

Anno 7 - giugno 1997 - n. 6

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

CONFEDILIZIA

notizie

A QUESTO PUNTO, ABBIANO ALMENO IL PUDORE DI TACERE...

52 capoluoghi di provincia hanno scelto di applicare un'Ici più pesante sulle case locate ad abitazione principale rispetto a quella stabilita per le prime case dei proprietari, così discriminando - secondo un'"autorizzazione" concessa loro dal ministro Visco, già impugnata al Tar dalla Confedilizia - le abitazioni principali dei proprietari rispetto a quelle degli inquilini. In particolare, fra i grossi centri, hanno scelto di penalizzare la locazione le Amministrazioni comunali di Firenze, Napoli, Perugia, Potenza, Roma, Torino, Trieste e Venezia.

A questo punto, certi assessori-casa che fanno finta di stracciarsi le vesti per i fitti "troppo alti" dovrebbero almeno avere il pudore di tacere. Del livello dei fitti sono loro la prima causa.

Fra i capoluoghi di Regione, addirittura 7 sono i Comuni che hanno fissato quest'anno un'aliquota Ici per le case affittate più alta rispetto a quella dell'anno scorso (nonostante che l'Ici aumenti quest'anno già di per sé, anche a parità di aliquota, per l'aumento per legge degli estimi). Sempre fra gli stessi capoluoghi, 14 sono quelli che per le case affittate hanno fissato un'aliquota più alta che per le prime case dei proprietari.

I Comuni capoluogo di provincia che - per evidente demagogia - hanno scelto di applicare alle case sfitte l'aliquota massima del 7 per mille (come se ci fosse qualcuno che tiene sfitti gli immobili per far dispetto ai potenziali inquilini...), sono stati 24. Sull'intero territorio nazionale, questa scelta è stata fatta da 500 Comuni circa (ma alcuni - per la verità - hanno anche avuto il buonsenso di fare la scelta esattamente opposta, così come la Confedilizia aveva chiesto: Ici più bassa per gli immobili rimasti sfitti).

L'aliquota massima del 7 per mille in via ordinaria è stata stabilita - sempre fra i capoluoghi di provincia - in ben 7 Comuni: Imperia, La Spezia, Messina, Napoli, Perugia, Potenza, Rovigo e Venezia.

Il gettito dell'Ici, così, cresce ogni anno. Nel 1996, ha fruttato circa 15mila 400 miliardi: oltre 700 in più rispetto all'anno precedente (l'aliquota media nazionale superava il 5 per mille con l'aliquota massima al 6 ed è quindi destinata ad aumentare ora che la Finanziaria di quest'anno ha portato l'aliquota massima al 7). Come già detto, nel 1997 - poi - c'è anche l'aumento generalizzato degli estimi del 5 per cento.

All'interno

- Coordinamento legali, i temi in discussione
- Il Ministero della Giustizia risponde alla Confedilizia sui preliminari
- Ici e fabbricati inagibili o inabitabili
- Riforma locazioni, ecco il punto
- Congresso internazionale UIPI, programma e relazioni
- Ici case sfitte
- Bassanini II, novità per gli immobili
- Centri storici, confermata semplificazione
- Consorzi bonifica, ancora polemiche

Il Presidente alla Commissione ambiente

Il Presidente confederale è stato ascoltato dalla Commissione ambiente della Camera dei deputati sulla nuova normativa per le locazioni e le esecuzioni di rilascio. Ha anche incontrato il Capo Gabinetto del ministro Costa, Ricciardi.

A Genova, Sforza Fogliani ha preso parte al Convegno "La città riabitata. Le operazioni di recupero a scala urbana: problemi e proposte" e, in particolare, alla tavola rotonda "Confronto tra i protagonisti" indetta nell'ambito del convegno stesso ed alla quale hanno partecipato anche l'ex ministro Radice, il presidente della Giunta regionale ligure Mori, l'assessore Besio del Comune di Genova, il vicepresidente dell'Inu Barbieri, il Presidente Ancpl Buzzi, il Presidente della Consulta Ance Delle Piane e il presidente Aspesi Traversa. Ad Asti il Presidente confederale ha invece concluso il convegno - moderato dal presidente della locale Confedilizia Rostagno e aperto dal Vicepresidente confederale Amerio - "Nuova urbanistica per il Piemonte del 2000", al quale - presente l'europarlamentare on. Florio - ha tenuto una relazione anche l'assessore regionale all'urbanistica, Botta. Il Presidente confederale ha anche partecipato, concludendo i lavori, alle assemblee delle Associazioni territoriali di Biella e Parma.

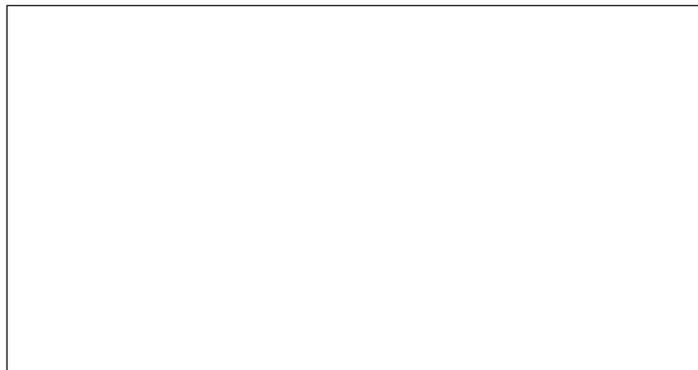
In materia di Bonifica, il Presidente ha incontrato l'assessore regionale dell'Emilia-Romagna Tampieri ed i gruppi consiliari di Forza Italia, Cdu e An. Sullo stesso argomento, ha anche tenuto una relazione ad un convegno a Podenzano Valnure.

Numerose le presenze a Tv e radio fra cui - ricordiamo - al TG 3, a Radio radicale, al GR 2 e alla trasmissione Ombudsman.

Il Presidente della Confedilizia romana, Pietrolucci, ha rappresentato l'organizzazione alla tavola rotonda del Cnel "Riforma del mercato delle abitazioni in locazione" e ad una seduta della Consulta casa (Comuni).

Il Segretario generale Bertoncini è stato intervistato da Rai uno, per una trasmissione televisiva dei Servizi parlamentari sulla nuova normativa per le locazioni.

L'Assistente del Presidente, Bianco, è intervenuto per la Confedilizia al convegno del Censis "Il Mezzogiorno della legalità. Combattere l'illegalità per promuovere lo sviluppo", al congresso nazionale del Sicut, all'assemblea generale della Federcasa-Aniacap "La riforma e il rilancio dell'edilizia sociale", alla manifestazione del Sunia "Domanda e offerta d'affitto: un mercato impossibile", al convegno Censis "Il reticolo funzionale delle responsabilità locali" (svoltosi nell'ambito del forum della Pubblica Amministrazione), ad un incontro di studio promosso dall'Associazione Bianchi Bandinelli sul tema "Patrimonio storico-ambientale e programmazione del territorio", al dibattito organizzato dai gruppi parlamentari di Rifondazione comunista su "La riforma delle politiche abitative", ad una conferenza stampa del Club Pannella-Riformatori (presenti - tra gli altri - l'on. Pannella e il sen. Milio) sulla nuova campagna referendaria nonché all'assemblea annuale della Confindustria.



Il Presidente confederale ritratto a Milano in occasione del Convegno "Novità fiscali nel settore immobiliare: la legge finanziaria per l'anno 1997". Insieme a lui (da sinistra), il dott. Alessandro Alessi, il Presidente dell'Assoedilizia avv. Lineo Colombo Clerici, la sig.ra Luisa Gattoni, il Presidente del Centro studi confederale avv. Michele D'Amico e l'avv. Filippo Rosselli

Bisogna sbarazzarsi del vecchio mito collettivista che alberga in tanti animi, secondo cui ci sono classi antagoniste: i ricchi sono diventati ricchi a scapito dei poveri e dunque bisogna ristabilire la giustizia sociale. Non è affatto vero. Le società umane sono formate da esseri solidali: è interesse dei poveri essere associati nel loro lavoro ad un capitale rilevante, perché maggiore è il capitale e maggiore è la produttività del lavoro e, di conseguenza, anche il salario. È interesse di tutti, anche, che l'innovazione sia la più grande possibile e che dunque gli individui siano invogliati a innovare senza rischiare di vedersi confiscati dalle imposte i prodotti del loro sforzo.

Pascal Salin

IN GAZZETTA

Conservatoria, note

La G.U. n. 111 del 15.5.97 pubblica il D.M. (Ministero finanze) 29.4.97 che dispone la presentazione su supporto informatico alle Conservatorie delle note di trascrizione e di iscrizione e delle domande di annotazione, a partire dalla data stabilita per ciascun ufficio con decreto direttoriale.

Zone sismiche

Il Supplemento ordinario n. 89 alla G.U. n. 97 del 28.4.97 pubblica la Circolare 10.4.97 n. 65/AA.GG. del Ministero dei lavori pubblici «Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche" di cui al decreto ministeriale 16 gennaio 1996».

Beni culturali

La G.U. n. 104 del 7.5.97 pubblica il D.L. 6.5.97 n. 117 recante "Interventi straordinari per il potenziamento degli impianti di prevenzione e sicurezza a tutela del patrimonio culturale". Il provvedimento riguarda anche i beni culturali appartenenti a privati "previa dimostrazione della impossibilità a provvedervi a proprie spese e con assunzione degli oneri di manutenzione e gestione degli impianti".

ULTIMISSIME

Successioni, autoliquidazione

Nel momento in cui scriviamo, la Gazzetta ufficiale ha in corso di pubblicazione il Decreto direttoriale (Ministero finanze) di approvazione del modello di autoliquidazione dell'imposta di successione e sulle donazioni, introdotta dal decreto-legge 28.3.97 n. 79 (cfr. Cn n. 4/97).

Il provvedimento stabilisce tra l'altro che i versamenti effettuati presso gli Uffici del Registro anteriormente alla pubblicazione del decreto in questione sulla Gazzetta nonché le dichiarazioni di successione accettate nello stesso periodo con i criteri e le modalità della normativa vigente fino al 28 marzo "devono intendersi regolari".

Scripelliti Responsabile Coordinamento urbanistico

L'avv. Nino Scripelliti, presidente della Federazione toscana della Confedilizia, è stato designato Responsabile del Coordinamento urbanistico (che ha tenuto a Roma, nei giorni scorsi, la riunione di insediamento, occupandosi - tra l'altro - delle varie proposte di legge presentate in Parlamento per una nuova legge urbanistica ed il cui testo è stato distribuito ai presenti). Prossima riunione al 17 ottobre, in Roma. Informazioni sul Coordinamento presso le Associazioni territoriali.

Il Coordinamento urbanistico si aggiunge a quelli legale e tributario. È in via di costituzione il Coordinamento condominiale. Anche per questo, informazioni presso le Confedilizie locali.

Pietrolucci presidente della Federazione laziale

L'arch. Paolo Pietrolucci, presidente dell'Associazione territoriale di Roma, è stato eletto presidente della Federazione laziale della Confedilizia.

Il neo presidente ha già impostato un intenso piano di lavori afferenti alla realtà regionale.

Privacy: Confedilizia, soddisfazione per decreto

Soddisfazione è stata espressa dalla Confedilizia per le nuove norme sulla riservatezza dei dati approvate dal Consiglio dei Ministri.

"Avevamo per primi" ha dichiarato il Presidente della Confedilizia "segnalato la necessità di semplificare la normativa esistente: il decreto correttivo è venuto adesso incontro ad alcune imprescindibili esigenze, pur se non tutte trovano ancora soddisfazione. Ci auguriamo che si possa porre rimedio anche alle altre necessità ancora irrisolte e si giunga presto all'emanazione di chiare istruzioni attuative".

Iva Immobiliari, dietrofront del Fisco

Con circolare n. 128/E dell'8.5.97 il Ministero delle finanze ha finalmente riconosciuto alle società immobiliari - dopo una censura anche della Commissione Ue - il diritto alla detrazione dell'Iva sugli acquisti di immobili inerenti l'attività svolta.

I rimborsi relativi spetteranno di certo a chi abbia tempestivamente presentato ricorso. Negli altri casi, si richiede un esame delle singole fattispecie giacché in presenza di pagamenti non condizionati (e in assenza di ricorso) il rapporto tributario potrebbe essere ritenuto chiuso. Il testo integrale della circolare può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale.

Adempimenti Ici

Entro il 30 giugno deve essere corrisposto l'acconto Ici. Il saldo, andrà corrisposto entro il 20 dicembre.

La prima rata deve essere calcolata in misura pari al 90% dell'imposta relativa al primo semestre: se l'immobile è in possesso stabile del proprietario fin dall'inizio del 1997, in pratica l'acconto è del 45%.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia forniscono ai soci ogni assistenza.

È legge la manovrina-bis

Cosa c'è di nuovo

Il d.l. 79/97, noto come "manovrina" o "manovra-bis", è stato convertito in legge dal Parlamento.

Rispetto a quanto segnalato su *Cn* n. 4/97, è stata introdotta una modifica in sede parlamentare, a proposito di imposta sulle donazioni. A partire dal 29.3.'97, da tale imposta non si effettuano più le detrazioni previste dall'art. 26 del d.lgs. 346/90 (Ici e imposte pagate a Stato estero) bensì si detrae l'In-vim "liquidata a seguito di donazione, per ciascun immobile donato, fino a concorrenza dell'imposta proporzionale al valore dell'immobile stesso".

