



Anno 7 - dicembre 1997 - n. 11 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Filiale di Roma

INTERNET
<http://www.confedilizia.it>

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- Amministratori condominiali, ritenute
- Nella casa popolare sino a 105 milioni
- Le istruzioni per chi vuole affittare
- Le 30 province più vicine alla Confedilizia
- Investire in case prima dell'Europa monetaria
- Piccoli condomini, ecco chi ha votato contro
- Fondi rustici, sulla proroga dei contratti
- Risparmio energetico, consigli dall'Enea
- Cassa portieri, notiziario con istruzioni
- "Contratto week-end" diffuso in città d'arte
- Il ruolo delle associazioni di categoria
- La truffa Irap sugli affitti

*A TUTTI GLI AMICI LETTORI
AUGURI DI BUONE FESTIVITÀ*

Relazione del Presidente al Cnel

Il Presidente confederale (che era accompagnato dall'Assistente, Bianco) ha svolto una relazione al Parlamentino del Cnel - presente anche il Ministro dei Lavori Pubblici, Costa, e il Presidente del Consiglio, De Rita - sulla politica abitativa e le proposte di riforma delle locazioni. Ha poi partecipato alle celebrazioni del Ventennale di costituzione dell'Associazione territoriale di Belluno (dove ha visitato la sede sociale e svolto la relazione conclusiva del Congresso celebrativo, organizzato al Teatro comunale, presente anche il Segretario Generale Bertocini) e tenuto una relazione all'Assemblea dei soci dell'Associazione di Bologna sulle novità per i proprietari di casa contenute nella Finanziaria in corso di approvazione. Su quest'ultimo argomento Sforza Fogliani ha tenuto una conferenza anche a Carpaneto. Ha poi ricevuto in Confedilizia il Presidente dell'Aspesi, Traversa, e partecipato alla presentazione del Volume "L'età liberale" di Valerio Zanone, con Giuliano Amato, Giuseppe De Rita, Antonio Maccanico ed Ezio Mauro.

Interviste il Presidente confederale ha concesso al TG1 e, fra gli interventi radio, al GR 2, a Radio Capital, a Italaradio.

Il Vicepresidente confederale Guarnieri è intervenuto a Catania, in rappresentanza dell'organizzazione, al Convegno "Il patrimonio immobiliare dei Comuni italiani" nonché, sempre in rappresentanza della Confedilizia, ad un'audizione del Cnel sul tema "Gli strumenti per una nuova politica del comparto delle abitazioni in locazione".

Il Tesoriere Gardella ha incontrato alla Camera (insieme all'Assistente del Presidente, Bianco) il Presidente della Commissione cultura, Castellani, in relazione alla proposta di legge sul commercio illecito dei beni culturali.

Il Segretario Generale Bertocini ha partecipato a trasmissioni radiofoniche di Radiorai e Italaradio nonché alla rubrica "Istruzioni per l'uso" di Rai uno.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha partecipato (insieme al Delegato ing. Casale) a riunioni del CiPark e rappresentato l'organizzazione nell'incontro sulla Finanziaria promosso dalle forze politiche del Polo. Ha pure rappresentato l'organizzazione alla presentazione del III Rapporto quadriennale sul mercato immobiliare realizzato da Nomisma.

A tutti i lettori

Nel vostro interesse rivolgetevi

- a mediatori iscritti alla FIAIP
- ad amministratori condominiali iscritti nei *Registri amministratori* delle Confedilizie locali.

FIAIP E CONFEDILIZIA, UNA SERIA GARANZIA

CONFEDILIZIA SERVIZI

Cicerone, Einaudi e Victor Hugo: la casa in poche frasi

Alcune significative frasi in tema di abitazione - dovute a Cicerone, Victor Hugo e Luigi Einaudi - sono riprodotte, a cura della Confedilizia, su cartoline (spedibili per posta) e su cartoni di dimensioni atte a venir appesi. Le Associazioni territoriali - che ne hanno già ricevuto un campionario, insieme con i nuovi calendari da muro (completamente rinnovati rispetto agli anni passati, con una fotografia a colori per mese) e i calendarietti semestrali da tasca - possono farne richiesta alla Sede centrale.

Assistenza patti in deroga, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i patti in deroga, continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina dall'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

Opuscolo Fiaip con importanti dati sul mercato immobiliare. Riporta anche le statistiche della Confedilizia sulla fiscalità.

