

Anno 7 - luglio 1997 - n. 7

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

# CONFEDILIZIA

## notizie

## MATTIOLI PUNTA ANCORA SULL'ACCORDO DI PIETRO...

*(e certe associazioni gliene hanno fornito il motivo)*

Il Sottosegretario (verde) ai LL.PP. on. Mattioli punta ancora sull'approvazione di una riforma delle locazioni che recepisca l'Accordo Di Pietro. E - come prova questo flash d'agenzia del 6 giugno, per tutto il resto delle previsioni totalmente sballato, così come i fatti si sono puntualmente incaricati di dimostrare - per far passare quell'Accordo, Mattioli punta sul fatto che esso è stato approvato - com'è noto - anche da piccole associazioni della proprietà. In altra occasione (Camera dei deputati, 11.6.1997), lo stesso Sottosegretario ha detto che l'opposizione alla traduzione in legge dell'Accordo Di Pietro fa capo alla Confedilizia (che, in effetti, fu l'unica a respingerlo in toto, e da subito).

Non abbiamo, naturalmente, nessuna difficoltà a confermare la circostanza. Se la Confedilizia l'avesse approvato, sarebbe oggi già legge un Accordo che - com'è noto - prevede fra l'altro il prolungamento a 10 anni della durata dei patti in deroga, il divieto degli stessi per l'uso diverso, la contrattazione nazionale collettiva dei canoni e l'introduzione nel nostro ordinamento giuridico del contratto di locazione a tempo indeterminato (risolvibile solo per giusta causa). Su "Affari & Finanza" (*la Repubblica*, 16.6.1997), Carlo Clericetti ha recentemente scritto che - in materia di locazioni - Di Pietro e Mattioli hanno mostrato "meno competenza di uno studente di ragioneria". Quanto alla "bozza di nuovo regime delle locazioni" del pidiessino Zagatti (anch'essa respinta dalla Confedilizia), lo stesso Clericetti ha scritto che si tratta di "un enorme pasticcio di vincoli, regole e regolette, sgravi fiscali con annesse complicazioni burocratiche, gestione corporativa del mercato" affidato alle organizzazioni sindacali.

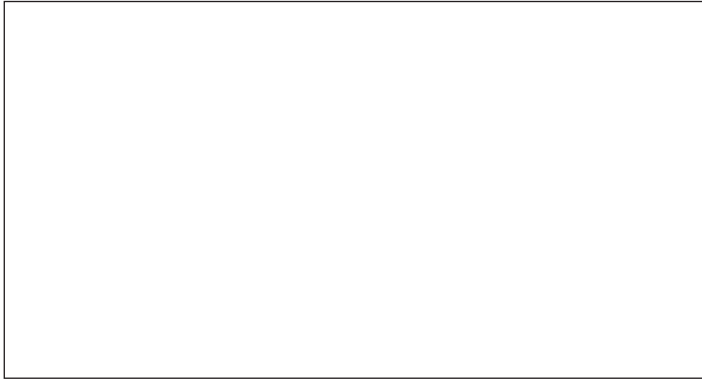
### All'interno

- Autoliquidazione successioni, rinvio al 30 settembre
- Sfratti, ancora proroga
- ADSI, nuovo presidente
- UIPI, Comitato esecutivo a San Marino
- Colf, vacanze tranquille
- Costituita a Bruxelles l'European Property Federation
- Comuni e visite alle case
- Tributi comunali, competenza del Consiglio
- Sale ancora il tributo ecologico
- Riscaldamento insufficiente
- Estimati ancora alla Corte costituzionale
- Condominio, conservazione documenti
- ANBI, Bonifica e Confedilizia
- Art. 26, per l'Anci è vivo

## Il Presidente dai ministri Bersani e Costa

Il Presidente confederale ha incontrato i ministri dell'Industria Bersani (dal quale ha accompagnato anche il Vicepresidente nazionale turistico della Fiaip, Facco) e dei Lavori Pubblici, Costa. Sforza Fogliani ha pure incontrato il Direttore generale dei LL.PP. Arredi e il Presidente neoeletto della Cassa previdenza geometri, Savoldi. A Roma, il Presidente confederale ha poi avuto approfonditi colloqui coi capigruppo in Commissione ambiente Casinelli (Ppi), Fabris (Ccd), Formenti (Lega Nord), Foti (An), Radice (Forza Italia) e Testa (Rinnovamento) ed è intervenuto - alla Sala rossa di Montecitorio - al convegno del Ccd sulla nuova riforma delle locazioni oltre che alla riunione del Coordinamento urbanistico della Confedilizia. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha partecipato all'Assemblea generale della Confcommercio ed al Convegno Ancab sulle "nuove emergenze abitative".

A San Marino Sforza Fogliani ha preso parte ai lavori del Comitato esecutivo dell'Uipi ed a Lucca (dove ha anche visitato la sede dell'Associazione territoriale della Confedilizia, accompagnato dal Presidente march. Mazzarosa) all'Assemblea generale dell'Adsi. A Firenze, il Presidente ha partecipa-



**Il Presidente confederale al Convegno urbanistico di Asti, tra il Presidente provinciale Rostagno (a destra) e il Presidente regionale Amerio. Alla tribuna, l'Assessore regionale all'urbanistica, Botta.**

to alla terza edizione della manifestazione "Artigianato e Palazzo. Botteghe artigiane e loro committenze" e a Torino ha incontrato (unitamente al Tesoriere confederale, Gardella) la Presidente della Fidaldo, Pogliano.

Numerose le presenze del Presidente a televisioni e radio. Segnaliamo, in particolare, un'intervista al TG 2 sul nuovo regime delle locazioni e le interviste al GR 1 e al GR 2. Ripetute le presenze del Presidente anche alle trasmissioni di Radio uno "Questione di soldi", "Spazio aperto" (nuova edizione) e "Ombudman".

Il Vicepresidente confederale Amerio è intervenuto a Roma ad un convegno della Fimaa sul ruolo degli agenti immobiliari.

Il Vicepresidente confederale Guarnieri è intervenuto al convegno, organizzato dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, su "Fiscalità e riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano", svoltosi a Milano.

Il Presidente della Confedilizia toscana, Scripelliti, ha rappresentato l'organizzazione ad un convegno sul condominio organizzato a Milano dall'Anaci.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla manifestazione celebrativa del cinquantenario della Federtrasporti ed al



**Il Presidente confederale parla all'Assemblea dell'Associazione territoriale di Parma. Presiede il Presidente provinciale, Del Chicca.**

Convegno di studi all'Università di Roma sul tema "Autonomia tributaria: Comuni o Regioni?".

Il dott. Salvatore Pisacane, delegato dal Presidente, ha rappresentato l'organizzazione al Congresso nazionale della Cisl ed al Convegno "Futuro della Nazione" indetto dalla Banca europea.

## Su Internet il Convegno Coordinamento legali

Come già annunciato (Cn n. 6/97) il Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia si terrà a Piacenza il 13 settembre.

I temi generali (in materia di locazione e condominio) che saranno trattati sono consultabili ad un apposito sito Internet, che riporta anche le questioni specifiche che verranno discusse nonché indicazioni pratiche (come arrivare al Convegno, alberghi a Piacenza, indirizzi per altre informazioni).

Indirizzo Internet: <http://www.bancadipiaccenza.it/convegno.htm>

## SUCCESSIONI

### Rinvio al 30 settembre per le autoliquidazioni

C'è tempo fino al 30.9.'97 per l'autoliquidazione delle successioni la cui dichiarazione sia stata presentata prima del 29.3.'97 senza aver ancora ricevuto dall'Ufficio del registro l'avviso di liquidazione. Fino al 30 settembre, quindi, si può provvedere al pagamento delle imposte (ipotecaria, catastale e di bollo) e delle tasse ipotecarie collegate con la successione.

Il termine originario, previsto dal d.l. 79/97 (si veda Cn apr. '97) per il 30.6.'97, è stato fatto slittare da un decreto-legge approvato dal Consiglio dei ministri il 27.6. Contrariamente a quanto annunciato in un primo momento dallo stesso Ministero delle Finanze, la proroga non comporta alcun aggravio impositivo.

### A ottobre grande Convegno sulla Bonifica

Il 18 ottobre, a Piacenza, con inizio alle 9,30, grande Convegno sulla Bonifica. Il programma dettagliato e il titolo delle relazioni saranno resi noti tempestivamente, ma sin d'ora ne preannunciamo lo svolgimento perché gli interessati possano predisporre la loro presenza.

Oltre all'ex ministro prof. Giuseppe Guarino (che terrà la relazione introduttiva), parteciperanno al Convegno i cattedratici proff. D'Ayala Valva, Francario e Grassi.

## Nuovi costi?

### Acqua "al piombo" presto bandita in Italia

L'acqua al piombo bandita dai rubinetti degli italiani? Sembra proprio di sì visto che è in via di adozione la normativa europea che punta a ridurre la concentrazione massima del piombo dagli attuali 50 microgrammi al litro a 10. D'altra parte "stabilire limiti più severi per la concentrazione di piombo nelle tubature per l'acqua potabile è un atto dovuto per garantire la tutela del diritto alla salute del cittadino", come ha detto il sottosegretario all'ambiente, Valerio Calzolaio, in risposta ad un'interrogazione parlamentare dell'on. Tommaso Foti (An) ed altri, che si preoccupava dei possibili costi, ipotizzati in 30.000 miliardi, a carico dei proprietari degli immobili che fossero costretti a sostituire le tubazioni di piombo degli impianti idrici domestici per adeguarli alle nuove normative Ue.

Il problema infatti non è tanto quello di sostituire le tubature per la distribuzione e le derivazioni dell'acqua (poco più di 200 chilometri sono in piombo, su 95.000), ma piuttosto quelle interne ai fabbricati dove - come ha sottolineato la Federgasacqua - si è fatto largo uso fino a 30 anni fa di tubi interni in piombo, in rame saldato con piombo o in leghe in piombo. Per gli esperti, quindi, il 90% della spesa stimata per le sostituzioni graverà sugli impianti interni (Calzolaio però sdrammatizza osservando che non è automatico il rilascio del piombo dai tubi).

Solo un'acqua molto "aggressiva" è infatti "piombo-solvente". Calzolaio ha osservato che si può abbattere il piombo anche senza arrivare a sostituire le tubature, con l'aggiunta di sali di calcio nell'acqua o rivestendo in plastica le tubature domestiche. Calzolaio ha pure reso noto che la delegazione italiana ha presentato a Bruxelles un emendamento alla proposta di direttiva, per chiedere che il rispetto dei valori avvenga al contatore e non al rubinetto. Ma secondo gli ambientalisti questa proposta non tutelerebbe i consumatori che potrebbero ancora bere acqua con piombo compreso tra 30 e 40 microgrammi al litro (le nazioni del Nord Europa chiedono che la misurazione avvenga al rubinetto).

Questa distinzione è fondamentale anche per Renato Drusiani di Federgasacqua (la Federazione che riunisce le aziende pubbliche del settore acqua). "Il piombo nelle tubature stradali - ha spiegato - esiste solo in alcune realtà del tutto residuale, mentre il problema si pone per gli impianti interni". Per individuare le responsabilità, ha proseguito, "è quindi importante stabilire se il campionamento per verificare la presenza di piombo nell'acqua, debba avvenire al contatore, fin dove noi ne "garantiamo" l'assenza, oppure al rubinetto".

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Aimone di Seyssel d'Aix nuovo Presidente

Aimone di Seyssel d'Aix è il nuovo Presidente dell'Adsi. Lo ha eletto il Consiglio direttivo dell'associazione riunito a Lucca in occasione della XX assemblea nazionale (6-9 giugno), dopo aver accolto - a malincuore - la preghiera di Gaetano Barbiano di Belgioioso (al quale sono andati voti unanimi di plauso e ringraziamento) di essere esonerato dall'impegno, per motivi personali.

All'assemblea generale (alla quale è intervenuto anche il Presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani) hanno svolto relazioni - oltre al Presidente uscente - il Presidente onorario Pasolini dall'Onda ed i Vicepresidenti Pezzana Capranica e Rosselli Del Turco (più volte ringraziato da tutti i presenti per la perfetta organizzazione dell'assemblea). Il Sottosegretario ai Beni culturali on. Willy Bordon ha portato il saluto del Governo.

L'anno prossimo l'assemblea si svolgerà in Liguria.

## UIPI

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

### Riunione a San Marino del Comitato esecutivo

Si è svolta a San Marino, dal 30 maggio al 2 giugno, una riunione del Comitato esecutivo dell'Uipi, presieduta dal Presidente internazionale Tonic. Per l'Italia, hanno partecipato - col Presidente confederale - il Presidente della Federazione laziale Pietrolucci (che ha illustrato al Comitato un programma di soggiorno a Roma per eventuali interessati aderenti alle Unioni nazionali dell'Uipi in occasione del Giubileo) e il Segretario Generale, Bertocini.

I membri del Comitato esecutivo (che sono stati ricevuti in udienza ufficiale dai Capitani reggenti della Repubblica) hanno ascoltato i rapporti del Presidente internazionale e del Segretario generale Quevy sullo stato dell'Organizzazione. Relazioni al Comitato (che si è, in particolare, occupato dell'organizzazione del Congresso internazionale che si terrà a Barcellona dal 24 al 27 settembre) sono state svolte anche dal Vicepresidente Gather, sulla protezione della proprietà nelle Costituzioni europee e sulla disciplina delle locazioni.

