



Anno 7 - maggio 1997 - n. 5

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

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- Confedilizia-sindacati, Accordo per la sicurezza
- Affitti in nero, la polizia non serve
- Istanza di rimborso "tassa grate"
- Rivolta fiscale sui Consorzi di bonifica
- Corte costituzionale salva di nuovo l'Ici
- Valutazione automatica, tre anni di tempo
- Ancora alla Corte costituzionale le occupazioni illegittime
- Mutui lavori edili, detrazione interessi
- Locazione transitoria, prova all'inquilino
- Dichiarazione redditi, informazioni utili
- Affitti, è ora di lasciar fare al mercato
- Opere abusive e distanze dalle strade

da *l'Opinione*, quotidiano di Roma, del 12.4.'97  
(analogo articolo il Presidente confederale ha pubblicato su *il Giornale*,  
quotidiano di Milano, lo stesso giorno)

## Il Presidente incontra Desiata

Il Presidente confederale ha incontrato - nel quadro dei rapporti di reciproca collaborazione - il nuovo Presidente dell'Ania, Alfonso Desiata. Sforza Fogliani ha anche incontrato il Sottosegretario alle Finanze (con delega - fra l'altro - al Catasto) sen. Pierluigi Castellani nonché il Presidente dell'Agì (Associazione imprese generali), Dario Crespi. Ha pure ricevuto il Segretario generale della Confcommercio, Cerroni.

A Genova, il Presidente confederale ha tenuto una relazione sulla legislazione condominiale alla cerimonia di consegna degli attestati di frequenza al Corso per amministratori immobiliari e condominiali organizzato dalla locale Associazione nonché - sulla problematica della casa in genere - al Rotary club Genova ovest (presieduto dal Presidente della Confedilizia ligure, Tiscornia). Sempre nel capoluogo ligure, il Presidente ha parlato al Convegno Rotary distrettuale "Interventi di recupero urbano in Europa-Esperienze a confronto" mentre a Torino ha trattato il tema "La casa tra fisco e riforma delle locazioni" nel corso di un incontro al quale ha partecipato anche l'on. Raffaele Costa. A Roma, Sforza Fogliani ha poi partecipato - oltre che alla riunione sul Catasto del Coordinamento tributario - alla presentazione della rivista "Millennio - le ragioni della politica".

Sugli attuali problemi - fiscali e normativi - della casa il Presidente confederale ha parlato a Milano, nel corso di un Convegno - coordinato dall'avv. Michele D'Amico - al quale hanno tenuto relazioni il prof. Gianfranco Gaffuri, il prof. Lorenzo De Angelis, il prof. Nicolò Zanon di Valgiurata e il commercialista Sergio Brembati. Pure nel capoluogo lombardo Sforza Fogliani ha presenziato all'inaugurazione degli Uffici di UBS Italia spa nonché ad una riunione Sda Bocconi, per il coordinamento di una ricerca di diritto e fiscalità comparati. A Reggio Emilia ha parlato, nel corso della parte pubblica dell'assemblea della locale Associazione territoriale, sull'oppressiva fiscalità immobiliare. Sul problema dei Consorzi di Bonifica, Sforza Fogliani ha parlato a Ferriere Valnure, Fiorenzuola d'Arda e Borgonovo Valtidone.

Numerose le presenze del Presidente confederale a trasmissioni radio e tv, fra le quali ricordiamo quelle al TG 2 (sul peso fiscale sulla casa), al TG 3 (sui Consorzi di Bonifica), alla Radio Vaticana (sulla nuova normativa per le locazioni), al GR 3 (pure sulla nuova normativa per le locazioni), a Radio Sound (sui Consorzi di Bonifica).

Il Presidente della Confedilizia Veneto, Vigne, ha rappresentato la Confedilizia all'audizione al Ministero dell'industria sulla normativa relativa agli impianti termici mentre il Segretario generale, Bertoncini, ha incontrato l'on. Frattini per illustrare le proposte confederali di delegificazione.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla conferenza stampa di presentazione delle proposte di Rinnovo italiano (illustrate dall'on. Testa) in materia locatizia, al Convegno Anbi sul tema "Monitoraggio della qualità delle acque di irrigazione", alla presentazione del volume "Se trent'anni vi sembran pochi" (che raccoglie trenta "Considerazioni finali" del Rapporto Censis) nonché ad una riunione dell'Intergruppo parlamentare europeo promosso dall'on. Mezzaroma sui problemi dell'edilizia e della qualità della vita urbana.

**PASSA QUESTO NOTIZIARIO A UN AMICO**  
Fallo iscrivere alla Confedilizia  
L'UNIONE, FA LA FORZA

## CITAZIONE

### La rivolta dei borghesi

Lo stato assistenziale si nutre del lavoro e del denaro dei borghesi, distrugge i loro valori, premia chiunque si presenti alla sua porta per ottenere «secondo i suoi bisogni» e punisce chi chiede solo di non perdere ciò che ha conquistato grazie al lavoro. Se il concetto di conflitto di classe ha ancora un senso, oggi esso oppone i ceti produttivi, quelli che noi vorremmo continuare a chiamare borghesia, e categorie assistite, composte da coloro che vivono senza lavorare facendo credere di essere vittime della società. Mentre sono le mignatte della società.

È la guerra fra chi dà più di quanto riceve dall'idrovora statale e chi riceve più di quanto dà. Un conflitto che non è solo di interessi, ma anche di valori. I produttori credono nel farsi da sé, nell'individualismo, nella parsimonia, nel merito. I profittatori puntano alla solidarietà, al collettivismo, alla spesa sociale, all'uguaglianza.

(da *il Borghese*, 16.4.97)

## Nuova normativa locazioni

Al momento di andare in macchina, nessuna novità di rilievo a proposito della nuova normativa su sfratti e locazioni.

In un'audizione alla Commissione Ambiente della Camera, il ministro dei Lavori pubblici Costa ha espresso l'avviso che si debba andare verso un triplice livello di mercati (uno libero, uno delle case popolari ed un altro - con sgravi fiscali per i locatori - di contrattazione collettiva a livello provinciale). Dal canto suo, il ministro delle Finanze Visco ha - nella stessa audizione - espresso il suo avviso in linea di massima favorevole a sgravi fiscali "temporanei" per locatori e conduttori, riservandosi di precisarne gli esatti contenuti in prosieguo.

Il quadro normativo delineato da Costa è stato oggetto di un "attacco" da parte del Sicut, che si è detto in disaccordo. Dal canto suo, il Sottosegretario Mattioli ha dichiarato che il varo di una nuova normativa per le locazioni è "frenato" da Visco, che non scioglie i nodi di carattere fiscale.

Confedilizia - direttamente interpellata dal Ministro Costa - ha espresso apprezzamento per le manifestate idee di apertura al mercato, riservandosi di esprimere un giudizio definitivo a quadro normativo meglio prospettato.

## Pannella vuole abrogare l'equo canone

Marco Pannella (Movimento Riformatori) ha dato il via in Cassazione agli atti inerenti una nuova campagna di 17 quesiti referendari.

Uno dei referendum tende all'abolizione della legge 392, dell'equo canone. "L'obiettivo - dice un documento del Movimento - è quello di liberalizzare il mercato degli affitti".

Terremo informati i lettori degli ulteriori sviluppi della campagna.

## Guicciardi Capo di Gabinetto del ministro Costa

L'avvocato dello Stato Francesco Guicciardi è il nuovo Capo di Gabinetto del ministro dei Lavori pubblici, Costa. Ha sostituito l'avvocato distrettuale Giancarlo Mando.

Al nuovo Capo di Gabinetto il Presidente confederale ha espresso le sue felicitazioni a nome dell'organizzazione.

## Fabbricati d'impresa, coefficienti Ici

1997	1,03
1996	1,06
1995	1,09
1994	1,12
1993	1,15
1992	1,16
1991	1,18
1990	1,24
1989	1,29
1988	1,35
1987	1,46
1986	1,57
1985	1,69
1984	1,80
1983	1,91
1982 e anni precedenti	2,02

Fonte: decreto delle Finanze  
22 marzo 1997

L'annuale decreto ministeriale sui coefficienti di aggiornamento (cfr. tabella) ai fini dell'Ici dovuta nel 1997 sul valore dei fabbricati d'impresa non censiti in Catasto reca la data del 22 marzo scorso ed è stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» del 21 aprile.

Come noto, nel caso di opifici posseduti da imprese cui non sia attribuita la rendita catastale, la base imponibile per l'Ici si determina applicando determinati coefficienti all'ammontare dei costi che risulta (all'inizio di ciascun anno solare o, se successiva, alla data di acquisizione), al lordo delle quote di ammortamento, dalle scritture contabili (articolo 5, comma 3, del decreto legislativo 504/92). I costi devono quindi essere stratificati per anno di formazione al fine di applicare i coefficienti in relazione all'anno di sostenimento.

## Esecuzioni immobiliari, sede referente

L'esame della proposta normativa per l'assegnazione ai notai delle esecuzioni immobiliari prosegue al Senato in sede referente. È infatti stata ritirata l'assegnazione alla sede deliberante (Cn febbraio '97).

## CONFEDILIZIA SERVIZI



Prezioso vademecum, con approfondito esame delle normative fiscali per i fabbricati. Informazioni presso la Sede centrale della Confedilizia.



Depliant sulle attività delle oltre 170 Associazioni territoriali della Confedilizia. Disponibile presso le stesse.



Volume pubblicato dalla *Confedilizia edizioni* in accordo con il CIDAS di Torino. Riporta il resoconto della tavola rotonda svoltasi ultimamente sul tema di cui al titolo (ed alla quale ha partecipato - con Sergio Ricossa - anche il Presidente confederale). Inviato a tutte le Associazioni territoriali.

## Confedilizia, le cariche sociali

### Presidente

avv. Corrado Sforza Fogliani

### Comitato di presidenza

avv. Pierluigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, ing. Antonio Guarnieri, dott. Vittorio Verdone, avv. Franco Zippitelli (*Vicepresidenti*)

dott. Renzo Gardella (*Tesoriere*)

ing. Attilio Viziano (*Vicepresidente Uipi*)

avv. Michele d'Amico (*Presidente Centro Studi*)

dott. Marco Bertoncini (*Segretario generale*)

### Consiglio direttivo

dott. Vittorio Acquaviva, dott. Alessandro Alessi, avv. Pierluigi Amerio, gr. uff. Giuseppe Amendolagine, dott. Ivo Amendolagine, dott. Luigi Arborio Mella, dott. Cosimo Azzarito, avv. Alberto Badini Confalonieri, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Bettanini, dott. Giorgio Bologna, dott. Franco Bombassei, avv. Biagio Borsiglia, dott. Carlo Calissani, arch. Alfredo Campanini Bonomi, avv. Enrico Cantoni, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, ing. Gianfranco Caselli, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, ing. Mario Del Chicca, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, avv. Nelson Fabbri, dott. Mario Faeta, dott. Romolo Ferrario, avv. Gualtiero Fiorini, ing. Armando Fronduti, avv. Maurizio Fumarola Mauro, avv. Alfredo Fusco, avv. Giuseppe Gambini, dott. Renzo Gardella, avv. Leonardo Gemma Brenzoni, geom. Donato Genzano, avv. Giancarlo Giovagnoni, ing. Antonio Guarnieri, dott. Maurizio Guglielmi, geom. Francesco Iollo, dott. Lamberto Londini, dott. Romano Longobardi, avv. Maria Marchese Malaspina, ing. Aldo Mauro, marchese Pietro Mazzarosa, sig. Giovanni Mei, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, dott. Renato Oldoini, ing. Giorgio Paganini, avv. Niccolò Pasolini Dall'Onda, sig. Luciano Passuti, arch. Paolo Pietrolucci, dott. Salvatore Pilotti, arch. Mariano Piro, avv. Prospero Pizzolla, sig.ra Laura Pogliano, geom. Goffredo Ricci, avv. Filippo Rosselli, avv. Giovanni Rostagno, dott. Piero Sacchetti, avv. Luigi Saccogna, avv. Francesco Salvi, avv. Giovanni Sassu, dott. Giacomo Sbisà, avv. Paolo Scalettari, avv. Nino Scripelliti, rag. Luca Segalin, avv. Corrado Sforza Fogliani, ing. Cesare Solimene, avv. Raffaele Specchi, dott. Filippo Tagliavia, geom. Giovanni Taverna, avv. Luigi Tiscornia, signora Gianna Torriti, p.i. Diego Triches, dott. Vittorio Verdone, comm. Michele Vigne, ing. Attilio Viziano, dott. Michele Zaniboni, avv. Franco Zippitelli

