



E NON C'ERA ANCORA L'ICI...

Per far sì che ognuno degli enti abbia la sua parte (di imposte), ma che non ecceda un certo livello, si sono adoperati in Italia mezzi ben noti. Il legislatore ha stabilito un limite massimo: ma Comuni e Province, dopo averlo raggiunto, hanno dichiarato che non potevano vivere, e allora si è creato un secondo limite a cui sollecitamente tutti i Comuni sono arrivati; e, allorché se ne è creato un terzo, questo è stato subito raggiunto dalla totalità dei Comuni. È un sistema che non funziona, perché crea negli amministratori dei Comuni e delle Province la tendenza ad ottenere l'autorizzazione ad arrivare fino al limite massimo stabilito; essi finiscono per concepire il raggiungimento dell'ultimo limite di tassazione come una cosa naturale; come un diritto di proprietà. L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino a un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare. In tal modo si arriverebbe anche al quarto e al quinto limite, se ci fossero.

Si era immaginato di trovare un freno nel senso che l'eccedenza oltre il limite dovesse essere autorizzata con una legge sociale; ma la sola conseguenza di questo è stata la moltiplicazione dei disegni di legge per la fissazione dei limiti.

LUIGI EINAUDI

***intervento alla Seconda Sottocommissione per la Costituzione,
Assemblea Costituente, 31 luglio 1946***

All'interno

- Scritte sui muri, reclusione
- Tabella retribuzioni dipendenti
- Ordinanza piccioni
- Proroga biennale, solo abitativo
- Disegno di legge Veltroni, nuovi vincoli per gli immobili
- Riforma locazioni, fondi insufficienti
- Acqua potabile, contatori singoli
- Fabbricati ex rurali, denuncia entro il 31.12
- Attenti alle "donne" della pulizia

Il Presidente incontra i Segretari Generali Filcams-CGIL, Fisascat-CISL e Uiltucs-UIL

Il Presidente ha incontrato - unitamente al Presidente della Cassa Portieri, Gardella - i Segretari Generali Filcams-CGIL Amoretti, Fisascat-CISL Baratta e Uiltucs-UIL Vanni. Sforza Fogliani ha pure avuto incontri con il Sottosegretario alle Finanze Castellani (con delega al Catasto), con il Direttore del Dipartimento territorio del Ministero Finanze Vaccari e con il Direttore Generale del Catasto De Santis. Ha pure ricevuto il Presidente dell'Empaia, Francone, e incontrato la dott. Barbato, responsabile dell'Ufficio per il Giubileo del Ministero dei LL.PP.

A Modena il Presidente ha svolto una relazione al Convegno "Patrimonio 2000. Un progetto per il territorio storico nei prossimi decenni" organizzato dall'Associazione nazionale centri storico-artistici (ed al quale hanno partecipato anche il Ministro dei LL.PP. Costa e il Presidente della Commissione Ambiente della Camera). A Rimini - dove ha anche visitato la locale sede, accompagnato dal Presidente Fabri - Sforza Fogliani ha partecipato alla Tavola rotonda (conclusa dal Sottosegretario Castellani) sul tema "Obiettivo equità fiscale sulla proprietà immobiliare" organizzata dal Ministero delle Finanze-Dipartimento del territorio unitamente al CNC-Consortio nazionale concessionari e al Comune di Rimini. Sforza Fogliani ha pure svolto una relazione al Convegno Fiaip di Bologna sul tema "La trascrizione del contratto preliminare, una novità per il mercato immobiliare e il sistema bancario" e tenuto una relazione introduttiva al Convegno sul tema "L'imposizione contributiva dei Consorzi di Bonifica-Problemi e prospettive" svoltosi a Piacenza (dove ha pure presieduto alla presentazione del volume "Verso l'Europa, ovvero la fine della politica", personalmente illustrato anche dall'autore prof. Giuseppe Guarino). A Milano, il Presidente confederale ha partecipato ad una riunione del Consiglio Fidaldo nonché al meeting Aspesi "Sviluppi in Italia di Gestioni e Dismissioni di Portafogli. Cartolarizzazione di Diritti Immobiliari". A Roma, da ultimo, Sforza Fogliani ha presieduto la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali della Confedilizia.

Numerose, come sempre, le presenze del Presidente a radio e tv. Citiamo quelle al TG5 e al Giornale radio economico di Rai 1 nonché al GR 2 e, quale esperto, a Ombudman estate.

Il Presidente della Confedilizia Veneto, Vigne, è intervenuto a Venezia al Convegno Fiaip sulla politica della casa.

Il Responsabile del Coordinamento urbanistico Confedilizia, Scripelliti, ha presieduto una riunione del Coordinamento medesimo e partecipato a Martignacco (Udine) al Convegno "Il mercato immobiliare nei centri urbani e turistici".

Il Segretario Generale Bertocchini ha incontrato una delegazione del Cdu guidata dall'on. Buttiglione e partecipato, a Firenze, ad un Convegno Fiaip sulle verifiche fiscali alle agenzie immobiliari.

Il dott. Pisacane ha partecipato, per delega del Presidente confederale, al Convegno Unai sulle norme di sicurezza nel condominio.

L'Assistente del Presidente, Bianco, è intervenuto al dibattito promosso dalla rivista "Qui condominio" sul tema "Casa e Fisco, riforme dell'istituto condominiale".

Visita alle zone terremotate

Il Presidente confederale (che fin dalla fine di settembre, alla prima scossa tellurica, si è costantemente tenuto in contatto, anche tramite il Segretario Generale Bertocchini, con i Presidenti della Confedilizia Umbria, Fronduti, e Marche, Mei) ha compiuto in ottobre una visita alle zone terremotate nel corso della quale ha incontrato anche il Ministro dei LL.PP., Costa. Sforza Fogliani ha, in particolare, presieduto a Foligno (ove - accompagnato dall'ing. Fronduti - ha compiuto un sopralluogo alla sede locale della Confedilizia, gravemente lesionata dal sisma) una riunione di dirigenti e soci della zona. Il Presidente confederale - unitamente al Segretario Generale - ha poi tenuto costanti contatti pure con il Dipartimento Protezione civile della Presidenza del Consiglio che, in una delle ordinanze per le zone terremotate, ha espressamente fatto riferimento alle Associazioni della Proprietà edilizia per il reperimento di alloggi da destinare ai senzatetto.

Ci scusiamo

Ci scusiamo ancora per il ritardo con il quale il numero di Cn di ottobre (postalizzato il 20 dello stesso mese) è stato recapitato in alcune zone d'Italia, dovuto alla mancata concessione da parte dell'Ente Poste - per la categoria di periodici alla quale appartiene il nostro - di postalizzare lo stesso in forma decentrata, come da noi sempre fatto con spese a nostro carico prima della recente modifica delle tariffe postali. Il diniego in questione appare inspiegabile e ci stiamo attivando per porvi rimedio.

Confedilizia è su Internet

Confedilizia è su Internet con un proprio sito che illustra la struttura - anche territoriale - della nostra organizzazione oltre che le sue iniziative e che fornisce, altresì, dati e informazioni interessanti la proprietà immobiliare. L'indirizzo per la consultazione è: <http://www.confedilizia.it>

Decreto legge deliberazioni tributi locali

Il Governo ha approvato un decreto legge che proroga al 31.1.98 il termine per le deliberazioni concernenti, oltre che l'approvazione del Bilancio di previsione per il prossimo anno, le tariffe e aliquote dei tributi locali per lo stesso anno. Il termine per il versamento - fra l'altro - della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche è conseguentemente fissato al 31.3.98.

Come già rilevato (cfr. Cn ottobre), il termine del 31 ottobre per la deliberazione dell'aliquota Ici fissato dal provvedimento istitutivo dell'imposta, non è - finora - mai stato osservato, dall'istituzione dell'imposta medesima ad oggi. I Comuni sono sempre riusciti ad ottenerne la proroga.

Cipark nel '98 a Europolis

Dal 12 al 15 febbraio 1998 la Fiera di Bologna ospiterà la quarta edizione del Salone del Traffico e della Mobilità di Europolis, tradizionale appuntamento espositivo e convegnistico sui temi della mobilità urbana e del territorio.

Sulla base della positiva esperienza delle iniziative organizzate in passato, il Cipark - Centro Iniziative Parcheggio, del quale la nostra Confederazione fa parte, ha deciso di confermare anche per il 1998 la propria presenza al Salone, programmando per venerdì 13 febbraio una giornata di approfondimento sui temi della sosta.

L'on. Testa Presidente del Comitato permanente finanza territoriale

L'on. Lucio Testa è stato eletto Presidente del Comitato permanente per il controllo della finanza territoriale. Sono andati al parlamentare 30 voti, contro 3 dispersi.

Un'Agenzia per il registro immobiliare?

Un'Agenzia per la gestione del pubblico registro immobiliare, autonoma dalle Finanze e dotata di risorse proprie: è questa l'ipotesi di riorganizzazione del Dipartimento del Territorio intorno alla quale sta lavorando la Commissione ministeriale costituita con il decreto delle Finanze 8.7.97 allo scopo di esaminare (e possibilmente risolvere) i non facili problemi organizzativi del Catasto.

L'Agenzia (il cui debutto è previsto per la fine del prossimo anno) avrà tutte le funzioni proprie dell'attuale Dipartimento (ad esclusione di quelle che hanno per oggetto materie diverse dalle immobiliari) e potrà assorbire funzioni che, seppur analoghe, sono esercitate da altri soggetti (ad es., il demanio marittimo).

La Commissione sta studiando l'ipotesi di un sistema di finanziamento autonomo dell'Agenzia, in modo che possa contare su entrate proprie.

Comune di Milano, novità immobili

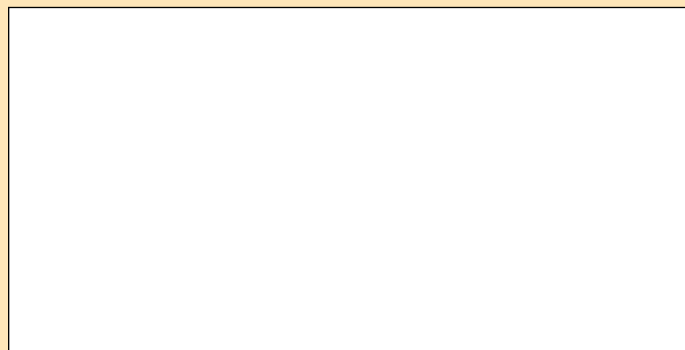
Novità in vista nella gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano. Si prevede di liberare gli alloggi più prestigiosi, siti in Galleria Vittorio Emanuele e dintorni, dalle associazioni che attualmente pagano poco o nulla, alle quali verrà offerta in alternativa una sede periferica (se solventi). Una volta liberi, gli uffici saranno messi sul mercato con l'impegno, per i conduttori, di provvedere ai lavori di recupero edilizio. In tal modo il Comune conta sia d'incrementare notevolmente gli introiti sia di far sistemare alloggi di pregio oggi degradati.

La Confedilizia è tanto più forte quanto più uniti solidali compatti sono i suoi iscritti

I Comuni si reggono grazie alle tasse sulla casa. Coi soldi dei proprietari pagano i servizi anche per chi non è proprietario

CONVEGNO A PIACENZA

Contributi bonifica, ad arlecchino (da una parte si paga, e dall'altra no)



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Al suo fianco, i proff. Guarino, Francario e d'Ayala Valva

In Toscana i contribuenti extragricoli pagano circa 280 miliardi di contributi e gli agricoli neppure la metà. In Emilia, invece, la contribuzione extragricola grava sul totale per la metà. In Sicilia, condomini e proprietari di case non pagano un lira. Tutto ciò è disordinato e inconcepibile, oltre che inaccettabile. Ci sono regioni che richiedono il contributo a 48 case in tutto e altre che lo richiedono a 820 mila circa (Emilia), 187 mila (Lazio), 279 mila (Toscana). La disparità e l'incoerenza ma soprattutto l'inosservanza generalizzata della legge rendono la situazione inaccettabile e bisognosa di un pronto intervento. In alcune Regioni - insomma - condomini e immobili urbani pagano i contributi ai Consorzi di Bonifica, in altre pagano poco, in altre ancora pagano niente del tutto. "È una situazione paradossale, che non può più essere sopportata perché non è sopportabile un'applicazione ad arlecchino di una medesima legge statale".

Così ha dichiarato il Presidente confederale Sforza Fogliani in apertura del Convegno sulla Bonifica organizzato dalla Confedilizia a Piacenza. Il Presidente Sforza ha così proseguito: "Le Regioni possono affidare agli



Un aspetto della sala, gremita di pubblico (in prima fila, parlamentari e consiglieri regionali)

enti locali tutti i compiti che vogliono, ma coi loro soldi. I contribuenti, invece, sono tenuti a pagare solo per le opere della Bonifica previste dalla legge '33, e non per nuove opere o nuovi compiti".

All'importante Convegno è intervenuto anche l'ex ministro prof. Giuseppe Guarino. «Sono i Consorzi e non viceversa - ha detto il cattedratico - che devono dimostrare la sussistenza del beneficio diretto derivante da opere di bonifica a un immobile urbano o a un condominio, e solo in questo caso i contribuenti devono pagare». Il prof. Guarino si è così pronunciato tenendo la prima relazione al Convegno. «Le esigenze di tutela dell'ambiente e del suolo - ha detto ancora l'ex ministro Guarino - sono esigenze degli enti locali, non possono essere scaricate sui Consorzi e, tramite loro, sui cittadini proprietari di casa o di condomini».

I profili costituzionali dei contributi consortili sono stati illustrati dal prof. Francesco d'Ayala Valva, mentre dei piani di classifica dei Consorzi (fondamenti e funzione) si è occupato il prof. Lucio Francario.

Comunicazioni al Convegno sono state tenute anche dall'avv. Giuseppe Manfredi (Questioni processuali sulla competenza) e dal geom. Gualtiero Barbieri (Acque meteoriche e Consorzi di Bonifica).