Al termine dei lavori, il Presidente confederale ha dichiarato che S. Marino è stata scelta per una riunione del Consiglio dell'Uipi «per essere la Repubblica del Monte Titano un'autentica isola di liberalizzazione in tema di locazioni, circondata da un'Italia che invece si ostina a percorrere a ritroso la strada che dal libero mercato conduce all'interventismo pubblico. Mentre San Marino lascia libertà alle parti di decidere il canone e mette solo un limite minimo triennale alla durata, in Italia si è ipotizzata una durata decennale dei contratti, proponendosi altresì di privare le parti della libertà di decidere, del contratto, tempi, modi e importi».

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf: le regole per una vacanza tranquilla

L'Assindatcolf, associazione nazionale datori di lavoro colf, ricorda che per le ferie del lavoratore godute da luglio a settembre '97 i contributi sono da versarsi entro il 10.10.'97. In base al nuovo contratto di lavoro devono essere aggiornati anche i periodi di ferie riportati su Cn di giugno '97. Le regole per una vacanza tranquilla sono quindi le seguenti.

- Le ferie annuali sono pari a 26 giorni lavorativi per tutti, prescindendo dall'anzianità di servizio e dall'orario di lavoro.
- Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il periodo di ferie va da giugno a settembre.
- Il lavoratore straniero cui necessiti un periodo lungo per tornare in patria può cumulare le ferie di due anni (52 giorni).
- Le ferie vanno pagate al momento del godimento.
- Al collaboratore familiare che vive in famiglia si deve anche l'indennità giornaliera sostitutiva di vitto e alloggio (2.320 lire per ciascun pasto e 2.020 lire per il pernottamento).
- Non si può usufruire delle ferie durante il periodo di licenziamento o di dimissioni.

## Sfratti, nuova proroga

*Il comunicato stampa della Presidenza del Consiglio e la riforma delle locazioni*

Il Governo ha approvato il 18 giugno un decreto-legge (attualmente all'esame del parlamento) che proroga al 31 gennaio 1998 il termine (formale) relativo alla concessione della forza pubblica per i provvedimenti di rilascio di immobili urbani ad uso abitativo. Di fatto, esso significa la proroga in vita delle Commissioni prefettizie (invocata, del resto, da piccole associazioni di proprietari) e, quindi, il continuo non eseguirsi degli sfratti ancora rimasti (circa 100/150mila, concentrati nelle grandi aree urbane). Nel dare notizia del provvedimento, la Presidenza del Consiglio ha detto, nel relativo comunicato stampa ufficiale: "Il predetto termine (del 31.1.1998) è stato fissato in modo da consentire al Governo ed al Parlamento di predisporre ed approvare una legge organica di riforma delle locazioni ad uso abitativo, tenuto conto dei risultati raggiunti dal Comitato ristretto costituito presso la Commissione Ambiente e Lavori Pubblici della Camera e secondo le linee indicate nel Documento di programmazione economico-finanziaria 1998-2000, che puntano ad un mercato delle locazioni e delle compravendite immobiliari sempre più libero, nel quale peraltro vanno protetti i nuclei familiari non in grado di sopportare gli attuali prezzi di mercato. Il Governo - concludeva in punto il comunicato ufficiale di Palazzo Chigi - si riserva di avanzare la propria proposta al tavolo delle trattative sulla riforma dello Stato sociale ed è disposto a valutare ogni utile contributo". Dal canto suo, il ministro Costa - nel dare notizia del provvedimento - ha in un'Ansa del 18/6 indicato, tra gli obiettivi della riforma, "la liberalizzazione del mercato" (così come previsto - del resto - dalla Tesi programmatica 57 dell'Ulivo).

La Confedilizia - pur criticando il provvedimento - ha dato atto che, al punto in cui erano le cose, non poteva certo pensarsi ad una tempestiva approvazione della nuova disciplina delle locazioni (alla quale potrà arriversi sollecitamente solo se si abbandonerà il progetto Di Pietro-Mattioli, che continua invece a pesare sui lavori parlamentari). I sindacati inquilini invece, hanno apertamente criticato il Governo e la stessa proroga atteso che la scadenza del 30 giugno era da essi invocata per imporre quantomeno un anticipo della riforma delle locazioni nel senso dai medesimi voluto.

Aspre critiche al ministro sono venute da Rifondazione comunista (rimasta l'ultima - insieme al Sottosegretario Mattioli - a difendere il progetto Di Pietro nella sua integralità) mentre l'on. Lucio Testa (Rinnovamento Italiano) ha sostenuto che la nuova legge sulle locazioni dovrà prevedere "un graduale ritorno al libero mercato", evidenziando che "la mancata definizione da parte del Governo di stanziamenti certi e plausibili è la principale causa della nuova proroga degli sfratti".

Critiche al Governo hanno rivolto - in un comunicato congiunto - anche gli onn. Foti (An), Stradella (Forza Italia) e Fabris (Ccd), i quali hanno sottolineato che "anziché riferirsi all'esperienza del libero mercato salvaguardando al tempo stesso le fasce più deboli dell'inquinato, la maggioranza di centro-sinistra pretende di ingabbiare il mercato delle locazioni all'interno di schemi giuridici vincolistici, destinati a produrre conseguenze perniciose sia per l'investimento immobiliare che per le condizioni degli inquilini".

Sulle due aliquote Ici

### Foti in polemica con Visco

Sulla Circolare con la quale il ministro Visco ha autorizzato l'aggravio dell'Ici sulle case locate (Cn n. 4/97), l'on. Foti - responsabile casa di An - ha presentato allo stesso ministro la seguente interrogazione a risposta in Commissione, unitamente ai deputati Delmastro Dellevedove e Fino.

*Al ministro delle Finanze.* Per sapere - premesso che: il ministro delle Finanze ha emanato il 4 aprile 1997 una circolare (n. 96/E) con la quale ha dichiarato ritenersi ammissibile la fissazione, da parte dei Comuni, di due aliquote diversificate dell'Ici per la prima abitazione, rispettivamente per la prima casa del proprietario e per la prima casa dell'inquilino; come si concili tale circolare con quanto affermato dal relatore alla Camera, onorevole Ferdinando Targetti, sulla legge n. 556 del 1996, di cui la predetta circolare ha dato interpretazione, atteso che il relatore stesso si era espresso nel senso di un'aliquota unica; come ancora, si concili tale circolare con la posizione del sottosegretario alle Finanze, onorevole Gianni Marongiu, anch'egli sostenitore - secondo quanto riportato sul quotidiano *Italia Oggi* del 15 aprile 1997 - della tesi dell'unica aliquota -: per quale motivo sia stata emanata una circolare che asserisce l'esatto contrario di quanto autorevolmente affermato sia in sede parlamentare sia in sede governativa.

## CONSIGLIO DI STATO

### Revisione del Catasto, occorre trasparenza

Con parere 17.4.97, il Consiglio di Stato (sez. III) ha inviato al Ministero delle Finanze il Regolamento per la revisione del Catasto dallo Stato stesso predisposto conseguentemente all'approvazione da parte del Parlamento di una nuova legge di delega (art. 3, c. 154, l. 23.12.1996 n. 662). Ma, nell'occasione, il Supremo organo amministrativo ha fissato alcuni principi di grande importanza (e civiltà) di cui è opportuno dare conto. Riportiamo così uno stralcio del parere in questione.

Appare necessario che l'amministrazione predisponga un nuovo testo tenendo conto dei nuovi principi contenuti nel citato art. 3, comma 154, legge n. 662 del 1996.

A tal fine il Consiglio ritiene che il nuovo testo debba essere esaustivo, debba cioè riguardare tutte le operazioni concernenti la revisione generale delle zone censuarie, la qualificazione, la classificazione, le tariffe d'estimo ed il classamento delle unità immobiliari urbane, oltre che la revisione della disciplina delle commissioni censuarie, senza rinvii ad ulteriori regolamenti per quanto concerne alcuni di tali argomenti.

Va infatti rilevato che in occasione della redazione del vecchio testo del regolamento, l'amministrazione aveva ritenuto opportuno - in considerazione della esigenza di completare indagini e sperimentazioni in corso - rinviare la definizione dei nuovi criteri di classamento ad uno specifico ulteriore regolamento, e ciò pur dettando i principi ai quali i criteri stessi avrebbero dovuto ispirarsi.

Appare invece opportuno che la definizione dei criteri di classamento procedano contestualmente a quelle concernenti la revisione delle zone censuarie, la qualificazione, la classificazione e la determinazione delle tariffe d'estimo in modo da offrire all'operatore, sia esso pubblico funzionario, sia esso consulente fiscale, sia - infine - semplice cittadino un testo regolamentare che comprenda ed esaurisca l'intera materia.

In proposito si osserva come sia dato osservare una tendenza a predisporre regolamenti che si limitano ad affermare principi per la cui applicazione si rinvia ad ulteriore normativa regolamentare, con la conseguenza di attenuare di molto il principio fondamentale della trasparenza amministrativa che si basa, essenzialmente, sulla chiarezza dell'azione amministrativa anche quando questa si estrinsechi attraverso la normativa regolamentare.

Ritiene il Consiglio che tale *modus procedendi* non possa considerarsi corretto in quanto, in tal modo, si finisce col privare l'operatore e il cittadino di quella chiarezza normativa che costituisce la base del richiamato principio di trasparenza e che tanto più deve essere osservata, quando si proceda con strumenti di normazione secondaria.

A ciò - si badi - non è d'ostacolo la circostanza che il testo di legge parli di "uno o più regolamenti", perché - a parte ogni considerazione sulla natura trattativa di tale formula - è da ritenere che la pluralità di regolamenti per un'unica materia si giustifichi solo quando la materia stessa sia effettivamente ripartibile in settori che consentano una trattazione separata, senza che la mancanza della disciplina relativamente ad un settore impedisca l'operatività della disciplina dettata per l'altro settore.

Del resto la giustificazione adottata dall'amministrazione per il rinvio ad un successivo regolamento dei criteri in temi di classamento era quella di completare le "indagini e sperimentazioni in corso" cui si faceva cenno nella relazione, indagini e studi che, tra l'altro - sempre secondo la relazione - avrebbero dovuto essere completati il 31 dicembre 1994, termine ormai da tempo trascorso e la cui durata è senz'altro stata tale da consentire il completamento di tali indagini e studi e conseguentemente, l'inserimento nel futuro regolamento anche dei criteri in questione.

## NOVITÀ IN LIBRERIA

Catasto e fiscalità  
immobiliare

Guida alla  
conservazione  
dei beni culturali

Il nuovo processo  
tributario

La gara d'appalto  
dei lavori pubblici

## DALLE RIVISTE ...

### Il contratto di affittacamere Metà dell'affitto al Fisco

Marco Agliata pubblica su *l'ufficio tecnico* (n. 4/97) un esaustivo studio dal titolo "Le nuove prescrizioni per la segnaletica di sicurezza e le misure di prevenzione infortuni nei cantieri introdotte dal d. lgs. 493/96 e dal d. lgs. 494/96".

Su *Giurisprudenza italiana* (n. 4/97) Gabriele Moneta tratta l'argomento "Genesi e sviluppi del criterio indennitario nell'espropriazione per pubblica utilità".

"I trasferimenti di cubatura tra diritto pubblico e diritto privato: profili ricostruttivi alla luce dell'attuale dibattito dottrinale e della recente giurisprudenza" è il titolo dell'articolo di Alessandro Massari che compare su *Comuni d'Italia* (n. 5/97).

Due studi sul contratto di affittacamere (rispettivamente di Simone Zeraushek e di Armando Barsotti) da segnalare su *Immobili & Proprietà* (n. 5/97). Sul n. 6/97 della stessa rivista, da segnalare lo studio di Antonio Montesano su "Preliminare: edifici non ultimati e regime ipotecario".

*Il Corriere giuridico* (n. 5/97) pubblica un commento di Adolfo di Majo sulla recente legge per la trascrizione dei preliminari.

"Proprietari di case attenti, arriva la nuova stangata": questo il titolo di un brillante (e documentato) articolo di Giovanni Monaco su *il Borghese* (n. 6/97), che pubblica anche - insieme a diverse "tabelle" di dati del nostro Ufficio Studi - un'intervista col Presidente confederale dal titolo "In Italia il fisco si mangia più della metà di ogni affitto".

Per il settore "Immobili" di *Gente Money*, sul n. 6/97 della rivista completo articolo di Maria Rosa Donadelli e Gino Pagliuca dal titolo "Meglio vivere in città".

L'argomento del risarcimento del danno da occupazione illegittima di suoli privati da parte della P.A. e dell'"opera adeguatrice" del legislatore dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 369/96 è trattato da Massimiliano De Stefano sulla *Rivista amministrativa* (n. 10-11/97).

Gaspere Arnao e Fabio Castelli scrivono su *Corriere tributario* (n. 24/97) delle locazioni da parte di Fondi pensione (sono attività commerciali?).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## OPN

ORGANISMO PARITETICO NAZIONALE FRA CONFEDILIZIA E CGIL-CISL-UIL  
PER LA SICUREZZA SUL LAVORO DEI DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI CASA

È stato costituito l'Opn-Organismo Paritetico Nazionale, fra Confedilizia (in rappresentanza della proprietà edilizia) e sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-UIL (in rappresentanza dei lavoratori), per la sicurezza sul lavoro dei dipendenti da proprietari di casa. L'Opn discende dall'attuazione dell'Accordo per la sicurezza stipulato tra Confedilizia e sindacati (di cui a *Cn* maggio '97). Il d. lgs. 626/94 prevede che i corsi (obbligatori) di formazione per portieri e altri dipendenti da proprietari di fabbricati possano svolgersi - testualmente - solo «in collaborazione» con gli organismi paritetici.