### Collegio probiviri

prof. Aldo Pezzana (Presidente), dott. Anselmo Anselmi, ing. Marco Bossi, prof. Alberto Crespi, avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini

### Collegio Revisori dei conti

dott. Achille Frattini (Presidente), dott. Dario Dal Verme, prof. Lorenzo De Angelis (effettivi), dott. Giovanni D'Alfonso, dott. Roberto Adamo (supplenti)

## Confedilizia-sindacati, Accordo per la sicurezza

In rappresentanza dei proprietari di fabbricati la Confedilizia (la cui delegazione era guidata dal dott. Renzo Gardella) ha sottoscritto con le organizzazioni sindacali Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uil-tucs-Uil l'Accordo (di cui alla legge 626) relativo all'informazione e formazione dei dipendenti da proprietari di fabbricati in tema di sicurezza sul lavoro. Le incombenze previste dalla legge sono infatti limitate, nel caso di tali dipendenti, esclusivamente ai compiti d'informazione e formazione.

Per quanto concerne l'*informazione*, la Confedilizia e le organizzazioni sindacali hanno in corso di predisposizione un volume che sarà distribuito dalla Confedilizia, attraverso le Associazioni territoriali, ai datori di lavoro (amministratori condominiali e proprietari, questi ultimi nel caso di condomini con meno di un massimo di quattro condòmini oppure nel caso di fattispecie non condominiali).

Per quel che riguarda la *formazione*, invece, le parti hanno convenuto il programma che i corsi di formazione per i dipendenti da proprietari di fabbricati dovranno seguire (sette ore d'insegnamento e un'ora di esercitazione pratica, con accesso al luogo di lavoro).

Va ricordato che il d.lgs. 626/94, modificato dal d. lgs. 242/96, prevede (art. 22, c. 6) che la formazione dei lavoratori avvenga "in collaborazione con gli organismi paritetici" costituiti "tra le organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori, con funzioni di orientamento e di promozione di iniziative formative nei confronti dei lavoratori" (art. 20, c. 1). Pertanto la Confedilizia e le organizzazioni dei lavoratori hanno già provveduto a istituire un *organismo paritetico nazionale (Opn)*, composto di sei membri (tre per parte sociale, ciascuno con un supplente) e hanno in corso di costituzione *organismi paritetici territoriali (Opt)*, su base regionale. I corsi per portieri e altri dipendenti da proprietari di fabbricati potranno svolgersi - come previsto dalla legge - solo in collaborazione con tali organismi paritetici. Non avranno valore corsi altrimenti formulati. Ad organizzare tali corsi, la cui frequenza è obbligatoria per tutti i lavoratori interessati, potranno essere gli stessi organismi paritetici oppure le Associazioni della Confedilizia o i sindacati dei lavoratori o altri organismi ancora, ma sempre rispettando le indicazioni dei programmi concordate nell'Accordo Confedilizia-sindacati e sempre in collaborazione con l'organismo paritetico (ossia, da tale organismo dovranno essere riconosciuti). Fin quando in una regione non sia costituito l'Opt, provvederà in sua vece l'Opn.

Specifiche istruzioni sono state fornite con apposita circolare, diramata alle Associazioni territoriali della Confedilizia (nella fase di avvio, particolare rilievo avrà l'azione delle Federazioni regionali).

Lo stralcio di un deciso articolo di Francesco Forte, ordinario a Roma di Scienza delle Finanze, pubblicato da *Panorama* (30.4.97). In merito alla (poliziesca) iniziativa del ministro Visco, i senn. Pastore e Azzolini, di *Forza Italia*, hanno presentato un'interrogazione parlamentare per chiedere se sia lecita l'utilizzazione delle denunce antiterrorismo per fini diversi da quelli per cui le stesse sono state previste. Noi, dal canto nostro e a parte ogni possibile riferimento alla legge sulla privacy (in vigore dall'8 maggio e che vieta l'utilizzazione indiscriminata di dati personali raccolti per determinate finalità), ci limitiamo a far osservare che pretendere l'esatta corrispondenza - come fanno il ministro e il Secit - fra numero delle denunce e numero dei contratti di locazione registrati denota quantomeno scarsa conoscenza della materia, per la presenza di conduttori plurimi (più denunce, ma un contratto solo), di contratti non soggetti a registrazione (ma sempre a denuncia antiterrorismo), di cessioni in comodato ecc. Tutto questo, a parte la sfiducia nello Stato che ancora una volta si incrementa: perché ancora una volta si impongono adempimenti a un dato fine, e tutto poi finisce - comunque - in mano al Fisco. Con il risultato che la gente si convincerà di non fare più neppure le denunce antiterrorismo.

## DALLE RIVISTE...

### Contratto di locazione, clausole abusive

Antonio Manna pubblica su *Giurisprudenza di merito* (1/97) una nota - a commento di una sentenza della Corte d'appello di Napoli - in materia di distanze tra costruzioni e "prevenzione".

Sulle terrazze a livello negli edifici condominiali scrive Roberto Triola su *Giustizia civile* (3/97).

Sul *Foro italiano* (1/97), esaustiva - ed obiettiva - nota di Domenico Piombo relativa alla legge di sanatoria dei patti in deroga.

Diversi gli articoli di interesse sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (1/97). Fra gli altri, quello di Guido Alpa in materia di clausole abusive nei contratti di locazione e quello di Vittorio Angiolini sull'applicazione nei condomini delle nuove norme in materia di sicurezza.

Degli "immobili di interesse storico ed artistico" si occupano Giovanni Luca e Alessandro Servadei su *il fisco* (15/97).

*Nuova Rassegna* (3/97) pubblica uno studio di Leonardo Brocca sui procedimenti di rilascio di immobili ad uso abitativo.

Ancora di Domenico Piombo due articoli ("Locazioni e Cassazione" e "Morosità del conduttore e sanatoria in giudizio") su *Questione Giustizia* (3-4/96).

"Brevi note sulla valutazione automatica degli immobili non censiti" è il titolo dello studio di Guido Salanitro che compare sulla *Rivista di diritto tributario* (2/97).

Mario Cicala scrive su *Il Corriere giuridico* (4/97) che, ancora una volta, sono state cambiate le regole delle autorizzazioni urbanistiche.

L'attività di accertamento del Comune in tema di tributi locali è illustrata da Salvatore Gallo sulla *Rivista della Guardia di Finanza* (2/97).

Luigi Lovecchio illustra su *La finanza locale* (2/97) le modifiche alla disciplina dell'Ici apportate dalla Finanziaria '97.

Di comunione legale tra i coniugi e circolazione dei diritti immobiliari si occupa Giuseppe Bosco sulla *Rassegna di diritto civile* (1/97).

La manovra bis è commentata in tutti i particolari su *le leggi illustrate* (4/97).

Cosimo D'Elia tratta delle cause condominiali e dei giudici di pace su *Amministrare immobili* (14/97) mentre *L'amministratore & il condominio* (6/96) riporta un articolo del Presidente confederale sulla legge di sanatoria dei patti in deroga.

Sulla rimozione della neve dai marciapiedi scrive Antonio Romano su *Comuni d'Italia* (3/97).

I fabbricati e i criteri di determinazione della loro base imponibile agli effetti dell'Ici: ne tratta Pasquale Pulcrino su *i Tributi locali e regionali* (4/96).

Di tutela penale contro l'inquinamento da campi elettromagnetici si occupa Luca Ramacci su *Il nuovo diritto* (2-3/97).

Per finire, *Come* (4/97). Pubblica un articolo di Guido Ruffini dal titolo "Così prendi casa pagando meno tasse".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## NOVITÀ IN LIBRERIA

Guida pratica (dovuta a collaudati autori, specialisti del ramo) alla gestione della casa. Riporta, tra l'altro, gli indirizzi delle Camere di commercio e delle Associazioni territoriali della Confedilizia

Accurata pubblicazione (II edizione, ampliata) dell'ing. Adriano Pasta, già Segretario Generale della Confedilizia

Pratica (ed esaustiva) pubblicazione di 24 ore in materia condominiale

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Va comunicato ai proprietari l'avvio del procedimento di vincolo indiretto

La protezione del patrimonio artistico e storico si realizza non solo mediante l'individuazione di beni che direttamente rivestono tale interesse e la loro sottoposizione a tutela amministrativa, ma anche attraverso l'estensione del vincolo in via indiretta su altri beni che, pur non avendo valenza culturale specifica, si trovano in rapporto di complementarietà con quelli assoggettati a tutela diretta. Ai fini dell'imposizione del vincolo indiretto, l'amministrazione dei beni culturali è tenuta a comunicare ai proprietari degli immobili e dei terreni ricompresi nella zona di rispetto, l'avviso di inizio del procedimento, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241, allo scopo di consentire ai medesimi di fornire in via preventiva il loro apporto collaborativo, in vista delle future scelte classificatorie dell'autorità a proposito del contenuto e dell'estensione della tutela.

*Consiglio di Stato (sez. VI) 16 gennaio 1997 n. 57  
(Presidente Salvatore; relatore Piscitello)*

## CASSA PORTIERI

COSTITUITA TRA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

L'Assemblea dei delegati della Cassa portieri ha all'unanimità approvato il bilancio consuntivo 1996 e il preventivo 1997. Nella relazione, il presidente, dott. Renzo Gardella, ha messo in rilievo i notevoli passi avanti compiuti dalla Cassa nel corso del '96 e ancora nei primi mesi del '97. Il rinnovo della polizza assicurativa ha consentito di coprire anche le malattie derivanti da infortuni. Nel corso del '96 sono pervenute alla Cassa oltre cinquemila comunicazioni. Il tempo medio di elaborazione e di evasione delle singole pratiche tende ad arrivare a soli 30 giorni: il che significa che oggi, in caso di completezza della domanda, in meno di un mese la pratica viene evasa.

### La politica della casa per la Commissione Onofri

Il settore della prima abitazione ha sofferto in Italia numerosi vincoli i cui risultati sono stati ben diversi dalle intenzioni. La protezione sociale assicurata tramite questo strumento alla fascia debole degli inquilini si è dimostrata poco efficace e del tutto inefficiente, provocando una carenza di investimenti edilizi finalizzati alla locazione e un'asfissia del mercato delle locazioni degli alloggi esistenti, con alti livelli di sfitto e diffusione di contratti illegali. Ne è risultato un significativo e a volte drammatico problema della casa per ampi strati di popolazione i quali, dato lo stadio di sviluppo raggiunto dal Paese, avrebbero trovato invece ragionevoli soluzioni in un mercato libero e ben funzionante.

Il sistema di vincoli ha inevitabilmente generato forti segmentazioni di mercato e ridotto la mobilità spaziale delle famiglie; esso ha, inoltre, generato profonde discriminazioni tra famiglie di analoga condizione sociale.