Scritte sui muri, reclusione fino a 1 anno

E per il danneggiamento, sino a 3 anni

La nuova legge sui beni culturali 8.10.97 n. 352 (Cn ottobre '97) reca disposizioni che interessano anche le case non vincolate.

La nuova normativa ha infatti modificato l'art. 639 del Codice penale prevedendo che l'imbrattamento o deturpamento di immobili storico-artistici ovunque ubicati o di "immobili compresi nel perimetro dei centri storici" sono puniti con la pena della reclusione fino a 1 anno o della multa fino a lire 2 milioni. La norma prevede espressamente che "si procede d'ufficio": non è, cioè, necessaria la querela del proprietario danneggiato e gli ufficiali e agenti della Forza pubblica hanno l'obbligo di denunciare gli autori all'Autorità Giudiziaria nonché di compiere le dovute indagini per l'identificazione di ogni responsabile.

La nuova legge prevede altresì che il danneggiamento (nel quale rientra il deterioramento) di cose storico-artistiche ovunque ubicate o di "immobili compresi nel perimetro dei centri storici" sia punito - sempre d'ufficio - con la reclusione da 6 mesi a 3 anni.

LOCAZIONI GIURISPRUDENZA

Gravità inadempimento

La predeterminazione della gravità dell'inadempimento di cui all'articolo 5 della legge 392/1978 non trova applicazione per le locazioni a uso non abitativo, in quanto la disciplina di queste non la richiama.

Cass. sez. III, sentenza 18 agosto 1997 n. 7678 - Pres. Merigiola; Rel. Fancelli; Pm (conf.) Lugaro; (Legge 392/1978, articolo 5; Cc, articolo 1455)

Iva e canone

Il credito del locatore per l'Iva di rivalsa prescinde totalmente dall'oggetto del contratto di locazione e sorge unicamente con l'emissione della fattura ed il relativo obbligo di versamento dell'imposta. Il credito del locatore per erogazione di servizi accessori, quali il portierato, l'illuminazione e lo sgombero di immondizie, è assistito dal privilegio di cui all'art. 2764 c.c.

Tribunale di Bergamo, 10 gennaio 1995

Confedilizia: pressione fiscale 1980-1997 a quota + 1000%

"La situazione dovrebbe indurre la classe politica ad un sano ripensamento sul modo per giungere in Europa e cioè smagrendo lo Stato di tante sue attività mobiliari malcondotte anziché - come s'è fatto - attraverso un aumento delle imposte e per prima cosa di quelle sulla casa".

Lo ha dichiarato a Bologna, a margine di un convegno della Fiaip, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani che ha poi così proseguito: "Anche senza considerare la mazzata di quest'anno i tributi gravanti sugli immobili sono aumentati nel '96 rispetto al 1995 del 6,9% superando quota 53.000 mld. L'incremento percentuale della pressione fiscale sulla casa raggiungerà nel 1997 l'aumento del 1000% rispetto al 1980. Ogni trattativa in materia di Finanziaria - ha concluso Sforza - dovrebbe partire da questo drammatico dato e non considerare ancora una volta case e condomini - come fa la Finanziaria proposta - quali strumenti diretti o indiretti di nuove entrate fiscali".

Imposta sulle successioni - Condono 1982

Imposta di successione: il condono non consente la rettifica dei valori

I contribuenti hanno facoltà di rimettere in discussione l'imponibile evidenziato nella denuncia di successione, purché ciò avvenga con riguardo al contenzioso che possa nascere o sia già nato in via di impugnazione dei provvedimenti liquidatori adottati dall'Ufficio, sulla scorta della medesima denuncia e non anche in sede di condono, ex art. 31 del D.L. n. 429/1982, essendo questo ancorato, secondo rigorosi canoni di automaticità, al valore dichiarato in esito al calcolo delle attività e delle passività indicate in quella denuncia.

Cassazione, Sez. I - Sent. 27 febbraio 1997 (29 novembre 1996), n. 1762 - Pres. Cantillo - Rel. Graziadei

GIURISPRUDENZA CASA

Indennità avviamento, dopo il rilascio

“Il credito per l'indennità di avviamento diviene esigibile solo nel momento in cui avviene il rilascio dell'immobile”.

Lo ha precisato, in un'esautiva sentenza (n. 4272/97, inedita), la Cassazione, che ha così posto un punto fermo di grande importanza a proposito di un argomento variamente interpretato dai giudici di merito (inferiori, cioè).

La Suprema Corte è anche andata oltre nelle sue statuizioni, con altre precisazioni di altrettanto interesse.

“Gli interessi sulla somma dovuta a tale titolo - ha così detto - decorrono da tale data o dalla diversa data in cui vi sia stata una costituzione in mora del locatore da parte del conduttore, mentre la rivalutazione monetaria, giustificabile come maggior danno ai sensi dell'art. 1224, comma secondo, cod. civ. può essere liquidata dal giudice solo ove il conduttore fornisca elementi concreti che permettono di individuare e valutare la propria situazione personale e patrimoniale e la prevedibile collocazione della somma nella forma del deposito bancario”.

Ma c'è arbitro e arbitro ...

C'è arbitro e arbitro. E - dice la Cassazione - bisogna stare attenti se si tratti di un tipo di arbitro o di un altro perché non ogni arbitrato è comunque vietato in materia di locazione urbana.

“In tema di locazione di immobili urbani (ha detto la Suprema Corte nella decisione n. 4258/97, inedita) la disposizione di cui all'art. 54 della legge n. 392 del 1978 - che commina la nullità della clausola devolutiva ad arbitri delle controversie relative alla determinazione del canone - non si riferisce alle ipotesi in cui sia stato conferito al terzo l'incarico di determinare, ai sensi dell'art. 1349 cod. civ., il canone di locazione, posto che, in tal caso, il canone è determinato dal terzo *ab origine* e pertanto in un momento antecedente l'insorgenza di ogni possibile controversia”.

Quanto all'art. 1349 del Codice civile, esso stabilisce che - ove sia demandata (“deferita”) ad un terzo la determinazione della prestazione dedotta in contratto - il terzo medesimo “deve procedere con equo apprezzamento”, a meno che risulti che “le parti vollero rimettersi al suo mero arbitrio”.

Ancora delle esigenze abitative transitorie

Esaustiva (ed opportuna) puntualizzazione della Cassazione in tema di esigenze abitative transitorie.

“Le esigenze abitative di natura transitoria del conduttore - ha detto la Suprema Corte in una recente sentenza, tuttora inedita (n. 2868/97) - onde escludere ai sensi dell'art. 26 della legge 27.7.1978 n. 392 l'applicabilità della disciplina dell'equo canone, non necessitano né ai sensi degli artt. 1418 e 1419 cod. civ. né in base alla citata legge speciale, di specifica individuazione, ma possono anche essere soltanto enunciate”.

L'art. 1418 cod. civ. è quello che enumera le cause di nullità del contratto mentre l'art. 1419 disciplina invece i casi di nullità parziale dei singoli contratti.

Scale e murature, lavori di manutenzione

La Cassazione, in una recentissima sentenza (n. 3968/97, inedita), ha fatto il punto su una questione spesso volte oggetto di discussione nei condomini.

“In un edificio in condominio, le scale - oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1 cod. civ., se il contrario non risulta dal titolo - comprendono (ha detto la Suprema Corte) l'intera relativa “cassa”, di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse”. Ne consegue - dice sempre la Cassazione - che “anche quando i lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale importino il rafforzamento delle murature svolgenti anche tale ultima funzione, con indiretto vantaggio dei proprietari specificamente interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base alla regola posta dall'art. 1124, primo comma, cod. civ. salvo che oggetto dei lavori siano non il vano scale nel suo complesso ma solo le murature costituenti le pareti perimetrali delle unità immobiliari prospicienti il vano scale (e quest'ultimo in tutto o in parte delimitanti), poiché in tale ultimo caso la ripartizione delle spese va effettuata mediante l'applicazione, opportunamente coordinata, dei criteri fissati dagli artt. 1123, secondo comma e 1124, primo comma, cod. civ.”.

Com'è noto, quest'ultima disposizione stabilisce la ripartizione delle spese per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Il secondo comma dell'art. 1123 stabilisce invece che le spese per la conservazione e il godimento delle “cose destinate a servire i condomini in misura diversa” sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

La plusvalenza speculativa su cessione di immobili è rettificabile sulla base del valore accertato dall'ufficio del registro

L'art. 81, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 917/1986 contiene una presunzione *iuris et de iure* di carattere speculativo di cessioni di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni; detta presunzione - che non ammette prova contraria - trova applicazione anche nel caso di permuta dell'immobile con mano d'opera da fornire per altra costruzione, trattandosi pur sempre di una cessione a titolo oneroso.

L'ufficio delle imposte dirette, ai fini della determinazione della plusvalenza di cui all'art. 81, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 917/1986, può rettificare il prezzo dichiarato nell'atto e considerare come prezzo di realizzo il maggiore valore accertato dall'ufficio del registro.

(Oggetto della controversia: avviso di accertamento Irpef ed Ilor 1991).

Uso diverso, proposta di legge

L'on. Maria Burani Procaccini (Forza Italia) ha presentato una proposta di legge in materia di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione.

La proposta prevede che le locazioni in questione siano regolate dal Codice civile, con obbligatorio rinnovo del contratto alla prima scadenza per anni 3. In questo caso, ove vi sia evidente non corrispondenza del canone alle condizioni di mercato, le parti possono - anche disgiuntamente - ricorrere a Commissioni conciliative costituite presso le Camere di commercio che possono, in mancanza di accordo, dichiarare cessata la locazione.

Viene mantenuta la previsione della legge dell'equo canone per l'indennità di avviamento, salva la facoltà (alternativa) del conduttore di optare - alla scadenza del contratto - per un prolungamento del contratto di 18 mesi.

FIABCI FEDERAZIONE INTERNAZIONALE DELLE PROFESSIONI IMMOBILIARI

Francesco Valletta nuovo Segretario Generale

Francesco Valletta è il nuovo Segretario Generale di FIABCI-Italia. Succede a Sara Campagnoli, eletta Presidente della Delegazione italiana Fiabci.

E adesso ... scompare il Pretore

Nuova rivoluzione in vista nelle aule giudiziarie. La legge n. 254/97 ha disposto - con legge delega e quindi con operatività non immediata - la soppressione della figura del Pretore e l'unificazione del processo civile innanzi al giudice unico del Tribunale.

Passeranno al Tribunale anche le controversie storicamente affidate al Pretore per competenza funzionale, così come quelle in tema di azioni possessorie, denuncia di nuova opera e di danno temuto, ma soprattutto quelle relative ai rapporti di locazione e di comodato di immobili, ivi inclusi i procedimenti per convalida di sfratto per finita locazione e morosità e gli altri procedimenti previsti dalla legge n. 392/78 dell'equo canone.

Le funzioni d'appello per le cause in questione vengono devolute alla Corte d'appello.

Rimangono ferme le competenze dei giudici di pace e le relative norme per gli appelli.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Commissioni provinciali ruolo agenti

Il grado di rappresentatività delle organizzazioni di categoria nella determinazione dei componenti le commissioni provinciali ruolo «agenti affari in mediazione» presso le Camere di commercio deve essere valutato in relazione ai criteri individuati dalla costante giurisprudenza e dottrina. Vale a dire: consistenza numerica dei soggetti che fanno parte delle organizzazioni stesse, ampiezza e diffusione delle strutture organizzative, partecipazione alla formazione e stipula dei contratti collettivi di lavoro. E gli uffici provinciali del lavoro devono tener conto dell'effettiva rappresentatività delle organizzazioni sul piano provinciale.

Sollecitato da una richiesta di chiarimento presentata dalla Fiaip, il Ministero del lavoro e della previdenza sociale ha così fornito l'interpretazione autentica dell'articolo 7 della legge 397/1989 e dell'articolo 8 del D.M. 452/1990 facendo chiarezza su un tema di grande interesse per la categoria: vale a dire i criteri per la composizione delle commissioni provinciali ruolo agenti di affari in mediazione. Infatti, oltre al rispetto di criteri assai diversi sul territorio nazionale, molto spesso non si teneva conto dell'effettivo peso delle organizzazioni di rappresentanza a livello locale. Finendo anche con lo svuotare di senso un organismo importante per la corretta vita professionale della categoria.

Di particolare interesse la parte del chiarimento in cui il ministero specifica che i componenti (5) scelti in sede locale su un complesso di nove membri devono essere individuati facendo riferimento ad organizzazioni rappresentative a livello nazionale ma avendo cura di verificare la reale consistenza di esse a livello locale. Una giusta precisazione anche se si tiene conto del ruolo importante delle commissioni, che devono: provvedere all'iscrizione a ruolo degli agenti, espletare gli accertamenti sulle documentazioni prodotte, vigilare sull'attività degli iscritti, curare la conservazione dei moduli e dei formulari depositati dagli iscritti ex articolo 5, comma 4, della legge 39/1989.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 180 Associazioni territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06/6793489 - 6792532

UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

Assemblea generale, budget '97-'98 Prossimo Congresso a Göteborg

L'Assemblea generale dell'Uipi si è riunita a Barcellona, presenti per l'Italia - col Presidente confederale Sforza Fogliani, il Vicepresidente Uipi, Viziano e il Segretario generale della Confederazione Bertoncini - gli italiani Podestà, Taverna e Tiscornia.

Sentiti i Rapporti del Presidente Toncic e del Segretario generale Quevy (sono stati tenuti - tra l'altro - 22 Comitati esecutivi dopo l'Assemblea generale di Amsterdam e 8 dopo quella di Torino), l'Assemblea ha approvato variazioni nella composizione del Comitato esecutivo - del quale è entrato a far parte, per l'Italia, anche il Vicepresidente Guarnieri - nonché il budget '97-'98. In particolare, l'Assemblea ha preso atto dei proficui contatti intervenuti col "Mouvement Européen de la Ruralité", col quale è stato anche stretto un rapporto di collaborazione.