Dopo la costituzione dell'Opn (in cui la Confedilizia è rappresentata dal dott. Renzo Gardella, dal geom. Adolfo Gardenghi e dal cav. Tiziano Casprini) stanno costituendosi gli Organismi Paritetici Territoriali, di norma a base regionale. Per informazioni rivolgersi alla Segreteria dell'Opn, costituita - come dal citato Accordo - presso gli Uffici operativi della Confedilizia, tel. 06/69942495 (geom. Gardenghi).

## EPF

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION  
ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

È stata costituita, con sede in Bruxelles, l'EpF-European Property Federation, Federazione europea della proprietà immobiliare. Vi aderiscono associazioni dei proprietari di casa di Paesi dell'Unione Europea, uno per ciascuno Stato, al fine di sostenere le ragioni della proprietà edilizia negli organismi europei. L'Italia è rappresentata dalla Confedilizia, che ha designato negli organi dell'EpF l'ing. Attilio Viziano e l'ing. Antonio Guarnieri.

Esiste uno stretto legame fra la responsabilità, cioè la libertà di scelta, e il benessere. Gli individui, quando sanno che avranno un vantaggio futuro, sono pronti a lavorare di più e a fare sacrifici.

*Pascal Salin*

## CONSORZI DI BONIFICA

### Piove sempre..., da ogni parte politica

È senza requie la grandinata di iniziative parlamentari nei confronti dei Consorzi di bonifica. Ne segnaliamo una selezione.

L'on Valpiana (Rifondazione comunista) ricorda il "lungo contenzioso" fra un Consorzio di bonifica veneto e i cittadini.

L'on Piscitello (La Rete) denuncia che i Consorzi "inviano le cartelle esattoriali a tutti i proprietari senza considerare se questi godano o meno dei servizi del Consorzio".

La sen. Manieri (Rinnovamento italiano), nella relazione al suo disegno di legge per la soppressione dei Consorzi, ne lamenta "l'arcaica ed ormai ingiustificata potestà impositiva", che ha perpetuato "una situazione ormai intollerabile per centinaia di migliaia di cittadini in quanto, nella maggior parte dei casi, si è ormai da decenni interrotto qualsiasi legame tra il tributo ed il corrispettivo pubblico servizio".

L'on. Bagliani (Lega Nord), riferendosi al contributo di bonifica, chiede di "eliminare il tributo iniquo".

Per l'on. Lucchese (Ccd) i Consorzi "rimangono in piedi solo per calcolo politico" assoggettando "i proprietari di case che pagano ogni tipo di imposte" ad un contributo che "è simile ad un atto di sopraffazione".

## CASSA PORTIERI

COSTITUITA TRA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

L'invio, alla Cassa Portieri, della certificazione relativa allo stato di malattia di un portiere o altro dipendente da condominio o da proprietari di casa al fine di ottenere il riconoscimento dell'indennità di malattia può essere effettuato - oltre che dal datore di lavoro (amministratore condominiale, proprietario di fabbricato) - anche direttamente dal lavoratore interessato alla Cassa Portieri, via Tagliamento 45, 00198 Roma.

Per informazioni: tel. 06/8841525 - 8841527, fax 06/8841529.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Assemblea condominiale, convocazione chiara

In una recentissima sentenza (n. 1511/97, inedita), la Cassazione ha con esattezza precisato i termini di validità dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale e quindi - in ultima analisi - di quest'ultima e delle deliberazioni nella stessa assunte.

"Affinché - ha detto la Suprema Corte - la delibera di un organo collegiale (nella specie, assemblea di condominio) sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare, in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione".

Principio chiaro, finalmente enunciato in modo esaustivo. Tutt'altra cosa (e tutt'altro che facile, a volte) è la verifica del suo rispetto nei singoli casi. Ma la Cassazione non poteva - obiettivamente - dire di più di quel che ha detto.

### Per le spese generali, niente criterio dell'intensità d'uso

La Cassazione (sent. n. 1511/97, inedita) ha messo a fuoco un problema ricorrente, in modo esaustivo: quello della possibile ripartizione delle spese comuni di un condominio secondo il criterio dell'intensità d'uso. Ed ha detto che la cosa non è possibile, se non all'unanimità.

"È illegittima - ha detto la Suprema Corte - la delibera di un condominio, adottata a maggioranza, con la quale si stabilisce un onere di contribuzione nelle spese di gestione, maggiore a carico di alcuni condomini, sul presupposto della loro più intensa utilizzazione, rispetto agli altri, di parti o servizi comuni, non solo perché la modifica dei criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o del regolamento contrattuale di riparto delle spese richiede il consenso di tutti i condomini, ma anche perché il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversità strutturale della cosa, previsto dall'art. 1123, secondo comma, non è applicabile alle spese generali, per le quali opera invece il criterio di cui al primo comma dello stesso articolo, ossia la proporzione al valore della proprietà di ciascuno".

### Per le parti comuni, c'è modifica e modifica

In una sentenza (n. 1554/97, inedita), la Cassazione ha in tutta chiarezza spiegato che c'è, per le parti comuni, modifica e modifica. E che le stesse sono regolate da differenti regimi giuridici.

"A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea (art. 1120, comma primo, cod. civ.) nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio contemplate dall'art. 1102 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso". Pertanto - ha detto ancora la Cassazione - "è legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva". Alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall'assemblea - hanno aggiunto i giudici - "può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione dei muri comuni".

### L'inquilino può fare l'autocompensazione...

Il principio è consolidato. Ma la Cassazione, comunque, lo ha ancora una volta ribadito - ed ancor meglio precisato, e completato - in una recentissima sentenza (n. 1870/97), tuttora inedita.

"È in mora - ha detto la Suprema Corte - il conduttore che sospende la corresponsione del canone concordato in attesa dell'esito del giudizio instaurato per la determinazione di esso nella misura legale e per il conseguente rimborso, previa compensazione, fino alla concorrenza, con le somme pagate in più, perché l'eventuale credito non è ancora né liquido né esigibile".

Che è come dire, in buona sostanza, che il conduttore non può farsi giustizia (ammesso che si tratti di giustizia...) da solo.

*a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia*

Tutti i problemi economici che noi conosciamo sono problemi di crisi della responsabilità. Non è possibile uscire dalla recessione economica senza restaurare la disciplina della libertà individuale.

*Pascal Salin*

### Le volte eseguite in dipendenza di trasformazione societaria non scontano l'imposta catastale

La trasformazione di un soggetto societario da uno ad un altro dei tipi riconosciuti dalla legge si concretizza, in sostanza, in una modificazione dell'atto costitutivo, lasciando ferma l'identità del soggetto titolare dei rapporti giuridici da esso costituiti anteriormente alla trasformazione stessa. Trattandosi, nella specie, di una semplice annotazione su partite a suo tempo già accese mediante regolare voltura, la trasformazione di tal tipo operata non incide ulteriormente sul presupposto dell'imposta catastale che non risulta, quindi, dovuta.

*Commissione tributaria provinciale di Treviso, Sez. VIII - Sent. n. 189 del 14 ottobre 1996*

## CONFEDILIZIA SERVIZI

### Case in comunione, recupero dell'Iva

L'Iva corrisposta dall'imprenditore per l'acquisto di un immobile in comunione o comproprietà con un soggetto non imprenditore e non professionista, può essere recuperata.

Lo ha stabilito il Ministero delle Finanze con la Circolare n. 148/E del 30.5.1997, che può essere richiesta nel suo testo integrale dalle Associazioni territoriali alla sede centrale.

### Interventi edilizia, agevolazioni mutui

Il Ministero delle Finanze ha compiutamente illustrato nella Circolare n. 167/E del 13.6.1997 le agevolazioni decise dalla Finanziaria '97 sui mutui per i recuperi edilizi (cfr. *Cn* nn. 3 e 5/97).

Testo integrale della Circolare a disposizione delle Associazioni territoriali aderenti presso la Confedilizia centrale.

### Immobili enti pubblici, assegnazione e locazione

Il Ministero del Lavoro ha reso nota la Circolare 30.4.1997 in materia di assegnazione delle unità immobiliari ad uso abitativo degli enti previdenziali pubblici nonché di determinazione dei canoni relativi.

Le Associazioni territoriali aderenti possono richiederne il testo integrale alla sede centrale.

### Direttiva ascensori, Circolare dell'Industria

Il Ministero dell'Industria ha emanato la Circolare 29.5.1997 n. 157404 dal titolo "Direttiva CEE 95/16/CE in materia di riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative agli ascensori". Testo disponibile presso la Confedilizia centrale.

### Proposta di legge on. Guarino

L'on. Andrea Guarino (Ppi) ha presentato una proposta di legge per trasformare l'Ente Eur (proprietario di fabbricati e aree nel quartiere romano) in una società per azioni da privatizzare almeno parzialmente.

## MINISTERO FINANZE

### Invim: Imposta sostitutiva sui fabbricati caduti in successione

*Ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'INVIM su fabbricati caduti in successione, costruiti su terreni acquistati dal de cuius, in epoca anteriore al 31 dicembre 1992 e realizzati con lavori ancora in corso alla predetta data o iniziati successivamente, deve assumersi, per la formazione del valore complessivo imponibile, il valore del fabbricato, alla data dell'apertura della successione.*

**Dipartimento entrate - Direzione centrale fiscalità locale, Div. II - Circolare ministeriale 13 maggio 1997, n. 135/E/2/757/T**

Sono stati posti quesiti intesi a conoscere a quale trattamento siano soggetti, agli effetti dell'applicazione dell'imposta sostitutiva INVIM introdotta dal comma 3 dell'articolo 11 del decreto-legge n. 79 del 28 marzo 1997 (1), i fabbricati caduti in successione, i

Libertà è dovunque vive un uomo che si sente libero.

GIOVANNINO GUARESCHI,  
4 ottobre 1954

quali siano stati realizzati su aree acquistate dal defunto antecedentemente al 31 dicembre 1992 ma con lavori di loro costruzione in corso alla predetta data oppure iniziati dal defunto successivamente alla data medesima.

Al riguardo occorre rilevare che l'imposta sostitutiva in discorso ha una propria disciplina sostanziale, quale desumibile dal predetto comma 3, per cui non sono automaticamente estensibili ad essa le regole previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643, per la tassazione di un incremento di valore; in particolare, non possono riflettersi sull'imposta sostitutiva i criteri di imposizione INVIM, previsti dal sesto comma dell'articolo 6 del men-

Dalla conchiglia  
si può capire il mollusco,  
dalla casa l'inquilino.

VICTOR HUGO

zionato decreto presidenziale e dal comma 7, lettera a), dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, previsti per i casi di utilizzazione edificatoria delle aree.

Pertanto, sulla base delle disposizioni contenute nel primo periodo del comma 3 dell'articolo 11 in commento, per le fattispecie in esame deve assumersi il valore del fabbricato, il quale concorrerà, quindi, alla formazione del valore complessivo imponibile, alla data dell'apertura della successione.

(1) Cn n. 4 e 6/97

### Confedilizia, soccorso Ici

I Comuni (con la complicità del Governo, e della sua legge Finanziaria) sono quest'anno riusciti a rendere la vita dei contribuenti Ici oltremodo complicata. Così, alla gravosità dell'imposizione si è riusciti ad aggiungere anche complicazioni indicibili nell'individuazione delle aliquote (oltre 20mila in tutta Italia, come già segnalato su Cn) o delle riduzioni ed agevolazioni.

La Confedilizia è corsa in soccorso dei contribuenti istituendo (e tenendo in funzione per circa 20 giorni) un apposito numero telefonico, che ("propagandato" da agenzie di stampa e radio giornali oltre che dal TG2, che ne ha parlato nella trasmissione del mercoledì dedicata alla casa) è stato subito subissato di richieste di informazioni.

"È un servizio che abbiamo voluto rendere a tutti i proprietari di casa" ha spiegato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani "non senza rimarcare che il 1997 ha recato un autentico pulviscolo di aliquote diversificate, riduzioni e agevolazioni particolari, aliquote peggiorative, profondamente diverse da Comune a Comune. Si è in tal modo reso ostico al contribuente" ha proseguito Sforza Fogliani "individuare la fattispecie sotto la quale ricadeva la sua abitazione, confermandosi ancora una volta che il Fisco italiano non è solo esoso, ma anche difficile e addirittura vessatorio nelle modalità".

### SFRATTI... COL FILIPPINO

#### Lo zelo del reverendo

Il traffico già lento nella via del centro storico, si fermò del tutto proprio davanti ad un piccolo assembramento di persone esagitato; c'erano anche un'ambulanza ed un furgone. Il giovane prete fermò l'auto, spense il motore per non aumentare l'inquinamento e riconobbe subito i soliti protagonisti di una scena dei nostri giorni: uno sfratto. Da una parte, seduta sullo scalino della porta d'ingresso, una vecchietta magra e silenziosa; dall'altra parte, un signore alto ed autorevole che dava disposizioni insieme ad una signora adeguatamente impellicciata, evidentemente la moglie; poi un filippino che sistemava alcune valigie e suppellettili su un'auto, due carabinieri, altre persone con l'aria frettolosa e disattenta.

"Un altro sfratto", pensò il giovane prete e repressò un moto di ira per il quale recitò immediatamente un atto di contrizione; e ricordò subito le parole che il Vescovo aveva pronunciato al momento di inviarlo nella Parrocchia: "Poi troverai anche la piaga degli sfratti; i proprietari credono di giustificarsi con la Costituzione, i diritti della proprietà, ecc...; non voglio dire che la proprietà sia un peccato, ma in Paradiso si va con il Vangelo e non certo con la Costituzione".