Consiglio di Stato dà ragione alla Confedilizia

Il Consiglio di Stato si è espresso a favore della competenza del Consiglio comunale in tema di deliberazione di imposte e tariffe municipali (dec. n. 424 del 30.4.97). Le aliquote dei tributi di spettanza dei Comuni non possono quindi - secondo il massimo organo della giustizia amministrativa - venire deliberate dalla Giunta Municipale, ma solo dal Consiglio.

L'autorevole decisione conferma *in toto* quanto costantemente sostenuto dalla Confedilizia in materia di competenza del Consiglio (e non della Giunta) a deliberare le aliquote dell'Ici (si veda *Cn*, n. 4/97).

7° Convegno Coordinamento legali Confedilizia

Piacenza, 13.9.1997

Primo tema

IL RISARCIMENTO DEI DANNI PER RITARDATO RILASCIO DELL'IMMOBILE LOCATO: ART. 1591 C.C. ED ART. 1 BIS D.L. N. 551/1988

Parte prima - Introduzione e principi generali

Relazione di base: Avv. Nino Scipelliti

1. La mora nella riconsegna del bene.
2. La natura della responsabilità del conduttore.
3. Il "corrispettivo convenuto" ed il "maggior danno".
4. Locazioni ad uso abitativo e locazioni ad uso non abitativo.
5. Le questioni processuali.

Parte seconda - Questioni specifiche

1. Ritardo nel rilascio e responsabilità del conduttore: natura delle responsabilità; oggetto e limiti della prova da parte del conduttore di circostanze giustificative del ritardo.
2. L'art. 1591 c.c. e l'equo canone ex lege 392/78: il problema del risarcimento nel caso di locazioni abitative cui si applichi l'equo canone; gli aspetti controversi relativi all'aggiornamento ISTAT; il mutamento degli elementi di computo dell'equo canone.
3. L'art. 1591 c.c. e l'uso non abitativo: le limitazioni al risarcimento (art. 2 d.l. n. 393/1987) e le forfetizzazioni (art. 7 d.l. n. 551/1988 convertito con modificazioni con legge n. 61/1989); problemi di costituzionalità; gli aspetti controversi relativi all'aggiornamento ISTAT.
4. La maggiorazione del canone prevista dall'art. 1 bis d.l. n. 551/1988 per l'uso abitativo: sua natura e requisiti per la sua applicazione (risarcimento minimo dovuto anche in difetto di prova o risarcimento forfetizzato?).
5. La maggiorazione del canone prevista dall'art. 1 bis cit.: limiti temporali per la sua applicazione, con riferimento alla sospensione delle esecuzioni ex art. 1, alle successive proroghe, al differimento disposto dal Giudice ex art. 56 L. 392/78, al periodo di tempo necessario per il compimento dell'esecuzione del rilascio.
6. L'art. 1591 c.c. ed il canone di mercato per l'uso abitativo successivamente alla introduzione dei patti in deroga. Le questioni aperte: - necessità (o meno) di dimostrazione di proposte di locazione durante il periodo nel quale l'immobile è indisponibile; - necessità (o meno) di dimostrazione della intenzione motivata di locazione da parte del proprietario; - necessità (o meno) di dimostrazione della propensione generica alla locazione.
7. L'art. 1591 ed i maggiori danni rispetto al lucro cessante a causa di mancata locazione, a causa di: - deprezzamento dell'immobile; - impossibilità di uso personale; - danno non patrimoniale (biologico o alla vita di relazione a causa, per esempio, di convivenze forzate, ritardo nella costituzione di nuclei familiari, incompatibilità tra conviventi, separazioni personali ed altro).

Secondo tema

IL QUASI CONDOMINIO

Parte prima - Introduzione e principi generali

Relazione di base: Avv. Gino Terzago

1. Il quasi-condominio.
2. Le fattispecie.
3. La posizione della giurisprudenza.
4. La dottrina.
5. L'integrazione normativa delle clausole dubbie.

Parte seconda - Questioni specifiche

1. Il "piccolo condominio": definizione, normativa applicabile.
2. Il "condominio complesso": definizione; la possibilità della assemblea con la partecipazione degli amministratori dei singoli condomini; le modalità di convocazione dell'assemblea; la determinazione delle maggioranze.
3. L'ipotesi del "consorzio tra condomini": la possibilità di gestione delle parti e dei servizi comuni a mezzo di un consorzio; modalità di deliberazione e di amministrazione.
4. Se sia possibile la formazione del condominio i cui servizi e alcune parti comuni siano in proprietà di un terzo. Assemblea. Controllo. Pagamento delle spese.
5. Il "centro commerciale": definizione; le modalità di amministrazione; il pagamento delle spese.
6. La "multiproprietà": comunione, condominio o autonomia di formazione.
7. Il "condominio box": l'incidenza della legge n. 122/1989; regime condominiale, pertinenza e vincolo di destinazione.
8. La fattispecie dell'edificio con posto barca di pertinenza di ciascuna unità immobiliare: configurazione giuridica, concessione demaniale e diritti di natura reale.
9. Posto barca indipendente dall'esistenza di un edificio: parti di proprietà o di godimento esclusivo e parti comuni; disciplina applicabile; l'assemblea; l'amministrazione.
10. La cooperativa edilizia con riguardo all'ipotesi della coesistenza di unità assegnate ai soci in godimento e di unità trasferite ai soci in proprietà; configurazione, disciplina e autonomia negoziale statutaria.

La propensione degli uomini ad agire sarà direttamente proporzionale al rendimento atteso e inversamente proporzionale ai rischi. L'azione dello Stato, e in particolare l'azione del fisco, colpisce proprio questi due elementi: riduce il rendimento e aumenta i rischi. Non bisogna perciò stupirsi se la nostra società conosce una crisi economica pressoché persistente.

Pascal Salin

Ici, ce n'è per tutti i gusti

(ma lo scopo principale è quello di rendere impossibili i confronti)

TIPO DI ALIQUOTA	LIVELLO	FATTISPECIE	Fonte Normativa
Ordinaria	Dal 4 al 7 per mille	Generale	Art. 6, C. 2, D.lgs. 504/92, come modificato dall'art. 3, C. 53, L. 662/96.
Minima	4 per mille	Generale, nel caso il Comune non abbia deliberato nulla entro il 15.4.1997	Art. 6, C. 1, D.lgs. 504/92
Diversificata rispetto all'ordinaria	Dal 4 al 7 per mille	Immobili diversi dalle abitazioni	Art. 6, C. 2, D.lgs. 504/92
Diversificata rispetto all'ordinaria	4 - 7 per mille	Immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale	Art. 6, C. 2, D.lgs. 504/92
Diversificata rispetto all'ordinaria	4 - 7 per mille	Alloggi non locati	Art. 6, C. 2, D.lgs. 504/92
Agevolata	Inferiore all'ordinaria	Per Enti senza scopo di lucro	Art. 6, C. 2, D.lgs. 504/92
Minima	4 per mille	Fabbricati realizzati per vendita e non venduti dalle imprese	Art. 6, C. 2, D.lgs. 504/92
Ridotta prima casa	Inferiore all'ordinaria	Abitazione principale del proprietario (persona fisica o socio di coop. a proprietà indivisa) o del conduttore con contratto registrato	Art. 4, C. 1, D.L. 437/96, come convertito dalla Legge 556/96

DETRAZIONI E RIDUZIONI

Importo detrazione	Fattispecie	Fonte normativa
200.000 Lire annue	Abitazione principale (anche per assegnatari di coop. a proprietà indivisa e di IACP)	OBBLIGO Art. 8, C. 2 e C. 4, D.lgs. 504/92 come modif. dall'art. 3, C. 55 L. 662/96
Riduzione fino al 50% dell'imposta oppure Detrazione fino a 500.000 Lire annue	Abitazione principale (anche per assegnatari di coop. a proprietà indivisa e di IACP)	FACOLTÀ Art. 8, C. 3 e C. 4 D.lgs. 504/92
Riduzione fino al 50% dell'imposta oppure Detrazione fino a 500.000 Lire annue	Categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale	FACOLTÀ Art. 8, C. 3, D.lgs. 504/92, come modif. dall'art. 3 del D.L. 50/97, convertito dalla L. 122/97
Riduzione del 50% dell'imposta	Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	FACOLTÀ Art. 8, C. 1, D.lgs. 504/92 modif. art. 3, C. 55 L. 662/96

AGEVOLAZIONI

ABITAZIONE PRINCIPALE	
È in facoltà del Comune considerare tale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata	Art. 3, C. 56, L. 662/96
ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'EMIGRATO	
Per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato si considera adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia purchè non locata	Art. 1, C. 4-ter D.L. 16/93, conv. dalla L. 75/93

A cura dell'Ufficio Tributario della Confedilizia

CASSAZIONE

Distanza grondaie

Distanza minima dal confine - Comprensiva di ogni conduttura - Grondaia - Irrilevanza della posizione del tubo rispetto al confine - Sussiste. (Cc, articoli 889 e 1164)

Per stabilire la distanza minima dal confine deve ritenersi compresa ogni specie di conduttura che serva al passaggio e, comunque, allo scolo di acque, e quindi anche la grondaia, la cui funzione non differisce da quella dei tubi, costituendo anch'essa mezzo per smaltire le acque ed è irrilevante la posizione (parallela, perpendicolare, convergente, ecc.) che il tubo possa assumere rispetto alla linea di confine col fondo vicino; e ciò anche nel caso in cui il confine, rispetto al quale la distanza deve essere osservata, si trovi al di sotto del tubo del canale di gronda, anziché lateralmente.

Sezione II,
sentenza 5 aprile 1997
n. 2964 - Pres. Patierno;
Rel. Calfapietra;
Pm (conf.) Gambardella.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Numero verde irregolarità

La Fiaip ha istituito un numero verde, 167-299920, attivo 24 ore al giorno, per garantire il massimo di trasparenza nelle operazioni immobiliari. Il numero fornisce gratuitamente informazioni sulle operazioni e contratti immobiliari e raccoglie segnalazioni di irregolarità che possono essere emerse nel corso di trattative con agenzie immobiliari.

Il numero è attivato in collaborazione con la Confedilizia e con alcune associazioni di consumatori, fra le quali l'Assoutenti (convenzionata Confedilizia). Notizie sul numero verde si trovano sul televideo Rai, p. 180.

ANACAM

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

Circolare montacarichi disabili

Per interessamento dell'Anacam è stata predisposta, da parte del Ministero dell'Industria, una circolare esplicativa per l'applicazione del dpr 459/96, relativamente ai montacarichi ed alle piattaforme elevatrici per disabili. Il testo della circolare è a disposizione delle Associazioni territoriali che ne facciano richiesta alla Sede centrale della Confedilizia.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cortili aperti

Vivissimo successo ha riportato la felice iniziativa dei "Cortili aperti", con visite a numerosi nobili palazzi, organizzata dall'Adsi di Firenze in collaborazione con la locale Confedilizia. Stessa manifestazione (e stesso, vivissimo successo) a Piacenza - sempre in collaborazione con la locale Confedilizia oltre che con la "Banca di Piacenza" - ed in numerose altre città.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: le 8 regole per una vacanza tranquilla

L'Assindatcolf, l'associazione nazionale datori di lavoro Colf, ricorda a tutti coloro che hanno un collaboratore domestico che deve usufruire delle ferie secondo il contratto di lavoro, le otto regole da seguire al momento della concessione del periodo di riposo.

- 1) Le ferie annuali sono pari a 25 giorni lavorativi per tutti, a prescindere dall'anzianità di servizio del lavoratore colf e dall'orario di lavoro.
- 2) Il periodo delle ferie va da giugno a settembre, compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro.
- 3) Il lavoratore straniero che abbia bisogno di un periodo più lungo per tornare nel proprio Paese può accumulare le ferie nell'arco di due anni (50 giorni complessivi).
- 4) Se il collaboratore familiare lavora da meno di un anno, ha diritto a tanti dodicesimi di ferie quanti sono i mesi di servizio (per es. 7 mesi di attività equivalgono a 7/12 di 25 giorni, cioè 14,5 giorni di ferie).
- 5) Le ferie vanno pagate al lavoratore con 25/26 della retribuzione mensile al momento del godimento delle stesse.
- 6) Al lavoratore che vive in famiglia è dovuta anche l'indennità giornaliera sostitutiva di vitto e alloggio (pari a 2.260 lire per ciascun pasto e 1.420 lire per il pernottamento).
- 7) Durante il periodo di preavviso di licenziamento o di dimissioni non è possibile usufruire delle ferie.
- 8) Il datore di lavoro deve ricordarsi che i contributi previdenziali vanno pagati anche per il periodo delle ferie. Per le ferie del lavoratore domestico godute da luglio a settembre i contributi dovranno dunque essere versati entro il 10 ottobre.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Immobili imprese assicurative, stima

Secondo stime dell'Ania, i beni immobili delle imprese assicurative assommavano, nel '95, a 24.552 miliardi di lire, pari al 12% del totale degli investimenti delle compagnie aderenti.

Il Ministero della Giustizia interviene in tema di trascrizioni

Preliminare favorito

Il compromesso prevale sull'ipoteca

In forza della legge 28/2/97, n. 30 (e, in particolare, degli artt. 2748 e 2775 bis cc, introdotto - quest'ultimo - dalla stessa legge), il privilegio speciale di cui gode il credito del promissario acquirente di bene immobile oggetto di contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis cc (introdotto dalla medesima legge), prevale sulle ipoteche trascritte anteriormente.