Prossimo Congresso internazionale a Göteborg (Svezia), nel 1999.

Committee on human settlement

Il vicepresidente Uipi Viziano ha preso parte alla 58ª sessione del Committee on human settlement svoltasi a Ginevra a metà settembre, in rappresentanza dell'Uipi. Presso l'organismo Onu, l'Italia è stata in questa sessione rappresentata dalla dott. Ilaria Bramezza, Capo della Segreteria tecnica del Ministro LL.PP. Nel complesso erano rappresentate 34 nazioni e 10 "organizzazioni non governamentali" (fra cui l'Uipi, appunto).

Sono stati in particolare esaminati i problemi dei Paesi ex comunisti, ove tuttora in gran parte irrisolto è il problema della privatizzazione dei beni. Il Comitato Onu si è anche soffermato su un progetto di censimento delle popolazioni e delle abitazioni degli Stati membri.

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Fondo malattia, retribuzione imponibile, contributo di solidarietà

Le somme a carico del proprietario di casa o del condominio, destinate a finanziare il fondo d'indennità malattia per i portieri e impiegati dipendenti da proprietari di fabbricati erogato dalla Cassa, sono escluse dalla retribuzione imponibile di cui all'art. 12 della legge 153/69 nonché dal contributo di solidarietà del 10%. Invece, le somme erogate dal datore di lavoro (proprietario di casa o condominio) al lavoratore a titolo di trattamento economico di malattia sono assoggettate a contribuzione, anche per quanto riguarda i minimali retributivi.

La precisazione proviene dall'Inps, con circolare 195, a disposizione delle Associazioni presso la Sede centrale della Confedilizia oppure la Cassa portieri (via Tagliamento 45, Roma; tel. 06/8841527, fax 06/8841529).

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Indennità opere abusive aree vincolate

Con Decreto Ministero Beni Culturali 26.9.97 si è provveduto alla determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo (art. 15 l. 29.6.1939 n. 1497).

Il testo integrale del provvedimento - solo ora pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* - può essere richiesto alla Confedilizia centrale dalle Associazioni aderenti.

EPF

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Armonizzazione sistemi fiscali europei

L'European Property Federation (Fédération européenne de la propriété immobilière) è stata presentata ufficialmente alle autorità comunitarie e alla stampa il 7 ottobre, a Bruxelles. La Confedilizia - componente per l'Italia dell'organizzazione della proprietà immobiliare presso la Comunità europea - era rappresentata dal Vicepresidente Uipi, Viziano, e dal Vicepresidente confederale, Guarnieri.

Fra le prime iniziative in programma, lo studio della possibile armonizzazione dei sistemi fiscali dei Paesi comunitari, con particolare riguardo ai tributi specifici che gravano sugli immobili.

CONSORZI BONIFICA ULTIMISSIMA

Per le spese di funzionamento, stessi criteri

L'art. 59 del R.D. 13 febbraio 1933 n. 215 sulla disciplina della bonifica integrale (e successive modificazioni ed integrazioni), il quale conferisce ai Consorzi di Bonifica il potere di imporre contributi ai proprietari consorziati per le loro finalità istituzionali e, quindi, non solo per le spese attinenti alle opere di bonifica, ma anche per quelle necessarie al loro funzionamento quali enti preposti alle opere medesime, non introduce deroghe, per quest'ultime spese, ai principi fissati in tema di contribuzione consortile dagli artt. 10 ed 11 del citato decreto, nonché dall'art. 860 cod. civ., con la conseguenza che, pure per tali spese, l'imposizione di contribuzione resta subordinata al presupposto che gli immobili di quei proprietari, oltre a trovarsi nel comprensorio consortile, risultino effettivi beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica già completati, ovvero prevedibili beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica da completare (a seconda che si tratti di contributi definitivi o provvisori).

Cass. 28.8.97 n. 7754, Pres. Bozzuso, rel. Panebianco P.M. Palmieri Conf.

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/97		Contingenza dall'1/5/95	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A - A1	515.000		984.754	
PORTIERI LETT. B - B1	460.000		908.411	
LAVASCALE LETT. C		3.270		4.783
LAVORATORI LETT. D		4.330		4.855
LAVORATORI LETT. E		3.735		4.816

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/1997	Contingenza
LAVORATORI LETT. F	950.000	1.030.000
LAVORATORI LETT. G	787.000	880.000

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 1997

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

LUGLIO	6	13	20	27	
AGOSTO	3	10	17	24	31
SETTEMBRE	7	14	21	28	
OTTOBRE	5	12	19	26	
NOVEMBRE	2	9	16	23	30
DICEMBRE	7	14	21	28	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

LUGLIO	—	—	—
AGOSTO	15	—	—
SETTEMBRE	—	—	—
OTTOBRE	—	—	—
NOVEMBRE	1	4*	—
DICEMBRE	8	25	26

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/10/1995

Portieri

51,56% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,34 %
SSN	1,00 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,64 %

Lavascale

53,75% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
SSN	1,00 %
CASPO	0,30 %
Totale	10,19 %

Minimali giornalieri dall'1/1/1997

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

NOVITÀ

Calendario Confedilizia. Prenotabile presso le Associazioni aderenti

Secondo aggiornamento del ruscito CD-ROM sul condominio. Autore, tra gli altri, il Presidente confederale

Tutto sul rapporto di lavoro domestico, dal contratto di lavoro stipulato dalla Fidaldo (aderente alla Confedilizia) alla giurisprudenza in materia

Privacy e associazioni

Il Garante per la protezione dei dati personali (privacy) ha reso noto - ne dà conto un comunicato stampa ufficiale del 16 ottobre - che "per quanto riguarda il mero rinnovo delle adesioni (alle associazioni), la legge 675 non pone difficoltà alle procedure già in uso".

Per ciò che riguarda, invece, le nuove adesioni, il Garante ha rilevato che "in via generale, può essere sufficiente una formula concisa ma puntuale, da riportarsi nel modulo di adesione all'associazione". Viene fornito anche il modello della formula in questione: "Ricevuta l'informativa sull'utilizzazione dei miei dati personali, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 675/96, consento al loro trattamento nella misura necessaria per il perseguimento degli scopi statutari".

Ordinanza piccioni

Con ordinanza (n. 76) dell'11.7.97 il Sindaco di Lodi ha stabilito che "È fatto obbligo, con decorrenza immediata, di provvedere con griglie o reti a rendere impenetrabili ai piccioni i sottotetti degli edifici cittadini". Per i trasgressori, sanzione amministrativa di lire 400mila.

Ma al Signor Sindaco, non è venuto in mente che - forse - il problema potrebbe essere risolto "a monte" (come si suol dire), con più efficacia e meno spesa? O fa comodo prendersela sempre con quel "pozzo di San Patrizio (secondo alcuni, in ritardo coi tempi) che è la casa?"

Sono gli iscritti a fare la forza della Confedilizia.

Incidenza affitti

L'incidenza media dell'affitto sul reddito delle famiglie è in Italia del 12% contro i valori europei, che oscillano attorno al 18%.

arch. Claudio Falasca
Commissione permanente politiche settoriali CNEL

BONIFICA

Giudice di Pace, sempre competente Le inutili "sparate" dell'ANBI Emilia

Il Giudice di Pace di Modena dott. Elena Pettinati ha emesso un'argomentata sentenza con la quale dichiara la propria competenza (contestata dal Consorzio di Bonifica convenuto) a giudicare sulla domanda di rimborso di contributi consortili pagati (ad evitare la riscossione coattiva degli stessi) pur in mancanza dei presupposti di legge. La sentenza (che è in via di pubblicazione, nel suo testo integrale, sull'Archivio delle locazioni e del condominio) si aggiunge a quelle dei Giudici di Pace di Borgonovo Valtidone (Piacenza), Manduria, Lecce, Caserta e Bergamo, di cui *Cn* ha già dato conto.

Contro la sentenza modenese, un'inutile "sparata" ha visto protagonista l'Anbi-Associazione bonifiche emiliana, con in testa il suo presidente Emilio Bertolini che - nell'occasione - ha parlato (a quanto ha riferito *24 ore*) di "una campagna in atto contro la Bonifica portata avanti dall'organizzazione della proprietà immobiliare Confedilizia, che vuole far apparire i Consorzi come esattori medioevali". L'esimo Presidente ha anche aggiunto - sempre secondo il medesimo quotidiano - che, essendovi in tutta la regione circa 250 ricorsi contro i Consorzi, quasi tutti concentrati nella provincia di Piacenza, "il problema sono i 140 miliardi di contributi che potenzialmente i Giudici di Pace, sentenza dopo sentenza, possono far venir meno".

Lo sforzo di fantasia per arrivare - sia pure "sentenza dopo sentenza" - a 140 miliardi, ci pare davvero... fantastico. Ce ne congratuliamo, anche per la data scelta per lanciare l'allarme (proprio il giorno prima - guardacaso - del nostro convegno di Piacenza sulla Bonifica, del quale riferiamo in altro articolo).

Al "terrorista" Presidente Anbi ha comunque subito replicato il Presidente confederale. Che contro le distorsioni interpretative della sentenza di Modena ha precisato che quest'ultima ha solo rilevato che il Consorzio convenuto non poteva proprio legittimare la contribuzione affermando l'avvenuta esecuzione di opere a beneficio di un intero territorio (anziché di singoli immobili).

CONGRESSO UIPI A BARCELLONA

ASSOUTENTI CONVENZIONATA CONFEDILIZIA

Comunicazioni di Amerio e Vigne Soddisfazione della delegazione italiana

“La proprietà privata - unica, effettiva salvaguardia di una reale libertà personale - è un diritto dell'uomo: essa si basa su principi giuridici generali e non è regalata dallo Stato, che quindi non può abolirla. L'inosservanza di questo diritto porta pregiudizio alla società nel suo insieme”.

Si conclude così la dichiarazione finale del Congresso - svoltosi a Barcellona - della Union Internationale de la propriété immobilière (U.I.P.I.), l'organizzazione degli investitori istituzionali e della proprietà edilizia accreditata all'ONU nella quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia.

La dichiarazione di Barcellona sottolinea anche che il processo di unione economica e monetaria europea richiede necessariamente l'armonizzazione delle legislazioni dei Paesi interessati e che questa armonizzazione deve comprendere pure l'equiparazione del carico fiscale.

Nella sua parte iniziale, la dichiarazione constata che la situazione della proprietà edilizia “si è nuovamente deteriorata nel corso degli ultimi due anni” che ci separano dall'ultimo congresso dell'Uipi, svoltosi a Torino nel 1995.

“Nell'Europa dell'est - dice la dichiarazione - gli sforzi per ristabilire i diritti della proprietà privata cominciano a conseguire risultati ma all'ovest questi medesimi diritti continuano invece ad essere compromessi da una imposizione fiscale al limite della confisca, da una protezione sociale unilaterale unicamente a vantaggio dei conduttori e da un abuso dei pubblici poteri”.

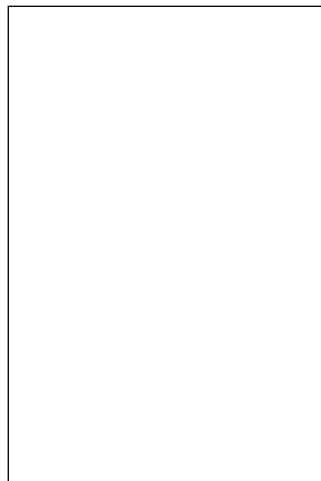
La dichiarazione (che evidenzia che tutto questo è il risultato di un “nefasto interventismo universale dello Stato”) si rivolge ai Parlamenti e ai Governi nazionali chiedendo la soppressione graduale dei carichi fiscali che rovinano la proprietà privata e la rinuncia all'introduzione di nuove imposte e - ancora - il ristabilimento della libertà dei contratti nonché una liberalizzazione del diritto locativo oltre che la previsione di indennizzi totali e reali nei casi di espropriazione.

“La delegazione italiana - ha dichiarato il presidente federale Sforza Fogliani - si è battuta per l'inclusione nella dichiarazione finale del concetto dell'uguale

carico fiscale che deve gravare sulla proprietà immobiliare in Europa. L'accettazione del principio da parte degli altri Paesi membri dell'Organizzazione ci soddisfa e presentiamo il risultato ottenuto al nostro Governo perché l'investimento immobiliare non può continuare ad essere penalizzato in Italia come in nessun altro Paese europeo”.

Col Presidente confederale e il vicepresidente UIPI Viziano, erano presenti a Barcellona il vicepresidente confederale Amerio, i presidenti regionali Tiscornia e Vigne, i presidenti Ape Fast, Podestà e Triches, il segretario generale Bertoncini nonché i delegati Amendolagine, Bettamini e Taverna.

Comunicazioni ufficiali al Congresso in rappresentanza dell'Italia hanno tenuto Amerio (tutela proprietà) e Vigne (fiscaltà).



L'Assoutenti (Associazione nazionale utenti servizi pubblici) ha istituito un comitato nazionale difesa contribuenti bonifiche che ha iniziato la sua attività con una pubblicazione sul «Beneficio di bonifica e contributo consortile», suddivisa in due opuscoli: il primo, con sottotitolo «Giurisprudenza della Corte di cassazione»; il secondo, con sottotitolo «Presupposti di legittimazione». Detti opuscoli possono essere ricevuti gratuitamente indirizzando richiesta al comitato, avente sede in Ferrara - via Borgoleoni 84 - tel. 0532/207679 - fax 0532/241227. Sono pure in visione, per i soci, presso le Confedilizie locali.