Il problema della casa oggi in Italia ha diversi profili che richiedono un insieme coordinato di interventi di tipo fiscale, regolamentare, creditizio e urbanistico. Ma si può dire che sotto il profilo della politica sociale conviene certamente liberarsi del vecchio equivoco che postulava un approccio dirigistico all'intero settore quale garanzia di protezione della fascia debole e che conviene invece darsi due obiettivi strategici; da un lato, puntare ad un mercato delle locazioni e a un mercato delle compravendite sempre più liberi e funzionanti, per rispondere alle esigenze della grande maggioranza delle famiglie; dall'altro, cercare di individuare un insieme di misure selettive, all'insegna dell'efficacia e dell'efficienza, per la quota di popolazione che non può trovare risposta adeguata nel libero mercato.

Concretamente la politica sociale della casa deve puntare a un triplice risultato: aumentare la quantità di abitazioni disponibili per la fascia debole; gestire con livelli di efficienza ed equità ben superiore al passato il parco alloggi; attuare una calibrata politica transitoria di uscita dal regime di equo canone nel mercato delle locazioni, quando l'inquilino sia meritevole di particolare tutela sociale, utilizzando allo scopo anche qualche moderato sgravio fiscale.

*Relazione della Commissione Onofri per la riforma dello Stato sociale*

## GIURISPRUDENZA CASA

### Uso della cosa e suo ripristino

Il conduttore ha diritto di usare la cosa locata e di restituirla nello stato in cui si trova (se ne ha fatto, però, un uso normale). Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 8819/96, inedita) che esplica peraltro i suoi effetti nei contratti - per così dire - ordinari (fuori, quindi, dei patti in deroga, ove il discorso è diverso).

“In materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione - ha detto la Suprema Corte - la clausola con la quale il conduttore si impegna a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, è nulla ai sensi dell'art. 79 della L. 27.7.1978 n. 392, perché tende ad assicurare al locatore il vantaggio, non consentitogli dalla legge, di non sopportare l'onere economico delle spese del deterioramento della cosa determinato da un uso normale della stessa, che è compensato in parte anche con il canone di locazione”.

### Riparazioni straordinarie, cosa sono

Le riparazioni straordinarie danno diritto ad un aumento dell'“equo canone” (ed anche del canone in deroga, se la cosa è regolarmente pattuita). Ma quali sono? La confusione regna sovrana, basata più sull'aggettivo (“straordinarie”) che non sul sostantivo (“riparazioni”). La Cassazione, comunque, ha fatto chiarezza in una recente sentenza (n. 8814/96, inedita).

“La categoria - ha detto la Suprema Corte - delle riparazioni straordinarie di cui all'art. 23 della legge 27.7.1978 n. 392 (connotate dalla loro importanza e improrogabilità per la conservazione dell'immobile alla sua destinazione e per evitare danni che ne compromettano l'efficienza) non coincide con quella di opere di straordinaria manutenzione, rientrando in essa anche le opere di manutenzione di notevole entità, comunque dirette ad evitare il degrado edilizio e caratterizzate dalla natura particolarmente onerosa dell'intervento manutentivo”.

### Spese condominiali, come da prospetti mensili

La Cassazione ha fatto - in una recente sentenza (n. 3296/96), tuttora inedita - il punto su un'importante questione, di vivo interesse. “L'amministratore - ha detto - può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini non solo in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ma anche in base a prospetti mensili delle spese condominiali non contestati”. Tuttavia - hanno aggiunto i supremi giudici - “in questo secondo caso non può ottenere la clausola di immediata esecuzione nonostante opposizione”.

L'interesse della massima, è dato dalla sua prima parte (la possibilità, cioè, di ottenere decreto ingiuntivo). La seconda, è solo la diretta conseguenza di quanto letteralmente dice l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile (che parla - esplicitamente - di “stato di ripartizione”).

### Spese condominiali e uso diverso

La Cassazione ha ribadito in una recente sentenza (n. 6359/96, inedita) un importante principio, spesso volte non tenuto sufficientemente presente.

“Il comma 2 dell'art. 1123 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - a norma del quale le spese di conservazione e godimento delle cose destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, essendo ispirato ad una esigenza di disciplina che meglio si adatta alle specifiche caratteristiche del condominio negli edifici, ove le parti comuni hanno una precisa funzione strumentale rispetto alle parti in proprietà esclusiva dei singoli condomini, delle quali esse sono a servizio consentendone l'esistenza e l'uso, costituisce una disposizione speciale rispetto al principio generale dell'art. 1100 cod. civ., in base al quale le spese debbono gravare su tutti i partecipanti in proporzione del valore delle quote di ciascuno di essi, che si presume eguale quando non risulti diversamente”.

### Assemblee condominiali, maggioranze variabili

La Cassazione ha risolto con una recentissima pronuncia tuttora inedita (n. 850/97) un'importante questione concernente le maggioranze delle assemblee condominiali.

“Il principio - ha detto la Suprema Corte - per cui la validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, comporta che quando l'assemblea è chiamata ad assumere anche deliberazioni per le quali è prevista una maggioranza qualificata, la mancanza di tale maggioranza al momento in cui l'assemblea ha inizio non condiziona la validità delle deliberazioni il cui oggetto richiede una maggioranza semplice”. Infatti - ha spiegato la Cassazione - non è previsto dall'art. 1136 cod. civ., quando si tratti di assemblea di seconda convocazione, un quorum costitutivo “ma solo le maggioranze con le quali le varie deliberazioni a seconda del loro oggetto debbono essere assunte”.

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

Ogni regime politico, quando si avvede che il consenso su cui legittima il proprio potere rischia di dissolversi, ricorre allo stratagemma della ricerca di un nemico. Questa manovra diversiva è divenuta una regola da manuale per il Principe. La scoperta di un Nemico Pubblico, infatti, finisce per dirottare l'attenzione, le tensioni dell'opinione pubblica dalla causa reale dei problemi, per dirigerle verso altri bersagli contro i quali possano sacrificarsi. Ebbene, questo si è verificato in Italia.

Il più appariscente sintomo dei mali italiani, come è noto, è il deficit pubblico. Ma questo, non essendo che un saldo fra due grandezze di segno opposto, esprime solo la misura del dislivello fra le due grandezze primarie, cioè fra la spesa e le entrate. Tutti sappiamo che, delle due, la variabile impazzita è la spesa pubblica. Ma a questa consapevolezza se ne è sempre opposta un'altra: frenare la spesa significa affrontare l'impopolarità, perdere i consensi comperati col denaro pubblico. Meglio far credere che la causa del dissesto sia altrove, che il nemico è un altro.

*(Aldo Canovari, *Commentari* 4.1994)*

## CONFEDILIZIA

### Soccorso fiscale come antidoto per dismissioni

La dismissione del patrimonio immobiliare pubblico comporterà, nei termini in cui essa è attualmente prevista, un abbattimento dei valori immobiliari in generale fra il 10 e il 20% a seconda dei mercati delle diverse città. La punta maggiore di abbattimento dei prezzi si avrà, secondo un'indagine dell'Ufficio studi della Confedilizia, a Roma, il cui mercato è particolarmente in attesa della dismissione di un patrimonio ingente, qualitativamente non sempre eccellente ma quantitativamente importante e spesso volte dislocato in zone e posizioni di assoluto prestigio.

“Ad avviso della Confedilizia - dichiara il presidente Corrado Sforza Fogliani - è assolutamente necessario che il mercato attuale venga con ogni urgenza monitorato dagli osservatori immobiliari di organi indipendenti come le Camere di Commercio. Chiediamo poi che il Governo, approvato - prima di avviare l'operazione di dismissione - un provvedimento che preveda sgravi fiscali (nelle forme del rimborso dell'Ici e di contestuali, corrispondenti trasferimenti ai Comuni) per i proprietari di case i cui immobili siano situati in ambiti che subiscano crolli di valori superiori al 10% in conseguenza delle vendite pubbliche”.

### Merello si lamenta

Una circostanziata “denuncia” è stata inoltrata dal Presidente dell'Anaci geom. Andrea Merello ai parlamentari, oltre che al Presidente Prodi.

Il Presidente Merello lamenta di aver scritto al Presidente del Consiglio il 23.9.96 e di aver sollecitato una risposta il 30.1.97, ma sempre senza esito alcuno: non ha preso contatto neppure un incaricato.

L'Anaci aveva trasmesso all'on. Prodi un circostanziato documento, inerente - tra l'altro - il riconoscimento giuridico della professione di amministratore.

## Schema di rimborso TOSAP "tassa grate"

Al Comune di.....

Oggetto: Istanza di rimborso Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche - anno ... ai sensi dell'art. 51, comma 6, D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507

Il sottoscritto ....., nato a ....., residente in ....., codice fiscale .....

PREMESSO

- che in data..... ha eseguito il versamento della somma di lire ..... a titolo di tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche relativa all'anno ....., come da ricevuta n. ...., in data ..... (allegato A);
- che tale pagamento era stato richiesto da codesto Comune sul presupposto dell'occupazione di suolo pubblico rappresentata dalla griglia facente parte dell'immobile sito in ....., via ....., n. ....;
- che presupposto per l'applicazione della Tosap sono, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 507/1993, le occupazioni di qualsiasi natura, effettuate, anche senza titolo, nelle strade, nei corsi, nelle piazze e, comunque, sui beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei Comuni e delle Province ed, altresì, le occupazioni realizzate su tratti di aree private sulle quali risulta costituita, nei modi e nei termini di legge, la servitù di pubblico passaggio;
- che la griglia relativa all'edificio sito in via ....., con riferimento alla quale codesto Comune ha richiesto il pagamento della tassa, fu realizzata in sede di edificazione del fabbricato: nell'ambito, dunque, di un'area privata;
- che tale elemento è sufficiente ad escludere qualsiasi ipotesi di assimilabilità della fattispecie in questione a quelle previste dal D.Lgs. n. 507/1993 quali presupposti per l'applicazione del tributo, non potendo in essa essere ravvisata né una occupazione di suolo pubblico né una occupazione di area privata gravata da servitù di passaggio. In tale situazione, infatti, risulta assente lo stesso presupposto impositivo, rappresentato dalla concessione, da parte del Comune nei confronti del privato, dell'uso del suolo pubblico;
- che tale conclusione risulta suffragata dall'interpretazione che della fattispecie in esame ha fornito la direzione centrale della fiscalità locale del Ministero delle Finanze con la risoluzione n. 258/E del 29 novembre 1996 (in *Confedilizia notizie* n. 1/97), nella quale si legge che "in ogni caso, la tassazione delle griglie e delle intercapedini, come del resto di ogni altro tipo di occupazione, è possibile quando l'occupazione sia realizzata, per effetto di un atto di concessione, su area pubblica"; aggiungendo che "ove l'occupazione con i predetti manufatti sia stata realizzata in sede di edificazione del fabbricato, quando, cioè, l'area era privata, la tassazione non può essere operata per assenza del presupposto impositivo rappresentato nel titolo corrispondente: infatti, in tale ipotesi la costruzione dei manufatti è oggetto di concessione edilizia e non di concessione all'uso particolare di un bene pubblico";
- che lo stesso Ministero, nella citata risoluzione n. 258/E, ha inoltre precisato che tale intassabilità "deve ritenersi definitiva anche quando, successivamente alla costruzione dei manufatti, l'ente, per effetto della costituzione di una servitù pubblica di passaggio o di una cessione volontaria, abbia acquisito sulla strada il potere impositivo: in tal caso, infatti, l'esercizio del potere impositivo dell'ente è limitato dalla presenza di una situazione di diritto e di fatto preesistente".
- che pertanto codesto Comune sarebbe legittimato a richiedere il pagamento della tassa solo qualora dimostrasse che la relativa occupazione scaturisca dalla concessione di un'area pubblica;
- che da quanto sopra esposto ed, in particolare, dalla circostanza che l'occupazione rappresentata dalla griglia relativa all'edificio di via ... fu realizzata su suolo privato, consegue la non debenza della tassa, il cui versamento è stato effettuato a solo scopo cautelativo;

chiede

ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. n. 507/1993 il rimborso dell'importo di lire ....., per inesistenza dell'obbligo di versamento;

fa presente

che in caso di silenzio di codesto Comune protrato per oltre novanta giorni proporrà ricorso alla competente Commissione tributaria provinciale nei termini di cui all'art. 21 del D.Lgs. 31-12-1992, n. 546.