La copertina del Bollettino della Camera della Proprietà urbana di Barcellona, con la foto del tavolo della presidenza della seduta inaugurale del Congresso dell'UIPI. Nel Bollettino, gli Atti del Congresso.

Opuscolo con il regolamento del FIMPE-Fondo integrativo malattia proprietari edili. Consultabile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

Aree urbane, Camagni Capo Dipartimento

Il prof. Roberto Camagni, docente di Economia urbana al Politecnico di Milano, è il nuovo Capo Dipartimento Aree urbane della Presidenza del Consiglio. Lo ha nominato il Presidente del Consiglio su proposta del Ministro dei Lavori Pubblici.

Italia Oggi, vento in poppa

Italia Oggi, un quotidiano (economico) in costante crescita negli ultimi due anni. Secondo i dati forniti da *Audipress*, e relativi al periodo da settembre '96 a giugno '97, il giornale di Pierluigi Magnaschi ha aumentato del 28,2% i propri lettori (nel periodo aprile '96-marzo '97 la crescita era stata del 21,2%).

Al giornale amico - sul quale *Confedilizia* pubblica ormai da più anni una propria pagina, ogni primo mercoledì del mese - particolari, affettuosi rallegramenti. Ed ogni migliore, e più caro, augurio.

Nuove regole Banca d'Italia Fondi Immobiliari

Con provvedimento 18.9.97 (solo recentemente pubblicato sulla Gazzetta ufficiale) la Banca d'Italia ha apportato "Modificazioni al Regolamento applicativo della legge 25.1.1994 n. 86". Quest'ultima reca disposizioni per l'istituzione e la disciplina dei Fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

Disegno di legge Veltroni a Commissioni riunite

Il disegno di legge Veltroni che reca nuovi, pesanti vincoli per gli immobili (cfr. *Cn* n. 10/97) è stato assegnato all'esame congiunto delle Commissioni riunite Cultura e Ambiente, con il parere delle Commissioni I, II, V, VI e X.

La Presidenza della Camera ha così risolto il conflitto di competenza sollevato dalla Commissione Ambiente.

Ufficio Giubileo, risposte a quesiti

La Presidenza del Consiglio-Ufficio del Programma per Roma capitale (che si occupa anche dell'istruttoria dei progetti per la legge sul Giubileo) ha fornito risposta ai quesiti posti dalla Confedilizia a riguardo dei progetti anzidetti. In particolare, l'Ufficio ha precisato che "è necessario compilare tante domande mod. MM quanti sono gli interventi che si intende proporre".

Scandalo in Emilia-Romagna Si resta nella casa popolare sino a 105 milioni

L'Emilia-Romagna fissa a 105 milioni il "reddito imponibile" per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione di una casa popolare (ovvero: di edilizia economica e popolare). E non è neanche tutto perché il raggiungimento di un tale limite dà solo l'avvio ad una serie di accertamenti (e non allo "sfratto" - si fa per dire - immediato) sul perdurare del reddito medesimo per un certo tempo.

Si tratta di un vero e proprio "scandalo", vanamente "nascosto" dietro il calcolo del cosiddetto "reddito convenzionale" (che non muta, infatti, la realtà anzidetta delle cose). E c'è di più: la casa si può anche "trasferire" - in pratica - a chi si vuole, dato che la vigente normativa stabilisce che in caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare (fra cui il convivente more uxorio da almeno due anni) ed anche "persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale" secondo norme definite dalle singole Regioni (delibera Cipe 13.3.95).

Altre Regioni sono meno "sfacciate" dell'Emilia Romagna, ma anche loro non scherzano. Il "reddito imponibile" per la pronuncia della decadenza è fissato in 70 milioni dalle Regioni Lombardia, Liguria, Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, Puglia, Lazio, Umbria, Sardegna. Fissano il reddito imponibile in 61 milioni 250mila lire le Regioni Veneto, Toscana, Marche, Abruzzo, Calabria, Basilicata e Campania. Il Molise fissa il reddito in questione a 59 milioni 166mila 670 lire. Per la Sicilia, non è possibile fare confronti (assume, infatti, diversi criteri dalle altre).