Nuovi vincoli per gli immobili in un disegno di legge Veltroni

La Commissione Ambiente della Camera ha iniziato l'esame del Disegno di legge proposto dal Ministro per i Beni culturali e Ambientali, Veltroni, recante “Norme per le città storiche”. Si prevede nello stesso che nell'ambito di queste ultime (così, genericamente chiamate) vengano individuati dai Comuni - col concorso delle Soprintendenze per i beni ambientali e architettonici - “centri, quartieri e siti storici” (altrove chiamati “di interesse storico-artistico”). Si prevede pure che i beni immobili, anche privati, ricadenti in tali centri, quartieri e siti sono di per sé sottoposti alle disposizioni della legge 1.6.1939 n. 1089 (eccezione fatta per quelle concernenti la prelazione dello Stato in caso di vendita), ma non alle agevolazioni fiscali della legge 512 conseguenti all'esistenza del vincolo notificato. È pure previsto nella stessa proposta (e non c'è necessità di sottolineare l'estrema pericolosità e gravosità di una disposizione del genere) che “con provvedimento del soprintendente per i beni ambientali e architettonici può essere dichiarato l'interesse culturale di locali luogo di tradizionali e significative attività culturali, artistiche, artigianali, commerciali, produttive, ricadenti nei centri, nei quartieri e nei siti storico-artistici”. Conseguentemente all'imposizione di un vincolo siffatto (senza previsione di indennizzo alcuno, nè da parte dello Stato nè da parte dei direttori beneficiari) “il proprietario, possessore o detentore dell'immobile” deve sottoporre al soprintendente, per la preventiva approvazione, “ogni modifica o intervento che intende apportare all'immobile o agli arredi caratterizzanti l'attività” (in sostanza, si tratta di un vincolo di destinazione vero e proprio).

L'esame del disegno di legge del ministro Veltroni è allo stato bloccato dal fatto che la Commissione Ambiente ha sollevato conflitto di competenza avanti la Presidenza della Camera chiedendo che sia affidato ad essa (e non alla Commissione Cultura), ovvero alle due Commissioni riunite in questione, l'esame medesimo, in via primaria.

Attualità

Restauro
antisismico

Il coordinatore per
la sicurezza nelle
costruzioni in fase
di progettazione e
di esecuzione

"Guida all'Acquisto
della Casa"

"Le camere di commercio
e la regolazione
del mercato; il controllo
di vessatorietà
delle condizioni generali
di contratto e la costituzione
di parte civile nei processi
per i delitti economici"

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Angustie di un proprietario-inquilino In Usa, in due ore si compra casa

Vincenzo Romagnano, di Riccione, così scrive a *Il Mattino* (20/9): «Sono affittuario di un appartamento in quel di Rimini e sono proprietario di un appartamento in quel di Napoli. Dopo diversi anni di tentativi di sfratto, fatto di raccomandate, telefonate e di quante altre cose antipatiche da raccontare e dopo il fallito tentativo di un contratto di locazione con patto in deroga, abbiamo deciso di adire le vie legali: sia la proprietaria nei miei confronti e sia io nei confronti della mia inquilina. Tutto questo avveniva nel luglio 1994! A quel tempo mi sono recato a Napoli, e parlato con l'amministratore del condominio, vado dall'avvocato consiglieri, accompagnato dai miei parenti. All'avvocato espongo minuziosamente il mio problema: la mia inquilina pur essendo proprietaria di una villa, occupa la mia proprietà dal lontano 1965. Dopo aver vissuto lei con tutta la sua famiglia per tanti anni e dopo aver sistemato i suoi figli, rimasta sola e vedova, per sfruttare ancora il mio appartamento, fittato con l'equo canone, ospita la figlia, docente all'università di Napoli, con tutta la sua famiglia! Pur essendo anch'ella proprietaria di una splendida casa a Sapri. E così con L. 286.000 paga il fitto per una casa di 117 mq. Se si considera che una casa di 60 mq. costa di affitto sul libero mercato da L. 700.000 in su! L'equo canone è stata una buona legge nazionale perché ha permesso a tanta gente di sopravvivere, ma non è giusto per chi, pur essendo proprietaria di una villa, specula in modo così legalmente inumano (come nel caso della mia inquilina). L'avvocato dopo avermi ascoltato con attenzione mi assicura di fare il tutto nel modo più onesto e sbrigativo possibile e alla mia domanda di quanto mi verrà il tutto a costare, mi chiede L. 3.000.000 di cui il 50% anticipato ed il saldo a sfratto eseguito cioè «chiavi in mano» ed io ho accettato. Tornato a casa, in quel di Rimini, dopo pochi mesi ricevo l'ingiunzione di sfratto fattami dalla mia proprietaria. Rivoltomi ad un legale gli affido il ricorso contro lo sfratto per una cifra concordata di circa L. 1.000.000. Dopo 3 anni di attesa, finalmente ricevo da Napoli notizia della conclusione della causa, nella quale il giudice ha deciso che lo sfratto diventerà esecutivo dal 2 gennaio 1998. Accompagnato alla notifica mi arriva anche il conto dell'avvocato per il restante 50%, ovvero L. 1.500.000 per diritti e onorari, ed inoltre mi scrive che se voglio fargli seguire anche la fase esecutiva dello sfratto dovrò provvedere al versamento di un ulteriore acconto di L. 1.500.000 ed al rilascio dell'apposito mandato. Nel caso rifiutassi mi mette a disposizione tutti gli atti della causa e che mi rivolgersi ad altri...! A dir poco arrabbiato, disgustato del procedere, per me poco sincero ed onesto vado a chiedere consiglio all'avvocato di Rimini. Gli sottopongo tutto quanto e lui dopo aver letto quanto scritto dall'avvocato di Napoli esprime un gesto di disapprovazione verso il comportamento del suo collega e nonostante il tutto mi consiglia purtroppo di continuare con lo stesso avvocato perché con uno nuovo spenderei ancora di più e magari con ulteriore perdita di tempo. A questo punto mi sento solo e abbandonato da tutto e tutti ma soprattutto dallo Stato e dalle sue regole fasulle per quanto riguarda il procedimento civile e legale. Mi sento come quei commercianti ai quali chiedono il pizzo e come loro sono costretto a pagare. Ho 66 anni, felicemente sposato, padre di 5 figli e nonno di 6 nipoti. Quello che mi angustia è il futuro dei giovani in questa Italia tanto bella ma tanto disorganizzata. Ho lavorato per circa 10 anni all'estero ma problemi di questo tipo non ne ho mai sentito parlare: forse per quanto riguarda ordine e giustizia sono più avanti di noi».

**PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE**

Da Cento (Ferrara) questa preziosa informativa di Fausto Orlandini a *Il Giornale* (26/9): «Un mio parente, che vive negli Stati Uniti, mi diceva che, quando ha acquistato l'abitazione, si è recato in un'agenzia immobiliare, ha scelto la casa, ha trattato il prezzo, ha versato l'anticipo, ha firmato i documenti comprovanti il proprio impegno ad effettuare il saldo a rate ed è uscito con le chiavi insieme all'atto di proprietà. Il tutto in un paio d'ore».

Senza firma (esplicitata) questa lettera che compare su *La stampa* del 28/9: «In questi giorni ho ricevuto la cartella esattoriale per il pagamento del tributo per lo smaltimento dei rifiuti e fin qui nulla da eccepire, per usufruire di un servizio occorre sostenerne i costi. Quello che mi spinge a scrivere è la riflessione sulla tassa rifiuti per il box e mi sono detto: "Se la mia auto produce rifiuti, quelle che normalmente sostano giorno e notte sulla strada non li producono? E se li producono perché non vengono tassati?". Per il possesso del box già pago per il reddito presunto e quindi per un principio di equità ritengo che la tassa rifiuti debba essere applicata anche a coloro (e sono molti) che non avendo un sito identificato sfuggono a tale onere, pur utilizzando e lordando il territorio cittadino che è anche mio e per la sua pulizia contribuisco anch'io».

Evelina Zanone di Poma così si sfoga, sempre sul quotidiano di Torino (1/10): «Rieccoci con un questionario sulla casa! Questo, appena ricevuto, per la numerazione interna dei fabbricati decisa dal Comune di Torino e inviati dall'Amministratore dello stabile. Tra l'altro è richiesta la superficie in mq., che però non compare sull'atto di acquisto. Come la devo calcolare: con le pareti interne, esterne, coi balconi, con la cantina, il sottotetto? E poi, come mai non è chiesto l'ormai indispensabile codice fiscale del proprietario o utilizzatore? Già dagli anni 1993/1994 abbiamo compilato moduli su moduli col 740; c'è stato anche il catasto elettronico, il censimento e non ricordo quant'altro sulla casa. Che ne è stato di quei dati? E il Catasto Urbano è sempre arretrato di dieci anni? Il Comune, che ha già numerosi dati (Anagrafe, Raccolta rifiuti, liste elettorali, ecc.) non può una volta per tutte, fatti i debiti incroci con AEM, ENEL, ITALGAS, TELECOM, ecc., mandarmi dati da controllare ed eventualmente completare? Oppure, a me ormai anziana, mandare definitivamente un questionario di 333 pagine su tutto, proprio tutto quanto mi riguarda, anche alla faccia della riservatezza. Sono stufo di dare dati che un'amministrazione efficiente, statale o municipale, dovrebbe già conoscere e di fare conteggi (vedere ICI)».

Il Giornale (2/10) pubblica questa lettera di Ugo Rossi di Roma: «Dopo il grande dolore per la morte di mia moglie, la grande rabbia per la complessità e la burocrazia delle pratiche di successione! Premetto di avere, in comunione di beni con mia moglie, due case e un piccolissimo terreno. Oltre agli infiniti documenti da richiedere in posti diversi (certificati catastali e destinazione urbanistica ecc.), moduli complicatissimi da compilare per l'Uffi-

cio del registro. Ma non basta, il governo attuale si è inventato l'autotassazione, per cui, se prima i conteggi delle tasse da pagare li faceva il suddetto ufficio, ora i calcoli devi farteli da te e pagare prima di consegnare la denuncia; e se sbagli sono multe salate! Ma non basta ancora! Consegnata la denuncia all'Ufficio del registro mi viene chiesto di portarne tre copie all'Ufficio tecnico erariale. In conclusione, quando finiremo di essere sudditi (con solo doveri) e diverremo cittadini (con qualche diritto)?».

Il prof. Luigi Foschi di Cesenatico così scrive a *La stampa* (4/10): «Tanti episodi dimostrano la miopia o il distacco dal Paese reale dei nostri governanti sempre uguali in una perversa continuità nelle successive legislature. Fra le migliaia citabili uno è attualissimo ed eclatante e riguarda il problema del mercato degli affitti. Tempo fa governo e sindacati vennero in «aiuto» agli inquilini colla legge dell'equo canone (parzialmente corretta dai contratti in deroga). Tutti sanno che l'applicazione integrale di questa legge in moltissimi casi non permette ai proprietari di coprire le spese (oltre alle tasse bisogna considerare il costo del denaro per le spese di ristrutturazione sempre più onerose per l'adeguamento alle disposizioni Cee) e quindi o gli appartamenti rimangono sfitti in attesa di essere venduti o... ci si arrangia all'italiana. D'altra parte i sindacati di categoria sono diventati talmente bravi, potenti e prepotenti che praticamente non esiste contratto per quanto fatto bene che non possa essere impugnato a «favore» dell'inquilino e con incredibile ferocia da queste associazioni. I proprietari cercano inquilini referenziati (?) ma quasi sempre non c'è niente da fare e allora appena si può ci si libera dagli indesiderati ormai considerati come la peste (d'altra parte che considerazione si può avere di persone che sottoscrivono liberamente un patto e il giorno dopo si «mangiano la parola» per giunta spesso scritta quasi costrette dai sindacati?) Risultato: i locatori possiedono un capitale che prima o poi recuperano e quindi sopravvivono, vengono immessi sempre più appartamenti nel mercato delle vendite che resta così calmierato a favore di chi può comprare, vengono meno sempre più appartamenti nel mercato degli affitti colla conseguenza di far lievitare i prezzi e perciò chi resta danneggiato? La parte più debole in causa cioè quella degli inquilini... per la difesa dei quali è iniziata tutta questa storia. Dulcis in fundo: lo Stato che ha ingenerato questa spirale per molte famiglie tremenda, ora, lavandosi la bocca con una lotta all'evasione degna di miglior causa, sembra stia dando disposizione alla Guardia di Finanza per un controllo a tappeto dei contratti di affitto e questo prima di aver corretto i propri madornali errori! Anche uno zombi capisce che ciò porterà, almeno per gli appartamenti dei piccoli proprietari (i più indifesi contro la tracotanza dello Stato), al tracollo del mercato degli affitti con una ulteriore lievitazione dei prezzi... Non sembra giusto pensare che per mano a risolvere questo piccolo grande problema assieme a migliaia di altri piccoli grandi problemi determinati da leggi boomerang sarebbe meglio che stare a discutere del sesso degli angeli nella bicamerale?».

Tassa rifiuti più che raddoppiata. Questo il titolo che *il Giornale* (16/10) pone a questa lettera di Donata Zanin di Rozzano (Milano): «Sono una vostra quotidiana lettrice, pensionata, e vorrei mettere in risalto, tra le altre mille cose che ci colpiscono direttamente, l'ultima che mi è capitata. Tassa sui rifiuti urbani: lo scorso anno l'importo relativo al mio appartamento era di L. 128.000 che pagavo bimestralmente per un importo di L. 32.000. Quest'anno la tassa è passata a L. 324.000 con un pagamento bimestrale di ben L. 81.000».

Claudio Caldagnetto (alla cui lettera dobbiamo solo aggiungere che anche l'Ici è indeducibile) così scrive a *il Giornale* (24/10): «L'Irap per i professionisti è una doppia fregatura. Infatti dice Visco: con l'Irap viene abolita l'Ilor. Ma io professionista non sono mai stato soggetto all'Ilor imposta tipica delle imprese. Viene abolita anche la patrimoniale per le imprese: ma anche quella non è mai stata dovuta dai professionisti. Non pagherai la tassa salute: certo ma prima la tassa salute la deducevo dal reddito ora l'Irap, che l'ha sostituita, è indeducibile. Non pagherai la tassa sulla partita Iva e l'Iciap: anche queste erano imposte deducibili dal reddito professionale che, sostituite dall'Irap, non sono più deducibili. Saranno abolite le concessioni comunali, il plateatico (Tosap) e le trascrizioni al Pra: e chi le ha mai dovute pagare; mica i professionisti mettono i banchetti in piazza o devono per forza comprare l'auto o la moto per lavorare. Così il professionista va a pagare e non può dedurre imposte che prima deduceva. È poi sconcertante la totale indifferenza delle categorie professionali che accettano supinamente questa situazione».