Fonte: *Confedilizia, Ufficio legale*

## Convegno a Piacenza sui preliminari

Il Presidente confederale mentre apre il recente convegno della Confedilizia sui problemi pratici posti dalla nuova normativa (varata essenzialmente per ragioni fiscali) in materia di trascrizione obbligatoria dei preliminari di vendita (cd. "compromessi"). A *sinistra*, l'avv. Nino Scripelliti (che ha illustrato il contenuto e la portata delle nuove disposizioni anche sulla base di uno studio trasmesso dal prof. Romano, ordinario all'Università di Firenze, impossibilitato all'ultimo momento - per sopravvenute ragioni di salute - a partecipare). A *destra*, il notaio Angelo Busani (che ha approfondito alcuni specifici problemi posti dalla nuova normativa).

Nel complesso, è emersa al convegno la preoccupazione che le nuove disposizioni (delle quali *Cn* ha già ampiamente riferito, nei suoi ultimi numeri) rechino un ulteriore intralcio alla commerciabilità dei beni immobili, in pratica costringendo a rinunciare ad un secolare istituto come quello dei preliminari (il cui utilizzo, oggi, pone infatti il venditore a rischio di compratori in malafede). Tra l'altro, restano insoluti problemi di grande momento. Confedilizia ha dal canto suo rivolto un quesito ai Ministeri sia di Grazia e Giustizia che delle Finanze (che non hanno ancora risposto) per sapere, in particolare, se il credito derivante dalla mancata esecuzione di contratto preliminare trascritto nei Registri Immobiliari - e come tale dotato, per effetto della nuova legge, di privilegio speciale immobiliare - prevalga sulle ipoteche iscritte in epoca precedente rispetto al sorgere del privilegio stesso. In caso di risposta affermativa, Confedilizia ha chiesto se il privilegio possa esercitarsi in pregiudizio pure delle ipoteche iscritte in epoca anteriore all'entrata in vigore della norma sulla trascrizione dei contratti preliminari.

In campo tributario come in quello dell'ecologia, nell'edilizia, nella banca come nell'agricoltura e nell'industria, nelle professioni, nel commercio come nella funzione pubblica, chiunque opera e produce beni o servizi è oggi assillato da una quantità tale di grovigli normativi, che viene dissuaso dall'applicarsi, dall'incrementare o solo proseguire nel proprio lavoro.

È urgente e indispensabile *ridurre* il numero di regole, leggi, prescrizioni, la maggior parte delle quali *sono non necessarie, insensate, vessatorie. Soltire drasticamente la selva normativa. Bonificare il nostro habitat inquinato dalle emissioni di miriadi di leggi che ne compromettono la vivibilità. Fare opera di ecologia normativa.* Cancellare, eliminare regole, e non solo quelle superflue, ma anche tutte quelle che siano *non assolutamente indispensabili*.

(Aldo Canovari, *Commentari* 4.1994)

## CONDOMINIO

### Il divieto di parcheggio deciso all'unanimità non si può eliminare con delibera a maggioranza

Il divieto di parcheggio nelle aree condominiali approvato all'unanimità da tutti i condomini e previsto nel regolamento di condominio si configura come clausola contrattuale giacché limita il diritto al godimento delle parti comuni spettante ai condomini in quanto tali, investendo direttamente i poteri e le facoltà che ai singoli condomini competono, *iure domini*, sulle parti medesime. Ne consegue che ogni sua modificazione, incidendo parimenti sui diritti e gli obblighi di ciascun condomino, deve assumere carattere convenzionale ed essere accettata da tutti i condomini.

Cassazione (Sez. II) 28 gennaio 1997 n. 854  
(Presidente Marconi; Relatore Boselli; Pm - difforme - Sepe)

## Se i parlamentari leggessero questa lettera...

Egregio Sig. Presidente,

solo da poco tempo sono venuto in possesso della Sua lettera datata 23.10.96, in occasione di una fugace visita a Paluzza.

Comprendo il Suo rammarico per la perdita di un socio, che per tanti anni era rimasto fedele a questo sodalizio; la mia disdetta non è certo dovuta a carenze e difetti da parte vostra, anzi posso dire che ho sempre usufruito di consigli e servizi ottimi, ma semplicemente per il motivo che in Italia ormai non ho più niente da tutelare.

Se ha la compiacenza di leggermi, La faccio partecipe della mia situazione. Sono emigrato in Svizzera nel lontano 1952, con la speranza di un non lontano ritorno; con sacrificio, ho costruito una casa nel paese natio, poi visto che la montagna non dava sicurezza di lavoro, abbiamo (perché nel frattempo mi sono sposato) acquistato un appartamento a Pordenone, sempre con l'intenzione di ritornare.

Per ricavarne qualche cosa lo abbiamo affittato, ma presto è entrato in vigore il blocco degli affitti, con un'inflazione annua a due cifre e così fra blocchi ed equo canone è andato avanti fino l'anno scorso in giugno.

Il ricavato ha servito solamente per ristrutturazioni, miglorie, imposte ecc. ed alla fine mi sono trovato con un appartamento in condizione pietosa; come Lei saprà, l'inquilino tipo, non sa cosa vuol dire costruire e non ha riguardo della proprietà altrui, anzi dato che paga si sente in diritto di fare più danni possibili; grazie a Dio l'ho potuto vendere, naturalmente ad un prezzo irrisorio.

L'intenzione di rientrare definitivamente in Italia si è fatta sempre più remota, per diversi motivi, ma soprattutto pel motivo che dopo 45 anni di emigrazione in un paese di cultura tedesca, mi sarebbe stato impossibile riabituarmi nel luogo d'origine, dove la cultura è imposta principalmente nel sapersi "barcamenare".

Pensavo di tenere la casa in montagna per poter di tanto in tanto soggiornarci, dove son nato ed ho ancora tanti affetti, ha pensato lo Stato però a mettermi nella condizione di disarmare al più presto possibile, altrimenti dovrei portare buona parte della pensione svizzera per pagare spropositati oneri e balzelli che gravano su di essa.

A proposito di sapersi barcamenare, parenti ed amici, con belle villette, pagano imposte e servizi molto meno di me che ho una vecchia casetta, ho reclamato, ma mi dissero che va bene così!

Come vede, ogni Lira investita in Italia negli immobili è stata per me un fallimento; ed anche se da parte vostra ce la mettete tutta per proteggere la proprietà edilizia, contro uno Stato famelico, che non sa più cosa escogitare per prelevare danaro a chi lavora e risparmia, per sanare cinquant'anni di malgoverno e sperperi, non c'è Associazione che valga per salvaguardare i diritti dei più deboli.

Per ultimo Le vorrei dire che non sono un caso singolo, ma la mia situazione e modo di pensare è analoga a moltissimi nostri connazionali all'estero.

*(lettera di un socio dimissionario  
al Presidente dell'Ape-Confedilizia di Udine)*

## Corrispettivi derivanti dalla compravendita di immobili

### *Ricostruzione ai fini penali*

**REATI TRIBUTARI - Vendita di appartamenti - Omessa annotazione dei corrispettivi - Stima Ute - Inutilizzabilità - Accertamento, in dibattimento, delle somme non fatturate ed annotate mediante perizia estimativa e contabile - Possibilità.**

L'ammontare dei corrispettivi derivanti dalla compravendita di immobili, dei quali si assume sono state omesse la fatturazione e l'annotazione nelle scritture contabili obbligatorie, può essere desunto dai costi unitari di costruzione - ricostruiti mediante perizia contabile - e dal valore di mercato degli immobili - accertato mediante perizia estimativa - tutte le volte in cui, contro dette risultanze indiziariamente convergenti, non si dimostri che i beni sono stati invece alienati, per ragioni economiche o finanziarie, a prezzi addirittura inferiori al costo di produzione.

*(Tribunale di Lucca, Pres. ed est. Ferro, imp. P. - Sent. n. 280  
del 16 novembre 1995, dep. il 17 novembre 1995)*

## CONSORZI DI BONIFICA

L'estensione della contribuzione (per presunte opere di Bonifica) a proprietari di immobili urbani che non hanno mai ricevuto cartelle di pagamento per contributi consortili, è generalizzata in tutto il Paese. I motivi, sono ben spiegati in tre articoli (sopra, i relativi titoli) di Adalberto Falletta comparsi su *il Giornale*, dal 25 al 27 aprile, ed in cui è ben illustrata anche l'azione della Confedilizia centrale: nella prima Repubblica, c'erano soldi per tutti e i Consorzi vivevano di appalti e di opere pubbliche (più o meno necessarie); ora, debbono - per procurarsi la sopravvivenza - tassare di più, ed anche le case (come se non bastasse la tassazione che c'è già...).

Per opporsi, e perché i proprietari di casa non accettino il fatto compiuto (che si trasformerebbe in una tassazione "eterna", e - probabilmente - crescente) la Confedilizia ha diramato le opportune istruzioni alle Associazioni territoriali aderenti (alle quali i soci possono rivolgersi).

## STUPIDARIO FISCALE

### Paghiamo anche se non riscuotiamo

Il sen. Piero Milio (Riformatori) ha presentato un progetto di legge ("Nuove norme in materia di determinazione del reddito dei fabbricati") col quale eliminare uno dei garbugli legislativi denunciati dalla Confedilizia nello "stupidario fiscale", vale a dire l'imposizione sui canoni non introitati dal proprietario. Il progetto Milio prevede una semplice modifica al testo unico delle imposte sui redditi, sancendo che "il canone di locazione cui si fa riferimento ai fini della determinazione del reddito imponibile è quello effettivamente percepito dal locatore". Si pagherebbe quindi con riferimento all'anno in cui i canoni sono realmente pagati, secondo un elementare principio di giustizia fiscale e di eguaglianza fra contribuenti.

Nel frattempo, il Governo ha accolto come raccomandazione un o.d.g. dell'on. Ballaman (Lega Nord) che impegna l'Esecutivo «a modificare le normative vigenti in materia di tassazione dei redditi dei fabbricati in modo da permettere ai cittadini interessati o alle società, che non riscuotono gli affitti per morosità degli inquilini, di pagare le imposte solo sulla rendita dei fabbricati, calcolata applicando le tariffe di estimo».

C'è solo da dire che il Senato - per iniziativa della Confedilizia - aveva già approvato un o.d.g. nello stesso senso nel '94 (cfr. *Cn 2/94*). Ma quando alle parole seguiranno i fatti? È veramente troppo, in Italia, chiedere un minimo di giustizia per i proprietari di casa?