Un'osservazione sola. Se le "case popolari" fossero ben amministrate, e fossero veramente occupate da "non abbienti" (impossibilitati ad affittare case al mercato libero), il problema non esisterebbe più. Ma tant'è: è meglio fare queste leggi, gridare al "sistema" che non funziona, spendere e spandere per acquistare e costruire alloggi da destinare ai "senzateo", penalizzare i risparmiatori privati con leggi vincolistiche (o ipotesi di liturgie vetero-sindacali collettivistiche tipo progetto Di Pietro-Mattioli). A parte il fatto, poi, che neppure gli "asurdi" redditi di cui sopra, sono fatti rispettare...

AVVISO URGENTE

Amministratori condominiali, ritenute

Dall'1.1.98 - non essendo prevedibile una modifica della normativa approvata dal Senato in sede di Finanziaria - gli amministratori di condomini dovranno effettuare la ritenuta fiscale sui compensi propri oltre che su quelli corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi.

Le associazioni territoriali della Confedilizia sono attrezzate per fornire agli amministratori ogni supporto tecnico (e/o informativa) a proposito della nuova normativa.

Gli amministratori condominiali sono quindi invitati a consultare le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia prima di assumere ogni decisione.

Le istruzioni per chi vuole affittare

La Confedilizia ha predisposto un decalogo di norme che devono essere tenute presenti dai proprietari che intendono affittare, per evitare di essere tratti in inganno dai potenziali inquilini. "Anche in questo momento di sfitto diligente e di canoni in diminuzione" dichiara il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani "non bisogna cedere davanti ad alcune esigenze imprescindibili, trascurando le quali si rischia di finire in vicoli ciechi dalle conseguenze imprevedibili. Nella nostra funzione di assistenza alla proprietà edilizia, che dura ormai da quasi novant'anni, abbiamo così predisposto un decalogo che mette sull'avviso i proprietari di casa davanti a volute induzioni in errore, che stanno dilagando approfittando della situazione di debolezza dei proprietari a causa delle conseguenze di mercato".

Decalogo del proprietario di casa che affitta

- 1) Consegnare le chiavi della casa all'inquilino solo dopo la stipula *per iscritto* del contratto.
- 2) Non accettare proposte di non registrare il contratto o di far figurare in contratto un canone inferiore al reale (particolarmente negli usi commerciali, industriali e artigianali, nei quali l'inquilino vuole evitare il confronto, spesso risibile, fra canone che paga e reddito che denuncia).
- 3) Non accettare proposte di contratto surrettiziamente riconducibili all'equo canone, come l'uso transitorio e la foresteria.
- 4) Vietare la sublocazione a canone superiore a quello pagato dall'inquilino.
- 5) Pretendere una fideiussione bancaria o assicurativa per il pagamento del canone e i danni o, quantomeno, il deposito cauzionale.
- 6) Concordare l'accettazione della tabella Confedilizia per la ripartizione degli oneri accessori (registrata all'Ufficio del Registro di Roma - atti privati - n. C. 46286) e del "Regolamento generale per gli inquilini" predisposto per la zona dalla Confedilizia (e depositato presso ogni sede dell'organizzazione).
- 7) Non accettare la proposta d'intestare al proprietario le utenze (gas, luce, acqua ecc.).
- 8) Non firmare clausole non perfettamente comprensibili.
- 9) Farsi dare precise referenze, specie in ordine ai pregressi rapporti di locazione, e verificare la solvibilità dell'inquilino.
- 10) Farsi assistere dalla rappresentanza locale della Confedilizia (presente in ogni capoluogo di provincia e anche nei maggiori centri) e da una associazione inquilini (chiedendo a quale delle diverse esistenti la controparte sia eventualmente iscritta).

Modificazioni Tabella climatica per Belluno e Trento

Con Decreto Ministero dell'Industria 6.8.'97 è stata modificata la Tabella relativa alle zone climatiche (cfr. Cn nn. 9 e 10/93 e 9/97). Le modificazioni e integrazioni riguardano i soli Comuni di Belluno e Trento.

Proposta Pivetti per Ici e rendite

L'on. Irene Pivetti ha presentato alla Camera dei deputati una proposta di legge recante "Norme per il sostegno del mercato edilizio, la riqualificazione dei centri urbani, l'agevolazione all'accesso alla casa per le nuove famiglie". In particolare, si stabilisce nella stessa la deducibilità dell'Ici nonchè che "il reddito catastale o effettivo delle unità immobiliari è ridotto di un importo pari alle spese di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo effettivamente sostenute, documentate e certificate".