In questi termini si è espresso l'ufficio legislativo del Ministero di Grazia e Giustizia, rispondendo a uno specifico quesito in punto della Confedilizia (che già, del resto, ha messo in guardia anche i proprietari dallo stipulare - dopo la nuova normativa - compromessi di vendita).

Pertanto, dice altresì la risposta del Ministero, deve rilevarsi, in primo luogo, che l'art. 2645 bis prevede al suo terzo comma che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano, e si considerano come mai prodotti, se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la stipula del contratto definitivo, o comunque entro tre anni dalla trascrizione, non sia eseguita quella del definitivo, o di altro atto esecutivo del preliminare, o della domanda giudiziale ex art. 2652, 1° comma, n. 2; in secondo luogo, dice sempre la nota ministeriale sui quesiti della Confedilizia, deve rilevarsi che l'art. 2775 bis cc subordina il privilegio speciale al perdurare, al momento in cui vengono posti in essere atti di risoluzione del contratto o di instaurazione della procedura esecutiva, degli effetti della trascrizione del contratto preliminare.

«Pertanto», prosegue testualmente la risposta del Ministero di Grazia e Giustizia, «entro tali limiti temporali il privilegio speciale sussiste e prevale sulle iscrizioni ipotecarie anteriori, eccezion fatta per quelle effettuate a garanzia dei mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile e per quelle iscritte ai sensi dell'art. 2825 bis cc (introdotto dall'art. 2, 3° comma, del dl 31/12/96, n. 669), sulle quali non prevale per espressa indicazione legislativa (art. 2775 bis, 2° comma cc.)».

Nella sua risposta alla Confedilizia, il Ministero di Grazia e Giustizia precisa poi che «non può ritenersi la prevalenza del privilegio speciale de quo sulle ipoteche iscritte anteriormente all'entrata in vigore della norma che introduce la trascrivibilità dei contratti preliminari, atteso il divieto di retroattività della norma civile sancito dall'art. 11 delle disposizioni sulla legge in generale».

Mutui lavori edili,
circolare ABI

Sconto interessi anche per gli inquilini?

L'ABI (Associazione Bancaria Italiana) ha diramato la circolare 19.5.97 sulla detrazione degli interessi per lavori edili (cfr. Cn n. 3/97 e n. 5/97). Notizie in proposito i proprietari interessati possono attingere alle banche di fiducia.

Intanto, su 24 ore del 14.5, il noto commentatore Angelo Busani ha sostenuto che lo sconto interessi spetta anche all'inquilino, non rinvenendosi nella relativa normativa alcuna disposizione in contrario.

Esecuzioni immobiliari ai notai

La Commissione Giustizia del Senato ha approvato in sede referente il disegno di legge che affida ai notai le esecuzioni immobiliari (cfr. Cn n. 5/97).

«Il largo consenso registrato in Commissione - ha dichiarato il relatore Roberto Centaro (Forza Italia) - fa pensare che l'aula, al di là dei tempi tecnici, possa approvare velocemente il progetto».

Confedilizia - insieme all'ABI (l'Associazione delle banche) - aveva fin dall'inizio espresso il proprio favorevole orientamento in proposito sia al Ministero della Giustizia che al Consiglio notarile, dato che l'iniziativa rafforza la valorizzazione del patrimonio immobiliare quale garanzia reale, determinandone l'apprezzamento.

Gli economisti sanno bene che l'utilità marginale è decrescente. Lo si vede anche dal fatto che gli straordinari di un lavoratore, cioè le ore lavorate oltre al normale orario, vengono retribuite di più. Il fisco si comporta in modo esattamente opposto: chi lavora di più e quindi ha redditi ulteriori, viene tassato in modo più che proporzionale. Lo sforzo marginale, che è il più difficile, viene punito.

Pascal Salin

Invim e acquirente, tesi confermata

L'Amministrazione finanziaria può chiedere il pagamento dell'Invim, facendo valere il privilegio che grava sull'immobile trasferito, senza necessità di preventiva escussione dei soggetti passivi dell'imposta. Il principio (già affermato dalla Cassazione con recente sentenza - cfr. Cn n. 5/97) è stato ribadito dalle Sezioni Unite del massimo organo giurisdizionale con la decisione n. 4021 dello scorso 8 maggio.

Chi paga i danni

LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Parte del lastrico non riparato	Soggetto danneggiato	Soggetti obbligati	Titolo di responsabilità	Criterio di riparto
Parapetto	Condomino sottostante	• Proprietario del lastrico	Articolo 1218 del Cc	100%
Parapetto	Terzo	• Proprietario del lastrico	Articolo 2051 del Cc	100%
Manto impermeabile	Condomino sottostante	• Condomini • Proprietario del lastrico	Articolo 1218 del Cc	1/3 proprietario del lastrico 2/3 condomini sottostanti
Manto impermeabile	Terzo	• Condomini • Proprietario del lastrico	Articolo 2051 del Cc	1/3 proprietario del lastrico 2/3 condomini sottostanti

(da Guida al Diritto - 24ore, 17.5.97)

Ici ridotta per fabbricati inagibili o inabitabili

L'Ici «è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati» (art. 8 d.lgs. 504/92, come modificato dall'art. 3, c. 55 l. 662/96). La Finanziaria '97 (citata l. 662/96) ha stabilito che l'inagibilità o inabitabilità «è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla relazione». In alternativa a tale perizia, «il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva» ai sensi dell'art. 4 della legge 15/68 (cosiddetta dell'autocertificazione).

Detta possibilità di presentare dichiarazione sostitutiva è stata introdotta a seguito di ripetuti interventi svolti dalla Confedilizia in sede governativa e parlamentare.

Si ricorda che la dichiarazione sostitutiva - redatta presso l'apposito ufficio comunale a ciò delegato ovvero davanti a notaio - va poi presentata in Comune (con le modalità da accertare presso i singoli uffici tributari municipali). La dichiarazione va redatta *in bollo*. Andranno elencate le motivazioni che si ritengono concorrere a formare l'inagibilità (nel caso di destinazione non residenziale) o inabitabilità (quando trattasi di uso residenziale) dell'immobile.

La legge non precisa quando un immobile possa essere ritenuto inabitabile o inagibile; pertanto non si può al riguardo fornire alcuna esaustiva indicazione. Si ritiene - *ma non si ha conferma ufficiale al proposito* - che possa essere considerato inabitabile o inagibile anche un immobile non allacciato alle pubbliche utenze, e ciò nella considerazione che pressoché tutte le Amministrazioni comunali richiedono la prova che gli immobili siano allacciati a tali utenze avanti di rilasciare la dichiarazione di abitabilità o agibilità. Va al riguardo anche ricordato - come elemento a sostegno della tesi in questione - che l'art. 9, c. 6, del d.l. 557/93, convertito dalla legge 113/94, sancisce che lo stato di non utilizzo di un fabbricato rurale «deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas».

CONFEDILIZIA

Convenzione a Pisa con l'ANCI

La Confedilizia di Pisa - presieduta dall'avv. Giuseppe Gambini - ha stipulato con l'Automobile Club di quella città una convenzione di reciproca collaborazione. È previsto lo scambio di notizie e di informazioni nonché facilitazioni per gli iscritti alle rispettive organizzazioni.

L'Ici cambia ancora

Una novità in tema di Ici. È stata introdotta dal d.l. 11.3.'97 n. 50 (contenente disposizioni tributarie urgenti), subendo lievi modificazioni in sede di conversione, operata dalla legge 9.5.'97, n. 122. La facoltà di ridurre fino al 50% l'Ici o, in alternativa, di elevare a 500mila lire la detrazione d'imposta, può dal Comune venire esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale.

Tali categorie sono da individuarsi, recita la legge di conversione, "con deliberazione del competente organo comunale". Resta da vedere se "competente organo comunale" sia la Giunta - come asserito dai vertici politici del Ministero dell'interno quando si è trattato di individuare l'organo competente in tema di fissazione dell'aliquota Ici - o non piuttosto il Consiglio, come più volte ribadito dalla Confedilizia e come sostenuto dagli organi "non politici" dell'Anci e dello stesso Ministero dell'interno.

INSIEME per contare di più

APPUNTAMENTI

Parking Association

A Barcellona, dall'1 al 3 ottobre, 8° Congresso dell'European Parking Association.

Informazioni: tf. +34 4 487 00 18 - Fax +34 3 487 41 64

Impianti elettrici da adeguare in una casa su 5

Su 20 milioni di famiglie in Italia, quattro e mezzo devono ancora adeguare l'impianto elettrico delle proprie abitazioni alle norme di sicurezza della legge 46/90, quella che tra l'altro prevede l'obbligo di installazione di un interruttore differenziale e dell'impianto di messa a terra. È quanto risulta da un'indagine commissionata alla Demoskopea dal comitato elettrotecnico italiano (CEI) e dall'Anie (la Federazione delle imprese del settore), presentata a Milano.

Dall'indagine Demoskopea, effettuata su un campione di 1.500 capifamiglia, 200 amministratori di condominio e 500 piccole e medie imprese, risulta che negli ultimi 5 anni il 55% delle famiglie italiane ha fatto installare l'interruttore differenziale (si è così arrivati all'80% del totale) e che il 46% ha provveduto al collegamento con l'impianto di messa a terra. La decisione è stata presa nel 31% dei casi per adempiere agli obblighi di legge e nel 38% per motivi di sicurezza. Solo il 41% degli intervistati ha dichiarato di essersi rivolto ad installatori professionisti e solo il 48% si è fatto rilasciare la dichiarazione di conformità richiesta dalla legge.

Spesa ristrutturazioni supera quella per nuove case

La spesa per gli interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione ha raggiunto in Italia nel 1996 i 124.730 miliardi contro i 92 mila miliardi circa del settore delle nuove costruzioni. Sono questi i dati emersi da uno studio del Cresme presentato all'apertura della nona edizione di "Riabitat", la manifestazione sull'edilizia che si è svolta alla Fiera internazionale di Genova.

Rispetto al quadro generale, sempre secondo i risultati della ricerca per gli interventi di rinnovo - voce che sintetizza ristrutturazione e manutenzione - la spesa proporzionalmente maggiore è quella destinata agli alloggi e sostenuta dai privati, generalmente definiti "piccolo mercato" e che in realtà costituiscono la voce più "grande": si tratta di ben 47.600 miliardi ai quali vanno aggiunti i 15.600 miliardi impiegati nella riqualificazione di fabbricati residenziali e cioè di condomini. L'indagine del Cresme, infine, informa che la maggiore concentrazione di interventi si realizza nell'area italiana del nordovest, seguita dal sud e dal nordest. La spesa maggiore è dedicata dal proprietario ai pavimenti, con poco meno di un milione di interventi annui; seguono gli infissi, i bagni e gli impianti termici; rivestimenti e impianti elettrici godono di una attenzione assai minore.

UIPI, Congresso Internazionale

Barcellona, 24-27 settembre 1997

PROGRAMMA

Mercoledì 24

19.00 h. Ricevimento ufficiale. Palau de la Generalitat de Catalunya.

Giovedì 25

09.00 h. Consegna dei documenti ai congressisti (Auditorium Diagonal, Av. Diagonal 662-664 Barcellona)

09.30 h. Inaugurazione del Congresso

10.00 h. relazione 1. Ordinamento del Territorio e Urbanesimo.

Dr. Albert Serratosa Palet, Direttore del Piano territoriale metropolitano di Barcellona

Dibattito

12.00 h. Comunicazioni circa la relazione 1

Dibattito

14.00 h. Pranzo di lavoro. Auditorium Diagonal

16.00 h. Relazione II. Fiscalità della Proprietà Urbana. Prospettive di Armonizzazione e Convergenze.

Dr. Ramón Falcón Tella Ordinario di Diritto delle finanze all'Università di Madrid

Dibattito

17.00 h. Comunicazioni circa la relazione II

Dibattito

18.00 h. Conclusione

21.30 h. Cena all'Acquario

Venerdì 26

10.00 h. Relazione III. La protezione della proprietà Privata nell'Europa Centrale e in quella Meridionale.

Dr. Louis Edmond Petiti, Giudice del Tribunale Europeo dei Diritti dell'Uomo

12.00 h. Comunicazioni circa la relazione III

Dibattito

14.00 h. Pranzo di lavoro. Hotel Hilton

17.00 h. Conclusione del Congresso

17.30 h. Chiusura del Congresso

dott. Lluís Terradas, Presidente della Camera della Proprietà Urbana di Barcellona

Prof. Lujo Toncic-Sorinj, Presidente dell'UIPI

20.30 h. Cena di gala al Casinò

Sabato 27 settembre

09.00 h. Gita a Tarragona

(Informazioni presso le Confedilizie centrale e locali)

INSIEME

per far sentire le nostre ragioni, per fare valere le nostre ragioni

Consorzi di bonifica, giudice competente

Le cause in materia di imposte e tasse che, a norma dell'art. 9 comma 2 c.p.c., sono devolute alla competenza esclusiva del Tribunale, sono quelle che insorgono tra l'Amministrazione finanziaria e il contribuente e nelle quali il rapporto tributario venga dedotto come oggetto specifico della pretesa (cfr. S. U. n. 2621 del 1975; n. 662 del 1979; n. 3433 del 1980).

Nel caso di specie si contende invece della sussistenza o meno dei presupposti di una obbligazione di pagamento di contributi consortili e quindi si è al di fuori della suddetta previsione di legge.