### Distanza minima tra edifici anche se non c'è danno per il vicino

**Limitazioni legali alla proprietà - Rapporti di vicinato - Regolamenti edilizi comunali - Distacchi tra le costruzioni rispetto al confine - Finalità pubblicistiche - Configurabilità - Edificabilità del suolo - Sussistenza di danni - Rilevanza - Esclusione** (*Cc. artt. 872 e 873; Legge 1150/1942*)

Quando la distanza da osservarsi nelle costruzioni a norma dei regolamenti locali consista in un determinato distacco dal confine, è irrilevante stabilire se il fondo del vicino abbia subito danni e sia o meno edificabile, avendo le disposizioni di tali regolamenti finalità pubblicistiche. (Nella specie la Suprema corte ha confermato la sentenza impugnata con cui era stato disposto, per violazione dell'articolo 19 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore di Reggio Calabria, l'arretramento di una costruzione dal confine con un'area di cui era stata dedotta la destinazione a verde pubblico).

*Cassazione - Sezione II Civile - Sentenza 20 febbraio 1997 n. 1560*

### Tarsu: le aree scoperte sono pertinenze solo se utilizzate in via accessoria

Ai fini del pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti le aree scoperte, adiacenti all'immobile, si considerano pertinenze solo se destinate «a servizio o ad ornamento di un altro bene». La Cassazione, con la sentenza 9845/96, ha respinto il ricorso presentato, contro il comune di Sovere, dal proprietario di un capannone adibito a magazzino, locale di esposizione e uffici di un'azienda di commercio di materiali edili, con l'area antistante scoperta utilizzata per la stessa attività. Il Comune gli aveva notificato un avviso di accertamento per il versamento della Tarsu sull'area complessiva, compresa quella scoperta. Il ricorrente contestava il fatto che le pertinenze non sono assoggettabili al tributo. La Corte ha ritenuto insussistente il vincolo fra il capannone e l'area scoperta in quanto destinati tutti e due alla vendita di prodotti per l'edilizia. Secondo la Cassazione, infatti, per l'esistenza del vincolo pertinenziale sono necessari sia l'elemento oggettivo (la cosa accessoria deve essere destinata a servizio o a ornamento della principale) che quello soggettivo (la destinazione deve corrispondere all'effettiva volontà di creare il vincolo di strumentalità o complementarietà funzionale).

*Corte di cassazione - Sezione I civile - Sentenza 11 novembre 1996 n. 9845 (Presidente: Cantillo - Relatore: Finocchiaro)*

*Medievalizzazione del Paese.* Il cittadino è sempre più alla mercé del poliziotto, del pubblico funzionario, del magistrato, di chiunque sia incardinato nell'organismo pubblico ed eserciti una pubblica funzione. *Impoverimento del Paese.* Freno alle attività produttive. (Se mi muovo in un campo minato rischio di saltare in aria. Diviene preferibile quindi star fermi o muoversi il meno possibile). I nefasti riflessi della metastasi normativa e sanzionatoria sulla economia, sugli investimenti, sull'occupazione, non sono stati ancora sufficientemente esaminati nel nostro Paese e meriterebbero una analisi accurata.

(Aldo Canovari, *Commentari 4.1994*)

er presunte opere di Bonifica) a proprietari di immobili urbani  
elle di pagamento per contributi consortili, è generalizzata in  
n spiegati in tre articoli (sopra, i relativi titoli) di Adalberto  
al 25 al 27 aprile, ed in cui è ben illustrata anche l'azione della  
Repubblica, c'erano soldi per tutti e i Consorzi vivevano di  
o meno necessarie); ora, debbono - per procurarsi la sopravvi-  
case (come se non bastasse la tassazione che c'è già...).

di casa non accettino il fatto compiuto (che si trasformerebbe  
tabilmente - crescente) la Confedilizia ha diramato le opportu-  
toriali aderenti (alle quali i soci possono rivolgersi).

### La prestazione dell'amministratore di condominio è assimilabile al mandato con rappresentanza e si presume onerosa

**IRPEF - Redditi di lavoro autonomo - Amministratori di condominio - Natura dell'attività - È assimilabile al mandato con rappresentanza - Compenso - Può essere presunto e calcolato in una frazione del rimborso delle spese di amministrazione in via forfettaria risultanti dai bilanci dei condomini amministrati - Artt. 1709 e 1720 c.c.**

La funzione di amministratore di condominii è assimilabile alla gestione di un mandato con rappresentanza con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e i singoli condomini, dell'art. 1720 del codice civile secondo cui il mandante deve, fra l'altro, pagare al mandatario il compenso che gli spetta. Dalla presunzione di onerosità della prestazione deriva che la voce "rimborso forfettario per spese di amministrazione" (presente nei bilanci dei condomini amministrati) include anche il compenso per l'attività esercitata. La percentuale riferentesi al compenso in via forfettaria va determinata caso per caso in base alla comune esperienza.

(Oggetto della controversia: avviso di accertamento Irpef)

(Comm. Trib. Centrale, Sez. XXVI - Dec. n. 4607 del 18 aprile 1996, dep. il 25 settembre 1996)

### "Prima casa" e coniugi in comunione

L'acquisto della «prima casa» da parte di due coniugi soggetti al regime patrimoniale della comunione legale cade in comunione anche se le risorse investite appartengono ad uno solo dei coniugi; pertanto, l'esenzione dall'INVIM prevista dall'art. 3, 2° comma, L. 22 aprile 1982, n. 168 si applica anche nel caso in cui l'acquisto sia stato preceduto dalla vendita di un bene immobile personale di uno dei due coniugi, con il successivo reinvestimento dell'intero ricavato nell'acquisto della «prima casa».

Commissione tributaria centrale, Sezioni unite, 19 dicembre 1995, n. 4430 - Quartulli presidente; Freni relatore.

### Il condomino deve pagare le spese comuni anche se l'erogazione del riscaldamento è scarsa

**Comunione e condominio - Rifiuto del condomino di adempiere se il condominio non adempie esattamente - Eccezione di inadempimento - Inapplicabilità (C.c. articolo 1460)**

L'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni e per l'esercizio del servizio di riscaldamento non scaturisce da un rapporto contrattuale ma dalla partecipazione necessaria alla proprietà comune sicché il singolo condomino non può, in via di autotutela, sottrarsi dal contribuire alla spesa allegando la mancata o insufficiente erogazione del calore da parte del condominio.

Corte di cassazione - Sezioni Unite civili - Sentenza 20 giugno-26 novembre 1996 n. 10492 (Presidente La Torre; Relatore Volpe; Pm - conforme - Leo)

### Corte costituzionale salva ancora l'Ici

La Corte costituzionale, con una nuova sentenza (rel. avv. Vari) depositata il 22 aprile, ha "salvato" ancora l'Ici, dichiarando alcune questioni (fra cui quella relativa alla competenza, a suo tempo prevista, delle Giunte per l'approvazione delle aliquote) inammissibili ed altre infondate. Il testo integrale della sentenza è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*, con commento della prof. Marilisa D'Amico.

A proposito della sentenza (oggetto di un salace commento di Giuseppe De Dominicis su *24 ore* del 23/4), il presidente della Confedilizia ha dichiarato che "la Corte, quando è impegnata su questioni che hanno attinenza con le pubbliche finanze, è comprensibilmente sempre in difficoltà". "Ancora una volta - ha aggiunto il Presidente - le questioni di incostituzionalità dell'Ici sono state in gran parte dichiarate - come già nel 1994 - solo inammissibili e non infondate. In particolare, sono state dichiarate inammissibili le questioni più importanti, come quella sulla in-deducibilità dell'imposta. Tutta la sentenza, poi - ha aggiunto Sforza Fogliani - si basa (in particolare nel non ritenere che l'Ici abbia di fatto effetti espropriativi) sul livello di aliquote precedente all'ultima finanziaria, che le ha invece ulteriormente elevate".

### Regime tributario della casa e degli altri immobili

La pressione fiscale sui redditi immobiliari è giunta a livelli insostenibili ed è sicuramente una delle principali cause che hanno provocato la caduta del mercato abitativo registrata in questi ultimi anni.

La materia necessita di un completo riordino, in quanto oggi, sullo stesso cespite, incombe una molteplicità di tributi che ne falchiano il reddito e che ne rendono oltremodo oneroso il trasferimento.

Premesso che una radicale riforma del sistema vigente deve avere come obiettivo una sensibile attenuazione dell'attuale livello di tassazione e che tale sensibile attenuazione deve realisticamente immaginarsi possibile solo in tempi medio-lunghi, si ritiene che sia necessario procedere immediatamente ad alcuni interventi mirati per eliminare le situazioni di maggiore disagio, che determinano negativi collaterali effetti economici e sociali: ci si riferisce, in particolare, al regime fiscale delle case di abitazione.

Come è noto, il reddito della casa è oggi assoggettato:

- all'IRPEF, che, nella sua aliquota marginale, grava mediamente nella misura del 35-40 per cento;

- all'Ici, che, essendo commisurata al valore patrimoniale dell'immobile, determinato moltiplicando la rendita catastale per cento ed avendo un'aliquota media del 5-6 per mille, grava sul reddito figurativo (cioè sulla rendita catastale) nella misura del 50-60 per cento;

Il trasferimento della proprietà della casa è, a sua volta, assoggettato, in via alternativa:

- all'imposta di registro, nella misura variabile dal 4 all'8 per cento;

- oppure all'IVA, in misura variabile dal 4 al 19 per cento;

- oppure all'imposta sulle successioni;

infine, in aggiunta a quanto sopra:

- alle imposte ipotecarie e catastali, che la legge finanziaria 1996 ha elevato dal 2 al 3 per cento;

- all'INVIM, commisurata al valore del cespite al 31.12.1992.

Tutto quanto sopra, senza contare i tributi comunali, fra i quali la Tassa sui rifiuti solidi urbani, che la Finanziaria 1996 ha ulteriormente inasprito e che ha raggiunto ormai livelli ragguardevoli.

Il regime è reso estremamente complicato da un insieme di regole che, da un lato, prevedono inasprimenti impositivi (come, ad esempio, per gli immobili non locati, ai fini IRPEF) e, dall'altro, franchigie o esenzioni varie (in particolare per la prima casa sia per l'IRPEF, con la franchigia di un milione, che per

l'ICI, con franchigie riconosciute a vario titolo).

La proposta che si intende formulare, riguarda l'ipotesi di un intervento legislativo da attuarsi subito, per fare ordine nel coacervo di norme vigenti e per attuare una prima, immediata, parziale detassazione del comparto.

In particolare, si propone che:

1) il reddito della prima casa, ove il contribuente abita normalmente, sia del tutto esonerato dall'IRPEF, eliminando la doppia tassazione oggi creata dall'ICI; al riguardo, si rammenta che l'IRPEF più l'ICI incidono sulla rendita catastale (cioè sul reddito figurativo) in misura quasi sempre pari o addirittura superiore al 100 per cento;

2) il reddito di tutti gli ulteriori eventuali immobili di civile abitazione, posseduti dal contribuente, deve essere assoggettato a IRPEF sulla base della semplice rendita catastale, eliminando tutti i casi in cui questa è attualmente incrementata (fabbricati non locati e a disposizione);

3) l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali devono essere ridotte ad una tassa fissa per i casi in cui si venda la "prima casa";

4) deve essere immediatamente soppressa l'INVIM.

Il "pacchetto" di misure proposte vuole ricondurre, verso il settore immobiliare, in particolare modo verso quello della prima casa, un nuovo flusso di risparmiatori che rianimi il mercato e che consenta, quindi, un rilancio di tutte le attività industriali ad esso connesse.

Nel contempo, si ritiene socialmente utile facilitare l'acquisto dell'abitazione da parte di coloro che non ne posseggano alcuna, anche per ristabilire maggiori equilibri nel campo delle locazioni; tutto questo presuppone un superamento dell'attuale sistema di agevolazioni troppo condizionato e complicato e il realizzo, a regime, delle proposte modifiche legislative; tutto ciò potrebbe efficacemente contribuire anche ad eliminare il fenomeno delle così dette "case sfitte" e potrebbe facilitare una più economica ricollocazione dei capitali investiti, sia nell'acquisto di nuovi immobili (in particolare da parte di coloro che debbono cambiare residenza per motivi di lavoro) che nel settore mobiliare.