Terminiamo con «la favola dell'inflazione» e con l'indice Istat (che serve per «aggiornare» i nostri contratti...). Così scrive Pietro Bonatti di Brescia a *Italia Oggi* (24/10): «Ora si scopre improvvisamente che l'inflazione è in aumento. Ma non si sapeva già da almeno sei mesi che i costi delle materie importate sono in aumento e che i numeri indici sono più truccati dei motori degli sciuscià».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Buon senso, pedonalizzazioni e regolamenti

«Una pedonalizzazione inopportuna può peggiorare, anziché migliorare, la qualità ambientale di un'area».

«Anche interdire il transito dell'automobile per chi non è residente nelle aree centrali è un lusso».

«È aberrante anche l'idea che si possa e si debba regolamentare tutto, come se le norme potessero imbrigliare una realtà in movimento che si rinnova in modo continuo. Imbrigliare ogni comportamento, ogni situazione, così come comprese in una casistica infinita, il cui unico scopo può essere definito la produzione di carta. Questa concezione è stata coltivata persino da alcune Amministrazioni locali, che ne sono, insieme ai cittadini, contemporaneamente le vittime».

XII Convegno/Congresso ANCSA (Associazione nazionale centri storico-artistici), Relazione Generale

Nell'Italia repubblicana, si formarono presto due comparti, quello aperto e quello chiuso. Essi non si contraddicevano. Al contrario interagivano fruttuosamente. Il sistema chiuso assicurava anche al comparto aperto un mercato nazionale e offriva una base stabile per lo sviluppo. Il comparto aperto creava occupazione, ricchezza, stimolava iniziative in settori complementari, apriva alla produzione regioni del tutto nuove, concorrendo a trasformare radicalmente la geografia industriale del paese.

Giuseppe Guarino

PUBBLICAZIONI D'INTERESSE

Volumentto pubblicato dall'ONU con la Dichiarazione di Istanbul (giugno '96) sugli insediamenti umani

Esaustiva pubblicazione (4° volume) di *Italia casa* sul riscaldamento

Opuscolo illustrativo del nuovo, eccezionale servizio telematico realizzato dalla FIAIP (aderente alla Confedilizia) in materia di compravendita immobiliare

RECENTISSIME DALLA CASSAZIONE

Proroga biennale, solo uso abitativo

Con sentenza 11.9.97 n. 8959 (in corso di pubblicazione, nella sua integrale stesura, sull'Archivio delle locazioni e del condominio) la Cassazione ha stabilito che la proroga biennale di cui all'art. 11, comma 2 bis, della legge n. 359/92 si applica esclusivamente agli immobili ad uso abitativo.

Si tratta della prima pronuncia - sul particolare problema - della Suprema Corte, che non affronta comunque nella stessa il dibattito problema della necessità o meno di trattative ai fini della proroga di che trattasi.

Nello stesso senso della massima cfr., anche, Gabrielli-Padovini, *La locazione di immobili urbani*, ove si sostiene peraltro la tesi dell'applicabilità dei patti in deroga in sé all'uso diverso, contraddetta - invece - da *obiter dicta* della sentenza precitata (che non dedica, in ogni caso, alcuna attenzione agli argomenti portati da autorevole dottrina contraria, tantomeno per contraddirli). La questione concernente la sfera di applicazione dei patti in deroga ha comunque, per i vecchi contratti, solo valore speculativo, posta - sul piano pratico - l'intervenuta sanatoria (operata dalla legge 566/96) di tutti i contratti stipulati con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Terreni, vendite annullabili se il Comune cambia l'uso

La Corte di cassazione a Sezioni unite ha riconosciuto l'essenzialità e la riconoscibilità dell'errore comportante l'annullamento del preliminare di vendita nel caso di un terreno destinato a cambiare per effetto di una delibera comunale già adottata al momento della stipula, anche se in quel momento l'iter amministrativo non si era perfezionato.

Con la sentenza 5.900 del 18 aprile '97, depositata l'1 luglio, la suprema Corte, a Sezioni unite, ha confermato la decisione della Corte d'appello di Torino che aveva annullato un contratto preliminare di compravendita del diritto di proprietà di un terreno ravvisando la presenza dei requisiti di essenzialità e di riconoscibilità dell'errore, visto che il venditore, al momento dell'atto, non era a conoscenza (a differenza del compratore) che sarebbe stato edificabile e che, quindi, avrebbe acquistato valore.

Il terreno in questione, oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato a febbraio dell'89, era infatti compreso nella zona di spazio pubblico nel piano regolatore in fase di salvaguardia urbanistica, ma nell'aprile dell'88 - circostanza, questa, della quale il venditore era venuto a conoscenza soltanto a settembre dell'89 - il Consiglio comunale di Bruino aveva adottato un progetto preliminare di piano regolatore generale che prevedeva l'inserimento di quel terreno nella zona residenziale di tipo B. La delibera era stata in seguito approvata dalla Giunta della Regione Piemonte.

ULTIMISSIMA

Riforma locazioni, fondi insufficienti

Il disegno di legge per la Finanziaria stanza 1 miliardo e mezzo per il '98, 201 miliardi e 488 milioni per il '99 e 301 miliardi e 488 milioni per il 2000 per "consentire l'assunzione di personale tecnico (del Ministero dei Lavori Pubblici) nonché l'attuazione di una politica sociale in favore della casa e della città". Nell'ambito di questo stanziamento dovrebbero essere reperiti i fondi per il finanziamento della riforma delle locazioni, basata - nella "bozza Zagatti" - su un canale di contratti regolati, ma anche assistiti da agevolazioni fiscali per i proprietari.

Lo stanziamento (ed anche sul presupposto - contraddetto, invece, dall'esatta dizione di legge sopra riportata - che venisse interamente dedicato al finanziamento delle agevolazioni per proprietari e conduttori, a suo tempo quantificati da una nota del Ministero delle Finanze in circa 1000 miliardi all'anno) è stato giudicato "insufficiente se non addirittura inadeguato" dallo stesso Segretario Generale del Sunia, Pallotta (dichiarazione al periodico *Solocase*, ed. Lombardia).

Risoluzione del Ministero delle finanze

Edificabilità, è sufficiente il prg

L'edificabilità di un'area, ai fini dell'Ici, non deriva necessariamente dall'inclusione della stessa in piani urbanistici particolareggiati, poiché è sufficiente che tale caratteristica risulti dal solo piano regolatore generale.

È quanto si legge nella risoluzione n. 209/E del 17 ottobre 1997 emanata dal Ministero delle finanze, dipartimento delle entrate, direzione centrale per la fiscalità locale, chiamato a precisare l'esatta portata della definizione di area fabbricabile ai fini del tributo comunale.

La soluzione offerta dal dicastero prende le mosse dallo stesso dettato legislativo in quanto l'art. 2, comma 1, lettera b) del dlgs 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'Ici, definisce area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Pertanto, l'esistenza di un piano regolatore generale è di per sé sufficiente per considerare l'immobile come area fabbricabile e farlo rientrare nella particolare disciplina fiscale. L'inserimento dell'area in siffatto piano ha comunque un

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

rilievo sostanziale che incide indirettamente sulla disciplina del tributo. Infatti, come puntualizzano i tecnici del ministero, tale circostanza incide sulla determinazione della base imponibile, costituita, a norma dell'art. 5, comma 5 del citato dlgs n. 504 del 1992, dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Orbene, il valore di tale area sarà sicuramente inferiore rispetto a quello attribuibile a un bene inserito invece nel piano urbanistico particolareggiato e il minor valore porta inevitabilmente a una più contenuta imposizione fiscale. Il ministero ha inoltre sottolineato che le uniche aree che possono essere considerate non fabbricabili sono quelle che gli strumenti urbanistici, nell'individuare, qualificano come inedificabili.

È stato infine ribadito che il comma 6 del citato art. 5 realizza invece un fictio iuris considerando come fabbricabile un'area sulla quale è in corso di realizzazione un fabbricato o sulla quale vengono effettuati lavori di demolizione o interventi di recupero urbanistico individuati per relationem dalla norma.

Proposte modifica Finanziaria

La Confedilizia ha preso contatto con il relatore di maggioranza, Morando (Pds), della Finanziaria, suggerendo modifiche e miglioramenti delle parti della stessa che riguardano direttamente la proprietà edilizia. Analoghi contatti la Presidenza e la Segreteria Generale hanno preso con il relatore di minoranza, Vegas (Forza Italia). Ove le proposte avanzate non venissero accolte, analoghe iniziative la nostra organizzazione prenderà alla Camera (dopo, cioè, il varo della legge da parte del Senato, deputato alla "prima lettura").

La Confedilizia ha anche partecipato alle audizioni in materia indette da più gruppi parlamentari.

DUBBI IRAP

Sulla componente immobiliare si pagano tre imposte?

Sia l'Ici che l'Irap sono definiti "tributi reali". Quando venne istituita l'Ici è stato sancito il principio di non duplicazione con l'Ilor, così che attualmente:

- le imprese operative deducano dall'imponibile l'Ilor il valore (reddittuale) equivalente all'imposizione (patrimoniale) dell'Ici sugli immobili strumentali, utilizzati per l'esercizio dell'attività;
- le imprese di affittanza di fatto non pagano l'Ilor, per la variazione in diminuzione.

Nello schema Irap non si trova traccia di questa variazione in diminuzione. È pertanto voluto che sulla componente immobiliare si debbano pagare tre imposte, di cui una personale (Irpef o Irpeg) e due reali (Ici e Irap)?

Al riguardo la Corte costituzionale, nella sentenza 9-22 aprile 1997, n. 111, ha assolto l'Ici dalla presunta illegittimità, ma si è riservata di pronunciarsi in un giudizio che avesse per oggetto l'imposta personale (più l'Irap se non venisse modificata), ove il combinato effetto delle due imposte dovesse portare a un risultato pressoché espropriativo del reddito.

(da 24 ore del 23.10.97)

Pulizie, intesa raggiunta. Aumenti per 130mila lire Cooperative non più favorite?

È arrivato al traguardo il contratto dei 450mila lavoratori delle imprese di pulizia. Una vertenza che si protraveva da 34 mesi. Si tratta di un accordo ponte che non avrà la durata normale di 4 anni, visto che quello precedente era scaduto da così tanto tempo, ma di 18 mesi. Ai lavoratori andranno 130mila lire di aumento a regime corrispondenti al 5° livello e divise in due tranches: la prima, di 80mila lire a partire dal prossimo 1° novembre, la seconda di 50mila lire a partire dal 1° ottobre '98. Il nuovo accordo scadrà il 30 aprile 1999. Le parti si sono impegnate a costituire una commissione tecnica paritetica che a partire da novembre comincerà il riesame di tutta la struttura norma-

zione da parte della nuova azienda, o, nel caso in cui i termini, le modalità e le prestazioni dell'appalto siano mutati, è prevista la discussione con i sindacati per la difesa di livelli occupazionali.

Fin qui l'intesa è stata siglata anche dalle cooperative. Le quali però non hanno firmato il verbale di accordo che ha consentito al ministro Treu di trovare il bandolo della matassa. Infatti le imprese (rappresentate dall'Ausitra) si rifiutavano di fare il contratto finché non fosse loro garantita parità di condizioni con le coop, che pagano meno contributi e hanno meno costi.

In base al verbale di accordo, il ministro si impegna a presentare un

Tutti gli aumenti

INCREMENTI LORDI MENSILI

Livello	Paga	Paga		Paga		Totale incremento
	tabellare 1-7-1994	Incrementi dall'1/11 1997	tabellare dall'1/11 1997	Incrementi dall'1/10 1998	tabellare dall'1/10 1998	
1	1.191.700	145.660	1.337.360	91.037	1.428.397	236.697
2	975.600	119.245	1.094.845	74.528	1.169.374	193.774
3S	790.200	96.604	886.804	60.377	947.181	156.981
3	759.600	92.830	852.430	58.019	910.449	150.849
4	697.800	85.283	783.083	53.302	836.385	138.585
5	654.500	80.000	734.500	50.000	784.500	130.000
6	617.500	75.477	692.977	47.170	740.147	122.647

tiva del contratto. Entro il 30 settembre '98, inoltre, le parti effettueranno una verifica congiunta sull'emanazione di una legge che garantirà l'efficacia erga omnes del contratto.

Quest'ultimo contiene anche le garanzie che i sindacati chiedevano sul fronte dell'occupazione: in sostanza, quando un'impresa subentra ad un'altra dopo la cessazione dell'appalto, viene garantita ai lavoratori l'as-

Ddl che consenta di arrivare, pur con gradualità, alla parità contributiva di tutti gli operatori del settore a prescindere dalla natura giuridica dell'impresa. Le cooperative hanno chiesto invece al ministro di confermare l'impegno, assunto col Patto per il lavoro del settembre '96, di presentare uno specifico disegno di legge per la definizione della figura del socio-lavoratore.

SENATO E CAMERA

Notizie che ci interessano

Alcuni deputati del Pds, primo firmatario l'on. Rava, sollecitano il Governo a consentire ai Comuni la gestione diretta del servizio di riscossione dell'Ici.

L'on. Savarese (An) lamenta che il Comune di Nettuno (Roma) abbia deliberato solo attraverso la Giunta e non tramite il Consiglio comunale l'incremento delle aliquote Ici.

Il sen. Lauro (Fi), con riferimento alle azioni intraprese dal Ministero delle Finanze per accertare l'evasione dei redditi da fabbricati, ricorda che "la pressione fiscale ha raggiunto livelli da record, quasi il 60% dell'affitto", definisce "di stampo sovietico" la "schedatura di massa con metodologie e sistemi polizieschi solo per appurare quando e come si paga la tassa sul contratto di fitto" e invita semmai a procedere all'aggiornamento del catasto e allo snellimento burocratico.