È altresì da escludere la competenza del Tribunale sotto il diverso profilo della pretesa indeterminabilità del valore della lite, essendo noto e costantemente affermato il principio giurisprudenziale (su cui cfr. la sent. n. 2680 del 1972) secondo cui l'indeterminabilità si configura quando l'oggetto della causa non è suscettibile di valutazione economica, ed è cosa diversa dall'indeterminatezza del valore, che non esclude che questo sia suscettibile di determinazione da parte del giudice in base ai criteri stabiliti dalla legge ed alle risultanze degli atti.

Trattandosi, come si è visto, di causa relativa a rapporti obbligatori, è applicabile nella specie il disposto dell'art. 12 comma 1 c.p.c., secondo il quale il valore della causa relativa alla esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione.

Cassazione, 11.2.1985 n. 1118 (giurisprudenza confermata)

Aboliti nelle Marche i Consorzi bonifica

Con legge 16.7.1996 la Regione Marche ha abolito i Consorzi di bonifica. Passeranno alle Province.

Impugnata dal Governo, la legge ha ottenuto il via - il 6 maggio scorso, dalla Corte costituzionale (rel. Onida).

La Confedilizia difende l'autogoverno e non vuole la pubblicizzazione di ogni attività possibile. Ma questi sono i risultati che si ottengono quando l'autogoverno diventa - com'è diventato in alcune parti d'Italia, ad opera dei Consorzi - iattanza, spreco, abuso, imposizione di contributi palesemente non dovuti (con conseguente obbligo degli interessati di rivolgersi all'Autorità giudiziaria).

Il sogno europeo della nostra epoca è un sogno spaventoso. Immaginate che questo processo diventi più grande e che un giorno si arrivi non solo ad una super nazione europea, ma ad una super nazione mondiale con un solo sistema fiscale: allora credo che il pericolo di una schiavitù totale e perpetua sarà molto concreto. Anzi, ché armonizzare le tasse e le regolamentazioni, conviene dunque al contrario rendere il potere fiscale più vicino possibile ai cittadini; anziché affidarsi ai superstiti bisogna trasferire la maggior parte delle imposte a livello dei Comuni.

Pascal Salin

Referendum Pannella

Confedilizia ha espresso il proprio apprezzamento per le richieste di referendum presentate in Cassazione dai Riformatori (on. Pannella) tese all'abrogazione della legge dell'equo canone e delle Commissioni prefettizie per la (non) esecuzione degli sfratti.

Le richieste di referendum tendono infatti alla completa liberalizzazione del mercato della locazione (con il ritorno al Codice civile) e ad abrogare un istituto - quello della graduazione degli sfratti ad opera dei Prefetti - che è una palese violazione dello Stato di diritto (lo Stato blocca con una mano - quella dei Prefetti - ciò che fa con un'altra, quella dei suoi giudici).

Terremo informati i proprietari di casa sugli sviluppi dell'azione referendaria.

RASSEGNA STAMPA

Congratulazioni alla Confedilizia Casa e sindacati

Felice Giovine, da Bari, così scrive a *24 ore* (17/4): «Leggo l'articolo "Paga l'Ici per intero la prima casa data ai figli" apparsa sul Sole 24 Ore del 7 aprile e desidero congratularmi con la Confedilizia per la costante vigilanza a tutela della bistrattata proprietà edilizia. Ma quando finirà la babele legislativa, quella delle circolari che devono precisare, integrare e interpretare la quasi sempre non chiara volontà del legislatore, quella dei Regolamenti d'attuazione che vengono emanati, quando vengono emanati, dopo mesi e mesi, e, poi, ancora delle circolari che dovrebbero precisare, invece distorcono quanto dichiarato nei regolamenti d'attuazione di una legge che nessuno ha saputo o voluto applicare e interpretare. Uno sfogo, insomma, il mio che si unisce a quello di tanti altri. Emblematico il comportamento del ministro delle Finanze, a proposito dell'Ici prima casa, che ha ritenuto di dover interpretare "pro domo sua" una norma legislativa, una volta tanto chiara, con il preciso intento di penalizzare ancora la proprietà edilizia».

Il Secolo XIX del 17/4 pubblica questa lettera di Sirio Rossi di Genova: «Tassa sulla casa: voglio svegliare coloro che io ritengo essere gli organi competenti a tale fine e cioè ministri, le due Camere, e confederazioni sindacali centrali, e affrontare il problema della tassa sulla casa di abitazione, problema di carattere nazionale, gravoso economicamente sui poveri vecchi pensionati. Da anni, sempre battendo lo stesso chiodo, scrivo al giornale, ma nessuno degli uomini che contano politicamente sia qui che a Roma, si è fatto vivo promettendo il proprio interessamento a tale problema. Soltanto il sindaco Sansa, al quale espressi diretto ringraziamento in privato, ebbe la squisita compiacenza e cortesia di darmi in data 24 novembre 1994, una lunga e dettagliata spiegazione di carattere tecnico e amministrativo che poi lasciò ognuno sulle proprie convinzioni. Resto comunque del parere che questa tassa costituisca una vergogna nazionale sia per chi la istituì sia per chi la tiene in auge. È mai possibile che un povero pensionato in particolare, e qualunque altro cittadino, dopo una vita di stenti e di sacrifici «colpevole» di avere comprato la casa, al mattino, appena alzatosi, debba pagare, chi più, chi meno L. 3.000 al giorno per tale tassa? Farebbero cosa gradita i nostri governanti se suggerissero ai cittadini dove debbono alloggiare la famiglia e sappiamo che quando tale tassa sarà abolita (puerile illusione) sarà sempre troppo tardi, ma avranno però la soddisfazione e la certezza di avere compiuto una doverosa e buona azione, anche se meglio tardi che mai».

Così Gianna Benedetti, di Roma, scrive a *Il Messaggero* (21/4): «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 case, sostengono invece addirittura il contratto nazionale dell'affitto, con assistenza obbligatoria - e pagata - dei sindacati al momento della sottoscrizione. Quantomeno ai lavoratori non si chiede, all'atto dell'assunzione, l'obbligatoria e pagata presenza dei sindacati. Per prender casa invece sì».

Su *il Giornale* del 22/4 questa lettera di Franco Del Piano di Vercelli: «Stamani 6 aprile la Rai ha annunciato che l'Istat ha calcolato che l'inflazione è scesa all'1,8%. Vorrei dire a quegli alchimisti dei numerini: Signori, ma a chi credete più di darla a bere? E gli altri, Prodi e Visco, ci raccontano la favola che la pressione fiscale è salita solo dell'uno per cento. È una menzogna. Ho una modesta seconda casa in collina per la quale pagavo 500.000 lire di Ici. Quest'anno, con l'aumento dei redditi catastali del 5% più Ici al 6% pagherò lire 630.000. Non ci vogliono le menti eccelse di quegli economisti per fare il conto della serva e scoprire che un aumento di 130.000 su 500.000 equivale al 26% (dico ventisei per cento) alla faccia di bronzo (per non dire peggio) dei nostri Pinocchi Munchhausen».

Da Venezia, Felice Marin scrive a *Il giorno* (26/4): «Una curiosità: perché mai si pretenderebbe di costringere proprietari e inquilini, anziché vedersela tra loro in nome della libertà di contratto, sottostare all'assistenza obbligatoria (che la Corte costituzionale ha invece cancellato) dei sindacati. Sarò forse troppo maligno, ma penso che dipenda dalla volontà dei sindacati stessi di farsi pagare un contributo».

Di Andrea Disertori di Milano questa lettera a *il Giornale* (29/4): «In stridente contrasto con l'attuale tendenza alla privatizzazione, si propone di imporre una ricattatoria staticità al patrimonio edilizio privato: prolungamento *sine die* all'equo canone, calmierizzazione dei patti in deroga con contratti a tempo illimitato senza possibilità di risoluzione, impossibilità di sfratto per morosità da parte dell'inquilino; a ciò si aggiunge un feroce incremento fiscale. Si contrappone un patrimonio di edilizia pubblica male utilizzato. Risultato: molti appartamenti sfitti, il prosperare di un mercato nero di affitti elevatissimi, che verrebbero vanificati da una libera contrattazione regolata dalla domanda e dall'offerta».

Una casa di problemi. Questo è il titolo che *Il Messaggero* (30/4) pone alla lettera di Giuseppe Mossuto di Roma: «Sessantenne, solo, abito in una camera in affitto a Roma dove lavoro. Sono proprietario di un appartamento a Sesto Fiorentino, affittato dal 1969, attualmente ad equo canone. Avendo intenzione di comperare casa ho proposto all'inquilino di acquistare la mia; ma lui non ne vuol sapere e non se ne vuole andare. Mi sono rivolto ad un avvocato per la procedura di sfratto ma fino ad ora ho pagato tre milioni di spese legali senza ottenere nulla. Dalle attuali disposizioni di legge deriva quanto segue: 1) pago un canone di affitto più elevato di quello che percepisco per la mia casa che, naturalmente è gravata di Irpef, mentre per me non esistono detrazioni fiscali; 2) l'inquilino, protetto dalla legge, paga un canone irrisorio; 3) non posso beneficiare della detrazione Ici prevista per la prima casa; 4) nessun Ente, compreso il ministero del Tesoro, per cui lavoro, mi vuol concedere un'abitazione a prezzo contenuto perché non ho famiglia a carico. Il governo non tiene conto di tali situazioni, quindi non vi pone rimedio. Che fare?».

Il Corriere della Sera (1/5) ospita questo sfogo di Maria Costanza di Milano: «Dovendo procedere alla denuncia di successione per un mio cliente (sono un avvocato) ho appreso che uno dei beni ereditari, un appartamento del centro di Milano costruito nel 1958, non era ancora accatastato. Il mio stupore è cresciuto quando ho saputo che avrei dovuto fare eseguire un nuovo accatastamento dell'immobile. Infatti moltissime pratiche di accatastamento, giacenti presso gli uffici italiani, sono irrecuperabili».

Sull'ampia questione del pagamento delle tasse anche sui canoni non percepiti dagli inquilini morosi, questa lettera di Piero Sciacalla di Roma su *la Repubblica* (20/5): «Ho telefonato all'164.75 per avere dei chiarimenti sul reddito da indicare alla colonna 4 del quadro B (fabbricati) del «740»: un mio conoscente belga residente a Bruxelles, che anni fa acquistò a Padova un appartamento, da oltre un anno non riceve più dall'inquilino né il ca-

none di affitto, né il rimborso delle spese condominiali; per questo è in atto una causa di sfratto. Casualmente egli ha saputo che nel 740 dovrebbe dichiarare l'85% del canone, che non ha percepito; ciò ha lasciato perplesso sia lui che il sottoscritto, che ha cercato una conferma al telefono dell'ufficio competente. Alle 8.45 alla mia chiamata ha risposto una voce metallica, la quale mi avvertiva che il servizio era in funzione dalle 9 alle 13. Alle ore 9 richiamo e la stessa voce mi dice che, essendo tutti gli operatori impegnati, devo attendere; io attendo; dopo qualche minuto la voce conferma l'invito ad attendere; io attendo; passano altri minuti e la voce metallica questa volta mi invita a richiamare più tardi e chiude automaticamente il collegamento. Adesso che racconto al mio amico di Bruxelles, lui che riceve a casa per iscritto dal fisco, dal comune, dall'Automobile Club, ecc. con due mesi di anticipo, gli importi che deve pagare?».

Per finire, questa lettera (che non tiene conto - e non ci pare poco - dello spropositato aumento della tassazione sulla casa, che continua) di Luigi Monaco su *Il Mondo*. «Non sono un esperto di economia e di finanza e la mia domanda sembrerà probabilmente banale, ma vorrei tanto sapere se sia o meno prevedibile una riduzione dei canoni di locazione degli immobili urbani, per effetto del calo dell'inflazione e dei tassi di interesse. In fondo anche il tasso di rendimento del capitale immobiliare è un tasso di interesse. Se così fosse, riterrei inopportuno insistere nel voler regolamentare ed ingessare il mercato delle locazioni, anche perché è difficile contestare che l'attuale farraginoso disciplina, con la conseguente incertezza circa la possibilità del locatore di riavere alla scadenza l'immobile locato, incide sensibilmente sulla misura del canone di locazione richiesto. Ed allora lasciamo libero il mercato, torniamo alla vecchia disciplina del Codice civile e tuteliamo soltanto gli inquilini veramente deboli (non certamente gli attuali locatari degli immobili pubblici, che sono prevalentemente dei parassiti)».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

RIFORMA LOCAZIONI

I guasti di Di Pietro-Mattioli, pesano ancora

Al momento in cui andiamo in macchina, nessuna novità per la riforma delle locazioni.