(dal volume

"Un progetto di riforma fiscale"

del prof. Pietro Armani,

Responsabile economico An)

## Case enti, nuovi affitti

Il Consiglio dei ministri ha approvato la Circolare del Ministero del Lavoro inerente i "nuovi affitti" degli enti previdenziali.

Viene disposto il generale superamento della Circolare Cristofori, così come aveva chiesto la Confedilizia (ripetutamente consultata, dal ministro Treu e dall'Osservatorio immobiliare del Ministero).

## PER LA PUBBLICITÀ SU Confedilizia notizie

rivolgersi a:

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

## I temi trattati ai convegni del Coordinamento legali

Sono sei i convegni del Coordinamento legali Confedilizia che sono stati celebrati dal '91. I relativi atti sono stati tutti pubblicati a cura della Banca di Piacenza. Ecco i temi trattati, che costituiscono pure i titoli dei corrispondenti volumi:

*Le innovazioni in materia condominiale introdotte dall'art. 26 l. 9-1-91 n. 10* (1° Convegno, 1991);

*Il diritto di prelazione nel caso di nuova locazione previsto dall'art. 40 della l. 27-7-78 n. 392* (1° Convegno, 1991);

*La prelazione urbana* (2° Convegno, 1992);

*Recenti innovazioni normative in materia condominiale* (2° Convegno, 1992);

*Immissioni in condominio* (3° Convegno, 1993);

*Gli oneri di manutenzione e di adeguamento dell'immobile locato e dei relativi impianti* (3° Convegno, 1993);

*Il punto sull'applicazione dell'art. 10 della l. 392/78* (4° Convegno, 1994);

*Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e risarcimento danni ex art. 1591 c.c.* (4° Convegno, 1994);

*Handicap e condominio* (5° Convegno, 1995);

*Cessione d'azienda e contratto di locazione. Problemi aperti* (6° Convegno, 1996);

*Condominio. Le maggioranze controverse* (6° Convegno, 1996).

## RASSEGNA STAMPA

### Affitti, che c'entra il sindacato? Rendita superiore al valore

Un lettore (di cui non viene precisato il nome) così scrive a *La stampa* (2/4): «Ho letto giorni fa la notizia che, nei passaggi di proprietà immobiliari, sono nettamente diminuiti gli accertamenti d'ufficio 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 1.420.000 lire (quindi pago Ici ed altre amenità varie su un valore di 142 milioni). Il valore di mercato valutato da una nota agenzia immobiliare oggi non è superiore ai 115 milioni circa. Vorrei che qualcuno mi spiegasse perché, in 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 142 milioni? Credo che, anche in questo caso, il cittadino si senta molto a disagio di fronte a simili incongruenze. È possibile avere un intervento che metta fine a questa ingiustizia?».

Su *la Repubblica* del 2/4, questa lettera di Alma Gazzola di Roma: «Mentre finalmente si discute della necessità che esista un contratto nazionale di lavoro 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?».

Michele Valenti di S. Giorgio di Mantova così scrive a *Il Messaggero* (3/4): «Ho appreso che qualche piccola Associazione di proprietari ripropone l'inutile contratto collettivo d'affitto. Mi chiedo se sono associazioni di proprietari o di liberi professionisti a caccia di nuove parcelle. Per questo, a mio avviso, propongono i contratti collettivi con assistenza, guarda caso, obbligatoria sindacale. Loro, ovviamente».

### PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

Su *Il Mattino* (12/4), questa lettera di Felice Marin di Venezia: «Una curiosità: perché mai si pretenderebbe di costringere proprietari e inquilini, anziché vedersela tra loro in nome della libertà di contratto, di sottostare all'assistenza obbligatoria (che la Corte costituzionale ha invece cancellato) dei sindacati? Sarò maligno, ma penso che dipenda dalla volontà dei sindacati stessi di farsi pagare un contributo».

Questa la lettera che Gianna Benedetti di Latina ha scritto a *La stampa* (12/4): «La Confindustria chiede di superare il contratto nazionale collettivo di lavoro, giustamente considerato un reperto storico. Ma i sindacati degli inquilini e perfino alcune piccole associazioni di proprietari di casa sostengono invece addirittura il contratto nazionale dell'affitto, con assistenza obbligatoria - e pagata - dei sindacati alla sottoscrizione. Quanto meno, ai lavoratori non si chiede, all'atto dell'assunzione, l'obbligatoria e pagata presenza dei sindacati: per prender casa, invece, sì. Non mi pare questa la modernizzazione né del nostro Paese né dei sindacati».

«Quattro proposte in margine all'equo canone» è il titolo che *il Giornale* (13/4) pone a questa lettera di Andrea Disertori: «Mi sembra doveroso da parte del governo italiano di avviare al più presto alla situazione vergognosa (che si trascina da decine di anni) degli appartamenti privati tuttora affittati a equo canone con sfratto esecutivo. Suggestivo uno dei seguenti provvedimenti: 1) assegnazione immediata di appartamenti degli Iacp (Istituti case popolari) o comunque di enti pubblici agli inquilini predetti; 2) in attesa dell'esecuzione dello sfratto esecutivo, conversione immediata dell'equo canone «ope legis» in canone provvisorio a patti in deroga; 3) esonero immediato per i proprietari di tali appartamenti da ogni tassa (Irpef, Ici), fintanto che i relativi inquilini con sfratto esecutivo continuano a pagare solo l'equo canone; 4) sovvenzione integrativa da parte governativa all'equo canone pagato da inquilini indigenti, che possono provare di essere in condizione di necessità».

Da Vibo Valentia, Antonio Ficara così scrive al *Corriere della Sera* «Si ricomincia a parlare di 740 e di Ici, e io vorrei richiamare l'attenzione del ministero delle Finanze sul funzionamento degli Uffici Tecnici Erariali. Ho acquistato l'appartamento in cui abito, dal costruttore, nel 1980. L'atto notarile di compravendita è stato stipulato nel gennaio 1981. Eppure a tutt'oggi, dopo sedici anni dall'acquisto della casa, l'Ufficio Tecnico Erariale competente non è in grado di rilasciarmi il relativo certificato catastale. Come me ci sono, credo, moltissimi italiani i quali, ovviamente dichiareranno un reddito di comodo. Cinquant'anni fa, quando gli impiegati del catasto facevano le trascrizioni a mano e con la penna d'oca, una simile operazione veniva fatta in uno o due anni; oggi che ci sono i computer non viene fatta neanche in sedici anni».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Il fenomeno dell'evasione viene enfatizzato ed ingigantito come alibi per sviare l'attenzione dalle vere cause dei mali del Paese. Attraverso la denigrazione generalizzata del lavoro non-dipendente si è tentato di metterne in discussione la stessa legittimità. Una nuova utensileria semantica atta ad alimentare la lotta di classe: alla formula obsoleta "padrone-capitalista=sfruttatore", si è sostituita l'altra "imprenditore-professionista-artigiano=evasore"... di qui l'uso punitivo dell'arma fiscale, attraverso leggi spoliatrici e terroristiche. A questo riguardo va anche denunciata una frode linguistica continuata nell'impegno del termine "accertamento". Con questo termine, infatti, politica, fisco, finanziari e stampa hanno sempre spacciato all'opinione pubblica per materia imponente evasa quella che è solamente una pretesa del fisco. Una pretesa che il più delle volte le Commissioni tributarie dichiarano illegittima, accogliendo i ricorsi dei contribuenti. Una pretesa che nella massima parte dei casi è infondata e arbitraria. L'uso fraudolento di questo termine è una scorrettezza deplorabile da parte di chi - fisco e stampa - conosce bene il suo vero significato.

(Aldo Canovari, *Commentari 4.1994*)

## Valutazione automatica, tre anni di tempo

Gli uffici tecnici erariali hanno tre anni di tempo dalla data di registrazione dell'atto per chiedere l'eventuale recupero dell'imposta di registro o di successione, per i casi di differenza d'imposta derivante dalla discrepanza tra la rendita dichiarata e quella effettivamente accertata di un immobile che passa di proprietà. I tre anni, inoltre, decorrono dalla data di registrazione dell'atto di alienazione o della denuncia di successione.

È quanto chiarisce la circolare numero 112/E del 17/4/97 del Ministro delle Finanze, concernente «Art. 12 del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito nella legge 13 maggio 1988, n. 154».

Il ministero ha richiesto il parere dell'Avvocatura generale dello Stato su una serie di questioni applicative della valutazione automatica degli immobili, in caso di fabbricati dichiarati ma non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita. L'esito dell'interpello è nella citata circolare, che le Associazioni territoriali possono richiedere alla sede centrale della Confedilizia.

Su una ragnatela legislativa nazionale già patologicamente intricata e stretta, si è andata a calare quella comunitaria, la quale ha reso l'ambiente letteralmente invivibile. Anche riguardo a questo (Direttive, Regolamenti UE) va quindi riesaminata tutta la filosofia "Europeistica", vanno ridiscussi i criteri che hanno determinato la nascita mostruosa della *Euercrazia burocratica e normativa*. La situazione è infatti aberrante e non più tollerabile.

(Aldo Canovari, *Commentari* 4.1994)

## Tariffe TOSAP esecutive dal '95, non sono retroattive

Le tariffe Tosap approvate con regolamento divenuto esecutivo nel corso del 1995 sono applicabili solo a partire da quell'annualità, mentre per il 1994 continuano a operare le tariffe 1993, vale a dire quelle deliberate sulla base del T.u. per la finanza locale 14/9/1931, n. 1175. Il tuffo nel passato lo ha praticato la risoluzione del Ministero delle finanze - dipartimento delle entrate (direzioni centrale per la fiscalità locale) n. 65/E del 17/4/97, rispondendo agli interrogativi avanzati da un Comune che, come tanti altri, ha approvato in ritardo, rispetto ai termini stabiliti dall'art. 56, comma 3, del dlgs 507/93, il proprio regolamento ed è alle prese con gli accertamenti della tassa per le annualità 1994 e 1995.

Le Associazioni territoriali possono richiedere alla sede centrale il testo integrale della risoluzione.

## CASSAZIONE TRIBUTI

### Tosap e servitù pubblico passaggio

La tassa sull'occupazione di spazi ed aree pubbliche, secondo quanto dispone l'art. 192 del Testo unico sulla finanza locale (ora abrogato dall'art. 55 d. lgs. 15 novembre 1993, n. 507), prevede un trattamento identico per le aree di proprietà pubblica e per quelle private gravate da servitù di pubblico passaggio, a nulla rilevando il fatto che sulle aree private gravate da servitù di pubblico transito l'utilizzazione da parte del privato comporti l'esclusione o la limitazione del godimento delle stesse da parte della collettività (nella specie, si è ritenuta la tassa applicabile anche ad un fabbricato con sottoportico gravato da servitù di pubblico passaggio, relativamente a griglie apposte sul pavimento dello stesso sottoportico).

Cassazione (Sez. I), 11 marzo 1996, n. 1996  
Rossi Presidente - Pignataro Estensore - Gambardella P.M. (Conf.)

## CONFEDILIZIA

*i patti in deroga in buone mani*

## DAL PARLAMENTO

### Consorzi di bonifica, pioggia di critiche

Si moltiplicano anche nel Parlamento le voci critiche nei confronti dei Consorzi di bonifica.

L'on. Marco Zacchera (An) chiede al Ministro delle Finanze "per quale motivo il Ministero non abbia ritenuto doveroso invitare i Consorzi ad emettere cartelle solo a carico di chi effettivamente fruisce in modo diretto dell'assistenza" dei Consorzi medesimi, tenuto conto che vi sono "forse centinaia di migliaia di contribuenti che non hanno alcun vantaggio".