L'on. Armani (An) rileva che liquidare e pagare l'Ici è sempre più oneroso, "perché i Comuni non danno adeguata pubblicità alle delibere di modifica delle aliquote e delle detrazioni"; propone quindi che si faccia carico ai concessionari dell'opera di aggiornamento dei contribuenti.

L'on. Basso (Pds) chiede modifiche normative alle disposizioni che non consentono al locatore di dimostrare la proprietà esclusiva dei beni pignorati nel caso di locazione di appartamento ammobiliato, atteso che tale dimostrazione può essere data solo mediante esibizione di atti pubblici o scritture private autenticate.

Il Governo non intende ridurre il tasso d'interesse applicato sulle dilazioni di pagamento delle imposte di successione. Lo ha dichiarato il sottosegretario alle Finanze Vigevani rispondendo a un'interrogazione dell'on. Contento (An), il quale si è detto insoddisfatto della risposta.

L'on. Taborelli (Fi), lamentando che i vincoli di legge non hanno favorito la locazione, sollecita l'esenzione dall'imposta di successione in linea diretta per l'immobile che il proprietario ha costituito come prima ed unica casa.

L'on. Dalmastro delle Vedove (An), riprendendo esplicitamente la posizione della Confedilizia in merito, sollecita il Governo a rivedere la posizione assunta sulla competenza della Giunta municipale in tema di aliquote Ici, ritenendosi invece più corretta la competenza del Consiglio comunale.

Lo stesso on. Dalmastro invita il Governo a non adottare decreti-legge in tema di riforma delle locazioni. Con altra interrogazione invita a semplificare le modalità di calcolo dell'Ici, giunta nel '97 "all'assurda situazione di ventimila aliquote, agevolazioni e detrazioni".

La on. Burani Procaccini (Fi) chiede di conoscere se il Governo si sia attivato per favorire l'installazione di contatori dell'acqua in ogni singola unità abitativa.

I deputati di An Carlo Pace, Selva, Armroli e Nania ricordano al Presidente del Consiglio e al Ministro delle Finanze l'impegno elettorale dell'Ulivo di non incrementare la pressione fiscale.

Gli onn. Aracu, Cicu e Marras (Fi) sollecitano l'esenzione dal pagamento della tassa passi carrabili per l'accesso a case rurali e fondi rustici.

L'on. Martinat (An) lamenta l'indetraibilità dell'Insvim (diversamente da quanto avveniva per l'Invim) dalla denuncia dei redditi.

Il sen. Tarolli (Ccd) propone che si istituiscano "forme di garanzia delle somme gestite dagli amministratori" di condominio.

Il sottosegretario alle Finanze on. Marongiu ha precisato che rientra nella revisione complessiva dei tributi locali la possibilità di riscossione diretta dell'Ici da parte dei Comuni; l'interrogante on. Contento (An) ha sollecitato in ogni caso la possibilità di effettuare i versamenti dell'Ici direttamente ai Comuni.

La sen. Siliquini (An) invita a prorogare la scadenza per l'accatastamento dei fabbricati ex rurali dal 31 dicembre 1997 al 31 dicembre 2000.

L'on. Apolloni (Lega Nord), rilevato che molti Comuni applicano un'aliquota Ici "punitiva" per le case sfitte con notevoli differenze di delibere (secondo abitazioni sfitte, alloggi non locati se non occupati a residenza per almeno sei mesi, alloggi tenuti sfitti ecc.), auspica che i Comuni provvedano all'invio ai contribuenti dei bollettini con i calcoli dell'Ici già compiuti.

L'on. Matteoli (An) lamenta che si affidino a società private incarichi per il recupero dell'evasione di tributi municipali con ispezioni nelle abitazioni private in violazione del principio costituzionale d'inviolabilità del domicilio.

ATTENZIONE

Non obbligatorio pagare in un volta i tributi non erariali

Quando i crediti per tributi non erariali (ai quali sono parificati i contributi a favore dei Consorzi di bonifica) sono inferiori a 600mila lire, la cartella di pagamento può essere sostituita da una comunicazione di avvenuta iscrizione a ruolo, che deve contenere i medesimi elementi della cartella. I concessionari però sono soliti allegare un bollettino di conto corrente riportante già scritto l'importo complessivo del tributo iscritto a ruolo, in luogo di quello relativo alla sola prima rata di riscossione. In tal modo il contribuente è portato a versare in una volta sola l'importo di tutte le rate, credendo di essere obbligato a tale comportamento.

L'on. Tommaso Foti, responsabile del dipartimento casa di An, ha interrogato il ministro delle Finanze invitandolo a emanare una circolare esplicativa in materia, che serva "ad interrompere una prassi illegittima".

Misurazione acqua potabile, contatori singoli

Segnaliamo ai lettori (per ogni buongoverno della norma, e per eventualmente interessare al problema Sindaci e consiglieri comunali) che la legge 5.1.1994 n. 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche" prevede - all'art. 5, comma 1, - che "Il risparmio della risorsa idrica è conseguito, in particolare, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure: a)... b)... c) installazione di contatori in ogni singola unità abitativa nonché di contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano; d)..."

IL D.P.C.M. 4.3.1996 ("Disposizioni in materia di risorse idriche"), emanato in attuazione della predetta legge, ha poi stabilito quanto segue in materia di "Misurazione":

«La misurazione dei volumi consegnati all'utente si effettua, di regola, al punto di consegna, mediante contatori rispondenti ai requisiti fissati dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 agosto 1982, n. 854, recante la Direttiva Comunitaria n. 75/33. Là dove esistono consegne a bocca tarata o contatori non rispondenti, deve essere programmata l'installazione di contatori a norma.

In relazione a quanto disposto dall'articolo 5, comma 1, lettera c), della legge 5 gennaio 1994, n. 36, dove attualmente la consegna e la misurazione sono effettuate per utenze raggruppate, la ripartizione interna dei consumi deve essere organizzata, a cura e spese dell'utente, tramite l'installazione di singoli contatori per ciascuna unità abitativa.

È fatto obbligo al gestore di offrire agli utenti l'opportunità di fare eseguire a sua cura, dietro compenso e senza diritto di esclusività, le letture parziali e il riparto fra le sottoutenze e comunque proporre procedure standardizzate per il riparto stesso.

La disciplina degli eventuali contenziosi deve essere prevista nel Regolamento di utenza».

Segnaliamo quanto sopra perché l'installazione di contatori unici per interi palazzi e condominii (pretesa da alcune Aziende erogatrici e/o Comuni) ha spesso creato situazioni - anche di contenzioso tra utenti e tra locatori e conduttori, oltre che di spesa - insostenibili. Per cui potrebbe essere quantomeno opportuno che i Regolamenti di utenza dell'acqua potabile prevedano che i contatori divisionali vengano installati *in via immediata* ove la stessa sia richiesta dalla maggioranza dei proprietari o condomini. Ed in questo senso, singoli utenti e le Associazioni territoriali possono attivarsi presso le Amministrazioni competenti.

La corruzione nei grandi affari non si sarebbe prodotta se non ci fosse stata in contemporanea una «minicorruzione» a carattere diffuso e se le due forme di corruzione non si fossero reciprocamente alimentate nel gioco delle omertose complicità. La corruzione si diffonde se vi è eccesso di amministrativizzazione, come appunto accadeva in Italia. Il che fa temere che difficilmente la corruzione potrà estirparsi, pur con la più severa azione giudiziaria, fino a quando la quantità di amministrativizzazione non sarà stata ridotta a una quota che sia fisiologicamente adeguata a un regime basato sul mercato e sulla libera iniziativa.

Giuseppe Guarino

DALLE RIVISTE...

Ultime tecniche antisismiche L'Accordo per gli espropri (rurali) della TAV

Michele Annunziata scrive su *Giurisprudenza di merito* (n. 4-5/97) in materia di occupazione d'urgenza della P.A., domanda di risarcimento del danno e abbandono del fondo da parte del proprietario. Sullo stesso numero della stessa rivista Roberto Tiberi si occupa di occupazione appropriativa e tutela del privato.

Anna Abbate commenta su *i Contratti* (n. 5/97) la sentenza della Cassazione che si è occupata della validità del preliminare di vendita del possesso. Sullo stesso numero un accurato modello di preliminare di compravendita.

"Vincoli di destinazione e regolamento condominiale contrattuale" è il titolo dello studio di Francesco Olivo che compare su *Giustizia civile* (n. 9/97).

Della giurisdizione sulle domande nascenti da concessione di costruzione di alloggi ed opere infrastrutturali e di urbanizzazione di cui alla legge 14.5.1981 n. 219 si occupa Rocco di Geronimo su *Diritto processuale amministrativo* (n. 3/97).

Andrea P. Giorgi scrive un accurato articolo sul contratto week-end lanciato dalla Confedilizia (contratto di cui pubblica anche un modello) su *le leggi illustrate* (n. 10/97).

"Mattoni a prova di big one": così *Il Mondo* (n. 42/97) presenta un'accurata indagine sulle ultime tecniche antisismiche.

La *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (n. 3/97) ospita uno studio di Aldo Formiggini sull'evoluzione della giurisprudenza sull'indennità di avviamento.

Adalberto Gambetti e Giampaolo Giuliani trattano dell'applicazione dell'Iva nel settore edilizio su *Consulente immobiliare* (n. 569/97).

Sempre diversi studi da segnalare su *il fisco*. Sul n. 35/97, "Omessa fatturazione di corrispettivi relativi a compravendita immobiliare-Ricostruzione ai fini penali in termini di prova indiziaria" (di Daniela D'Agostino) e "Il patto di riservato dominio nelle compravendite immobiliari in alternativa alla fideiussione bancaria. Aspetti civilistici e fiscali" (di Marco Sartorio e Marco Gallea). Sul n. 36/97, "Autoliquidazione dei tributi collegati all'imposta di successione" (di Marco Bellucci).

Diversi articoli da segnalare anche dal *Corriere tributario* (n. 37/97). Sono quelli di Mario Colombo e Carlo Redaeli (Abolita l'autorizzazione agli acquisti di immobili delle persone giuridiche) e Alessandro Militero (Il privilegio speciale dello Stato sull'immobile acquistato).

Per finire, *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 7-8/97). Sul quale segnaliamo lo studio di Stefano Masini Espropriazione "traslativa" e "diminutiva" della proprietà di fondi rustici e criterio per la determinazione dell'indennità. Postille ad un Accordo" (quello - per gli immobili rurali - con la Tav).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Fabbricati ex rurali: entro il 31 dicembre la denuncia

Il legge collegata all'ultima Finanziaria (art. 3, c. 156, l. 662/96) ha fissato al 31.12.'97 il termine per il completamento della revisione dei fabbricati rurali. Entro tale data i proprietari di immobili che hanno perduto i caratteri della ruralità devono presentare apposita dichiarazione al catasto.

L'adempimento, inizialmente fissato al 31.12.'95, poi differito al 31.12.'96 ed infine prorogato al 31.12.'97, trae origine dall'art. 9 del d.l. 557/93, convertito dalla l. 133/94, che ha previsto l'istituzione del "catasto dei fabbricati", in luogo del "catasto edilizio urbano". Tale norma detta inoltre le condizioni in presenza delle quali ad un immobile è riconosciuta la ruralità agli effetti fiscali, stabilendo che esso, privo delle caratteristiche di lusso, debba essere di proprietà dello stesso proprietario del terreno e venire utilizzato per funzioni strumentali all'attività agricola; che il terreno servito debba avere una superficie non inferiore a 10.000 mq ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario; che il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo debba risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo.

Dal punto di vista dei benefici fiscali, la legge concede, in caso di iscrizione della variazione della natura del bene da "rurale" a "civile", la mancata riscossione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di concessione; il non recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato (ad esempio, Ilor) ovvero al reddito da esso prodotto, con riferimento però soltanto ai periodi di imposta anteriori all'1.1.'93 per le imposte dirette e all'1.1.'94 per le altre imposte e tasse e per l'Ici. Tali agevolazioni operano tuttavia soltanto se i contribuenti interessati hanno proceduto alla sanatoria edilizia di cui alla l. 47/85 e procedano alla dichiarazione degli immobili in catasto entro il 31.12.'97.

Va evidenziato che con la citata l. 662/96 era stata prevista l'emanazione di uno o più regolamenti finalizzati alla revisione dei criteri di accertamento dei fabbricati rurali, prevedendosi: a) che la normativa debba essere applicata soltanto all'edilizia rurale abitativa, con particolare riguardo ai fabbricati siti in zone montane; b) che si debba provvedere all'istituzione di una categoria di immobili a destinazione speciale per il classamento dei fabbricati strumentali, ivi compresi quelli destinati all'attività agrituristica. Al momento di chiudere in redazione questo numero, tali decreti non sono stati emanati

Un fabbricato della Provincia per il Provveditorato paga l'Ici

I fabbricati di proprietà di un'Amministrazione provinciale e forniti all'amministrazione scolastica (Provveditorato agli studi) per essere adibiti ad ufficio e coordinamento di attività didattica delle scuole non godono di esenzione dall'Ici. Manca, infatti, la connessione fra ente proprietario (Provincia) e destinazione dell'immobile a compito istituzionale del medesimo (l'uso assolve a funzioni statali).

Si è così espresso il Ministero delle Finanze, nella risoluzione 201/E, il cui testo è richiedibile dalle Associazioni interessate alla Sede centrale.

Sede romana Confedilizia

La Confedilizia è rappresentata in Roma dall'Unione provinciale romana della Confederazione, che ha sede in via Monte Zebio 30, tel. 06/321.96.93 - 361.20.93 - 321.24.42, fax 06/322.36.18.