La scorsa settimana, la Confedilizia è stata sentita dal Comitato ristretto locazioni della Camera dei deputati. Il Presidente confederale (che era accompagnato dal Vicepresidente Verdone e dall'Assistente del Presidente, Bianco) ha espresso il dissenso della nostra organizzazione alla (terza) proposta predisposta dall'on. Zagatti (Pds), con particolare riferimento alla durata dei contratti in deroga (che diventerebbero di 10 anni), all'introduzione della contrattazione collettiva nazionale dei canoni ed anche - surrettiziamente - del contratto a tempo indeterminato, al divieto di patti in deroga per l'uso diverso, a norme discriminatorie a carico dei proprietari per le azioni di sfratto. La situazione - insomma - è compromessa dall'intervenuta approvazione, a suo tempo, della proposta Di Pietro-Mattioli (di cui la bozza Zagatti riprende l'impostazione) da parte di piccole associazioni della proprietà. Solo la Confedilizia, com'è noto, si era opposta. E, per il vero, anche all'audizione le piccole associazioni sono sembrate interessate, più che altro, all'immediato ripristino dell'assistenza obbligatoria ai patti in deroga oltre che al mantenimento delle Commissioni prefettizie (chissà perché...). Solo la Confappi si è rifatta - apertamente - alle posizioni della Confedilizia. I sindacati inquilini - pure loro interessati all'immediato ripristino dell'assistenza obbligatoria - si sono, dalla loro parte, dichiarati favorevoli (e si capisce perché) alla bozza Zagatti. Contrari alla stessa i deputati del Polo Foti (An), Fabris (Cdu) e Stradella (Fi) che hanno subito diramato una polemica nota di netto dissenso, anche con riferimento - come aveva sottolineato la Confedilizia - al fatto che, alla data dell'audizione, nessun elemento certo esisteva ancora circa l'effettivo finanziamento degli sgravi fiscali (ipotizzati sulla carta, e solo sulla carta). Cautamente perplessità ha espresso anche l'on. Testa (Ri). Completamente allineata con le posizioni della Confedilizia, l'Ance (costruttori).

Resta da dire (per la cronaca, e ad illuminare la situazione di nuova luce...) che - la settimana prima, in sede di Consulta casa dei Comuni - solo la Confedilizia (rappresentata dal Presidente della Federazione regionale laziale Pietrolucci oltre che dall'Assistente del Presidente, Bianco) non aveva firmato - come invece hanno fatto le piccole associazioni - un documento di adesione, tra l'altro, alla contrattazione collettiva nazionale dei canoni (oltre che per il ripristino dell'assistenza obbligatoria). E Rifondazione comunista - rimasta sola a difendere la proposta Di Pietro-Mattioli nella sua integralità - aveva diffuso un comunicato per dire che non voterà "una legge di riforma della casa che non recepisca la piattaforma unitaria dei sindacati inquilini e dei sindaci".

Il Sunia, intanto, aveva istituito un numero verde per segnalare gli abusi dei proprietari. Lo forniamo anche noi: 167-236236. Se ci riescono, i proprietari telefonino gli abusi degli inquilini. Risulterà intasato davvero, allora...

Viviamo in una società di collettivizzazione, di deresponsabilizzazione, e le imposte, in senso lato, comprendendo anche i contributi sociali, ne sono la dimostrazione più evidente. La crisi economica che dura da vent'anni e il tasso di disoccupazione in continua crescita ne sono, invece il frutto.

Pascal Salin

Ici '94, spariti nei dischetti i dati anagrafici e catastali

Gli errori di meccanizzazione rendono inutilizzabili le banche dati necessarie ai Comuni per liquidare l'Ici '94 e '95. Nei floppy relativi ai versamenti sono spariti i dati anagrafici, nelle denunce originarie del '93 mancano le annotazioni scritte dai contribuenti e in un dischetto su quattro i dati catastali, regolarmente inseriti nella denuncia cartacea, risultano assenti o incompleti.

Sono solo alcune delle incongruenze rilevate nei supporti magnetici inviati dal ministero delle finanze o dal consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale e riguardanti la banca dati Ici 1993 e 1994, dai tecnici dello Studio K di Reggio Emilia, che fornisce consulenza a un migliaio di Comuni italiani per la creazione di banca dati per la lotta all'evasione fiscale.

Le amministrazioni locali che non hanno provveduto a crearsi una propria banca dati sono sull'orlo di una crisi di nervi. Entro il 31 dicembre prossimo dovranno liquidare l'Ici '94 (e anche quella '95), mentre è probabile che venga attribuita loro la competenza a verificare il '93, al momento di pertinenza dello Stato.

La parola d'ordine è insieme
INSIEME fra voi,
INSIEME con noi

NOVITÀ



L'Annuario mondiale degli iscritti alla FIABCI. Informazioni sui contenuti, presso la Confedilizia centrale.



Tutto sugli apparecchi di climatizzazione. Dalla rivista Srl (Italia Oggi), maggio 1997.



Atti del Convegno di studi svoltosi a Roma, organizzato dall'Associazione Bianchi Bandinelli.

GIURISPRUDENZA CASA

Responsabilità dell'inquilino, dirette e non

L'inquilino, ha le sue belle responsabilità, dirette e indirette. Molte volte, si tratta solo di farle valere nei modi di legge.

"Il proprietario dell'immobile locato - ha detto la Cassazione nella sua recente sentenza n. 11321/96, inedita - conservando la disponibilità giuridica del bene e quindi la custodia delle strutture murarie e degli impianti in essi conglobati, è responsabile ai sensi degli artt. 2051 e 2053 cod. civ. dei danni cagionati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo rivalsa sul conduttore che abbia omissis di avvertirlo ex art. 1577, cod. civ.), mentre con riguardo ad altre parti ed accessori del bene locato, rispetto alle quali il conduttore ha la disponibilità con facoltà ed obbligo di intervenire, onde evitare un pregiudizio a terzi (come per i servizi dell'appartamento), la responsabilità verso terzi, secondo la previsione del citato art. 2051 cod. civ., grava soltanto sul medesimo".

Deposito cauzionale, anche contro il recesso improvviso

In una recentissima sentenza (n. 538/97, tuttora inedita) la Cassazione ha precisato in modo esaustivo la funzione del deposito cauzionale (garantire contro i danni, ma altresì per il pagamento del canone e comunque per ogni obbligazione del conduttore), facendone - anche - applicazione ad una specifica fattispecie.

"L'obbligo del locatore - ha detto la Suprema Corte - di restituire il deposito cauzionale, sorge al termine della locazione, ma soltanto se il conduttore abbia integralmente adempiuto alle proprie obbligazioni, giacché, diversamente, assume rilievo la funzione specifica del deposito, che è quella di garantire preventivamente il locatore degli inadempimenti del conduttore". Nella specie, il locatore aveva dedotto che la conduttrice, essendo receduta senza preavviso, gli aveva cagionato un danno di importo corrispondente al cumulo dei canoni scaduti durante tutto il periodo per il quale l'immobile era rimasto sfitto.

Niente indennità, per l'avviamento "parassitario"

L'avviamento "parassitario", non merita tutela. La Cassazione è categorica, e lo ha detto a chiare lettere in una sentenza (n. 810/97, tuttora inedita) di questi giorni.

"In caso di cessazione - ha detto la Suprema Corte - dalla locazione di un bene su un immobile complementare - nella specie, spazio aperto adibito a stazionamento di un camion per la vendita di panini e bevande, situata su un'area di parcheggio per i clienti di un esercizio commerciale - non spetta al conduttore l'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27.7.1978 n. 392 perché da un lato egli ha sfruttato la clientela altrui (cosiddetto avviamento parassitario); dall'altro la fattispecie rientra nell'art. 35, ultima parte, della stessa legge essendo le esemplificazioni ivi indicate (immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali) suscettive di interpretazione analogica".

Una sentenza, dunque, importante per il principio - che afferma - dell' "avviamento parassitario" (al di là - con questo - di un'interpretazione strettamente letterale della legge, e di un'automaticità dell'indennità) ma importante, anche, per l'altro principio che contiene (quello dell'interpretazione analogica delle fattispecie dell'art. 35). Sono principi, entrambi, che interpretano la legge dell'equo canone in modo molto liberale, in regola - quindi - con un orientamento della Suprema Corte che si va esprimendo soprattutto a riguardo dell'uso diverso (e che nel suo complesso finisce per rendere perfin superfluo il ricorso ai patti in deroga in tale uso, con ciò superandosi la stessa *vexata quaestio* della loro ammissibilità o meno al proposito).

Avviamento commerciale, basta coll' "espedito"

La Cassazione ha, ancora, detto questo: che l' "espedito" di bloccare il rilascio di un immobile ad uso diverso per - prima - far stabilire l'indennità di avviamento dovuta, non sta in piedi.

Com'è noto, il terzo comma dell'art. 34 della legge dell'equo canone stabilisce che "l'esecuzione del provvedimento di rilascio è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità". Il quarto comma, poi, stabilisce che "nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente l'entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile".

Sono commi "correlati" - ha detto ora la Cassazione, nella sentenza n. 11163/96 (inedita) - per cui "il locatore di un immobile adibito ad uso diverso dall'abitativo può procedere all'esecuzione per rilascio senza attendere l'esito del giudizio di determinazione della relativa indennità di avviamento offrendola nella misura prevista dal precitato quarto comma" (introdotto dalla legge 61/89). "Attenzione, però, a fare le cose per bene, sembra aggiungere la Cassazione: che, infatti, nella stessa sentenza ha detto anche che "attesa la natura eccezionale delle norme che disciplinano il rilascio di immobili ad uso commerciale, se nel giudizio instaurato dal locatore per la determinazione dell'indennità di avviamento, egli ha omissis di specificarla - ed anche l'altra parte resta inattiva - non può sopperire al mancato adempimento di tale onere offrendola a conduttore stragiudizialmente, pur se in forma reale senza la garanzia del contraddittorio".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Per ridurre la pressione del fisco e dei regolamenti (che sono poi due volti dello stesso tipo di limitazione della libertà) è necessario introdurre la concorrenza fiscale, mentre noi stiamo intraprendendo il cammino esattamente opposto. Nel tentativo di costruire l'Europa, infatti, i paesi della comunità e le istituzioni si sforzano di armonizzare le imposte e di introdurre un sistema fiscale unico. La strada è molto pericolosa, perché ci priva di una parte della ricchezza che l'esperienza ha creato e della possibilità di trasferirci su un altro territorio, se riteniamo che il nostro Paese ci abbia ridotti troppo in schiavitù.

Pascal Salin

Centri storici, confermata semplificazione

È stato convertito in legge il d.l. 67/97, recante disposizioni urgenti per l'occupazione. Segnaliamo le modifiche introdotte dal Parlamento rispetto al testo governativo (per il quale si veda Cn di aprile '97) limitatamente agli articoli che interessano la proprietà immobiliare.

È confermata (art. 11) la semplificazione delle procedure edilizie per i centri storici, mantenendosi il ricorso alla denuncia di inizio attività (d.i.a.), con in più l'obbligo di corredarla dell'indicazione dell'impresa cui s'intendono affidare i lavori.

Cambiano (art. 12) i tempi concessi a chi contravvenga a disposizioni del d.lgs. 494/96 (c.d. "direttiva cantieri"). Fino al 31.12.'97 sarà concesso un limite massimo di un anno, prorogabile solo di sei mesi (e non più di un altro anno come previsto dal decreto-legge), per provvedere alla regolarizzazione. Si ricorda che si tratta di un tempo *massimo*, fissabile a discrezione (quindi in termini anche molto ridotti) dall'organo vigilante sulla sicurezza.

Modifiche anche all'art. 19, con norme sul processo amministrativo. Le nuove disposizioni (di riduzione di tempi per procedimenti avanti i Tar e il Consiglio di Stato) riguarderanno anche giudizi aventi ad oggetto provvedimenti relativi a procedure di affidamento di incarichi di progettazione e attività tecnico-amministrative connesse.

Sicurezza lavoro, corsi portieri

Sull'Accordo (in materia di sicurezza sul lavoro dei portieri di stabili) sottoscritto dalla Confedilizia, in rappresentanza dei proprietari di fabbricati, con i sindacati Cgil-Cisl e Uil - e di cui abbiamo dato notizia sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* - i proprietari e gli amministratori di condominii possono richiedere ogni utile informazione alle Associazioni territoriali dell'organizzazione, così come alle Federazioni regionali (che cureranno la costituzione degli organi paritetici territoriali). Un'apposita circolare in merito è stata diramata alle stesse sedi dalla Confedilizia centrale.

È legge la Bassanini II

Ancora novità in materia di immobili

Una lunga serie di disposizioni di riforma della Pubblica Amministrazione è contenuta nella legge 15.5.'97, n. 127, comunemente nota come "Bassanini II". Segnaliamo le norme che rivestono maggiore rilievo per i proprietari di casa.

Le Associazioni territoriali possono chiedere alla Sede centrale il testo degli articoli del provvedimento che siano di loro interesse.

Immobili pubblici

Art. 12, commi 1-4

Le disposizioni della legge 560/93, relativa all'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, non si applicano alle unità immobiliari di proprietà degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica. Agli immobili urbani pubblici e a quelli d'interesse storico e artistico sottoposti a tutela ai sensi della legge 1089/39 (c.d. "legge Bottai"), quando siano adibiti ad uso diverso da quello di edilizia residenziale si applicano le norme della legge sull'equo canone relative alla prelazione (artt. 38 e 40).

Le operazioni di alienazione del patrimonio immobiliare di Comuni e Province possono essere condotte anche in deroga a numerose disposizioni di legge, comprese quelle sulla contabilità generale degli enti locali. Norme più specifiche sono invece previste nel caso detti immobili siano d'interesse storico e artistico.

Edifici storici e artistici

Art. 12, commi 5-6

Il termine per le approvazioni e autorizzazioni rilasciate dalle Sovrintendenze ai sensi della legge 1089/39 per interventi pubblici e privati su beni d'interesse storico e artistico è fissato in 90 giorni. Tale termine si può sospendere una sola volta, e fino a 30 giorni, per necessità della Sovrintendenza. Dopo tali tempi, previa diffida a provvedere in altri 30 giorni, le richieste di approvazione e autorizzazione s'intendono accolte.