L'on. Vincenzo Bianchi (Fi) si lamenta invece, in un'interrogazione parlamentare, del deficit di bilancio del Consorzio di bonifica di Latina, derivante da eccesso di personale, con la conseguenza "che i proprietari di immobili sono chiamati a pagare i contributi di bonifica senza ricevere alcun servizio e beneficio".

L'on. Federico Orlando (Ri) si rivolge al Ministro delle Risorse agricole per sapere se veramente "siano stati concessi contributi pubblici per la messa a riposo di terreni a beneficio dei quali i Consorzi di bonifica abbiano eseguito opere irrigue", chiedendo di conoscere l'importo di tali contributi e invitando a sopprimerli, "non apparendo certo accettabile che si provveda ad opere irrigue per terreni la cui messa a riposo viene finanziariamente agevolata".

L'on. Francesco Paolo Lucchese (Ccd), in un'interrogazione al Presidente del Consiglio, ricorda che "in molte zone i consorzi di bonifica, che non effettuano ormai alcuna prestazione d'opera, continuano annualmente a mandare cartelle di pagamento ai cittadini residenti in centri abitati, che nulla hanno a che fare con opere di bonifica non in corso". Essendo dunque "assurdo richiedere soldi ai cittadini, in quanto un tempo le loro zone - ove oggi sorgono palazzi - erano campagne che sono state bonificate", il parlamentare chiede al Governo se "non ritenga ingiusta e illegittima la prosecuzione dell'imposta ed assurda la sopravvivenza di tali Consorzi, che non hanno più motivo di esistere tranne che per mantenere privilegi ed appannaggi a determinate persone vicine ad apparati politici". Conclusione: "se non si ritenga decretare subito la soppressione di tali ormai parassitari apparati".

Il sen. Giampaolo Bettamio (Fi), richiamandosi alle sentenze delle Sezioni unite della Cassazione 8957 e 8960 del '96, si rivolge al Ministro delle Risorse agricole per sapere che cosa intenda fare "affinché i piani di classifica dei beni immobili urbani si conformino al disposto delle sentenze citate".

Interrogazioni critiche nei confronti dell'attività dei Consorzi di bonifica sono state presentate anche dall'on. Poli Bortone (An), dall'on. Foti (An), che ricorda - in particolare - l'impegno della Confedilizia in argomento, dell'on. Pampo (An) e dall'on. Stucchi (Lega nord).

## Opere abusive e distanza dalle strade

Il pagamento della multa irrogata per la costruzione di opere abusive perché irrispettose delle distanze minime dalle strade o autostrade non fa venire meno l'obbligo, da parte del contravventore, di adempiere alla sanzione accessoria della demolizione dell'opera o di riduzione in pristino, ovviamente quando questa sia prevista dal Codice della strada.

È uno dei chiarimenti forniti dal Ministero dell'interno nella circolare 15/97, che affronta diversi punti oscuri della nuova disciplina della circolazione dettata dal dlgs 285/92 e modificata dal dlgs 360/93.

Nelle istruzioni, che sintetizzano una serie di pareri che il Viminale ha acquisito presso l'Avvocatura dello Stato, viene anche specificato che l'obbligo di adempiere alla riduzione in pristino o alla demolizione dell'opera persiste in capo al soggetto che subentra nella titolarità al trasgressore. Per quanto riguarda invece gli effetti della richiesta di sanatoria edilizia nei riguardi della sanzione accessoria, il ministero è fermo sul punto: la mera richiesta «non può spiegare alcuna efficacia sulla sanzione accessoria», anche perché in base alla legge 47/85 non è «incondizionatamente» consentita la sanatoria «per le opere costruite in violazione a norme che impongono il vincolo dell'inedificabilità».

Le Associazioni territoriali possono richiedere il testo integrale della Circolare alla sede centrale della Confedilizia.

## Per l'Invim il Fisco può agire direttamente contro gli acquirenti

L'amministrazione finanziaria può richiedere direttamente il pagamento dell'Invim all'acquirente di un immobile, anche se non è soggetto passivo dell'imposta, senza necessità di agire preventivamente nei confronti del venditore. Con una sua importante sentenza (25 febbraio 1997 n. 1710), la Corte di cassazione ha ribaltato la prevalente giurisprudenza della Commissione tributaria centrale, che aveva più volte ribadito (già dalla decisione 12 settembre 1984 n. 8055) la necessità della previa escussione del soggetto passivo dell'imposta (il venditore), prima dell'azione nei confronti dell'acquirente.

L'orientamento ("formalistico") della Suprema corte è in linea con le precedenti decisioni dello stesso collegio che hanno escluso che il compratore, in quanto non soggetto passivo dell'Invim, ma soltanto soggetto passivo della procedura esecutiva, potesse essere parte nella fase attinente all'accertamento del credito tributario e mettere in discussione il maggior valore dell'imposta richiesta al venditore.

Ancora alla Corte costituzionale l'indennizzo delle occupazioni illegittime

## Un'altra eccezione e due decisioni

Torna alla Corte costituzionale il problema del risanamento delle occupazioni illegittime. Com'è noto, il Parlamento aveva (frettolosamente) varato una nuova normativa al proposito con l'ultima Finanziaria, dopo la sentenza della Corte costituzionale dell'autunno scorso. Ma della correttezza costituzionale di questa nuova normativa ha dubitato un giudice (istruttore di una causa civile) del Tribunale di Lecce, ritenendo che "sussiste in ogni caso una minorazione eccessiva rispetto al risarcimento ordinario ed una maggiorazione troppo esigua rispetto all'indennità di esproprio".

Dal canto suo, la Corte (sentenza n. 88/97) ha dichiarato inammissibili alcune questioni di legittimità sollevate nei confronti della normativa che riguarda la locazione di beni patrimoniali dello Stato. Ha pure dichiarato non fondata (sentenza n. 79/87) la questione di legittimità costituzionale della normativa che consente la sanabilità della morosità da parte degli affittuari agrari, sollevata in riferimento all'analoga normativa per gli immobili urbani.

Da ultimo, segnaliamo che la Commissione tributaria provinciale di Cagliari ha sollevato questione di costituzionalità a proposito dei criteri fissati dalla legge n. 421/92 per la rideterminazione delle tariffe della Tosap.

### Alloggi sfitti nel settore non abitativo

Percentuale degli alloggi sfitti calcolata sul totale delle unità immobiliari ad uso non abitativo nei Comuni indicati

FIRENZE .....	30%
PERUGIA .....	28%
CATANIA .....	22%
BOLOGNA .....	21%
MILANO .....	20%
SASSARI .....	18%
ROMA .....	16%
GENOVA .....	15%
NAPOLI .....	15%
BARI .....	15%
TORINO .....	14%
VENEZIA* .....	8%

\* Nel caso di Venezia si considera il solo centro storico

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

## IN GAZZETTA

### Resistenza al fuoco

Il Supplemento ordinario (n. 74) alla G.U. n. 81 dell'8.4.97 ha pubblicato il D.M. (Ministero dell'interno) 17.2.97 «Differimento del termine previsto dal primo comma dell'art. 10 del D.M. 14.12.1993 concernente "Norme tecniche e procedurali per la classificazione di resistenza al fuoco ed omologazione di porte ed altri elementi di chiusura"».

### Periti fondi investimento

Il Supplemento ordinario (n. 63) alla G.U. n. 72 del 27.3.97 ha pubblicato il Provvedimento ministeriale (Ministero del tesoro) 13.3.97 concernente l'Elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, aggiornato al 31.12.96.

### Ingegneri ascensori

La G.U. del 29.3.97 ha dato notizia che con D.M. 13.3.97 n. 1496 è stato approvato l'elenco degli ingegneri abilitati ad eseguire ispezioni periodiche agli ascensori e montacarichi ad uso privato per l'anno 1997. L'elenco è consultabile presso i competenti uffici delle Regioni.

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

### Mutui per lavori edili, detrazione interessi

È stato emanato il decreto del ministro delle Finanze che fissa le modalità per fruire dell'agevolazione prevista dall'art. 1, c. 4, del d.l. 669/96, convertito dalla legge 30/97. Tale agevolazione (si veda Cn di marzo '97) consiste nella detrazione del 22% degli interessi e oneri accessori (questi, calcolati fino a un tetto di 5 milioni di lire), per mutui stipulati nel corso del '97 per effettuare opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il decreto - il cui testo è a disposizione delle Associazioni territoriali interessate che ne facciano richiesta alla Sede centrale - spetta anche per opere effettuate su unità immobiliari diverse dall'abitativa.

(da Affari & Finanza, "la Repubblica" 21.4.97)

È preferibile accettare, nella sicurezza delle auto, una soglia di rischio più elevata, piuttosto che costringere milioni di automobilisti ad una eccessiva frequenza nella revisione delle auto. È preferibile accettare una soglia più alta di evasione tributaria, piuttosto che costringere milioni di contribuenti a costosi, vessatori, idioti adempimenti formali. È preferibile lasciare a chi - maggiorenne non inabilitato - lo desidera, la libertà di affrontare il rischio di fare una bella corsa in moto senza casco, o in auto senza cinture, piuttosto che trattarlo da incapace o da interdetto imponendogli una misura precauzionale alla quale liberamente e consapevolmente vuol rinunciare.

(Aldo Canovari, *Commentari* 4.1994)

## Ipoteca per l'Invim, tassa in misura fissa

Le formalità di costituzione e di estinzione di ipoteche a garanzia della dilazione del pagamento dell'Invim dovuta in sede di successione a causa di morte sono soggette all'imposta ipotecaria in misura fissa: è quanto afferma la circolare 109/T del 15 aprile 1997 del Ministero delle Finanze.

Sulla base della motivazione per la quale nella normativa in tema di Invim non si rinviene alcuna agevolazione in materia di imposta ipotecaria per le garanzie reali costituite a garanzia del pagamento dell'Invim, il Ministero escluse a suo tempo la concessione dell'agevolazione alle formalità eseguite a garanzia della dilazione del pagamento dell'Invim straordinaria (risoluzione 250006 del 18 febbraio 1986).

Ora, però, l'articolo 38 del Testo unico dell'imposta di successione dispone che le formalità ipotecarie relative alla costituzione e all'estinzione di garanzie ipotecarie sorte con riferimento agli atti di dilazione delle imposte di successione vanno assoggettate a imposta fissa: di modo che in virtù del rinvio disposto dall'articolo 31 del Dpr 643/72 si applicano agli effetti dell'Invim dovuta in relazione agli acquisti a titolo gratuito anche per quanto concerne gli atti di dilazione, le disposizioni previste in materia di imposta di successione.

## 1996, 188 bandi per incarichi di pianificazione

Nel '96 sono stati pubblicati 188 bandi per incarichi di pianificazione territoriale-ambientale. Il dato si ricava da uno studio svolto dal Cresme (centro di ricerche cui partecipa la Confedilizia) che fra l'altro permette di rilevare la grande varietà di strumenti di pianificazione esistenti.

Infatti scorporando i dati si rileva che gli enti locali si sono affidati al bando per 46 piani urbani del traffico; 21 fra piani particolareggiati e piani di recupero; 46 fra piani regolatori e varianti generali di prg; 23 piani ambientali di varia natura (comprendenti piani relativi a: verde urbano, rifiuti, assetto naturalistico, risanamento acque, risanamento acustico parco, gestione forestali, recupero ambientale, attività estrattiva; e ancora piani faunistici e relazioni geologiche); 27 programmi (di recupero urbano e integrati di intervento); e 25 piani vari (del colore, attuativo, programma pluriennale di attuazione, di insediamenti produttivi, di sviluppo socio-economico, economico-urbanistico, per acquedotto, territoriali provinciali, di gestione delle coste; infine una dozzina di strumenti pianificatori relativi ai condoni).