Terreni edificabili, codice di vendita

Un nuovo codice identificativo dovrà essere impiegato per segnalare all'anagrafe tributaria la compravendita di terreni edificabili; il codice deve essere indicato nella richiesta di registrazione degli atti all'Ufficio del Registro (modelli 69 e 70). A prevedere il nuovo sistema di apposita segnalazione è il decreto del ministero delle Finanze 27 settembre 1997, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 249 del 24 ottobre 1997. Tale provvedimento integra la codificazione da adottare per la compilazione del quadro C), "codice negozio" della richiesta di registrazione degli atti approvata con Dm 15 dicembre 1977. Viene, infatti, aggiunto il codice n. "19" che prevede gli atti relativi ai trasferimenti di «terreni edificabili o comunque suscettibili di utilizzazione edificatoria». Il codice "1" che riguardava i terreni, comprese le scorte, i fabbricati rurali e le pertinenze, viene riservato ai terreni non edificabili e non suscettibili di utilizzazione edificatoria oltre alle predette pertinenze. La distinzione in ordine alla qualità del terreno compravenduto consente alla Amministrazione finanziaria di individuare gli atti interessanti ai fini di una successiva attività di controllo ed eventualmente di accertamento ai fini delle imposte dirette.

FONDI RUSTICI

All'estero più affitto (anche rustico)

Il Movimento europeo terra ambiente (Meta) lancia l'allarme per le conseguenze negative che potrebbe avere il nuovo testo della legge sui fondi rustici. Meta, costituita da proprietari e imprenditori agricoli, afferma che «il contratto di affitto negli altri Paesi europei è molto più utilizzato che da noi: in Belgio rappresenta il 65% della superficie agraria utilizzata, in Francia il 50%, in Germania il 35%, in Inghilterra il 30. Occorre una riforma che vada nella direzione di un nuovo e moderno rapporto proprietà-impresa».

Bersani, il comico ministro...

L'on. Raffaele Costa (Forza Italia) ha tempo fa chiesto al Ministro dell'Industria Bersani (Pds) se non ritenesse di assumere un'iniziativa per la modifica della norma di legge (art. 13, comma 18, D.P.R. n. 412/93) che prevede che Comuni e Province svolgano controlli sugli impianti termici "con onere a carico degli utenti". Come se si dovessero pagare le spese - diceva l'interrogante - di un'ispezione della Guardia di Finanza.

Ma la *vis comica* del parlamentare interrogante è stata battuta di gran lunga da quella del Ministro. Che ha detto - nella sua risposta ufficiale - che l'onere "non costituisce un balzello ingiustificato, quanto piuttosto il corrispettivo di un servizio reso al cittadino, che ha tutto l'interesse ad avere un'equa e disinteressata valutazione dello stato del proprio impianto dal punto di vista della sicurezza, dell'efficienza e del rispetto dell'ambiente, con diretti benefici anche in termini di risparmio nei propri consumi".

Davvero insuperabile (in comicità), il Signor Ministro. Non gli viene in mente che qualcuno potrebbe essere già certo - anche senza il "controllo" pubblico (anzi...) - che il suo impianto funzioni? E allora, perché deve pagare ancora, e - per di più - con aggiunta di eventuale "multa"?

A proposito della riforma delle pensioni

quotidiano *Libertà* 3.11.97, da lancio ANSA

Iacp: il reddito degli inquilini al test della Gdf

È successo, di recente, a Venezia. Ma non è l'unico caso: la Guardia di finanza ha bussato alla porta degli inquilini del locale Iacp. Scopo, accertare la rispondenza tra il reddito di alcuni inquilini e il diritto a occupare, a canone agevolato, le case di edilizia residenziale pubblica.

La procedura, anche se poco nota al grande pubblico, rientra tra i compiti propri della Guardia di finanza e, in genere, di tutte le forze di polizia: la richiesta di informazioni a contenuto patrimoniale fatta dall'Istituto autonomo delle case popolari agli uffici finanziari, per valutare i requisiti per l'assegnazione degli alloggi, scatta nel momento in cui sussiste il sospetto di incompletezza o inattendibilità dei dati indicati nella dichiarazione stessa.

Se si tratta, poi, di casi controversi riguardanti immobili in cui gli assegnatari non hanno ancora preso posto ed è in corso un accertamento, gli alloggi vengono provvisoriamente assegnati, ma non consegnati.

L'assegnazione, comunque, può sempre essere annullata quando dai riscontri effettuati manchi (dall'origine o sia successivamente venuto meno) il requisito relativo al reddito.

Il delicato profilo dell'assegnazione e determinazione dei canoni di locazione è regolato dalle singole leggi regionali. Queste ultime sono strettamente collegate alla delibera Cipe del 19 novembre 1981, che fissa i limiti di reddito per aver diritto agli alloggi.

Quello degli Iacp con gli uffici finanziari è uno degli esempi più evidenti di collaborazione che intercorre tra organismi, enti pubblici e forze di polizia. In realtà, sono numerosi gli organi e gli enti che in forza di particolari disposizioni hanno la facoltà di richiedere informazioni per specifiche materie e per casi ben individuati: Uic, Eni, Consob, Consiglio dell'Ordine degli avvocati, Isvap, Commissari regionali per la liquidazione di usi civili.

CATASTO

Un assessore di buon senso

Appare velleitaria la richiesta di affidare ai Comuni la gestione diretta del Catasto poiché, a parte l'incapacità oggettiva che essi hanno, non si tiene conto del coordinamento che deve sussistere con le Conservatorie. Non esistono infatti solamente gli effetti fiscali, ma anche quelli giuridici connessi alla pubblicità immobiliare. Infine occorrono criteri di riferimento validi ed omogenei riferibili all'intero territorio nazionale.

Mario Ferri
Assessore Tributi
Comune Rimini

Relazione introduttiva
Convegno "Equità fiscale sulla proprietà immobiliare" -
24.10.97

GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA

Peep, restauro e recinzione terreno

Discrezionalità dell'amministrazione nel determinare le dimensioni di un piano per l'edilizia economica e popolare

L'amministrazione è titolare di poteri discrezionali, anche di natura tecnica, in ordine al dimensionamento di un piano per l'edilizia economica e popolare, nel rispetto del principio per cui occorre fornire un'adeguata motivazione delle scelte effettuate da cui possa evincersi il criterio seguito nelle valutazioni operate. Il dimensionamento del piano per l'edilizia economica e popolare va correlato al fabbisogno abitativo per la cui individuazione l'amministrazione ben può tener conto del saldo migratorio negativo degli anni precedenti, dell'andamento demografico, dell'aumento dei nuclei familiari e della constatata diminuzione del numero medio dei componenti delle singole unità familiari. È comunque imprescindibile che l'amministrazione, nella determinazione del contenuto del piano e delle sue dimensioni, consideri il presumibile fabbisogno abitativo futuro e non quello già soddisfatto, anche se a tal fine può attribuire rilevanza agli abusi edilizi, se questi abbiano soddisfatto in parte il fabbisogno abitativo.

Gli indici di densità territoriale stabiliti dalla circolare del Ministro dei Lavori Pubblici del 27 settembre 1963, n. 4555 e 20 gennaio 1967, n. 425, indicano dei criteri di massima non assolutamente vincolanti per il comune che, in sede di approvazione di un piano di edilizia economica e popolare, ben può discostarsene applicando degli indici inferiori per comprovate esigenze urbanistiche locali.

Il piano di edilizia economica e popolare deve scegliere le aree per gli insediamenti di norma tra quelle che il piano regolatore generale ha destinato a edilizia residenziale, ferma restando la possibilità, prevista dall'art. 3, quarto comma, della legge 18 aprile 1962, n. 167, di adottare un piano di zona in variante e quindi di localizzare l'intervento anche in terreni non destinati dal piano regolatore vigente a edilizia residenziale stessa.

Consiglio di Stato, ad. plen., 3 luglio 1997, n. 12.

Regime giuridico delle opere di restauro e risanamento conservativo nonché delle opere pertinenziali

Gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che consentano destinazioni d'uso degli immobili compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. L'intervento di restauro e di risanamento conservativo, pertanto, non consente l'inserimento di nuovi elementi che siano indipendenti dalla destinazione d'uso e dalla consistenza strutturale dell'organismo edilizio preesistente sul quale si interviene.

Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94, la natura pertinenziale di un'opera determina il suo assoggettamento al regime edilizio dell'autorizzazione gratuita e non della concessione onerosa. Tuttavia anche le opere pertinenziali sono sottoposte al principio che esige la conformità delle iniziative edilizie, quali che ne siano le caratteristiche strutturali e funzionali, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. L'art. 7 citato, infatti, consente il rilascio dell'autorizzazione gratuita delle opere pertinenziali sempreché siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

L'art. 44 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, dispone la temporanea sospensione dei procedimenti giurisdizionali. Tale prescrizione riguarda, tuttavia, soltanto i giudizi che hanno a oggetto l'applicazione di sanzioni amministrative in materia edilizia comminate a seguito della constatazione di opere abusive e non anche i giudizi concernenti la mera legittimità delle concessioni edilizie.

Consiglio di Stato, sez. V, 23 giugno 1997, n. 704

Regime giuridico per la realizzazione della recinzione di un terreno

Ai sensi dell'art. 2, 60° comma, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, la realizzazione di una recinzione è soggetta al regime della mera denuncia d'inizio attività non essendo necessario per l'interessato munirsi di una concessione edilizia.

Le prescrizioni del piano regolatore generale che sottopongono un'area al vincolo urbanistico preordinato all'esproprio non possono essere invocate dall'amministrazione al fine di negare la realizzazione di una recinzione, a maggior ragione nell'ipotesi di inutile decorrenza del termine quinquennale di vigenza del piano stesso, ai sensi dell'art. 2, primo comma, della legge n. 1187 del 1968, che ha determinato il venir meno di ogni vincolo urbanistico sul terreno.

Tar Lombardia-Milano, sez. II, 24 settembre 1997, n. 1563

Si sono formati due schieramenti aventi forza pressoché equivalente, in ognuno dei quali è presente una formazione dominante la cui consistenza elettorale supera solo di poco il 20%. Queste formazioni, per conquistare la maggioranza, devono collegarsi con un certo numero di formazioni minori. Queste ultime chiedono in cambio l'assegnazione di collegi che, secondo le previsioni, siano idonei a garantire una rappresentanza parlamentare proporzionalmente non inferiore a quella antecedente. Il nuovo sistema, pur non producendo un frazionismo assoluto, ha accresciuto il numero dei gruppi parlamentari e, paradossalmente, ha provocato per ora un proporzionalismo più rigido di quello precedente perché i gruppi del medesimo schieramento non sono in competizione, ma contrattano preventivamente le rispettive proporzioni. Le maggioranze parlamentari si formano sulla base dello schieramento cui sia spettata la vittoria elettorale, ma rispecchiano necessariamente le contraddizioni, e anche i contrasti, dei gruppi che si sono dovuti unire elettoralmente per raggiungere e superare il 50% dei seggi in ciascuna Camera.

Giuseppe Guarino

Nuove norme
per le antenne
sugli immobili

La legge 249/97, istitutiva dell'Autorità garante delle comunicazioni, contiene alcune norme che riguardano le antenne da collocarsi sugli immobili (per una prima informativa in merito cfr. *Cn* settembre).

Si prevede (art. 3, c. 13) che a partire dal 1° 1° '98 gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione oppure soggetti a ristrutturazione generale, si avvalgano "di norma", per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, di antenne collettive e possano installare oppure utilizzare reti via cavo per distribuire, nelle singole unità, le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive. I Comuni dovranno emanare un regolamento sull'installazione degli apparati riceventi di trasmissioni satellitari nei centri storici (non c'è obbligo di regolamento fuori di tali zone) per garantire i valori paesaggistici.

Altro elemento importante (art. 3, c. 14) è rappresentato dall'Iva per gli interventi mirati a realizzare i nuovi impianti oppure a riqualificare quelli esistenti, per la distribuzione all'interno degli edifici e delle abitazioni di segnali provenienti da reti via cavo o via satellite. Infatti l'Iva viene applicata nella misura minima del 4%.

Le disposizioni urbanistiche previste dall'art. 4 della legge 223/90 (c.d. "legge Mammì") sulla disciplina del sistema radiotelevisivo (dichiarazione di pubblica utilità per le opere connesse alla concessione di impianti di radiodiffusione e televisione, occupazioni d'urgenza e norme varie relative alle aree occorrenti ai concessionari pubblici o privati) si applicano a condizione che le imprese radiotelevisive ne chiedano l'applicazione stessa, anche in assenza dei piani di assegnazione delle frequenze e dei piani territoriali di coordinamento (art. 13, c. 22).

Tante tasse,
un solo reddito

Finché ci si dimenticherà che Stato, Province, Regioni e Comuni colpiscono sempre la medesima materia imponibile, e cioè il reddito, e si guarderà alle singole imposte invece che al loro insieme, i contribuenti saranno sovrattassati e continueranno a reagire con la frode; e questa sarà tale solo di nome.

LUIGI EINAUDI
*intervento alla Seconda
Sottocommissione
per la Costituzione,
Assemblea Costituente,
31 luglio 1946*

LIBRI DA LEGGERE

Concessione edilizia

La nuova disciplina edilizia (D.L. 25 marzo 1997 n. 67 convertito nella L. 23 maggio 1997 n. 135), Istituto Editoriale Regioni Italiane ed., via Tortolini 34, 00197 Roma, pp. IV + 172, lire 40.000

Immobili: destinazione d'uso

Giuseppe Toscano, Attilio Toscano, *Mutamento di destinazione d'uso degli immobili e rilevanza penale*, Esse-libri-Simone ed., via F. Russo 33/D, 80123 Napoli, pp. 168, lire 18.000

Imposte e tasse

Virginio Panecaldo, *Voltura catastale e dichiarazione di successione*, XX edizione, con dischetto per la gestione della dichiarazione di successione, Il Sole 24 Ore Norme e tributi ed., pp. XXIV + 320, lire 98.000

Politica

Furio Colombo, *Il candidato*, Rizzoli ed., pp. 176, lire 25.000

Sicurezza

Leonardo Corbo, *Locali di pubblico spettacolo e impianti sportivi*, Il Sole 24 Ore Pirola ed., pp. 242, lire 55.000

Attenti alle "donne" della pulizia

Con l'entrata in vigore del d.m. 274/97, applicativo della legge 82/94 (cfr. Cn sett. '97), è obbligatorio che i contratti di appalto per lavori di pulizia siano stipulati con imprese che siano iscritte nell'apposito registro della Camera di commercio o nell'albo provinciale degli artigiani ovvero, nel caso di attività già in corso, che abbiano presentato domanda d'iscrizione entro il 5.10.'97. È importante ricordare che tale disposizione vale anche per le imprese *individuali*.