Il traffico era ancora fermo, mentre dalla casa usciva a fatica una cassaforte nella quale il prete immaginò, con commozione, che si trovassero le solite chincaglierie alle quali i vecchi sono affezionati. Allora non esitò; scese con impeto dall'auto e si diresse verso la vecchietta che da vicino aveva ancora di più un'aria ancora più gracile e disperata.

"Signora - disse commosso - cosa posso fare? In canonica troveremo una sistemazione per qualche giorno, non si disperi... poi i parenti... il Comune...vedremo...".

La vecchietta alzò la testa con dignità ed imbarazzo e dopo un istante, dalla piccola croce appuntata con nonchalance sul maglione, riconobbe il prete: "Grazie reverendo; ma dopo lo sfratto penso proprio di stabilirmi qui... vede sono io la proprietaria e se loro - ed indicò la signora impellicciata - si decidono ad andarsene... sa è più di dieci anni... grazie comunque per il pensiero...".

Da: *Il Corriere della Proprietà immobiliare* (notiziario Ape Firenze), n. 2/97

Il benessere non è che la conseguenza necessaria e quasi inevitabile della libertà.

Pascal Salin

## TG 2

## Confedilizia, rinvio sfratti colpisce piccoli proprietari

La proroga delle Commissioni sfratti al gennaio 1998 "penalizza ancora una volta soprattutto i piccoli proprietari": lo ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, commentando al TG2 il decreto legge in materia varato dal Governo.

"Finché gli sfratti continueranno a non essere eseguiti né per gli inquilini ricchi né per gli inquilini meno abbienti, i primi - ha spiegato Sforza Fogliani - continueranno ad avvantaggiarsi di una posizione di rendita a danno dei secondi oltre che dei proprietari".

Secondo la Confedilizia, "gli sfratti devono essere rinviati solo in caso di reale necessità, accertata dal giudice su richiesta dell'inquilino che ne abbia bisogno. A questo punto gli inquilini ricchi non potranno certo ricorrere al giudice per dire che non trovano casa in una situazione di sfratto dilagante, e il problema sbollierà di per sé".

## Confedilizia: occorre un Federalismo urbanistico

Parlando ad Asti al convegno "Il Governo del territorio nelle realtà che cambiano" promosso dalla locale Confedilizia, il presidente confederale Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"Occorre passare dalla cultura dei divieti alla cultura dell'incattivazione, collegando organicamente la materia urbanistica a quella tributaria. Solo così si fa vero federalismo e cioè un federalismo che colga la realtà nei suoi vari aspetti e non solo in funzione di un aggravio tributario. In passato, la nostra legislazione urbanistica ha già conosciuto istituti come i programmi integrati ed i programmi di recupero urbano, basati su sinergie pubblico-privato. Ma l'avvenire del federalismo urbanistico poggia su un'azione che veda coinvolto il tributo immobiliare così come avviene dal 1966 in Francia con le Zac (Zone Amenagement concerté). Da noi, invece, anche con l'ultima Finanziaria si è impostata un'Ici solo con aspetti punitivi e, da ultimo, il ministro Visco ha anche eliminato le agevolazioni per le case locate da conduttori per abitazione principale, provocando nuova tensione sul mercato dei fitti".

## RASSEGNA STAMPA

### Inquilini, sgravi fiscali, riforma locazioni Per l'Ici, l'Italia va unita...

Un lettore (che invita a non pubblicare il suo nome) scrive a *La Stampa* del 16/5: «Abito in un Comune della cintura Sud di Torino in una casa mia, costruita anni fa con il tetto di Eternit (contenente amianto). Questo tetto perde naturalmente dei filamenti. Mi dicono che se vendo la casa vale molto meno (100.000.000!). Se la vendo fingendo di non sapere commetto un reato (penale?). Cambiare il tetto costa oltre 150 milioni, non posso chiedere in Comune perché temo mi obblighino a cambiare il tetto e per questo vi prego di non mettere il mio nome. Cosa fare?».

Emmanuel Galluzzo di Sasso Marconi (Bologna) così scrive al *Corriere della sera* (2/6): «Ho letto l'articolo di Paolo Biondani «Palude fiscale a Piacenza» pubblicato sul *Corriere* del 3 maggio. A Bologna e Comuni limitrofi la situazione è analoga: cinque o sei Consorzi obbligatori si spartiscono il territorio. Abito a Sasso Marconi e faccio parte del Consorzio di bonifica Reno Palata, che controlla parte della valle del fiume Reno; esiste anche il Consorzio della bonifica renana, che controlla altre zone. Ho appena ricevuto la cartella esattoriale del 1997 che è di 104.632 lire (contro le 82.000 lire 1995). Ho cercato di capire la natura del Consorzio, istituito per tenere pulito il fiume Reno. Ma ora non svolge più alcuna attività in quanto i tributi sono appena sufficienti per coprire le spese di gestione e pagare gli stipendi ai dipendenti».

Ici, se questo è il federalismo viva l'Italia unita. Questo è il titolo che *Italia oggi* (11/6) pone a questa lettera di Piero Poggioli di Modena: «Dopo aver preso visione della tabella pubblicata dall'Anci relativa alle delibere comunali assunte in tema di aliquote Ici, sono rimasto a dir poco sgomento. Le varie amministrazioni comunali, infatti, dietro la perfida ispirazione del legislatore nazionale che con la legge finanziaria ha modificato le norme in materia di Ici, hanno esibito una fantasia a dir poco mostruosa nell'applicare tutte le possibilità di differenziazione possibili, creando così un inestricabile intreccio di aliquote (ordinarie, ridotte, maggiorate) e di detrazioni, maggiorazioni e simili diavolerie, magari sbandierandole come facilitazioni e agevolazioni per i contribuenti! Mi viene da chiedere: è questo il federalismo fiscale? Se così è, posso gridare orgoglioso: «Evviva l'Italia, una e indivisibile!». Mi pare onestamente un delirio. Ci stiamo davvero avviando verso l'Italia degli 8 mila comuni, ove spostandosi di pochi chilometri ci si trova in uno stato diverso, con regole diverse che altro non fanno se non creare confusione e divisione. Sono commercialista nonché amministratore di un piccolo Comune, con delega alle Finanze. Conoscendo quindi sia le difficoltà degli uffici comunali nel gestire il prelievo tributario, e sia le difficoltà dei cittadini, i quali spesso non dispongono della preparazione necessaria per districarsi nella girandola di norme, sovente confuse, che sono tenuti a rispettare, nell'elaborare le nuove aliquote Ici mi sono posto l'obiettivo di deliberare aliquote e detrazioni con regole certe e precise, al fine di rendere semplice e chiara l'autoliquidazione dell'imposta per i contribuenti, nonché di porre gli uffici comunali preposti ai controlli nelle condizioni di svolgere concretamente i controlli ai quali sono tenuti. Mi chiedo: si rendono conto i vari amministratori che hanno approvato deliberazioni articolatissime, delle difficoltà che creeranno ai propri cittadini nonché ai funzionari degli uffici comunali e non (per esempio, per certificare il reddito, lo stato di disoccupazione, la locazione dell'immobile, la presenza di disabili e così via)? Senza considerare che, molto spesso, tutta questa complicazione consente al beneficiario di ottenere poche decine di migliaia di lire di riduzione di imposta. Tutto questo (e quello dell'Ici non è che un esempio), mi pare che dimostri in modo evidente lo scollamento del legislatore e di molti pubblici amministratori dalla realtà quotidiana che i cittadini sono costretti a vivere, peraltro in un momento in cui la parola «semplificazione» pare essere diventata un motto buono per tutto e per tutti».

Su *24 ore* (e *Italia Oggi*) del 12/6, una lettera di Bruna Corti di Rimini: «Si vogliono concedere sgravi fiscali agli inquilini sulla base di accordi sindacali. Ciò vuol dire tornare al '68, allo strapotere sindacale, anche se credo non si sia mai dato il caso che un vantaggio di tipo tributario fosse concesso sulla base di intese portate a termine dai sindacati. E mai possibile che a decidere dell'uso del denaro pubblico, cioè dei vantaggi fiscali, debbano essere delle associazioni private come i sindacati?».

Casa distrutta? Ti aumentano l'Ici. Margherita G. di Torino scrive a *la Padania* (15/6) questo realistico (e documentato) "sfogo": «Che bello, ho appena pagato le imposte del 740. Per l'Ici, grazie alle alchimie contabili di governo e Comune, anche sulla prima casa pagherò più dell'anno scorso. Evviva! Possiedo anche un alloggio. Dopo 20 anni ad equo canone (equo?) l'inquilino lo ha lasciato libero, ma semidistrutto. Poiché sarò tanto masochista da volerlo riaffittare, dovrò prima spendere milioni per ristrutturarlo. Naturalmente sull'affitto pagherò al fisco il 57% di balzelli vari. Per almeno 2 o 3 mesi (tempo tecnico per la ristrutturazione e per trovare un altro inquilino) l'alloggio sarà sfritto: logico che il comune di Torino mi punisca applicandomi l'Ici massima. Non è finita. L'Irpef, nel periodo dello sfritto, sarà maggiorata del 33% perché l'alloggio è considerato "a disposizione". Nonostante la "solerzia", però, l'apparato burocratico del Comune di Torino non è riuscito a presentare un ricorso ammissibile (per errori formali) alla apposita commissione, per correggere le errate ed eccessive rendite catastali della zona censuaria 2. Vi sarò grata se ometterete la firma, perché debbo sopravvivere in questo (per alcuni) allegro Paese di Bengodi».

A proposito di una (paradossale) delibera - già impugnata dalla locale Confedilizia - del Comune di Firenze (che ha deciso di aggiungere, alla Tosap per i passi carrai, anche un "canone ricognitorio") Gianni Tanturli di Firenze così scrive a *La nazione* (19/6): «Non so se mi sia sfuggita la notizia alla lettura o se gli amministratori, se così devono essere chiamati (personalmente mi suonerebbe meglio feudatari), vi abbiano messo sapientemente la sordina: sta di fatto che entro il 30 giugno chi detiene passi carrai, oltre alla tassa già pagata entro il 30 gennaio, deve pagare una nuova «patrimoniale» (così è stata definita) che non è cosa da poco. Nel mio caso, a fronte delle lire 250.000 circa pagate come Tosap per due passi carrai destinati ad attività lavorative, deve essere versata la somma di circa un milione (sic). Diverse persone che in questi giorni hanno ricevuto i bollettini, e un primo momento anche io, pensavano a un errato invio dei medesimi ma poi c'è stata l'amara sorpresa. L'arroganza degli attuali amministratori nel mettere le mani nelle nostre tasche è veramente sfacciata: dopo aver ulteriormente peccato in maniera dura con le aliquote Ici, di per sé già aumentata del 5% per effetto delle rendite catastali, si so-



no inventati anche quest'altro mega balzello: altrimenti come si fa a sistemare comodamente i poveri zingari perché vengano a rubare meglio nelle nostre case? Sempre di più mi spiego il diverso significato che può essere dato all'aggettivo sinistro, nel senso di pericoloso: speriamo che i fiorentini, toccando con mano se ne accorgano». Il Direttore del quotidiano ha così (opportunitamente) risposto al lettore: «La pressione fiscale, checché ne dica il ministro, non è rimasta inalterata. Ci pare invece che ogni occasione per spremere più soldi dalle tasche dei contribuenti venga afferrata al volo».

## PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

In materia di privilegi, Lucilla Morsiani di Bologna scrive a *il Resto del Carlino* (19/6): «Dalle autorità nazionali e comunali non fu previsto, chissà perché, l'eccezionale aumento dei veicoli in circolazione. Ma si potrebbe, almeno adesso, provvedere ad arginare lo smog proveniente dalla ricerca disperata di parcheggi. In che modo? Creando finalmente e sollecitamente autorimesse sotterranee affinché i cittadini non perdano tempo prezioso, non spargano esalazioni nocive e non sprechino denaro in questa stupida giostra così ossessionante e allucinante da giustificare ampiamente le invettive contro i rispettivi Comuni. Auguriamoci che il sindaco di Bologna si arrenda presto all'evidenza».

Per finire, questa lettera di Pasquale Mirante di Sessa Aurunca (Caserta) che viene pubblicata dal *Corriere della Sera* del 17/6: «Il progetto di riforma del mercato degli affitti messo a punto dall'Ulivo prevede: la costituzione di un fondo nazionale per l'emergenza abitativa al quale possono attingere le classi

meno abbienti e che le parti, proprietari ed inquilini, dovranno obbligatoriamente avvalersi dell'assistenza dei rispettivi sindacati di categoria che dovranno stabilire i principali elementi del contratto e fissarli in accordi nazionali e provinciali. Mi si consenta di fare qualche considerazione. L'individuazione delle classi meno abbienti è operazione abbastanza delicata e difficile. In un Paese in cui l'evasione fiscale è altissima è facile apparire nullatenenti e quindi «bisognosi» anche della casa. Si aggiungerebbe così il danno alla beffa. L'obbligata assistenza dei sindacati è una forma di «tutela» che offende il diritto alla contrattazione diretta. È un marchingegno per arricchire le casse sindacali, considerando che il «servizio» è ovviamente a pagamento. E poi mettersi nelle mani dei sindacati è garanzia sufficiente per vedersi tutelati gli interessi? E chi prevarrà, il sindacato dei proprietari o quello degli inquilini?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

L'esempio migliore è quello che viene dal mercato dell'occupazione. In Francia si dice che i posti di lavoro sono insufficienti e che perciò bisogna frazionarli. Più o meno le stesse affermazioni si fanno anche in Italia, in Germania e nel resto dell'Europa, perché le cattive idee si diffondono con una facilità così sorprendente, che ritengo si possa parlare di un vero e proprio contagio intellettuale. Da queste affermazioni nascono una serie di proposte che mirano a limitare la durata del lavoro settimanale e ad abbassare l'età della pensione, cioè in pratica ad aumentare il numero di persone che vivono senza lavorare. La soluzione del problema della disoccupazione è invece un'altra: ci sono persone disposte a lavorare non trentacinque o quaranta, ma cinquanta o sessanta ore alla settimana, e il salario supplementare che ne deriva, possibilmente non tassato, lo spenderebbero volentieri, per esempio, per andare al ristorante o per portare i vestiti in tintoria, anziché fare da sé, per viaggiare anziché stare a casa. In questo modo si specializzerebbero nelle proprie funzioni e darebbero del lavoro ad altri. Invece le imposte, insieme con gli obblighi regolamentari, provocano la despecializzazione, ci costringono cioè a impegnarci in tutta una serie di attività che non ci sono congeniali e che potrebbero essere svolte in modo molto più efficace attraverso gli scambi.