## DI TUTTO UN PO'

### Dovevano essere 100mila ... Sono i proprietari, gli inquilini!

La mattina, i telegiornali annunciavano che gli inquilini che avrebbero sfilato sarebbero stati 100mila. A mezzogiorno, la cifra era dimezzata. Poi, s'è cominciato a dire: tra 50 e 30. Risultato: a cose avvenute, gli organizzatori dicevano 30mila e la polizia, 15mila (24 ore 13.4.97).

A parte questo (i sindacati inquilini non sono forti sui numeri: su quello dei partecipanti alle loro manifestazioni, come su quello degli sfratti o sulle somme dei canoni...), il Presidente confederale ha fatto rilevare - in una dichiarazione all'Ansa - una cosa sola: che con gli inquilini, avrebbe sfilato anche lui ("Oggi - ha detto - questo Stato ha ridotto i proprietari di casa ad inquilini del Comune"). Ma, soprattutto, Sforza Fogliani ha evidenziato che era veramente ridicolo che al corteo degli inquilini partecipassero anche certi Sindaci: sono proprio i Comuni (con le loro tasse sugli immobili) che fanno aumentare - per quel che si può, con lo sfritto che c'è in giro - i canoni.

### Ma il Ministro è per il mercato

Le associazioni Aspi-Appc-Uppi hanno proposto una (inaccettabile) riforma delle locazioni, con la contrattazione collettiva nazionale (cfr. Cn 3/97). Il Coordinatore nazionale di una di quelle associazioni, poi, ha sostenuto (*Italia Oggi*, 30 aprile) che occorre "reintrodurre l'assistenza" (per i patti in deroga) e prorogare di 6 mesi la competenza dei Prefetti per gli sfratti (per i "non sfratti", diciamo noi).

Ma il Ministro non ne vuol sapere. È per il mercato, come la Confedilizia.

### Echi di stampa

In un fondo su *Corriere soldi* (15/4), Renato Gentilini ha rilevato l'incongruenza che con gli inquilini abbiano sfilato anche alcuni Sindaci ("pochissimi di quegli stessi Sindaci hanno favorito chi affitta applicando le previste aliquote Ici ridotte"). Gino Pagliuca - su *tuttosoldi* (14/4) - ha rilevato che "una riforma in senso dirigista delle locazioni, con contratti collettivi o a tempo indeterminato, farebbe sparire le case in affitto". Su "Affari & Finanza" di *la Repubblica* (21/4), Carlo Clericetti ha rilevato che la contrattazione collettiva sarebbe "l'ennesimo pedaggio" per un "burocrazia ideologizzata, che ha avuto pesanti responsabilità negli errori della politica della casa".

### Ferma denuncia dell'AGI

E a proposito degli errori nel settore della casa (e delle costruzioni in genere), da registrare una ferma posizione dell'AGI, l'associazione che raggruppa le maggiori imprese di costruzioni d'Italia. Il Governo - è detto in una sua nota - "interviene nel settore con provvedimenti scoordinati e improvvisati", da politica "fallimentare".

## Rapporto Nomisma, al nord l'80% del mercato immobiliare

È concentrato al nord l'80% del volume d'affari '96 del mercato immobiliare italiano, che vale circa 180 mila miliardi. Il dato è contenuto nel rapporto dell'osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma, presentato a Bologna dal responsabile scientifico Gualtiero Tamburini.

Nel '96 i prezzi degli immobili sono calati (-4,1% nelle grandi aree urbane e -0,6% nelle città più piccole) ed è diminuito anche il numero dei contratti di compravendita che sono stati 484.000, il 3,6% in meno sul '95. Per il '97 è attesa una stabilizzazione dei prezzi che, per il primo anno dal '92, dovrebbero bloccare la tendenza al calo.

Secondo Nomisma, oggi il rendimento lordo di un investimento in abitazioni si aggira attorno al 5,5%; in uffici al 6,1%; in negozi al 7,5% e in capannoni industriali al 9,1%.

Nel mercato della locazione è in atto un forte sviluppo. I contratti sono stati più di 933.000, con un incremento del 7,9% sul '95 (e un aumento di 200.000 contratti all'anno rispetto ai livelli precedenti al '92, anno in cui furono introdotti i patti in deroga). Il dato romano (come per le compravendite) è anomalo (potrebbe forse essere l'effetto Giubileo ma que-

sto non è ancora chiaro, ha detto Tamburini). Nel primo semestre '96, rispetto allo stesso periodo '95, a Roma il numero dei contratti di locazione è aumentato del 50% circa.

Tornando alle compravendite, il dato sui contratti assume andamenti diversi secondo la circoscrizione territoriale. Nel primo semestre '96, rispetto allo stesso periodo '95, al nord si è registrato un incremento medio del numero dei contratti del 3,9% (+7,9 comuni capoluogo, +1,9 provincia); al centro l'aumento è stato del

6,2% (+44,6% capoluogo, - 18,8% provincia); al sud si è registrato un calo del 15,9% (- 13,2 capoluogo, -17,4 provincia). Secondo Tamburini, il dato del centro è stato influenzato positivamente da Roma (+40%) e su quello del sud ha influito in negativo il dato su Napoli (-50%). Per il '97, anche sulla scia della ripresa in corso in Europa, Nomisma prevede che il mercato immobiliare esca cambiato "dalla crisi più lunga del dopoguerra" ('92-'96) all'insegna della qualità, che non ha problemi di piazzamento.

## CASSAZIONE LOCAZIONE

### Spetta al conduttore provare la vera finalità della locazione stipulata per fini transitori

Nel caso di locazione formalmente stipulata per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, incombe sempre al conduttore l'onere di provare l'esistenza di un esplicito accordo simulatorio o comunque della piena consapevolezza, da parte del locatore, della non rispondenza del contratto alla fattispecie legale, a nulla rilevando che siffatte esigenze abitative siano state adeguatamente esplicitate nel contratto oppure no.

Cassazione (Sez. III) 5 marzo 1997 n. 1936  
(Presidente Iannotta; Relatore Varrone; Pm - conforme - Gambardella)

## DICHIARAZIONE REDDITI

“Gli strumenti per l'informazione del contribuente”: questo il titolo della pagina (sopra riportata) che compare su la guida del contribuente, edita dal Ministero delle Finanze e inviata a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

“Guida pratica” edita da Gente Money (che l'ha allegata al suo numero 5/97)

Senza pavidezze, pudori ed eufemismi: bisogna tornare allo Stato minimo. Esso dovrà occuparsi direttamente solo di sicurezza, ordine pubblico, giustizia, sanità e previdenza per gli indigenti veri, ambiente, e di quanto sia data prova inoppugnabile della “indispensabilità” del suo intervento. Per tutto il resto dovrà solo dettare chiare, eque regole del gioco e vigilare che siano rispettate.

(Aldo Canovari, *Commentari* 4.1994)

## CASSAZIONE SEZIONI UNITE LIBRI DA LEGGERE

### Invim terreni e fabbricato non finito

La determinazione dell'imponibile Invim con il metodo del «doppio incremento», previsto in caso di utilizzazione edificatoria di un'area, si applica anche quando la costruzione del fabbricato non sia ancora ultimata al momento del trasferimento. Le Sezioni unite della Corte di cassazione, con la sentenza n. 10953 del 9 dicembre scorso, hanno composto il contrasto di giurisprudenza insorto nell'ambito della I sezione, in merito alla identificazione della base imponibile e del tributo Invim dovuto quando i presupposti dell'imposta si verificano durante la costruzione di un fabbricato. Secondo le Sezioni unite è l'inizio della costruzione che determina l'applicabilità del criterio previsto dal secondo comma dell'articolo 6 del Dpr 26 ottobre 1972 n. 643 (istitutivo dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili), senza che assuma rilievo la ultimazione del fabbricato. Il calcolo dell'imposta con il metodo della cosiddetta «doppia liquidazione», deve quindi essere effettuato utilizzando i due parametri (previsti dalla citata norma) costituiti dagli incrementi subiti:

- dall'area: dal momento del suo acquisto a quello dell'inizio della costruzione; e
- dal fabbricato: dalla data di ultimazione della sua costruzione a quella del suo trasferimento.

Facendo riferimento a ciascuno dei due parametri, deve essere liquidata separatamente l'imposta e l'ammontare del tributo dovuto sarà dato dalla somma delle due componenti.

Il metodo che si impiega oggi per le grandi opere pubbliche dovrà adottarsi a maggior ragione per le opere legislative, che sono ancor più importanti e possono risultare altrettanto perniciose per la comunità. Si dovrà insomma, prima di imporre al cittadino una nuova prescrizione, valutare bene l'impatto ambientale della norma. Dovrà farsi una seria stima di tutti i possibili riflessi negativi indotti sulla serenità, sulla libertà, sulla semplicità, sulla vita dei cittadini. Si dovrà rinunciare alla soluzione astrattamente ottimale del problema specifico, a favore di un possibile ottimo globale.

(Aldo Canovari, *Commentari* 4.1994)

### Costo della vita - Indici nazionali

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

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

### Lavoro flessibile

Come superare la rigidità nel rapporto di lavoro, che è poi fra le cause prime della disoccupazione? Ci sono non pochi strumenti legali, dai contratti a termine alla mobilità interaziendale, dal rapporto di lavoro parziale al lavoro interinale, all'orario flessibile, all'orario elastico. Gli autori presentano, in maniera concreta e pratica, i necessari riferimenti legislativi.

Dario Lupi - Giorgio Ravaoli, *Il lavoro flessibile*, Giuffrè, pp. X + 252, lire 39.000

### Sicurezza lavoro

Come districarsi nei meandri delle nuove disposizioni relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro? Ci pensa questo ampio manuale, che in chiari capitoli illustra i non pochi adempimenti che possono rendersi necessari. Largo spazio è ovviamente dato al ben noto d. lgs. 626/94 (ampiamente modificato), ma sono analizzate anche le altre disposizioni in vigore previste da non poche leggi.

Marco Vinci, *Le nuove norme di sicurezza sul lavoro*, 2ª ed., Maggioli, pp. 552, lire 55.000

### Diritto al lavoro

Testo del famoso discorso pronunciato da Tocqueville il 12 settembre 1848 contro la rivendicazione del “diritto al lavoro”. Sono argomentazioni ancor oggi da molti riprese e che meritano attenzione e - soprattutto - meditazione.

Alexis de Tocqueville, *Discorso sul diritto al lavoro*, Manifestolibri, pp. 62, lire 8.000

## Citazioni Canovari

Le frasi di Aldo Canovari pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dallo studio “Siamo in regime di polizia?” comparso sulla rivista *Commentari* n. 4 (II).

## Seppia: immobili degli enti ceduti solo nel '98

Prima del '98 non potrà scattare a tappeto la vendita degli immobili di proprietà degli enti previdenziali. Ad affermarlo in modo perentorio è stato il presidente dell'Inpdap, Mauro Seppia, nel corso di un seminario sulle dimissioni organizzato dall'Istituto dei dipendenti pubblici. «Occorrerà attendere un momento prima che il progetto complessivo di dimissioni possa diventare pienamente operativo», ha affermato Seppia, annunciando che «nel frattempo gli enti predisporranno un piano stralcio per vendere alcuni immobili». Primi fra tutti quelli che pesano di più in termini di costi per la manutenzione e per cui c'è già una richiesta di acquisto.



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

Anno 7  
Numero 5

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e  
fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 6 maggio 1997