Acquisto immobili

Art. 13

Sono abolite tutte le autorizzazioni per l'acquisto di immobili e per accettazione di donazioni da parte di persone giuridiche, associazioni e fondazioni. Sanate le acquisizioni verificatesi in precedenza senza autorizzazione.

Pagamento imposte con beni culturali

Art. 14

Sono soppresse le norme che diversificano il pagamento delle imposte mediante cessione di beni culturali nel caso di opere di autori viventi. Pure soppressa l'informativa agli enti pubblici territoriali.

Difensori civici

Art. 16

Fin quando non verrà istituito il difensore civico nazionale, la tutela dei cittadini nei confronti delle amministrazioni periferiche dello Stato è affidata ai difensori civici regionali.

Spa urbanistiche

Art. 17, c. 59

I Comuni e le Città metropolitane (queste ultime, previste dalla riforma degli enti locali del '90,

Come segnalato su Cn di aprile '97 (p. 1 e p. 9), il disegno di legge "Bassanini II" conteneva una pericolosissima disposizione che avrebbe consentito l'aumento delle aliquote e tariffe di tutte le imposte e tasse locali, Tarsu esclusa, fino a un massimo del 15% oltre il tetto di legge, nel caso di Comuni dissestati (secondo una rilevazione del maggio '97, sono 400 in tutt'Italia). Ciò avrebbe significato elevare l'Ici all'8,05 per mille.

L'azione svolta dalla Confedilizia, sia in sede parlamentare sia sulla stampa, ha fatto sì che lo stesso Governo, in sede di discussione in aula alla Camera, rivedesse le proprie posizioni e proponesse la soppressione della norma in oggetto. Che è così scomparsa dal testo definitivo (approvato poi in seconda lettura dal Senato), senza essere mai diventata legge. Come sempre, la Confedilizia - e solo la Confedilizia - è intervenuta a tutela dei proprietari di casa. Con successo.

non sono ancora state istituite) possono costituire, anche con la partecipazione della Provincia e della Regione, società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbanistica. Gli azionisti privati di tali Spa devono venire scelti attraverso procedure di evidenza pubblica.

Queste società acquisiscono le aree interessate agli interventi, le trasformano e le commercializzano. L'acquisizione delle aree, individuate dal Consiglio comunale con atto equivalente a dichiarazione di pubblica utilità, avviene bonariamente o per esproprio da parte del Comune. Le aree di proprietà di enti locali interessate dall'intervento possono essere concesse alle Spa.

I rapporti fra enti locali azioni-

sti e Spa sono regolati da convenzione comprensiva di diritti e obblighi delle parti.

Occupazione aree pubbliche

Art. 17, comma 62

Il Comune può, a spese del trasgressore, rimuovere e demolire qualsiasi manufatto od opera che occupi senza autorizzazione aree pubbliche.

Un passo carrabile abusivo può quindi essere rimosso dal Comune a spese del proprietario. La nuova disposizione non attribuisce simili competenze alle Province.

Tosap

Art. 17, comma 63

Il Consiglio comunale può determinare agevolazioni, fino alla completa esenzione, per la Tosap (tassa occupazione spazi e aree pubbliche) quando l'area tassata sia gravata anche da canone concessorio non ricognitorio (è il caso, molto frequente, di aree mercatali, in cui la Tosap si cumula con il canone di concessione).

Non si attribuisce la stessa facoltà alle Province.

Pagamento tributi

Art. 17, commi 87-89

Sarà emanato un dpr per consentire di pagare tributi e sanzioni pecuniarie a favore di Regioni ed enti locali attraverso strumenti elettronici o informatici o tramite servizio bancario e postale. Una volta entrato in vigore tale dpr, saranno abrogate le disposizioni che impediscono o limitano l'uso di forme di pagamento diverse dalla carta moneta a favore delle Regioni e degli enti locali.

Regioni ed enti locali possono stabilire limiti di esenzione per versamenti e rimborsi d'importi di modesta entità.

Parcheggi

Art. 17, comma 90

Viene modificata una disposizione della legge 122/89 (c.d. "legge Tognoli") consentendosi la realizzazione di parcheggi, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato. Occorrerà però rispettare i piani urbani del traffico e tenere conto sia della superficie sovrastante sia della tutela dei corpi idrici.

Credo che la lotta contro l'oppressore fiscale sia una sfida fondamentale, ed è forse in fondo una delle bellezze della vita umana quella di avere sempre delle sfide da cogliere, una sfida che va ben al di là del semplice problema economico e tocca valori fondamentali in cui crediamo, che sono i valori della libertà e della responsabilità.

Pascal Salin

Confedilizia su relazione Governatore

All'uscita dall'assemblea della Banca d'Italia, il Presidente della Confedilizia ha dichiarato: «Il riferimento del Governatore al carico fiscale sugli immobili e alla gravosità della pressione fiscale in genere, acquista il significato di una precisa segnalazione di cui speriamo il Governo voglia finalmente tenere conto. Anche il riferimento a forme contrattuali più libere come base di sviluppo, è prezioso, specie in questo momento in cui il Parlamento sta studiando una nuova riforma delle locazioni, per le quali bisogna innescare la marcia avanti verso il mercato e non un ritorno all'antico».

Stato e tasse

Nel 1986, fatti uguali a cento i soldi spesi per il proprio sostentamento o piacere da ogni italiano, i soldi dati allo Stato non arrivavano a 50. Nel 1986, per la prima volta nella nostra storia recente, gli italiani hanno speso più denaro in versamenti allo Stato che in cibo, vestiario e piaceri personali (956.873 miliardi contro 867.104).

Mario Giordano,
"il Giornale", 14.12.96

Pagamento canone

Pagamento a mezzo vaglia postale - Efficacia liberatoria per il condomino debitore - Esclusione. (C.c. articoli 1182, 1184, 1185, 1197 e 1277)

Il vaglia postale è un documento di legittimazione all'ordine, che impone al creditore, al fine di incassare in contanti la somma in esso indicata, l'onere di recarsi presso un ufficio postale; come tale esso non ha efficacia liberatoria per il condomino debitore, perché non costituisce né pagamento al domicilio del creditore né esecuzione di prestazione di moneta avente corso legale, non diversa da quella dovuta, secondo i principi enunciati negli articoli 1182, 1197 e 1277 del C.c.

Cass. Sez. II, sentenza 22 marzo 1997 n. 2558 - Pres. Marconi;
Rel. Calfapietra;
Pm (conf.) Carnevali.

FISCO

È un abuso per la P.A. chiedere documenti già posseduti

Pretendere dal contribuente documenti già in possesso degli uffici finanziari è "abuso d'ufficio": lo ha stabilito una sentenza della Commissione centrale tributaria, confermando i giudizi di primo e secondo grado. Una piccola storia a lieto fine, con il contribuente che si oppone alle richieste di documenti e alla successiva sanzione pecuniaria per non aver ottemperato all'invito e riesce ad ottenere giustizia.

Protagonisti della vicenda sono il malcapitato contribuente di turno, il signor G.M., e l'ufficio delle imposte dirette di Genova Pegli: il tutto prende l'avvio con la richiesta da parte dell'ufficio al contribuente di "presentare la fotocopia della dichiarazione integrativa di cui alla legge 516 e della ricevuta postale di spedizione" qualora il contribuente si "fosse avvalso delle disposizioni agevolative contenute nella legge".

Il contribuente, che tra l'altro non si era avvalso della legge, non si presentò in ufficio e così scattò una singolare multa in base alle norme che sanzionano la mancata restituzione dei questionari. Naturalmente il contribuente decide di ricorrere e sia la Commissione di primo grado che quella di secondo grado gli danno ragione. Ma all'ufficio delle imposte di Genova Pegli non si danno per vinti e decidono di ricorrere alla Commissione tributaria centrale.

Duro e sferzante il giudizio del collegio, composto per l'occasione da Aldo Pezzana (presidente) Ferdinando Zuconi Galli Fonseca, Corrado Carnevale, Pasquale De Lise, Paolo Salvatore: "Il ricorso dell'ufficio - dice la motivazione - è del tutto infondato essendo la sanzione impugnata illegittima per più ragioni". Anzitutto, perché per la sanzione l'ufficio ricorre a delle norme "indebite", che puniscono la mancata restituzione dei questionari; in secondo luogo, perché l'invito era condizionato al fatto che una dichiarazione integrativa fosse stata presentata. Circostanza che il contribuente ha negato.

Ma la Commissione non si limita ad annullare la sanzione al contribuente e stabilisce che l'Amministrazione finanziaria anziché invitare il contribuente nei propri uffici "poteva e doveva ricercare presso se stessa se la dichiarazione integrativa fosse stata presentata. Deve considerarsi - concludono i giudici - un abuso degli uffici finanziari gravare i contribuenti con inviti a fornire elementi già in possesso dell'amministrazione, pretendendo essa di sopperire così alla propria inefficienza e alle proprie carenze di coordinamento mediante indebite imposizioni di comportamenti ai cittadini contribuenti".

I Comuni possono ridurre l'Ici per le case sfitte**Confermata la tesi della Confedilizia
Oltre 20mila le aliquote stabilite**

Il Ministero delle Finanze ha diramato una circolare (144/E) contenente le istruzioni per il versamento dell'Ici '97. Il testo completo è stato inviato dalla sede centrale alle Associazioni territoriali, presso le quali i soci possono prenderne visione.

La circolare ricorda che i Comuni possono aver deliberato, per immobili diversi dalle abitazioni, per immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale e per alloggi non locati, "aliquote diversificate (in più o in meno di quella ordinaria)". Questa precisazione che l'aliquota diversificata possa risultare non solo maggiore ma anche minore (appunto, "diversificata", secondo la testuale disposizione di legge) dell'aliquota ordinaria, conferma la posizione sempre assunta dalla Confedilizia (che, allo scopo, era intervenuta presso il Ministero delle Finanze, illustrando le argomentazioni relative). La Confedilizia ha infatti sempre sostenuto che i Comuni hanno la possibilità anche di non penalizzare lo sfitto, attraverso il ricorso appunto ad un'aliquota ridotta per le abitazioni non locate (e non produttive, quindi, di reddito alcuno).

Va rilevato che il ventaglio di possibilità offerto ai Comuni in tema di aliquote Ici è tale da aver determinato lo stabilimento di oltre ventimila aliquote, agevolazioni e detrazioni, con un pulviscolo di disposizioni singole dei vari Comuni.

LIBRI DA LEGGERE

Sicurezza

Un vademecum per gli adempimenti urgenti relativi alla nuova disciplina della sicurezza sul lavoro: come applicarla, quali sono le nuove figure professionali, quali le sanzioni.

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

Amianto

Quadro normativo e metodologie tecniche per la bonifica dell'amianto, con gli adempimenti cui le imprese devono sottostare per la prevenzione e sicurezza.

Paola Ficco, Alessandro Muzzi, *L'amianto in edilizia*, Pirola ed., pp. XII + 376, lire 70.000.

D.Lgs. 626/94

Commento ai singoli articoli del d. lgs. 626/94, con riferimento alle numerose modifiche apportate dal d. lgs. 242/96.

Fernanda Cervetti Spriano, *La nuova normativa di sicurezza sul lavoro*, Giuffrè ed., pp. XVIII + 384, lire 48.000.

Edilizia, programmi

Per muoversi nell'edilizia residenziale pubblica, fra programmi, piani, espropri, finanziamenti, attraverso un quarto di secolo di leggi, disposizioni varie e giurisprudenza.

Giampaolo Albisetti, *I programmi di edilizia residenziale*, PTS ed., casella postale 344, Roma, pp. 1.366, lire 140.000.

Edilizia, normative

Leggi, decreti, circolari, delibere e direttive che interessano in qualsiasi maniera l'edilizia, dai lavori pubblici al condono, dal catasto al credito, dall'urbanistica alla sicurezza, allo sport, ai materiali. Con commenti e annotazioni di giurisprudenza.

Pierluigi Mantini, *Codice dell'edilizia*, Il Sole 24 Ore, Pirola ed., pp. XXIV + 1.1418, lire 175.000.

CCNL commercio

Il testo del contratto di lavoro 3.11.'94 per i dipendenti del terziario, distribuzione e servizi, viene riportato coordinato con l'accordo economico del 29.11.'96, contenente le procedure per la contrattazione di secondo livello e il protocollo per la previdenza complementare.

CCNL commercio, dipendenti e operatori di vendita, a cura di Giancarlo Abaldo, Il Sole 24 ore, Pirola ed., pp. XII + 220, lire 22.000.

Immobiliare

Si esaminano i problemi legati all'Iva e alle imposte sui redditi nel

caso di società immobiliari, e si analizza la disciplina per le società di comodo.

Luciano Gioberti, Giovanni Giunta, Giovanni Lipari, *Immobiliari e fisco*, Pirola ed., pp. XII + 310, lire 40.000.

Codice Marino

Strumento eccellente di pronta e celere consultazione, ricchissimo di testi normativi, annotazioni e richiami, sicuro ausilio per muoversi nel bosco folto della legislazione tributaria.

Pasquale Marino, *Codice tributario 1997 Marino*, ETI ed., due voll. pp. 1.710 + 1.072, lire 120.000.

Lavoro domestico

Commento al contratto per i lavoratori domestici sottoscritto, per la parte datoriale, dalla Fidaldo (aderente alla Confedilizia).