Pascal Salin

## Contributi di bonifica, certificazione del Sindaco

Alla contestazione della sussistenza dei presupposti di legge per essere considerati soggetti passivi dell'obbligo contributivo, la parte convenuta Consorzio Voltorno ha contrapposto una difesa generica e laconica, omettendo di allegare o provare qualsiasi fatto specifico o concreto. Così, alla allegazione attorea di mancanza di qualsiasi beneficio per i loro immobili e, più in generale, di mancanza di qualsiasi opera od attività svolta dal Consorzio nei territori ove sono posti gli immobili attorei, l'ente convenuto non ha neppure allegato la realizzazione di una singola attività od opera ovvero il verificarci di uno specifico beneficio.

Tanto tenuto fermo, è da esaminare la pubblica certificazione proveniente dal Sindaco del Comune di Marigliano in cui il predetto pubblico ufficiale ha attestato che il Consorzio non ha mai effettuato nel Comune citato interventi di bonifica.

L'attestato sindacale prodotto dagli attori, data anche la natura dell'autorità da cui promana, unitamente al comportamento processuale del convenuto avanti esaminato, convince il Collegio che l'ente non ha realizzato, quanto meno fino alla data della certificazione sindacale (12.1.95), alcuna opera nel Comune di Marigliano e che, comunque, alcuna opera, fra quelle eventualmente realizzate in altre parti del comprensorio, ha esplicito riflessi favorevoli per il territorio mariglianese e, dunque, per gli immobili degli attori che di tale territorio fanno parte.

Da ciò la mancanza del potere impositivo e la illegittimità del provvedimento impositivo adottato dal Consorzio. È pacifico, infatti, ed è stato più volte ribadito dalla Suprema Corte (Cass. 6.2.1984, n. 877, Cass. 11.1.1979, n. 183 e Cass. 22.4.1971, n. 1159), che l'obbligo di contribuire alle spese delle opere eseguite da un Consorzio di bonifica, e, quindi, l'assoggettamento al potere impositivo dell'ente, postula, come prescritto dagli art. 860 c.c. e 10 R.D. 13.2.1933, n. 215, oltre che la proprietà di un immobile che sia incluso nel perimetro consortile, che l'immobile medesimo abbia tratto vantaggio dalle opere, e non un vantaggio qualsiasi, bensì un vantaggio fondiario, un'*utilitas*, cioè, strettamente incidente sull'immobile (cfr. da ultimo anche su quest'ultimo aspetto Cass. 9.10.1992, n. 11018). D'altronde, questa è l'unica lettura della normativa rispettosa della Costituzione, rispettosa, in particolare, del principio sancito dall'art. 23 della Carta fondamentale, a termini del quale, come precisato dalla Corte Costituzionale (sentenza n. 4 del 1957), «nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base ad una legge, la quale indichi i criteri idonei a delimitare la discrezionalità dell'ente impositore».

(Trib. Nola, sentenza n. 853/96 del 12.12.96)

## Comuni e visite alle case

La Confedilizia di Piacenza si rivolge al Tar

L'Associazione proprietari di casa di Piacenza ha impugnato avanti al Tar la delibera del Comune della città emiliana che ha disposto «l'effettuazione della numerazione degli interni» di tutte le case e condominii (in pratica, di ogni appartamento). La locale Confedilizia (che è assistita dall'avv. Giorgio Parmegiani) ha impugnato anche la parte della delibera comunale che autorizza operatori privati a pretendere di accedere all'interno delle case per motivi differenti da quelli del compimento degli accertamenti di legge in materia di tassa rifiuti e Iciap.

Per quanto attiene alla numerazione di ogni singolo appartamento l'associazione ha sostenuto che il Comune può pretendere che questo avvenga non nel corso degli anni, ma solo appena ultimata la costruzione o nel corso del compimento di lavori preparatori dei censimenti generali della popolazione. Ed il prossimo censimento avverrà solo nel 2001.

Il ricorso della Confedilizia aggiunge che l'art. 42 Dpr 233/89 invocato dal Comune - che prevede l'obbligo della numerazione «anche internamente ai fabbricati per gli accessi che immettono nelle abitazioni» - deve essere letto congiuntamente al precedente art. 41, nel quale vengono definiti «accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati» i transiti di qualsiasi natura che si aprono su pubbliche vie o piazze (come vicoli, sottopassaggi, cortili aperti, ecc.), per cui si tratta di quei collegamenti aperti che si affacciano o si riallacciano a vie e piazze e attraverso i quali si accede alle abitazioni, generalmente situate al piano terra e prive di numerazione civica. Per cui solo per queste ultime è possibile che il Comune disponga (sia pure nei modi e nei tempi adatti, come sopra rilevato) la numerazione.

«Il ricorso - ha dichiarato il direttore della locale Confedilizia, Virginio Lanzoni - si inquadra nell'azione che la nostra organizzazione conduce su tutto il territorio nazionale perché si cessi dall'imporre di continuo sempre nuovi balzelli a carico di chi s'è fatto una casa. Dopo l'aumento dell'Ici, quest'anno dovremo avere anche questa ulteriore spesa a beneficio non si sa di chi».

## CASA

## Quando le 100 lire possono anche aumentare...

La Cassazione ha stabilito in una recente sentenza - e ne abbiamo su queste colonne già dato conto - che i regolamenti condominiali non possono prevedere, per le infrazioni alle loro disposizioni, il pagamento di una somma che superi le 100 lire. Proprio così, 100 lire: non è un errore di stampa.

Il ragionamento che la Cassazione ha fatto è che la cosa è prevista, in questi esatti termini, dall'art. 70 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile. E davanti ad una prescrizione così precisa - ha detto, in buona sostanza,

L'imprenditore innova e produce se è responsabile, e la responsabilità consiste nella capacità di sapersi accollare le conseguenze buone o cattive delle proprie azioni: questa è la chiave del benessere.

Pascal Salin

la Suprema Corte - non c'è altra ragione che tenga. È così e basta, anche se la somma è stata fissata decenni fa (quando la lira aveva ben altro valore).

Il problema che a questo punto si apre, allora, è un altro. La sentenza della Cassazione vale per ogni tipo di regolamento? Come si sa, i regolamenti condominiali sono assembleari (se approvati, cioè, in assemblea, ma a maggioranza) o contrattuali (approvati in assemblea all'unanimità, o predisposti dall'originario costruttore e accettati poi da ogni condomino all'atto di acquistare l'unità immobiliare di proprietà esclusiva). La decisione della Cassazione, appunto, vale sia per un tipo di regolamento che per l'altro?

A nostro parere, la decisione richiamata è riferibile solo ai regolamenti assembleari. La disposizione richiamata (art. 70 precitato) è infatti una disposizione "derogabile" e nulla, dunque, vieta che un regolamento contrattuale preveda per le infrazioni una "multa" maggiore. Purché, appunto, sia un regolamento contrattuale (trattandosi di disposizioni che possono essere derogate) e non semplicemente regolamentare. Al limite - fra gli stessi condomini - potrebbe valere anche una delibera che sia approvata da tutti i condomini facenti parte del condominio (ma per questa, si porranno problemi di opponibilità per eventuali aventi causa, in mancanza di trascrizione).

## Tributi comunali, aggiustamenti tariffari Competenza del Consiglio comunale

L'art. 32 della L. 142/90, innovando profondamente rispetto al passato ordinamento, ha istituito una sfera riservata di competenza in favore del Consiglio comunale costituita dagli atti fondamentali dell'ente locale, secondo una enumerazione che ha carattere tassativo.

Per quanto riguarda la materia tributaria e delle tariffe dei servizi, esso ricalca a livello locale l'art. 23 cost., secondo il quale nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge, il che vuol dire che ogni prelievo di ricchezza dal patrimonio dei privati contribuenti può avere luogo soltanto in base ad un atto del Parlamento, che è l'organo rappresentativo della volontà popolare, secondo un principio comune di tutte le costituzioni liberali, desunto dallo statuto inglese del 1297 che proclamava "no taxation without representation".

Sul piano dei principi, quindi, appare coerente che a livello locale il potere impositivo (inteso lato sensu) sia esercitato dal Consiglio comunale, che riceve direttamente dal popolo il suo potere rappresentativo, e non dalla Giunta municipale, che non ha una diretta legittimazione democratica.

Si eccepisce tuttavia che tale principio sarebbe valido per l'istituzione, ma non per gli aggiustamenti tariffari.

Al riguardo vi è da osservare:

a) l'enunciato normativo non consente codesta discriminazione. L'aggiornamento tariffario rientra nella disciplina generale delle tariffe, la cui competenza è riservata al Consiglio comunale. L'aggiustamento altro non è che la determinazione ex novo del "quantum debeat" e quindi non ha natura diversa dall'atto istitutivo della prestazione patrimoniale.

D'altra parte quando al Consiglio è attribuita la competenza a deliberare su tutti gli affari in materia economico-finanziaria secondo una lunga elencazione che non è il caso qui di riportare (ma basti ricordare i bilanci, i programmi ed i piani finanziari) è difficile seguire il Comune appellante nel ritenere che la gestione economico-finanziaria dell'ente locale spetti solo alla Giunta.

b) Il potere di provvedere in via esclusiva su determinati affari comprende necessariamente e coerentemente anche quello dell'adozione del "contrarius actus" (e cioè l'annullamento, la revoca, la riforma o la modifica) e ciò come misura di salvaguardia della riserva di competenza.

Ed infatti, qualora codesto potere fosse esercitato da organo diverso, sarebbe quest'ultimo e non l'organo di competenza primaria ad avere l'effettiva disponibilità della materia, venendosi a creare nel tempo stesso una concorrenza di poteri che sarebbe foriera soltanto di disordine amministrativo.

Appare utile richiamare in proposito la decisione di questa sezione n. 983 del 24.6.1976, secondo cui una competenza alternativa e concorrente, ossia l'attribuzione del medesimo potere per la realizzazione di medesime finalità a più enti o a più organi, concreta la negazione del concetto stesso di competenza, in quanto all'ordine sostituisce il disordine, autorizzando interventi che possono elidersi a vicenda, e confondendo le responsabilità.

(Consiglio di Stato, 5ª Sez.,  
Pres. Calabrò, Est. Trovato, Dec. n. 424/97 del 30.4.97)

La situazione nei nostri paesi è simile a quella dell'Urss, dove ufficialmente non c'era disoccupazione semplicemente perché la manodopera in eccesso veniva nascosta dentro le fabbriche.

Pascal Salin

## Le parole del Governatore

Gli investimenti in abitazioni sono discesi costantemente, da valori prossimi al 7 per cento del prodotto interno lordo nei primi anni ottanta al 4,7 nel 1996. La flessione dei prezzi degli immobili in atto da alcuni anni riflette una domanda strutturalmente in calo, a causa del ridimensionamento delle prospettive di crescita, di fattori demografici, del maggior carico fiscale. Rappresenta un fenomeno nuovo per intensità e durata, ma già riscontrato in altri paesi industriali.

Assemblea generale ordinaria dei partecipanti della Banca d'Italia 31.5.97  
Dalle Considerazioni finali del Governatore

## LIBRI DA LEGGERE

### Attualità

Pietro Perlingieri, *Uno stage in Parlamento*, Edizioni Scientifiche Italiane, lire 20.000

Luciano Vandelli, *Sindaci e miti - Sisifo, Tantalò e Damocle nell'amministrazione locale*, ed. Il Mulino, lire 16.000

### Economia e Fisco

Antonio Martino, *Stato padrone - La schiavitù fiscale: dimensioni, cause e possibili rimedi*, Ed. Sperling & Kupfer, lire 26.500

Friedrich A. von Hayek, *La presunzione fatale - Gli errori del socialismo*, ed. Rusconi, lire 35.000

### Storia

Ildo Berselli, *Il governo della Destra*, ed. Il Mulino, lire 80.000

### Giustizia

Carlo Nordio, *Giustizia*, ed. Cantiere Italia, lire 25.000

Anna Tortora, *Fratello segreto*, ed. Sperling & Kupfer, lire 24.900

Filippo Facci, *Presunti colpevoli - 66 storie di normale ingiustizia*, ed. Mondadori, lire 27.000

Pier Paolo Giglioli-Sandra Cavicchioli-Giolo Fele, *Rituali di degradazione - Anatomia del processo Cusani*, ed. Il Mulino, lire 28.000

Felice Cavallaro, *Il caso Contrada*, ed. Rubbettino, lire 20.000

### Varie

Norbert Ohler, *Vita pericolosa dei pellegrini nel Medioevo*, ed. Piemme, lire 36.000

Carlo Majello, *L'arte di parlare in pubblico*, ed. Paoline, lire 24.000

Oreste Bovio, *Due secoli di Tricolore*, Stato maggiore dell'Esercito-Ufficio storico, lire 45.000

### Difensori civici regionali

A tutela del cittadino nei rapporti con la Pubblica Amministrazione è stato in numerosi enti (quasi tutte le Regioni, un centinaio di Comuni e alcune Province) istituito l'ufficio del Difensore civico. Pur essendo diverse qualitativamente e quantitativamente le funzioni esplicitate da ciascun Difensore civico, va detto che in molti casi di ritardi, disfunzioni, errori, carenze di un ufficio pubblico può riuscire di sicura utilità.