Si rammenta che il privato (proprietario di casa, amministratore condominiale, titolare di studio professionale ecc.) che si avvalga a titolo oneroso di imprese non in regola (perché non iscritte o sospese o cancellate dal registro o dall'albo) è soggetto alla sanzione amministrativa da uno a due milioni di lire. I contratti stipulati con imprese non in regola sono nulli. L'Ufficio legale della Confederazione ritiene che chi affida lavori del genere "in nero" (per così dire) incorre - a parte il resto - anche in quest'ultima sanzione. Attenti, dunque, alle cosiddette "donne della pulizia".

AMENITÀ

Un altro show di una piccola ...

Sede: un salone di palazzo patrizio, in Roma. Presenti: il segretario nazionale di un partito di opposizione, con alcuni parlamentari (invitati); i rappresentanti di alcune organizzazioni, soprattutto imprenditoriali, interessate all'edilizia (invitati). Oggetto: proposte di modifica alla Finanziaria '98.

Richieste dei presenti: motivate, concrete, terra terra, legate alle difficoltà di modificare la Finanziaria per le contingenze politiche e per le obiezioni in termini di copertura fraposte dal Governo.

Interviene l'unico rappresentante di una delle piccole associazioni di proprietari (che fanno molto fumo ma nulla producono). Propone di "scendere in piazza e innalzare barricate", in quanto sono queste le iniziative che contano, mentre è "inutile cercare diminuzioni dell'Iva" sui lavori edilizi. Invita il partito ospitante a contribuire alle "barricate, non letterali ma autentiche".

Il segretario nazionale del partito ospitante lo guarda sornione, molto distaccato e assai stupito, e naturalmente si astiene dal rispondergli. Anche se non ha conoscenza diretta delle manifestazioni "di massa" organizzate dalla piccola associazione di proprietari (quindici persone sotto il Quirinale ...), si rende conto dell'inutilità delle argomentazioni adottate.

In questo modo le piccole associazioni "tutelano" la proprietà: con frasi roboanti, con proclami velleitari, con iniziative irrealizzabili. E trascurano il lavoro prezioso, quotidiano, incessante che consiste nel seguire gli impegni parlamentari e intervenire per parare i colpi che in sede di Esecutivo o di Legislativo possono essere inferti ai proprietari di casa.

DAL PARLAMENTO

Bonifica: a Camera e Senato alluvione di atti contro i Consorzi

È diventata un'autentica alluvione di atti parlamentari - provenienti un po' da tutti i gruppi politici - quella che si abbatte sui Consorzi di bonifica.

L'on. Massa (An) lamenta che a Guidonia i cittadini vengono sottoposti al contributo di bonifica, pur trattandosi di zone urbane.

L'on. Valpiana (Rifondazione com.) chiede che venga revocato il visto di esecutività ai ruoli del Consorzio di bonifica Zerpano Adige Guà (Verona) ritenuti irregolari.

L'on. Pace (An) propone che si sospenda l'invio degli avvisi di pagamento e si congelino quelli già notificati del Consorzio di bonifica Tevere-Agro romano.

La on. Burani Procaccini (Fi) interroga il ministro per le Politiche agricole per sapere quali siano le linee sulle quali egli intenda muoversi per rivedere la contribuzione di bonifica.

I senatori Cozzolino e Demasi (An) chiedono che a tutti i cittadini soggetti a contributo a favore del Consorzio dell'Agro nocerino sarnese (Salerno) venga sospeso l'obbligo del pagamento.

Il ministro delle Finanze Visco, rispondendo ad interrogazioni avverse ai contributi di bonifica presentate dagli onn. Lenti (Rifondazione com.), Malagnino, Nardone, Faggiano e Stanisci (Pds), Manzoni (An), Pampo (An) e Valpiana (Rifondazione com.), sostiene che il Ministero delle Finanze non ha poteri di direttiva e di controllo sulla potestà impositiva dei Consorzi.

GIURISPRUDENZA LEASING

Leasing (Contratto di) - Obbligazioni del venditore - Disciplina - Garanzia.

La locazione finanziaria (cosiddetto *leasing*) si svolge come un rapporto trilaterale in cui l'acquisto ad opera del concedente va effettuato per conto dell'utilizzatore, con la previsione, quale elemento naturale del negozio, dell'esonero del primo da ogni responsabilità in ordine alle condizioni del bene acquistato per l'utilizzatore, essendo quest'ultimo a prendere contatti con il fornitore, a scegliere il bene che sarà oggetto del contratto e a stabilire le condizioni di acquisto del concedente, il quale non assume indirettamente l'obbligo della consegna, né garantisce che il bene sia immune da vizi e che presenti le qualità promesse, né rimane tenuto alla garanzia per evizione.

Cass. civ. sez. III, 16 maggio 1997, n. 4367, Tirelli c. Teamleasing (C.c., art. 1322; c.c., art. 1490; c.c., art. 1571).

Contratti in genere - Interpretazione - Comportamento complessivo del contraente - Locazione finanziaria.

In tema di locazione finanziaria (cosiddetto *leasing*), il concedente acquistando un bene individuato presso il fornitore dell'utilizzatore assume nell'operazione un ruolo di intermediario finanziario, mentre gli resta estranea l'utilità alla cui soddisfazione il bene è destinato, che è unicamente quella dell'utilizzatore. Pertanto, ove per stabilire se le parti abbiano ritenuto essenziale o non una determinata qualità della cosa concessa in *leasing*, venga fatto ricorso al criterio ermeneutico del loro comportamento complessivo, ai sensi dell'art. 1362, secondo comma c.c., non è preclusa la considerazione del comportamento tenuto dall'utilizzatore nei confronti del fornitore e da quest'ultimo nei confronti del primo, pur mancando fra loro un diretto rapporto contrattuale.

Cass. civ., sez. III, 3 aprile 1997, n. 2885, Sarco Srl c. Campo. (C.c., art. 1362; c.c., art. 1497)

Sindaci Assessori Consiglieri comunali non dimentichino che i Comuni si reggono sull'Ici pagata, solo dai proprietari di casa

ACQUA E POSTE

Nel '97: aumenti record, oltre l'inflazione

L'economia italiana chiuderà il 1997 con un'inflazione tendenziale "che dovrebbe essere contenuta - secondo il Ministero del tesoro - entro il 2%, nonostante gli effetti sui prezzi prodotti dalla rimodulazione delle aliquote Iva", ma le tariffe dell'acqua potabile, quelle postali e i premi per l'assicurazione Rc auto faranno registrare aumenti dalle 8 alle 4 volte superiori rispetto al dato generale.

Le ultime proiezioni effettuate dai tecnici del Ministero del tesoro dimostrano - rileva una nota dell'Ansa - come alcune delle "voci" indispensabili nei bilanci delle famiglie abbiano fatto registrare nel corso del 1997 aumenti di prezzo molto più consistenti rispetto al ritmo dell'inflazione. Le tariffe dell'acqua potabile subiranno un aumento su base annua del 17,5% (per effetto, sostengono i tecnici del Tesoro, oltre che dell'"effetto di trascinarsi ereditato dal 1996", degli "adequamenti disposti per il canone di depurazione"), quelle postali del 10,2%, l'assicurazione Rc auto dell'8,1%, l'erogazione del gas sarà più cara del 6,8% ed anche l'aumento del prezzo dei medicinali (6,3%) viaggerà ad un ritmo triplo rispetto all'inflazione. Fra le tariffe controllate in diminuzione solo la bolletta elettrica (-4,2%) e, seppur in misura più contenuta (-1,5%), quella telefonica.

Più articolato l'andamento nel settore trasporti: traversate marittime (+7,2%), trasporti extraurbani (+3,5%) e taxi (+3,2%) crescono più dell'inflazione, sulla cui traccia si posizionano invece trasporti ferroviari (+2,3%) e urbani (+2%).

Progressività fiscale

La progressività fiscale, anche la più dura, è consegnata in modo che mai, dopo il pagamento delle imposte, il più ricco stia peggio del più povero. Altrimenti, si violerebbe il principio costituzionale del contribuire secondo la propria capacità contributiva, non di più. Ma, per ignoranza politica, i nostri governanti hanno aggiunto ai vantaggi fiscali dei meno ricchi una pioggia di altri vantaggi non fiscali: chiamiamoli vantaggi assistenziali. Il risultato è che la somma dei vantaggi può violare i più elementari criteri di giustizia. E, ben inteso, viola inoltre i più elementari criteri di efficienza economica.

SERGIO RICCOSSA
il *Giornale*, 24.9.87

Pds, Rifondazione e Verdi: sopprimere i Consorzi di bonifica

Un disegno di legge mirante a sopprimere i Consorzi di bonifica, trasferendo le loro competenze alle Province, è stato presentato al Senato da diciotto senatori del gruppo della Sinistra democratica-Ulivo. Primo firmatario è il sen. Uccielli (Pds). Sottoscrivono con lui altri senatori del Pds, di Rifondazione comunista e dei Verdi.

Di numerose altre proposte del genere, di altri gruppi politici, abbiamo già dato notizia negli scorsi numeri di *Cn*.

Finché lo Stato aveva conservato il potere di fissare unilateralmente il tasso di interesse per ciascuna emissione dei propri titoli, questo veniva determinato nella misura minima, giudicata compatibile in rapporto con ogni altro tasso interno e con il tasso interno di inflazione. Con l'apertura del confine valutario il tasso che lo Stato avrebbe dovuto applicare diventava rigido ed era influenzato dal differenziale di inflazione e dal «differenziale» di fiducia nella capacità del debitore di onorare i suoi impegni. Passava mediamente dal 10,5 del 1991 all'11% del 1992, con un onere per la gestione del debito non sostenibile dal bilancio annuale. Il livello del debito e quello dell'inflazione si ritorcevano contro lo Stato.

Giuseppe Guarino

Parcheggio aree condominiali

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

Cassazione - Sez. II - 28 gennaio 1997 n. 854
(Pres. Marconi; Est. Boselli; P.M. Sepe, concl. diff.)

Protocollo d'intesa Consap-Sunia/Sicet/Uniat

La Consap, assistita dalla Confedilizia, ha stipulato un "Protocollo d'intesa" con Sunia-Sicet-Uniat.

Nel Protocollo - che dà attuazione anche alla legge n. 662/96, essendo la Consap interamente partecipata dallo Stato - è fra l'altro previsto che i canoni di locazione degli immobili di proprietà della Società in parola (preposta, in sostanza, alla dismissione dell'intera proprietà edilizia ex Ina) saranno quelli determinati in sede di intese nazionali e territoriali fra l'Ania (organizzazione imprese assicuratrici, aderente alla Confedilizia) e le stesse sigle sindacali. I nuovi canoni così determinati decorreranno, per tutti i contratti scaduti ed indipendentemente dalla data di scadenza, dall'1.7.1997. La Consap si è anche impegnata a sospendere le azioni esecutive per finita locazione "nei confronti degli aventi diritto al rinnovo della locazione", a termini del Protocollo medesimo.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione gennaio 1996 - gennaio 1997	2,6%	1,95%
Variatione febbraio 1996 - febbraio 1997	2,4%	1,80%
Variatione marzo 1996 - marzo 1997	2,2%	1,65%
Variatione aprile 1996 - aprile 1997	1,7%	1,27%
Variatione maggio 1996 - maggio 1997	1,6%	1,20%
Variatione giugno 1996 - giugno 1997	1,4%	1,05%
Variatione luglio 1996 - luglio 1997	1,6%	1,20%
Variatione agosto 1996 - agosto 1997	1,5%	1,12%
Variatione settembre 1996 - settembre 1997	1,4%	1,05%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione gennaio 1995 - gennaio 1997	8,3%	6,22%
Variatione febbraio 1995 - febbraio 1997	7,6%	5,70%
Variatione marzo 1995 - marzo 1997	6,8%	5,10%
Variatione aprile 1995 - aprile 1997	6,3%	4,72%
Variatione maggio 1995 - maggio 1997	6,0%	4,50%
Variatione giugno 1995 - giugno 1997	5,4%	4,05%
Variatione luglio 1995 - luglio 1997	5,3%	3,97%
Variatione agosto 1995 - agosto 1997	5,0%	3,75%
Variatione settembre 1995 - settembre 1997	4,9%	3,67%

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

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Ici, estimi, espropriazione, Invim e Registro

Continuano le eccezioni di costituzionalità nei confronti della normativa - di cui all'ultima Finanziaria - sull'indennità di espropriazione, con specifico riferimento - anche - alle occupazioni senza titolo. Questioni sono state sollevate dai Tribunali di Torino e Santa Maria Capua Vetere e dalle Corti d'appello di Firenze e di Catania.

La Commissione tributaria regionale di Firenze ha sollevato questione di costituzionalità a proposito della norma relativa all'omessa o tardiva presentazione della dichiarazione Invim e la Commissione tributaria provinciale di Parma nei confronti della normativa inerente l'imposta di registro per gli immobili ancora privi di dati aggiornati di rendita catastale.

La Commissione tributaria provinciale di Pisa ha sollevato questione di costituzionalità per la normativa riguardante la conferma in vigore delle tariffe d'estimo dopo il loro annullamento da parte del Tar e del Consiglio di Stato (su ricorso della Confedilizia).

In materia di Ici per gli immobili in diritto di superficie la relativa normativa è stata accusata di incostituzionalità dalla Commissione tributaria provinciale di Genova.



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

Anno 7
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
fotocomposizione
Pulitex - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 4 novembre 1997