Famulus, *Il lavoro domestico*, Giuffrè ed., pp. X + 196, lire 25.000.

Lavoro

Commento al d. lgs. 626/94 e alle relative modificazioni, con indicazione delle linee applicative, formulari per gli adempimenti e schede tecniche.

Leonardo Corbo, Luigi Speziale, Cirino Cillepi, Antonio Guarino, *La sicurezza sul lavoro*, Giuffrè ed., pp. XII + 378, lire 42.000.

Codice

Più di due terzi del vastissimo volume sono dedicati alle leggi complementari, diventate da tempo parte predominante del corpus civilistico.

Codice civile. Costituzione. Trattato Comunità Europea. Leggi complementari, a cura di Piero Schlesinger, IPSOA ed., pp. XXX + 1.888, lire 37.000.

Preliminari

Atti del Convegno di studi in argomento svoltosi (nel 1993) a Bologna.

Enrico Marmocchi (a cura di), *Dalle proposte di acquisto al preliminare formale-Analisi di una prassi immobiliare*, Giuffrè ed., pagg. VI + 212, lire 28.000.

Tecnica leggi

Come dovrebbero essere scritte le leggi. Guida alla loro stesura, sulla base anche dei documenti ufficiali.

Giuseppe Fortunato, *Manuale di tecnica normativa*, CEL ed., pagg. 148, lire 28.000.

Fisco bandito

Spietata (e documentata) accusa al nostro Fisco. Con interessanti riferimenti storici, di grande pregio.

Pierluigi Cordini, *Fisco bandito. Manuale di sopravvivenza fiscale*, Progei ed., pagg. 174, lire 22.000.

Patti in deroga uso diverso

Pretura di Avezzano -14 aprile 1997

Est. Centofanti - Montesani (avv. Ciocci) e Lo Russo (avv. Pansini)

Contratto di locazione - Patti in deroga - Ambito di applicazione - Immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione - Applicabilità - Sussistenza - Proroga biennale - Applicabilità - Esclusione

Alle locazioni stipulate per uso diverso dall'abitativo è applicabile la disciplina dei c.d. patti in deroga. Alle suddette locazioni non è tuttavia applicabile la proroga biennale prevista dall'art. 11, comma 2 bis, della L. n. 359/92 (L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 11).⁽¹⁾

⁽¹⁾ Prosegue il dibattito sull'ambito di applicazione dell'art. 11, comma 2 bis, della L. n. 359/92. Il provvedimento in epigrafe (in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni) aderisce all'orientamento (sostenuto, tra gli altri, da GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Ed. Cedam) che ritiene la disciplina dei patti in deroga applicabile in sé anche alle locazioni stipulate per uso diverso dall'abitativo, pur sostenendosi la non operatività per le suddette locazioni della proroga biennale prevista dall'art. 11, comma 2 bis L. n. 359/92. Per riferimenti, cfr. in argomento, Pret. Napoli 16 luglio 1996, n. 3249, in *Arch. loc.* 1996, 765 e Pret. Salerno, sez. dist. Eboli, 30 gennaio 1996, n. 34, ivi 1996, 765.

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Opuscolo sui Consorzi

La delegazione di Ferrara dell'Assoutenti ha predisposto un'interessante ricerca sui contributi a favore dei Consorzi di bonifica. È uscito (ed è già stato inviato a tutte le Confedilizie locali) il primo opuscolo, contenente una selezione di sentenze della Cassazione che hanno fissato importanti principi, fra i quali particolarmente di rilievo quello relativo all'onere della prova del beneficio prodotto dalla Bonifica, addossato al Consorzio impositore. Tale principio è stato stabilito con la sentenza n. 8960/96 (nella quale parte primaria ha avuto la Confedilizia).

Procedure per i rimborsi del condono edilizio

Il Tesoro ha definito le procedure che il privato deve seguire per ottenere il rimborso dell'oblazione versata in eccedenza per il condono edilizio. Come previsto dalla Finanziaria (articolo 2, comma 47, della legge 662/96), il Ministro del Tesoro ha emesso un decreto (7 marzo 1997, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 22 aprile) che sostituisce le precedenti istruzioni contenute nel Dm 19 luglio 1995. Oggetto di rimborso sono solo le somme versate dal privato all'erario (oblazione) e non quanto pagato al Comune a titolo di oneri concessori. È lo stesso cittadino che determina autonomamente se è in credito verso lo Stato, interpretando le norme sul condono e valutando se la somma versata è superiore al dovuto. Il privato può, ad esempio, aver pagato l'oblazione intera, pur avendo diritto alla riduzione stabilita per legge (per abusi di necessità, per immobili con destinazione produttiva e così via). Ha ugualmente diritto al rimborso chi si è visto negare la domanda di sanatoria. Il privato, prima di inoltrare l'istanza di rimborso, deve però ottenere dal Comune la prova del suo diritto. Il decreto prevede che all'istanza di rimborso siano allegati in alternativa:

- 1 il certificato del sindaco attestante l'ammontare dell'oblazione dovuta ovvero l'inesistenza di irregolarità;
- 2 il diniego di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria.

In ogni caso, il privato deve spedire anche copia conforme, rilasciata dal Comune, delle ricevute dei versamenti effettuati sul conto corrente postale.

La domanda di rimborso, redatta in carta da bollo, deve essere inviata a mezzo raccomandata, non più al Ministero dei Lavori Pubblici, ma alle sezioni staccate della Direzione regionale delle Entrate nella cui circoscrizione è ubicato l'immobile per il quale è stata presentata la sanatoria. Sono le stesse sezioni staccate delle Direzioni regionali delle Entrate che provvederanno a disporre i rimborsi, anche per le domande che sono state inoltrate al Ministero dei Lavori Pubblici, secondo le regole del precedente decreto.

Va precisato che l'istanza di rimborso non occorre per chi ha presentato una nuova domanda di sanatoria entro il 31 marzo 1995, dopo aver visto respinta la domanda di sanatoria presentata quando era in vigore il precedente condono edilizio (scaduto il 30 giugno 1987). Si tratta, ad esempio, di chi aveva tentato di sanare abusi compiuti alla fine del 1983, o nel 1984. In questo caso (articolo 2, comma 47, legge 662/96) i privati possono compensare il proprio credito, sorto per effetto del diniego della prima domanda di condono edilizio, con il debito derivato dall'oblazione relativa alla nuova istanza di sanatoria.

IN PARLAMENTO...

Piove sui Consorzi, da tutte le parti politiche

Pioggia di documenti parlamentari avversi ai Consorzi di bonifica.

La sen. Manieri (Rinnovo italiano) presenta un disegno di legge per la soppressione dei Consorzi (in tale direzione si sono già mossi, in precedenza, sia il verde on. Corleone sia l'on. Costa di Forza Italia).

Il sen. Manca (Fi) chiede di "verificare l'effettiva utilità dei Consorzi".

Il sen. Villone (Pds) propone di arrivare "alla soppressione del tributo".

L'on. Lenti (Rifondazione comunista) chiede interventi ministeriali "in favore di quei cittadini che sono stati colpiti illegittimamente dall'imposizione".

L'on. Antonio Rizzo (An) parla di "un balzello estremamente ingiusto".

I senn. Demasi e Cozzolino (An) chiedono al Presidente del Consiglio di assumere interventi, nei confronti dei Consorzi, "per evitare il perpetuarsi a carico di cittadini che non beneficiano dell'attività, di balzelli inutilmente onerosi" e lo invitano a proporre "l'abrogazione del regio decreto istitutivo del tributo a favore dei Consorzi".

Il sen. Ceccato (Lega Nord) sostiene che il contributo di bonifica "è ritenuto dai contribuenti un vero e proprio furto, destinato al mantenimento di son tuosi carrozzoni pubblici".

L'on. Foti (An) parla dei Consorzi come di "carrozzone della prima repubblica".

Il sen. Cortelloni (indip.) invita i ministri competenti a sollecitare le Regioni, gli enti locali, le Ferrovie, le Usl, l'Enel, in quanto contribuenti dei Consorzi, ad opporsi a pagamenti illegittimi dei contributi, anche a scampo di responsabilità contabili.

L'Osservatorio Consulte della Lega Nord invita i cittadini illegittimamente sottoposti a contribuzione di bonifica ad agire "per vie legali ricorrendo contro i Consorzi e chiedendo la restituzione delle somme versate negli ultimi dieci anni".

Come si vede, il fronte degli oppositori ai Consorzi è politicamente molto variegato e trasversale ai vari gruppi di maggioranza e di opposizione.

CONSORZI BONIFICA

Acque meteoriche

I Consorzi di bonifica (strenuamente decisi a difendere il diritto alla propria sopravvivenza, nonostante tutto) sostengono che i contributi consortili debbono essere corrisposti - dai proprietari di immobili urbani - allorché, a mezzo di canali degli stessi Consorzi, avvenga l'adduzione delle acque meteoriche al recapito finale. La tesi è destituita di ogni fondamento.

In base all'allegato 4 della delibera 4.2.1977 del Comitato ministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento (in S.O. alla G.U. n. 48 del 21.2.1977) l'adduzione in questione, come quella afferente alle acque reflue, rientra nell'ambito del servizio di fognatura. Per il quale i proprietari di fabbricati già pagano il dovuto (eccome...).

Progetti Forza Italia e An

I consiglieri regionali Emilia-Romagna di *Forza Italia* Ridolfi e Agogliati hanno presentato una proposta di legge in materia di Bonifica nella quale è testualmente detto: "I proprietari di beni immobili, agricoli ed extraagricoli, sono tenuti al pagamento dei contributi consortili in ragione del beneficio che gli immobili medesimi traggono da opere di bonifica rientranti tra quelle di cui al R.D. 13 febbraio 1933 n. 215 e in quanto si tratti di un beneficio diretto e specifico, che si traduce in un incremento di valore fondiario del bene. Tale incremento costituisce la base di riferimento per la quantificazione del contributo consortile". Nella stessa proposta è anche precisato che "I piani di classifica individuano i benefici per ogni singolo immobile".

Nella stessa Regione, i consiglieri di *Alleanza nazionale* Balboni, Bignami, Molinari e Tassi hanno presentato altra proposta di legge nella quale si precisa che l'adduzione al recapito finale delle acque fognarie, meteoriche e reflue, compete esclusivamente ai Comuni o agli enti gestori del relativo servizio. Conseguentemente, viene anche stabilito che "I beni immobili urbani e periurbani serviti da fognature pubbliche sono esclusi dal perimetro di contribuzione consortile di cui agli articoli 3, 10 e 17 del R.D. 13.2.1933 n. 215 non traendo dalla bonifica alcun beneficio di natura, non soltanto idraulica, ma anche ambientale, per il quale tipo di beneficio già pagano alle Province, per il disposto dell'art. 19 del D. Lgs. 30.12.1992 n. 504 un'apposita addizionale sulla tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani".

Ici - diritto di superficie, le Finanze non mollano

Il sottosegretario Pierluigi Castellani rileva come con la interrogazione Foti in esame l'interrogante ha sollevato il problema delle contrastanti interpretazioni date dall'Amministrazione finanziaria e dalla giurisprudenza tributaria sul pagamento dell'Ici relativa ai fabbricati edificati da società cooperative su suoli concessi dai Comuni in diritto di superficie.

In particolare, l'interrogante ha rilevato che, ad avviso dell'Amministrazione finanziaria, il soggetto «obbligato al pagamento dell'imposta in questione è la società cooperativa in quanto titolare del diritto reale di abitazione», mentre alcune Commissioni tributarie di primo grado hanno riconosciuto nel Comune proprietario del suolo il soggetto passivo del tributo, considerato anche che l'immobile edificato costituisce una «proprietà a termine», devoluta alla scadenza del diritto di superficie (di solito di durata novantanovenale) al Comune concedente, con conseguente esonero dall'applicazione dell'imposta, essendo il predetto ente locale soggetto esente (ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 504 del 1992, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili).

In relazione a ciò, si chiede di conoscere quali iniziative legislative si intendano assumere per superare l'anzidetto confitto interpretativo.

Al riguardo, si ritiene di dover ribadire la correttezza della posizione assunta dall'Amministrazione finanziaria in ordine al problema sollevato dall'interrogazione.

Invero, l'articolo 3 del decreto legislativo istitutivo dell'Ici (n. 504 del 1992) ha espressamente stabilito il principio generale secondo il quale soggetto passivo dell'imposta è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare dei diritti reali di usufrutto, uso ed abitazione eventualmente costituiti sull'immobile stesso.

Nel caso di costituzione del diritto di superficie, il soggetto passivo dell'Ici è il concedente del suolo, come espressamente riconosce il secondo comma del menzionato articolo 3, con diritto di rivalsa, però, sul titolare del diritto di superficie; pertanto, il soggetto sul quale grava effettivamente il carico tributario è in tal caso il titolare del diritto di superficie.

In altri termini, come già ampiamente illustrato dall'Amministrazione finanziaria, con le circolari n. 4 del 9 giugno 1993 e n. 172/E del 14 giugno 1995, durante il periodo intercorrente tra la data di costituzione del diritto di superficie e la data di ultimazione della costruzione, la base imponibile Ici è costituita soltanto dal valore venale del suolo sul quale si sta edificando la costruzione, ed il soggetto passivo è il proprietario del suolo, che però si rivale dell'imposta pagata sul titolare del diritto di superficie.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, l'oggetto della tassazione Ici è il fabbricato stesso e la base imponibile è rappresentata dal suo valore; pertanto, soggetto passivo Ici, obbligato al pagamento, diventa unicamente il proprietario del fabbricato, non potendo il proprietario del suolo essere ancora obbligato per un immobile (il suolo) non avente più le caratteristiche di area edificabile ovvero di terreno agricolo, presupposti questi ritenuti essenziali dalla legge ai fini dell'applicazione del tributo.