I settori che più da vicino toccano il proprietario di casa e in cui si può richiedere l'aiuto del Difensore civico - anche per consulenze - riguardano il rilascio delle concessioni edilizie e le utenze domestiche.

## Confedilizia: sale ancora il tributo ecologico provinciale

Lo applica al livello massimo più di una Provincia su due. Nel 1997 è ancora salito

Una ricerca svolta dall'Ufficio studi della Confedilizia permette di rilevare che è ancora salita la **Sovrattassa sui rifiuti pagata dai contribuenti a favore delle Amministrazioni provinciali**. Si tratta di un tributo che viene **introitato dai Comuni con la tassa rifiuti** e che poi i Comuni versano a favore delle Province per funzioni che le stesse Province dovrebbero svolgere. Spetta alle Giunte provinciali deliberare l'aliquota della sovrattassa, che può variare **dall'1 al 5 per cento della tassa rifiuti**.

Dalla ricerca della Confedilizia emerge che - **esattamente come avviene per l'Ici - l'aliquota media è cresciuta costantemente dall'anno d'istituzione del tributo (1993)**. E infatti passata dal **3,08%** del '93 al **3,42%** del '94, per salire al **3,68%** del '95, crescere ancora al **4,10%** nel '96 e arrivare al **4,16%** quest'anno.

Le Province del Sud e delle Isole sono salite lentamente nei primi tre anni (dal 3,03 al 3,19%), per subire un'impennata nel '96 (3,46), aggravata quest'anno (3,51). Molto netto l'aumento delle Province settentrionali, che erano partite dalla media più bassa (2,93%), per salire al 3,46 ('94), al 3,77 ('95), a ben il 4,42 nel '96 e, con un'ulteriore spinta verso l'alto, al 4,52 quest'anno. Quanto al Centro, partito da una media del 3,48% nel '93, arrivato all'elevata quota del 4,34% nel '95, si trova oggi al 4,50.

La netta tendenza all'aumento è attestata anche dal numero delle Province che hanno deliberato **l'aliquota massima del 5%**. Erano 16 il primo anno, sono salite progressivamente a 23 ('94), a 34 ('95) e a 56 ('96), per giungere a 59 quest'anno. Insomma, **oltre un'Amministrazione provinciale su due** (il totale è di 102 Province, restando esclusa la Valle d'Aosta) **applica il massimo consentito dalla legge**. Contemporaneamente, sono sempre calate le già scarse Province che avevano deliberato l'aliquota minima, cioè l'1%: da 15 del '93 a 10 del '94 a 9 del '95 ad appena 5 di quest'anno.

Costantemente fermo sui valori minimi è il Trentino-Alto Adige: l'1% immutato dal '93 al '97. Sono invece ben 5 le Regioni in cui tutte le Province applicano il tetto del 5%: Liguria, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Marche e Lazio; e sfiorano il massimo anche Piemonte (4,75%) e Campania (4,80%). Nel '93 solo nelle Marche la media superava il 4%; oggi sono ben 11 le Regioni in cui tale media è superata. Nel '93, per converso, erano 8 le Regioni sotto il 3% di media, men-

tre quest'anno è rimasta solo la Sicilia ad applicare aliquote mediate sotto il 3% (di poco).

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha così commentato: "Come nel caso di un tributo palese quale l'Ici, anche un **tributo occulto e invisibile** ai cittadini come la sovrattassa sui rifiuti, quando viene affidato dalla legge alle decisioni dell'ente locale tra un livello minimo ed uno massimo tende, in breve volgere di tempo e con regolarità incontrovertibile, a venire applicato al massimo. Gli enti impositori, insomma, non attuano la tassazione secondo necessità reali, bensì concepiscono i tributi disponibili - si veda l'Ici - **in pura funzione di cassa da dilatare sempre e comunque**, indipendentemente dalle esigenze. Le esigenze, anzi, vengono crate dalla consapevolezza dell'esistenza di un tributo dall'aliquota elevabile".

"Il comportamento degli enti locali" ha aggiunto il presidente Sforza "trova riscontro nella circostanza che solo 3 Province hanno deliberato, dopo il primo anno di

applicazione del tributo, una diminuzione della sovrattassa: Catanzaro e Ragusa nel '94 rispetto al '93 e Pisa nel '96 rispetto al '95. Ciò vuol dire che le Province non hanno adattato l'aliquota (**de liberata dalla Giunta**, quindi senza alcun dibattito pubblico) in relazione alle esigenze concrete della specifica materia, che possono variare di anno in anno, bensì come pura occasione strumentale per incrementare il gettito complessivo disponibile".

Il presidente della Confedilizia ha così concluso: "Va infine ricordato che questo tributo ignoto viene deliberato dalle Province ma è commisurato alla tassa rifiuti dei Comuni. Ciò vuol dire che **peggio è svolto il servizio in un Comune**, più elevato è il costo e quindi più alta la tassazione, più a sua volta la Provincia introita per il tributo ambientale e **più il contribuente paga** (senza neppure accorgersene). E lo stesso contribuente - sempre in tema ambientale - è in molte Regioni tenuto a pagare il contributo ai Consorzi di bonifica".

## VELLEITARISMO DEI SINDACATI INQUILINI

### Troppo pochi... per la catena umana

Doveva essere una manifestazione di massa per sollecitare la legge di riforma delle locazioni. Oltre agli organizzatori diretti - Sunia, Sictet e Uniat - c'era anche l'Unione inquilini, organizzazione vicina a Rifondazione comunista, che aveva rivolto un appello per la partecipazione "in massa al presidio davanti al Parlamento" aspettandosi che "tanti inquilini, sfrattati e senza casa" rispondessero.

Era stata annunciata una "catena umana" intorno alla Camera, rea di non provvedere per tempo alla riforma delle locazioni seguendo il mitico progetto Di Pietro-Mattioli (un'accoppiata, ha rilevato *Affari & Finanza*, settimanale de *la Repubblica* non certo pregiudizialmente ostile al Governo, che in materia ne sapeva meno di uno studente di ragioneria).

Invece... Invece è andata che la manifestazione "di massa" ha raccolto all'inizio, verso le due del pomeriggio del 18 giugno, fra le 50 e le 60 persone, con qualche cartello (Sunia Modena, Sunia Reggio, Sunia Roma, Sictet Bologna) e sparute bandiere biancoverdi del Sictet. Poi, col passare del tempo, dopo un'ora si è giunti all'apice: 165 persone contate, strette intorno all'obelisco di Montecitorio. Un numero insufficiente non solo per una manifestazione "di massa", ma anche semplicemente per effettuare la promessa catena umana: si sarebbe arrivati sì e no a un lato di Montecitorio. E gli altri tre?

Meglio allora rinunciare, fidando che le riprese televisive fossero fatte ad altezza d'uomo (come è avvenuto, gentilmente), così che, fra transenne, obelisco, garitta dei carabinieri, cartelli, bandiere, segretari nazionali, segretari generali, segretari semplici, si potesse perfino dare l'impressione che davanti alla Camera ci fosse davvero un po' di gente a protestare.

L'indifferenza dei parlamentari è stata tale che nessuno di loro ha pensato di sollecitare l'approvazione della riforma delle locazioni (si è provveduto solo, da parte del Governo, a regolare la scadenza del meccanismo prefettizio di graduazione degli escomi). E i pochi presenti, quasi tutti pensionati affittuari di enti pubblici e previdenziali, hanno mestamente ripiegato bandiere e cartelli dopo un'inutile attesa, una catena umana dissolta prima ancora di sorgere e una manifestazione che di massa non aveva altro che la velleità.

Le ricette del declino sono semplici. È sufficiente introdurre ostacoli che impediscano agli uomini di sviluppare la loro spontanea potenzialità di innovazione. Questi ostacoli li conosciamo molto bene: sono le regolamentazioni sul mercato del lavoro o negli affari. Un esempio è stato fornito dall'economista peruviano Hernando de Soto, che ha tentato di creare una piccola impresa nel suo paese e negli Stati Uniti. In Perù per superare tutti gli obblighi amministrativi ci sono voluti più di trecento giorni con impiego di tre persone, fra cui un avvocato, stipendiate a tempo pieno. Negli Stati Uniti è stata sufficiente una mezza giornata. È naturale che le grandi imprese riescono a superare queste difficoltà, perché conoscono le strade della corruzione per bruciare le tappe e hanno i mezzi per pagare gli specialisti delle regole, ma i più poveri e i più piccoli non sono capaci di abbattere queste barriere. Così si blocca lo sviluppo del paese.

La fiscalità è il modo in cui si manifesta la costrizione nelle società umane, anche se si continua a mantenere la finzione per cui l'imposta è votata in modo democratico.

Prendiamo la persona in cerca di lavoro: confronterà ciò che ha da disoccupato con quello che potrà avere se firma il contratto e, dal momento che i nostri sistemi premiano in modo eccessivo chi non ha impiego, la differenza è spesso debole, se non negativa, e perciò le persone sono incitate a non entrare sul mercato del lavoro. D'altro canto il datore di lavoro che cerca di iniziare una nuova attività e dunque vuole assumere una persona, la dovrà pagare tanto più cara quanto più le imposte graveranno sul salario; poi dovrà pagare anche altre tasse sulla sua attività, l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta sul reddito, le tasse professionali. Quindi se fa male i calcoli, assumendo questa nuova persona rischia di accumulare solo perdite e in questo caso verrebbe considerato l'unico responsabile. Al contrario se l'attività funziona, lo stato gli confisca gran parte dei guadagni.

Pascal Salin

## NUOVA LEGGE

Abbiamo corso anche il pericolo che si varasse un decreto-legge per riformare le locazioni (sulla base dell'Accordo Di Pietro - Mattioli firmato da piccole associazioni). La Confedilizia ha reagito organizzando - in pochi giorni - riuscite manifestazioni nelle maggiori città d'Italia, con volantaggi a tappeto. La manovra dei sindacati inquilini, così, non è riuscita.

## BONIFICA

Riuscita manifestazione, a Piacenza, contro la Bonifica. Sono stati presentati centinaia di ricorsi ed è stata anche organizzata una "catena umana" che ha circondato la Prefettura. Nelle foto, il titolo dell'articolo del *Corriere della sera* che ha ampiamente riferito della protesta.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Commissionari delle agenzie immobiliari in Europa							
	Venditori	Acquistatori	Locazioni	Locazioni	Affitti Titolari	IVA comuni	% del Mercato
Francia	4-10%	comuni	50% del 1° canone mensile	50% del 1° canone mensile	25-30%	10,5%	40%
Germania	11-15%	1%	-	2 mesi	-	15%	60%
Gran Bretagna	1-2,5%	comuni	10% affitto + costi 1° mese	-	-	17,5%	35%
Olanda	1-2,5%	comuni	dipende da durata dell'affitto	-	-	-	8%
Italia	2-3%	2-3%	1 mese	1 mese	15-20%	10%	40%
Spagna	5%	comuni	10%	-	70%	1-1%	40%
Austria	0-3%	3%	3 mesi	-	-	20%	20%
Belgio	3%	comuni	1 mese + 10% affitto mensile	-	10%	11-1%	40%
Svezia	2,5-3,5%	comuni	10% affitto mensile	-	10%	7-8%	-
Irlanda	2,5-3,5%	comuni	10%	comuni	30%	21%	70%
Portogallo	4-7%	comuni	1 mese affitto	-	-	-	-

Il nostro sistema fiscale ricompensa quelli che scelgono il presente al posto del futuro. Prendiamo, per esempio, l'imposta sul reddito. Immaginiamo un individuo che, grazie alla sua attività, guadagna 100. Se si impone una tassa del 50 per cento, all'individuo resta 50 e a questo punto può scegliere se consumare o risparmiare. Se consuma, il fisco non lo tassa più, se invece risparmia avrà in futuro un rendimento che andrà ad influire sul proprio reddito e dunque sarà ulteriormente tassato. Il risparmio è la via dolorosa per costruire lo sviluppo economico, il fisco rende questa via ancor più dolorosa applicando su tutto ciò che non viene immediatamente consumato una doppia tassazione.

Pascal Salin

## CASSAZIONE CONDOMINI

### Riscaldamento, quand'è insufficiente...

L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (art. 1123, primo comma, c.c.); con la conseguenza che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio dell'impianto, dato che il condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio.

Sez. un. - 26 novembre 1996 n. 10492 - Pres. La Torre - Est. Volpe - P.M. Leo (concl. conf.)

### ... e quando vi si rinuncia

Qualora alcuni condomini decidano, unilateralmente, di distaccare le proprie unità immobiliari dall'impianto centralizzato di riscaldamento, i medesimi non possono sottrarsi al contributo per le spese di conservazione del predetto impianto, non essendo configurabile una rinuncia alla comproprietà dello stesso, ma, ove i loro appartamenti non siano più riscaldati, non sono tenuti a sostenere le spese per l'uso (nella specie, quelle per l'acquisto del gasolio), in quanto il contributo per queste ultime è adeguato al godimento che i condomini possono ricavare dalla cosa comune.

