questa che Gianni Marongiu, tributarista oggi sottosegretario alle Finanze, sta tracciando (il primo volume - sempre presso Einaudi - era incentrato sulla politica fiscale della Destra storica, dal 1861 al 1876) e di cui il secondo, corposo tomo interessa i vent'anni che comprendono l'avvento al potere della Sinistra, il consolidarsi del trasformismo di Depretis e il nuovo corso impresso dalle avventure africane di Crispi. Il testo spazia con ampiezza su molte questioni costituzionali, giuridiche, di rapporti internazionali, di storia politica.

Si possono agevolmente operare non pochi raffronti fra situazioni e proposte di quei decenni postunitari e situazioni e proposte di oggi, dal federalismo fiscale al ruolo dei Comuni nella predisposizione del catasto, dall'autonomia impositiva delle Regioni all'imposta fondiaria, dalla progressività delle aliquote al frequente ricorso a "manovre" risolventesi in aggravii fiscali.

Gianni Marongiu, *Storia del fisco in Italia, Vol. II: La politica fiscale della Sinistra storica (1876-1896)*, Einaudi, pp. XVIII + 574, lire 42.000

Tributi

Le parti in cui è diviso questo volume di Gaspare Falsitta, ordinario di Diritto tributario a Pavia, ne dicono da sé sole la completezza: parte prima, la teoria della norma tributaria; parte seconda, analisi della struttura del tributo; parte terza, l'applicazione della norma tributaria; parte quarta, la tutela. Ma non siamo in presenza - solo - di un "manuale" (come pure dice il titolo). La pubblicazione è scientificamente completa, anche sotto l'aspetto dottrinale.

Gaspare Falsitta, *Manuale di diritto tributario*, Cedam, pagg. XXIV + 680, lire 80.000

Citazioni Ricossa

Le frasi di Sergio Ricossa pubblicato su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dall'intervento "La sovranità dell'individuo sulla sua casa e la sua libertà" svolto dall'economista ad un Convegno in argomento tenutosi a Torino, organizzato dalla locale Confedilizia. Il testo integrale dell'intervento (unitamente a quello del Presidente confederale) è pubblicato sulla rivista dell'Ape di Torino "Il nuovo Monitore del Proprietario" (premessa di Lelio Casale).

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 4**

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
l'8 aprile 1997