Dalle Finanze chiarimenti su casi Tosap

Le Finanze hanno chiarito i margini di applicabilità della tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche. Con la risoluzione n. 220/E del 19 novembre 1997 il ministero ha risposto a una serie di quesiti sollevati dal Comune di Cisterna Latina sulle occupazioni di passi carrabili.

In particolare: sugli accessi carrabili ubicati su strade private cieche la tassa non è applicabile; sugli accessi ubicati su strade private di collegamento con altre strade l'applicazione della tassa è legittima; sugli accessi ubicati su strade private nel caso in cui gli utenti siano assoggettati a una tassa per l'apertura della strada va valutata caso per caso; sugli accessi realizzati su "scoline" non di proprietà del Comune la tassa non è applicabile.

La crescita senza soste della spesa pubblica, della fiscalità e del disavanzo, gradualmente erode le nostre libertà e mette a repentaglio la nostra prosperità.

Antonio Martino

Rifiuti, nuove norme per le sanzioni

Numerose modifiche, per la maggior parte relative al sistema sanzionatorio, sono state introdotte dal d.lgs. 389/97 al d. lgs. 22/97 in tema di rifiuti (cosiddetto "decreto Ronchi", per il quale v. Cn marzo '97). Il testo coordinato dei due decreti legislativi è a disposizione delle Associazioni interessate aderenti alla Confedilizia che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

Scolo immobili urbani e bonifica

I Consorzi di bonifica, nel tentativo di far apparire legittima la generalizzata imposizione del contributo di scolo ai beni immobili urbani serviti da fognature pubbliche, si richiamano, non disponendo di validi argomenti, ad un brano della parte narrativa (brano peraltro del tutto inconferente rispetto alla questione esaminata e decisiva) della sentenza della Corte Costituzionale n. 66/1992: "La più recente l. 18 maggio 1989 n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) conferma i caratteri sopra delineati, laddove configura i consorzi di bonifica come una delle istituzioni principali per la realizzazione degli scopi di difesa del suolo, di risanamento delle acque, di fruizione e di gestione del patrimonio idrico per gli usi di razionale sviluppo economico e sociale, di tutela degli aspetti ambientalistici ad essi connessi".

Al riguardo, è da rilevare: 1) le indicate "realizzazioni" sono soltanto la testuale ripetizione di quelle precisate al comma 1 dell'art. 1 della Legge n. 183/1989: nulla di originale, quindi; 2) la Legge n. 183/1989 non configura i Consorzi di Bonifica come una delle Istituzioni "principali" (quali le "secondarie"?), per la realizzazione degli scopi di difesa del suolo, ma unicamente li inserisce, però ponendoli al penultimo posto per evidente ordine di importanza, nell'elenco delle Istituzioni deputate a tali realizzazioni (art. 1, comma 4); 3) la Legge n. 183/1989 stabilisce il concorso, nella realizzazione delle attività previste, "secondo le rispettive competenze": quindi, nulla aggiunge riguardo ai compiti già da svolgere da ciascuna delle Istituzioni che elenca; 4) in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque, le competenze dei Consorzi di bonifica concernono, ancor oggi, sempreché ne ottengano la prescritta concessione, l'esecuzione delle opere pubbliche di bonifica indicate alle lettere a) ed e) dell'art. 2 del R.D. 13/2/1933: "a) le opere di rimboscimento e ricostruzione di boschi deteriorati, di correzione dei tronchi montani dei corsi d'acqua, di rinsaldamento delle relative pendici, anche mediante creazione di prati o pascoli alberati, di sistemazione idraulico-agraria delle pendici stesse, in quanto tali opere siano volte ai fini pubblici della stabilità del terreno o del buon regime delle acque"; "e) le opere di difesa dalle acque, di provvista e di utilizzazione agricola di esse"; 5) la Legge n. 183/1989 non può configurare il Consorzio di bonifica tra le Istituzioni per la "realizzazione degli scopi di risanamento delle acque e di tutela degli aspetti ambientali", per il semplice fatto che queste attività rientrano nelle competenze di altri Enti; 6) il "risanamento delle acque", attuato principalmente mediante gli appositi impianti di depurazione, costituisce compito istituzionale riservato dall'art. 6 della Legge n. 319/1976 (c.d. "Legge Merli"), ai "Comuni o ai Consorzi intercomunali", i quali, per il finanziamento di tale servizio, impongono il notorio, specifico canone (art. 3 Legge 28/2/1981 n. 38); 7) nessuna disposizione legislativa ha affidato ai Consorzi di bonifica compiti di "tutela degli aspetti ambientali", poiché essa è di competenza delle Province, con finanziamento assicurato da apposito tributo (art. 19 D.Lgs. 30/2/1992 n. 504);

Da quanto sopra puntualizzato risulta evidente come, anche nella fattispecie, la realtà sia ben lungi dal potersi identificare con le dimostratesi mere opinioni, per cui non è di certo con il predetto richiamo, che i Consorzi di bonifica possono ritenersi in grado di legittimare le attuate illegalità in tema di contribuzione di bonifica, specie per quella imposta sui beni immobili extracomunali.