Sez. II - 20 novembre 1996 n. 10214 - Pres. Sammartino - Est. Corona - P.M. Carnevali (concl. diff.)

## Programmazione economico-finanziaria 1998-2000

### II-3.4.4.b La politica sociale della casa

Un moderno sistema di promozione sociale non può prescindere dall'intervenire sul mercato, quello delle abitazioni, nel quale i cittadini soddisfano uno dei loro bisogni primari. Uscendo definitivamente dall'impostazione vincolistica che ha dimostrato tutta la sua inefficacia e inefficienza, il governo intende puntare ad un mercato delle locazioni e delle compravendite immobiliari più libero e meglio funzionante.

In una situazione storica che ha portato alla scelta del 78 per cento delle famiglie italiane verso la casa di proprietà, gli sforzi del governo, pur continuando ad agevolare l'acquisto della prima casa, vanno rivolti verso quella quota delle famiglie in affitto che non è in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato delle locazioni ai prezzi oggi prevalenti.

Per la fascia più debole delle famiglie che non dispongono di abitazione propria va confermato il ruolo strategico del patrimonio abitativo pubblico. Per le famiglie che, pur trovandosi nelle condizioni per averne titolo, non possano accedere agli alloggi pubblici per mancanza degli stessi e per il periodo nel quale questa carenza di offerta permane, si può immaginare di provvedere con misure fiscali o a carattere compensativo.

Per le famiglie che non dispongono di casa in proprietà o che non hanno i requisiti per accedere al patrimonio immobiliare pubblico, la domanda di case in locazione non potrà che essere soddisfatta dall'offerta privata. È immaginabile che una quota di questa domanda abbia prezzi di riserva superiori a quello di equilibrio e possa quindi soddisfare il proprio bisogno abitativo alle condizioni oggi prevalenti sul mercato, mentre un'altra quota di domanda trovi le condizioni di mercato eccessivamente onerose.

La politica delle locazioni deve favorire un abbassamento dei prezzi tramite un aumento dell'offerta. Tale scopo può essere perseguito oltre che favorendo la trasformazione, o più spesso la riconversione, in abitazioni dello stock di negozi e uffici oggi esuberanti anche nelle zone di maggior tensione abitativa, introducendo forme contrattuali alle quali la proprietà venga incentivata ad aderire per collaborare alla soluzione della dimensione sociale del problema.

Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica - Documento di programmazione economico-finanziaria 1998-2000

## A volte l'inquilino vuole pagare a nome di una società...

A volte, l'inquilino che ha preso in locazione un immobile come persona fisica, chiede di pagare a nome di una sua società. La ragione, è presto detta: vorrei "scaricare", le tasse sono tante, mi aumento un po' le spese. Sarebbe una cosa innocua, e in molti casi può anche esserla effettivamente. Ma, a volte, può pure nascondere un'insidia, volontaria o meno.

Intanto, nella più gran parte dei casi si corre il rischio che l'inquilino possa dire che si è stipulato un nuovo contratto, verbalmente (purtroppo, il fatto che la legge ammetta che i contratti di locazione siano stipulati anche in questa forma, crea possibili fastidi). La decorrenza della durata legale (minima, cioè) sarebbe conseguente: 4 (nell'abitativo) o 12 anni (nell'uso diverso) da quel pagamento, in nuova forma.

Ma poi, può capitare anche di peggio: che venga addirittura stravolta la natura stessa della locazione. La Cassazione ha affrontato, in una

Non è certo dalla benevolenza del macellaio, del birraio o del fornaio che ci aspettiamo il nostro pranzo, ma dal fatto che essi hanno cura del proprio interesse.

Noi non ci rivolgiamo alla loro umanità, ma al loro egoismo, e con loro non parliamo delle nostre necessità, ma dei loro vantaggi.

Nessuno che non sia un mendicante dipende principalmente dalla benevolenza dei suoi concittadini.

ADAM SMITH, *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, 1776

recente sentenza (n. 4750/94), il caso di un deposito, e ha spiegato bene i pericoli che corre al proposito il proprietario dell'immobile, accettando il pagamento del canone a nome di una società. Il rapporto di locazione - hanno detto i supremi giudici - potrebbe in questo modo essere posto "in collegamento con l'attività commerciale della società", facendo acquisire alla locazione di un deposito i caratteri di una locazione commerciale. Con tutte le conseguenze relative, che il locatore può evitare rifiutando (legittimamente, ha detto la Corte) il pagamento del canone che non avvenga a nome dell'effettiva persona fisica conduttrice.

Insomma. Se s'è stipulato il contratto con un determinato inquilino, è solo da lui che si deve accettare il pagamento del canone. Differentemente, le complicazioni (anche gravi) sono dietro l'angolo.

## Conferma per legge degli estimi, nuova eccezione di costituzionalità

Il decreto legge 23 gennaio 1993 n. 16, come conv. nella L. n. 75/93, sembra essere stato emanato a "correzione" di rendite che lo stesso legislatore ha riconosciuto non essere congrue, perché non rispondenti a criteri di ragionevolezza.

Pertanto, vincolare, come detta disposizione di legge fa, alla applicazione delle norme "errate" tutti i contribuenti che, per avventura, hanno posto in essere il momento genetico della imposta solamente in un certo periodo, significa creare senza alcuna ragione, disparità di trattamento tra questi e coloro che invece hanno posto in essere tale momento genetico in tempi successivi.

Tale considerazione porta a manifestare dubbi di illegittimità costituzionale della norma citata sotto un duplice profilo, per violazione degli artt. 3 e 53, comma 2° Cost.

- 1) Da un lato, infatti, appare in via interpretativa del tutto privo di giustificazione il diverso trattamento riservato, in tale norma, ai contribuenti che dovevano fare applicazione delle rendite per altri fini impositivi, per i quali, invece, la correzione è esclusa o, rectius, rinviata ad un momento successivo;
- 2) dall'altro, il vizio che inficia la disposizione impugnata appare in modo manifesto in relazione al calcolo dell'INVIM, per il quale il valore finale dell'immobile deve essere comunque considerato alla data del 31/12/1992, epoca nella quale vigevano rendite più alte di quelle attuali.

Ora, non sembra ragionevole sostenere che si possa attribuire ad uno stesso immobile, ad esempio, un valore pari a 100 alla data del trasferimento (es. 31/12/96) e pari invece a 130 alla data anteriore del 31/12/1992, solo perché a tale risultato si perviene effettuando il calcolo in base ad una rendita catastale in vigore all'epoca e successivamente ritenuta errata. In tale modo, la applicazione del criterio "uniforme" di valutazione dei beni, costituito dalla applicazione della rendita catastale predeterminata per legge, avrebbe conseguenze diverse per la determinazione della imposta di registro, ad esempio, rispetto alla determinazione della imposta sull'incremento di valore degli immobili, con conseguenze che appaiono irragionevoli.

Per le considerazioni sopra esposte, risulta non manifestamente infondata una questione di legittimità costituzionale dell'art. 2 D.L. 23 gennaio 1993 n. 16, come convertito nella L. 23 marzo 1993 n. 75, nella parte in cui prevede che restino in vigore, fino al 31 dicembre 1993, le tariffe di estimo e le rendite già determinate in esecuzione del D.M. 20 gennaio 1990, relativamente alla applicazione delle imposte diverse da quelle dirette, in relazione all'art. 3 Cost. ed all'art. 53, comma 2° Cost. Si osserva, infatti, anche da una sommaria analisi delle decisioni dei vari Direttori regionali delle entrate, che la prassi interpretativa sul punto, posta in opera dai vari uffici tributari, risulta essere assai variegata e contraddittoria, proprio per il tentativo, posto in essere dagli uffici, di avviare in via interpretativa alla percezione di sostanziale incoerenza e di disparità di trattamento cui dà luogo la interpretazione letterale della norma citata.

(Commissione tributaria provinciale di Pisa, Pres. Iannelli, Rel. Bragoni, ordinanza 15.2.97)

## Per riparare il lastrico che funge da tetto tutti i condomini obbligati a pagare

Poiché il lastrico solare dell'edificio (soggetto al regime del condominio) svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficiale o se è attribuito in uso esclusivo a uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti i condomini, in concorso con il proprietario superficiale o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempianti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato articolo 1126, vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.

Corte di cassazione - Sezioni Unite civili - Sentenza 24 gennaio-29 aprile 1997 n. 3672 (Presidente Sgroi; Relatore Corona; Pm - conforme - Morozzo Della Rocca)

## Teritorio nazionale, vincolato per il 46,14%

La legge 1497/39 sottopone a vincolo, per l'interesse pubblico che presentano, le "cose immobili" che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; ville, giardini e parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza; complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale; bellezze panoramiche. L'insieme di tali cose (oggi si direbbe beni) dichiarate di notevole interesse pubblico con specifici provvedimenti di vincolo costituisce - secondo dati del Ministero per i Beni culturali e

Quanto più aumenta la percentuale di reddito nazionale affidata alle decisioni della politica, tanto più si riduce quella nostra fondamentale libertà che consiste nel poter decidere la destinazione, l'utilizzo del nostro reddito.

ANTONIO MARTINO,  
*Liberal*, dicembre 1996

ambientali - il 17,42% dell'intera superficie territoriale nazionale. Le Regioni con minor superficie vincolata sono il Friuli-Venezia Giulia (2,96% del territorio regionale) e la Calabria (4,5%), mentre le più vincolate risultano il Trentino-Alto Adige (il 66,4%), l'Abruzzo (il 43,35%) e il Molise (il 42,98%).

La legge 431/85 ha però sottoposto al vincolo paesaggistico della precitata normativa molti altri beni: marittimi, lacustri, fluviali, montuosi, boschivi, ecc. Nell'insieme, risultano così vincolati il 21,56% del territorio nazionale per boschi (dal 58,94% della Liguria al 4,67% della Puglia); il 14,93% per fasce marine, lacustri e fluviali (dal 39,01% della Liguria al 2,46% della Puglia); lo 0,18% per zone umide (solo in Emilia-Romagna sussistono vincoli di qualche estensione, per l'1,04% del territorio regionale); il 4,17% per parchi (in testa il Trentino-Alto Adige col 18,05%, mentre Friuli-Venezia Giulia, Sardegna, Umbria e Veneto non hanno alcun vincolo di tal tipo); il 9,34% per aree montane (dal 76,27% della Valle d'Aosta allo zero per cento della Puglia).

Guardando all'insieme dei vincoli, risulta che la superficie vincolata per interesse paesaggistico-ambientale è nel totale di oltre 139mila kmq, cioè il 46,14% dell'intero territorio nazionale. Le Regioni più estensamente vincolate sono il Trentino-Alto Adige (il 95,89% del territorio regionale), la Valle d'Aosta (l'87,71%) e la Liguria (81,99%); le meno vincolate sono invece la Puglia (18,79%), la Sicilia (28,77%) e l'Emilia-Romagna (34,10%).

## CITAZIONE

## Radici etiche dell'evasione fiscale

Abbiamo un numero di dipendenti pubblici triplo, in rapporto alla popolazione, di quello degli Stati Uniti, una super-potenza mondiale che ha ovviamente, in campo militare e internazionale, responsabilità particolarmente estese e costose. Poiché in Italia abbiamo circa 3.600.000 dipendenti pubblici, è perfettamente legittimo concludere che il nostro benemerito "Stato sociale" paga ogni mese 2 milioni e 400 mila stipendi inutili e quindi ruba ogni anno a chi lavora nel privato (con tutta la fatica e l'insicurezza che le attività di mercato comportano) la quisquilia di 150 mila miliardi per regalarli a moltitudini di parassiti che pretendono di vivere nell'ozio e nella sicurezza delle nostre infinite nicchie burocratiche.

E qui sta la ragione principale per cui i nostri servizi pubblici (dalla sanità alla scuola ai trasporti) fanno letteralmente schifo: nel fatto, cioè, che gran parte del denaro rastrellato con le tasse esose del nostro provvido "Stato sociale" viene sperperata per pagare personale inutile e ben poco resta per le prestazioni. Così, da anni vengono aumentati i ticket sanitari a carico dei pazienti, o le tasse scolastiche, o i biglietti ferroviari, mentre i servizi relativi vanno parallelamente peggiorando e migliaia di miliardi vengono dissipati o per i sontuosi pre-pensionamenti dei ferrovieri inutili o per le pensioni anticipate degli insegnanti inutili (che vengono prontamente rimpiazzati con nuove assunzioni inutili).

Solo alla luce di questo vergognoso, quotidiano sperpero del gettito fiscale può essere correttamente valutato il problema dell'evasione. Con quel reddito (se non quello dei suoi estorsori armati e gallonati), questo Stato inetto, imbroglione e sperperatore pretende dal popolo che lavora e produce il pagamento regolare dei suoi balzelli esosi per sopperire, come ama dire, ai bisogni dei più deboli, quando è ormai evidente che questa quotidiana rapina serve in realtà soprattutto ad assicurare vitalizi e privilegi a moltitudini di parassiti che amano definirsi servitori dello Stato e sono in realtà sfruttatori del popolo.

Come possono, questo Stato ed i suoi padrini dei partiti statalisti, additare al pubblico imbrobbio il cittadino che, coll'evasione, cerca di limitare la rapina del 70% del suo reddito e, al tempo stesso, assicurare impunemente a milioni di burocrati legittimati da decenni a rubare alla collettività l'intero stipendio?