Gli stessi criteri ora enunciati vanno seguiti nel caso in cui i Comuni concedano a cooperative edilizie il diritto di realizzare su suoli comunali la costruzione in superficie di case di tipo economico e popolare per una durata normalmente variabile dai 60 ai 99 anni.

Tuttavia, nella fase che va dalla data della concessione del suolo fino all'ultimazione della costruzione, il Comune concedente non corrisponde alcuna imposta, considerato che l'articolo 4, comma 1, del decreto sull'Ici esclude l'applicazione dell'imposta allorché proprietario degli immobili concessi in superficie sia il Comune; conseguentemente il Comune non può rivalersi sulla cooperativa per un'imposta non pagata.

Nella fase successiva, e cioè a decorrere dalla data di ultimazione della costruzione del fabbricato, è la cooperativa, la quale ne è divenuta proprietaria per effetto della costruzione realizzata sul suolo ottenuto in concessione.

Pertanto, le decisioni delle Commissioni tributarie citate, secondo le quali la soggettività passiva Ici, si radicherebbe, anche relativamente alla costruzione realizzata, sul Comune concedente il diritto di superficie, con conseguente non applicazione dell'imposta in quanto oggetto esente, non appaiono condivisibili alla luce di quanto previsto dal menzionato articolo 3, secondo comma, del decreto legislativo n. 504 del 1992, che fa riferimento all'immobile concesso in superficie e cioè al suolo.

In merito alla osservazione secondo la quale la società cooperativa non può essere considerata soggetto passivo dell'Ici, essendo titolare sulla costruzione di un diritto di proprietà «a termine» che accede alla scadenza alla proprietà del suolo comunale, si osserva che anche i diritti reali di usufrutto, uso ed abitazione hanno durata limitata, ma nessun dubbio sussiste in ordine alla circostanza che soggetti passivi del tributo siano i titolari di tali diritti reali.

In ogni caso, l'interpretazione giurisprudenziale citata dall'interrogante non può affatto ritenersi l'espressione di un orientamento consolidatosi nella giurisprudenza, considerato che altre Commissioni Tributarie di primo grado (quali ad esempio Padova, Sez. I, 14 giugno 1995 - Livorno, Sez. V, 30 giugno 1995 n. 214 - Savona, Sez. I, 24 luglio 1995, n. 296, - Ravenna, Sez. I, 24 novembre 1995, n. 2205) hanno individuato il soggetto passivo del tributo in questione nella cooperativa edilizia proprietaria della costruzione superficiale anziché nel Comune concedente proprietario esclusivamente del suolo sottostante.

Tommaso Foti (gruppo Alleanza Nazionale), intervenendo in replica, si dichiara insoddisfatto della risposta. Rileva come l'Amministrazione finanziaria consideri improcedibili i ricorsi presentati dalle società cooperative per ottenere il rimborso dell'Ici relativa ai fabbricati edificati su suoli concessi dai Comuni in diritto di superficie, dal momento che non è stato ancora emanato il decreto interministeriale che deve determinare le modalità per l'effettuazione di tali rimborsi: in tal modo l'amministrazione utilizza come giustificazione per negare i rimborsi una propria inadempienza, secondo un'idea dei rapporti tra contribuente e fisco che ritiene completamente sbagliata.

Un secondo aspetto che intende evidenziare attiene al merito della questione proposta, rilevando come su di essa si stia creando un crescente contenzioso. La posizione assunta dall'Amministrazione finanziaria oltre che discutibile sul piano giuridico, in quanto equipara il diritto di superficie al diritto di proprietà sul fabbricato, appare in contrasto con alcune pronunce di Commissioni Tributarie, più recenti rispetto a quelle citate dal Sottosegretario nella sua risposta, le quali rilevano come il soggetto titolare del diritto di superficie non è tenuto al pagamento dell'Ici. L'oggetto del diritto in questione non è infatti il fabbricato, ma l'appezzamento di terreno: quest'ultimo, essendo di proprietà di un soggetto (il Comune) esente dal pagamento dell'Ici stessa, non sconta l'imposta in questione.

(dal *Resoconto Camera Deputati* 13.5.97)

Federcasa: più attenti al mercato

Impostare una politica abitativa in cui l'azione pubblica si intrecci con le dinamiche del mercato. È il suggerimento di Federcasa (Federazione italiana per la casa aderente alla Cispel) per una riforma del sistema, lanciato a Roma nel corso dell'assemblea nazionale. Per Federcasa è necessario un nuovo regime delle locazioni private che agisca sul terreno normativo e fiscale per produrre effetti di regolazione e incentivazione del mercato. Ma anche non rinunciare a una presenza pubblica diretta, che però va razionalizzata con criteri di gestione più efficienti, recuperando il deficit manutentivo accumulato negli anni, diversificando le tipologie di riferimento al mutare delle domande sociali.

Innovazione e rilancio che possono contare, nei prossimi 4-5 anni, su rilevanti risorse: 10 mila miliardi provenienti dai fondi ex Gescal '92-'95 per l'edilizia sovvenzionata, già assegnati alle regioni, altri 5 mila miliardi prevedibili del gettito '96-'98, cui si aggiungono 7 mila miliardi derivanti dalla dismissione di circa 150 mila alloggi. È però indispensabile, è stato ribadito nel corso dell'assemblea nazionale, completare il trasferimento alle Regioni delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica.

In particolare Federcasa ritiene necessario individuare le risorse per investimenti che possano sostituire, dal gennaio '99, la contribuzione ex Gescal, che concluderà il suo ciclo e definire in modo vincolante i criteri generali relativi alla redditività del patrimonio.

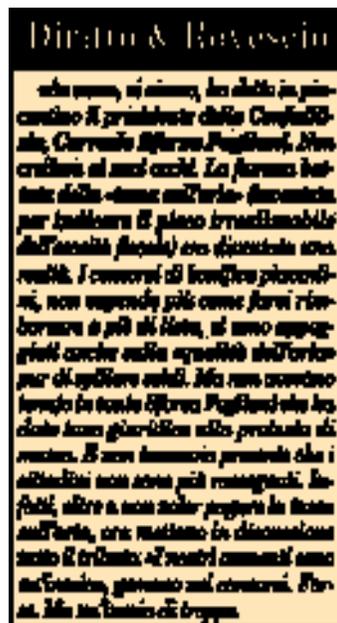
Fisco: militari chiedono agevolazioni Ici e Irpef prima casa

I militari che posseggono una casa e per ragioni di servizio vengono inviati in altra città del Paese non godono delle riduzioni sulla abitazione principale a fini Irpef e Ici: è quanto denuncia una nota del Cocer Esercito, che chiede la eliminazione della "iniqua" penalizzazione.

"L'esborso annuo medio, per i proprietari di abitazione che si trovano a prestare servizio in un'altra parte del nostro Paese - sottolinea una nota del Cocer - varia tra 500 mila e un milione, senza tener conto del canone di affitto mensile per l'abitazione principale". Il Cocer perciò chiede che sia varata una norma ad hoc per i militari affinché sia consentito loro di usufruire delle agevolazioni fiscali per la prima casa, per un solo immobile (se non affittato) ovunque ubicato sul territorio nazionale.

La Confedilizia ha manifestato il proprio appoggio all'iniziativa, sottolineando che «anche questo è un altro esempio di quel ricco stupidario fiscale che la nostra organizzazione ha da tempo denunciato».

Nulla sfugge a ITALIA OGGI...



(da Italia Oggi, 8.5.97)

Arriva il "redditometro" anche per i Comuni

Il numero delle autovetture e degli immobili, il consumo di energia elettrica e gli scatti telefonici. Arriva il "redditometro" anche per i Comuni. L'erario, nell'attribuire i fondi agli enti locali, utilizzerà infatti alcuni "parametri di riequilibrio" che serviranno a comprendere le reali esigenze dei Comuni, parametri che somigliano molto a quelli che il fisco sta mettendo a punto per calcolare il reddito dei contribuenti.

Il meccanismo, che consentirà dal 1998 e per i successivi 12 anni di riequilibrare i contributi ordinari per i Comuni, è contenuto nel decreto legislativo messo a punto dal Governo per riordinare il sistema dei trasferimenti erariali agli enti locali. Il provvedimento, emanato in base ad una delega contenuta nell'ultima legge finanziaria, è stato inviato all'esame del Parlamento per il previsto parere consultivo prima dell'effettiva entrata in vigore.

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%	
Variatione aprile	1996 - aprile 1997	1,7%	1,27%	
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%	
Variatione aprile	1995 - aprile 1997	6,3%	4,72%	

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

Citazioni Pascal Salin

Le frasi di Pascal Salin pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte da "Come uccidere, in un sol colpo, benessere e libertà" edito da *Cidas* (Centro Italiano Documentazione Azione Studi), Torino.

DALLE RIVISTE...

Ancora sulla sanatoria dei patti in deroga L'efficacia della trascrizione dei preliminari

L'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 2/97) pubblica un esaustivo articolo di Paolo Vitucci (ed, anche, una nota redazionale) sulla legge di sanatoria dei patti in deroga nonché uno studio di Giovanni Caselli sul tema "Quale legge per la multiproprietà?". Sulla stessa rivista anche due importanti note di Nino Scripelliti sull'accessione invertita e sul risarcimento ex art. 1591 cod. civ..

Antonella Flores e Mauro Conti pubblicano su *Consulente Immobiliare* (n. 561/97) la terza parte del loro studio sulla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili mentre all'autoliquidazione dell'imposta successioni (recentemente introdotta) dedicano sulla stessa rivista loro studi Angelo Busani e Franco Guazzone.

Sul *Corriere tributario* (n. 20/97) un articolo di Vittorio Muggia sul contratto preliminare e l'imposta di registro nonché uno schema di contratto preliminare di vendita immobiliare. Sul n. 21 dello stesso periodico si occupa della trascrizione del contratto preliminare - con la consueta precisione - Luigi Bellini.

"Riflessioni sulla responsabilità dell'appaltatore per i gravi difetti dell'edificio" è il titolo dello studio che Maurizio De Tilla pubblica sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/97), che ospita anche uno studio di Enrico Zucca su "Condominio edilizio e silenzio-assenso". Guido Ruffini scrive su *Come* (n. 6/97) che, per immobili inferiori a 45 metri quadri, vi sono ottime possibilità - in diverse città italiane, che vengono segnalate - sia per comprare, sia per chi mira all'affitto.

La completa rivista *L'amministratore e il condominio* (n. 1/97) pubblica un pratico studio di Nicola Gennaioli sulle antenne nel condominio.

Su *le leggi illustrate* (supplemento al n. 4/97), tutto sulle imposte relative agli immobili, chiaramente spiegate.

Sulle "Antiche dimore" scrive Giuseppe Campolieti su *Efeso* (n. 13/97). Della nuova legge sui rifiuti si occupano Maurizio Santoloci e Luciano Butti su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 3/97).

"Le regole del condominio" è il titolo del nuovo, indovinato (e pratico) supplemento di *Corriere soldi*, che pubblica (n. 19/97) anche un efficace articolo di Massimo Fracaro sulle complicazioni per l'Ici (aliquote varie, detrazioni varie, ecc.) introdotte dai Comuni, sulla base dell'ultima Finanziaria. Efficace (e informatissimo) anche l'articolo di Arianna Finos sui Consorzi di Bonifica pubblicato da *Affari & Finanze de la Repubblica* (12/5).

Nuova Rassegna pubblica sul n. 4 uno studio di Sandra Cirolametti e Giuseppe Galli sulla locazione dei beni patrimoniali degli enti locali alla luce del caso "affittopoli" e sul n. 5 un articolo di Giuseppe Farneti sulla gestione del patrimonio immobiliare pubblico nell'amministrazione del nuovo ordinamento finanziario e contabile, con specifico riferimento al ruolo dei revisori.

Su *il fisco* n. (20/97), studio di Nicola Sardi e Roberto Negri sulle cooperative edilizie per l'assegnazione di box sotterranei e l'Ici. Sul n. 17 della stessa rivista, studio di Luigi Ferrajoli e Antonio Iorio sulla nuova tariffa rifiuti e, sul n. 14, di Davide David sull'imposta di registro nella cessione e nella locazione di abitazioni da parte delle imprese.

La Finanza locale (n. 1/97) pubblica uno studio di Mario Trimeloni su "La delibera sull'aliquota annuale dell'Ici nei Comuni in stato di dissesto".

Per finire, *i Contratti* (n. 2/97). Che pubblica un commento di Francesco Delfini alla nuova normativa sulla trascrizione dei preliminari, con specifico riferimento all'efficacia della trascrizione in questione.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Per la Bonifica, si muove anche un'Unione Agricoltori

"L'Unione Agricoltori offre la propria disponibilità per coordinare eventuali azioni legali volte a far riconoscere la insussistenza di opere di bonifica su determinati territori e pertanto la illegittimità del contributo richiesto".

Questo l'avviso pubblicato su *Piacenza agricola*, quindicinale dell'Unione agricoltori piacentina. Dunque, qualcosa si muove anche fra gli agricoltori ...



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

Anno 7
Numero 6

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 3 giugno 1997