Infatti, anche ammesso interamente fondato il contenuto del surriscritto brano di sentenza, il potere impositivo dei Consorzi di bonifica, per il disposto dell'art. 23 della Costituzione, resta circoscritto comunque entro i limiti delle norme di cui agli articoli: 10, primo comma (spese per l'esecuzione delle opere di bonifica); 17, primo comma (spese per la manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica); 59, secondo comma (spese per l'adempimento dei fini istituzionali), del già citato R.D. 13/2/1933 n. 215.

Peraltro, i contributi previsti dall'art. 59 non sono applicabili isolatamente, ma soltanto in congiunzione con l'accertato godimento del "beneficio" ("incremento di valore") derivato al bene immobile dall'esecuzione dell'opera pubblica di bonifica singolarmente considerata.

In particolare, è da rimarcare che, come acclarato dalla Suprema Corte di Cassazione, anche a Sezioni Unite (segnatamente dalla sentenza 14/10/1996 n. 8960), il "beneficio" di scolo non può sussistere per gli immobili urbani serviti da impianti comunali di fognatura, poiché la raccolta, il convogliamento e l'adduzione al recapito finale delle acque reflue e di pioggia costituisce compito istituzionale esclusivo degli Enti gestori di detti impianti, per precise disposizioni dell'ordinamento.

Gualtiero Barbieri

Assoutenti - Comitato difesa contribuenti bonifiche

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gardella eletto presidente

Sono state rinnovate le cariche dell'Assindatcolf. Presidente onorario è stato eletto l'avv. Giuseppe Gambini, al quale è andato il comune ringraziamento per l'attività finora svolta; presidente, il dott. Renzo Gardella; vicepresidenti, l'ing. Lelio Casale e il cav. Tiziano Casprini; tesoriere, il comm. Michele Vigne.

Detrazioni spese colf

"Il Governo continua a disattendere sia la richiesta della Commissione nazionale per la parità e la pari opportunità tra uomo e donna di rendere possibile anche in Italia la detrazione dal reddito della spesa per l'aiuto domestico della donna lavoratrice, sia l'impegno cui lo vincola la deliberazione adottata il 29.11.1995 dalla VI Commissione finanze della Camera dei deputati (promotore e primo firmatario l'allora deputato Visco), vale a dire quello di mettere a punto un provvedimento che contempli la deducibilità ai fini Irpef almeno con la stessa aliquota pari a quella attualmente prevista per le spese mediche parzialmente deducibili, degli oneri sostenuti dalle famiglie per i servizi resi dai collaboratori familiari alla persona". Così dice, fra l'altro, una mozione (primo firmatario Bonatesta, di An) che chiede al Governo di consentire, fra l'altro, alle famiglie "la detrazione dei costi, quantomeno di quelli contributivi", del personale domestico.

OPT-ORGANISMI PARITETICI TERRITORIALI PER LA SICUREZZA SUL LAVORO DEI DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI (COSTITUITI DA CONFEDILIZIA E CGIL-CISL-UIL)

Come fornire formazione e informazione ai dipendenti sulla sicurezza sul lavoro

Corsi di formazione in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati stanno svolgendosi in parecchie città italiane a cura della Confedilizia. Fra gli altri centri in cui l'iniziativa è stata felicemente avviata si ricordano Torino, Genova, Milano, Bergamo, Bologna, Firenze, Roma e Napoli.

Si ricorda ai proprietari di casa e agli amministratori condominiali che tali corsi sono obbligatori. I corsi debbono, per legge, svolgersi in collaborazione con gli Opt-Organismi paritetici territoriali costituiti da Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil (corsi che eventualmente fossero svolti senza tale collaborazione non sono validi ai fini di legge).

Al termine di ciascun corso una copia dell'attestato che dimostra l'avvenuta frequenza del lavoratore va conservata obbligatoriamente dalla Segreteria dell'Opt, che ha sede presso la locale Federazione regionale della Confedilizia.