Esattamente come un rapinatore non ha diritto di fare prediccozzi a nessuno, esattamente come la vittima di una rapina ha diritto di nascondere i suoi denari ai banditi, così i grandi baroni della classe politico-burocratica parassitaria (a partire dall'inquilino del Quirinale) non hanno nessun diritto di propinarci le loro omelie ipocrite e così i lavoratori del privato (piccoli imprenditori, dipendenti e autonomi) avranno ottime ragioni etiche per nascondere una parte del loro reddito ai pubblici estorsori, fin quando questi estorsori e i loro innumerevoli compari delle burocrazie statali e locali non abbiano cessato di derubarli di due terzi dei loro sudati guadagni, per vivere nell'ozio e nel privilegio.

Luigi De Marchi, *L'opinione*, quotidiano di Roma, 19.6.97

Non può esserci prosperità se non esistono individui che decidono d'immaginare il futuro, di fare cioè un sacrificio oggi per avere un maggior benessere domani. Questo sacrificio è il risparmio. È un errore grave mettere in atto politiche che mirano ad uccidere il risparmio con il pretesto di rilanciare il consumo. Ancora una volta basta guardare ciò che succede nel mondo, dove i paesi che hanno i tassi di crescita più elevati, sono quelli che hanno anche i tassi di risparmio più elevati: Singapore, per esempio, ha un tasso di crescita del 20 per cento e un tasso di risparmio del 40 per cento. Ma perché il tasso di risparmio è elevato? Per una ragione molto semplice: la fiscalità non è oppressiva.

Pascal Salin

Lo sviluppo non è un problema tecnico, da ingegneri, ma filosofico e istituzionale. L'importante è non mettere nell'ambiente in cui gli individui operano ostacoli istituzionali che uccidono la loro voglia di costruire, di pensare il futuro, di innovare. I diritti di proprietà, in questo senso, hanno una grande importanza, perché quando sono definiti in maniera precisa consentono di dare agli individui informazioni e maggiori certezze su risultati futuri delle loro azioni di oggi. Sono il fondamento della responsabilità. Evidentemente da questo punto di vista anche la fiscalità ha un ruolo importante, perché è un attentato al diritto di proprietà.

Pascal Salin

## Condominio, conservazione documenti

Per quanto tempo un amministratore ha l'obbligo di conservare i documenti condominiali e, di conseguenza, un condomino ha il diritto di prenderne visione? In materia condominiale, il Codice civile non impone l'osservanza di una specifica contabilità: il condominio del resto, non è un'impresa o una società, ma ente di gestione sfornito di personalità giuridica.

Pertanto, non si applicano al condominio le disposizioni del Codice civile relative alla disciplina delle scritture contabili né, in particolare, l'articolo 2214 che disciplina le scritture obbligatorie le quali, in relazione all'articolo 2709 del Codice, «fanno prova contro l'imprenditore». Tuttavia, la mancanza di norme specifiche circa la contabilità condominiale è "corretta" sia dall'obbligo dell'amministratore di comportarsi secondo la diligenza del buon padre di famiglia (articoli 1176 e 1710) sia, eventualmente, dal regolamento di condominio. Quest'ultimo può prevedere norme rigorose sulla tenuta della contabilità e sulla conservazione delle scritture contabili, a tutela dei reciproci rapporti (interni) tra condomini e del rapporto di mandato (esterno) con l'amministratore.

La diligenza del buon amministratore dà vita a un criterio di responsabilità elastica deontologica, da valutare in relazione al tipo di attività esercitata.

Tale criterio va integrato con la legge 7 agosto 1990, n. 241 (che ha valorizzato i principi di pubblicità, chiarezza e trasparenza), applicabile in ogni settore dell'ordinamento.

## I documenti obbligatori

Pur se al condominio non si applica l'articolo 2220 del Codice Civile - il quale prevede che le scritture contabili debbano essere conservate per dieci anni dalla data dell'ultima registrazione - una corretta gestione condominiale richiede la conservazione di una serie di documenti indispensabili. Il riferimento temporale, per la tranquillità di tutti, sono i dieci anni del termine per la prescrizione ordinaria (articolo 2946 del Codice civile).

Tali documenti sono: l'elenco dei condomini, la copia del regolamento di condominio, le tabelle millesimali, il registro dei verbali delle assemblee, i documenti relativi alla sicurezza degli impianti e al risparmio energetico.

Se poi il condominio ha alle proprie dipendenze dei lavoratori (portiere) diventa allora obbliga-

toria la conservazione dei relativi documenti (contratto di assunzione e buste paga) fino a 5 anni dopo la data di cessazione del rapporto. Per dieci anni dopo la fine del rapporto, invece, va conservata la documentazione relativa ai rapporti contributivi con gli enti previdenziali.

## I documenti di spesa

Anche nei rapporti di gestione contabile tra condominio e amministratore in linea di principio è applicabile il termine decennale di prescrizione, anche se, con l'approvazione del bilancio annuale, i condomini non potrebbero rimettere in discussione la corretta gestione condominiale.

E questo perché, nell'ipotesi in cui il condominio di minoranza, in sede di rendiconto annuale, abbia contestato la regolarità della spesa e dei pagamenti, l'amministratore è tenuto a conservare i documenti relativi alle voci contestate per dieci anni. In ogni caso, soprattutto alla luce della legge 241/90, appare oggi doveroso, per il buon amministratore, conservare i documenti di spesa anche dopo l'approvazione del rendiconto annuale, per dieci anni, al fine di consentire a ogni interessato di verificare la corretta amministrazione condominiale.

Non solo, il buon amministratore (anche se non è considerato soggetto passivo d'imposta, ma consumatore finale) sempre in base ai principi di trasparenza amministrativa è deontologicamente tenuto nei confronti dei terzi e a tutela dei condomini, a richiedere il rilascio delle fatture e degli altri documenti di spesa; e a conservarli per almeno dieci anni.

## Agi e Ance, segnali di pace

Segnali di pace. L'Agi, l'associazione delle grandi imprese di costruzione, li ha inviati all'Ance, la storica associazione dei costruttori, da cui i big usciranno un anno fa. «È giunto il momento di un'alleanza federativa tra tutte le componenti del mondo delle costruzioni - ha dichiarato a 24 ore il presidente dell'Agi, Dario Crespi - che si ponga l'obiettivo di un rilancio del settore. Ora che Governo, Banca d'Italia e i leader dei Paesi europei concordano sulla necessità di rilanciare politiche occupazionali centrate sugli investimenti e sull'edilizia, il nostro mondo non può farsi trovare impreparato».

## CONGRESSO ANBI

### Bonifica e Confedilizia

Al Congresso dell'ANBI (Associazione nazionale Bonifiche) s'è parlato molto della Confedilizia. Almeno, stando a quanto hanno riferito le agenzie di stampa del 19 giugno e i giornali del giorno dopo (perché, di Confedilizia s'è sì parlato, ma in sua assenza, dato che non la si è invitata ai lavori...).

«Per risolvere il contrasto che da anni oppone l'Anbi alla proprietà edilizia (Confedilizia) - così, testualmente, recita un lancio dell'Ansa - il ministro dell'Agricoltura Pinto ha proposto, per gli immobili urbani, "una contribuzione differenziata e più equa"». Aspettiamo di sapere dal ministro (al quale la Confedilizia ha già rivolto una specifica richiesta in questo senso) che cosa esattamente questo significhi ma, per noi, la cosa è molto semplice: ci basterebbe che fosse applicata la legge (per come essa è esattamente interpretata dalla Cassazione), e la contribuzione sarebbe di per sé "giusta ed equa". E questa è anche la nostra risposta al presidente della Confagricoltura Bocchini che (sempre stando all'Ansa) avrebbe chiesto alla Confedilizia - nel suo intervento al Congresso Anbi - "le reali intenzioni".

Per il resto, al presidente dell'Anbi Lobianco (che, sempre stando all'Ansa, avrebbe chiesto alla Confedilizia di "partecipare direttamente alla vita dei Consorzi") facciamo presente che il problema è *anche* di rappresentanza, ma - prima di tutto - di rispetto della legge. Non è certo per avere un rappresentante nei Consorzi in più o in meno rispetto agli attuali che si batte la Confedilizia, ma per difendere la proprietà degli immobili urbani e il fatto che essi paghino solo nei casi realmente previsti dalla legge. Tanto diciamo anche all'ex ministro dell'Agricoltura Walter Lucchetti che - su *il Giornale* del 22/6 - ha parlato di necessità di decentrare amministrativamente la Bonifica (ma che significa?) "agli altri soggetti non agricoli presenti nel territorio (Confedilizia innanzitutto)".

Subito lo stesso giorno del Congresso, il Presidente confederale ha comunque così dichiarato alle agenzie di stampa: "Che gli immobili urbani debbano anch'essi pagare per i benefici diretti che ricevono dalle opere di bonifica - come sostenuto al Congresso Anbi - nessuno l'ha mai posto in dubbio. Il problema è solo che alle richieste di riconduzione ad equità della contribuzione, si è sempre risposto con iattanza e con la logica del fatto compiuto. Questo solo ha portato all'insostenibile e pericolosa situazione attuale".

La Confedilizia, ha spiegato Sforza Fogliani, "ha in corso ogni approfondimento sui piani di classifica che era stato concordato, ma in questo frattempo pressoché tutti i Consorzi hanno approfittato della cosa per estendere i contributi consortili ad immobili urbani che per decenni e decenni mai avevano pagato. E chi agisce in questo modo - ha concluso - che condanna i Consorzi alla pubblicizzazione e ne affossa l'autogoverno".

### Rapporto Censis

#### Il peso non più remunerato della casa

Quattro anni di sotterranea devalutazione del mercato immobiliare hanno minato dalle fondamenta il senso di sicurezza e la stessa stabilità da sempre connaturata alla casa. Ed in più assistiamo al paradosso di una tardiva rivalsa fiscale data dall'incremento degli estimi catastali (cioè dei valori reddituali degli immobili) proprio nel momento di maggiore svalutazione. Un incremento che ha senso solo in quanto imposta patrimoniale mimetica e di massa.

L'effetto più visibile del nuovo quadro che si è andato formando negli ultimi anni è il progressivo disinteresse ad indirizzare il risparmio familiare nella casa. Nel confronto 1992-1996, emerge, infatti, una caduta delle propensioni di investimento dal 29% al 7% delle famiglie, riportando allo stretto turn-over della formazione di nuovi nuclei di convivenza la domanda aggiuntiva esistente. Il fenomeno è tanto più significativo visto che, sempre in termini di aspettative, nell'ultimo anno le famiglie prevedono in modo maggioritario che il reddito disponibile resti invariato, convergendo sulla stabilità dei redditi le opinioni di quanti nel 1992 prevedevano un reddito in aumento (passato fra '92 e '94 dal 10% all'8%) o in diminuzione (dal 41% al 31%).

(da: 30° Rapporto Censis - La situazione sociale nel Paese)

## CORTE COSTITUZIONALE

### Tutela paesaggistica, spetta alle Regioni

Spetta alle Regioni e non agli organi centrali dello Stato provvedere alla tutela dei vincoli paesaggistici. Lo ha ribadito la Corte costituzionale, eliminando una norma che, già bocciata in passato per incostituzionalità, era stata riproposta dal legislatore con un contenuto in sostanza identico. Lo spunto che ha determinato un nuovo intervento della Consulta è di portata modesta: una rimessa prefabbricata di appena 12 metri quadrati realizzata in una zona di Siena sottoposta a vincolo paesaggistico.

Ai proprietari, che avevano chiesto il rilascio della concessione, il sindaco oppose un rifiuto sulla base del parere negativo del ministro per i Beni culturali ed ambientali. Il Tar della Toscana, su richiesta dei proprietari, annullò tutti gli atti per la "incompetenza" del ministro sancita dalla Consulta in una sua sentenza del 1988. In seguito il Consiglio di Stato rimise la questione alla Corte costituzionale, facendo notare che il legislatore, con una nuova normativa, aveva di fatto confermato la validità dei provvedimenti già adottati in base alla legge dichiarata incostituzionale. In altre parole l'altolà dato dalla Consulta era stato aggirato. Tali censure sono state ora fatte proprie dalla Corte, che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, comma 2, legge 13/3/1988 n. 68 in quanto, oltre che sulla base di un DL decaduto, aveva riproposto una normativa già bollata di incostituzionalità.

## EDILIZIA

### Art. 26 (opere interne): per l'Anci, è vivo

In relazione alla dibattuta questione circa la vigenza o meno dell'art. 26 della legge 47/85 (sul condono edilizio: la norma concerne le opere interne) di cui si è trattato in *Cn* febb. '97, si rileva che - rispondendo a quesiti posti da amministratori locali - l'Anci (Associazione nazionale dei Comuni italiani) è intervenuta (*Il Sole-24 Ore del lunedì*, 12.5.97) rilevando fra l'altro: "Considerando che la legge 662/96 non ha recepito le disposizioni contenute nei vari decreti reiterati e non convertiti che prevedevano l'abrogazione espressa degli art. 10 e 26 della legge 47/85, si può ritenere che troverà luogo, in via principale, il regime della denuncia di inizio attività ai sensi del c. 60 dell'art. 2 della legge 662/96, nell'ipotesi in cui ricorreranno concretamente" tutte le condizioni stabilite dalla medesima legge; "in caso diverso si applicherà il regime di cui al citato art. 26, sempreché ne sussistano i presupposti ivi previsti".

Per la (richiamata) legge 662/96, vedasi *Cn*, n. 1/97.

## PUBBLICAZIONI UTILI



**Pubblicazione richiedibile a:**  
Segreteria Comitato Euro,  
Via XX settembre 97, 00187  
Roma - tf. (06) 4744089-  
4827923



**Tutto per formare (e controllare) le Tabelle millesimali condominiali. Ne è autore Vincenzo Gasparrelli. Pagg. 167.**