Per quanto concerne l'informazione (da fornire anch'essa obbligatoriamente ai dipendenti) in materia di sicurezza sul lavoro, proprietari di casa e amministratori condominiali possono avvalersi dell'apposito manuale, apprestato da Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil, richiedibile presso le sedi territoriali della Confedilizia.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Terremoto e danni al patrimonio artistico

"Il Sole-24 ore" ha pubblicato (16/11) un ampio servizio dedicato ai Beni culturali dal titolo "Se ben curate, le torri non crollano". La tesi è che "la protezione antisismica dipende non dall'intervento straordinario ma da misure ordinarie, dalla conoscenza del territorio e dalle pratiche quotidiane, risultate tuttora scarsissime". Vi si sostiene anche che "una migliore conoscenza delle tecniche secolari di costruzione potrebbe evitare l'uso di materiali impropri come il cemento". Interessante la tabella relativa ai "Dati sintetici sui danni del terremoto nelle province di Perugia e di Macerata". Articoli di Antonio Paolucci, Lucina Caravaggi, Paolo Marconi, Roberto Scandone e Bruno Zanardi.

L'inserito è richiedibile alla Sede centrale della Confedilizia da parte delle organizzazioni aderenti alla stessa.

UIPI

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

Incontro col Presidente della Commissione europea Riunione congiunta con ELO, RED e FACE

Il Segretario Generale dell'Uipi, Quevy, ha incontrato Jacques Santer, Presidente della Commissione europea. Lo scambio di idee ha potuto appurare i programmi della Commissione europea, pure a riguardo dell'unità monetaria. Proficuo lo scambio di idee anche a proposito del nuovo Trattato d'Amsterdam.

L'Uipi ha organizzato una riunione congiunta con l'ELO (Organisation Européenne de la Propriété Rurale), la RED (Ruralité e Développement) e la FACE (Fédération des Associations de Chasseurs) sul tema "L'Agenda 2000: prospettive per l'Unione Europea". Molti i temi di interesse comune emersi.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Pareri Ministero

La carica di presidente e legale rappresentante di cooperative, operanti nel settore dell'edilizia, deve considerarsi incompatibile con l'iscrizione nel Ruolo mediatori-sezione immobiliare.

Lo ha reso noto il Ministero dell'Industria-Div.IV con parere 3.7.1997 reso a richiesta della Fiaip.

Con separati pareri, il Ministero ha anche precisato che deve essere sospeso dall'esercizio dell'attività di mediatore l'imputato del reato di riciclaggio di denaro di illecita provenienza nell'esercizio della propria attività. E che il reato di usura non è invece contemplato fra quelli per i quali si debba provvedere alla sospensione dall'attività, anche se "per un mediatore il praticare l'usura può essere considerato come una grave turbativa del mercato", segnalabile alla Camera di commercio per i provvedimenti di cui agli artt. 19 e 20 D.M. n. 452/90.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Sentenza interpretativa del CCNL

Il Tribunale di Napoli (sent. n. 4722/97; pres. D'Arienzo, rel. Azzariti Fumaroli) ha recentemente interpretato una disposizione del Contratto nazionale portieri stipulato dalla Confedilizia con i sindacati CGIL-CISL-UIL. La dizione relativa all'indennità supplementare in caso di "Appartamenti destinati esclusivamente ad uso di ufficio, ambulatorio, pensione ecc. che aggravano notevolmente il lavoro del portiere" è stata spiegata nel senso che "l'indennità di che trattasi è prevista non a carico di tutti gli appartamenti destinati ad uso ufficio, ma soltanto per quelli che rispondano ai seguenti requisiti: 1) che siano «destinati esclusivamente ad uso di ufficio»; 2) che aggravano notevolmente il lavoro del portiere".

Mentre nel 1960 il «governo» costava poco più di due milioni e mezzo a testa, nel 1993 è costato quasi diciotto milioni in media a ogni italiano, ricco o povero, lavoratore, pensionato o disoccupato, uomo o donna, vecchio o bambino: qualcosa come 71 milioni e 600.000 lire per ogni famiglia di quattro persone. In particolare, la spesa pubblica pro capite in termini reali è aumentata del 570% nel corso dell'ultimo terzo di secolo.

Antonio Martino

Se, invece di guardare con invidia il nostro vicino nella convinzione che le tasse da lui pagate sono «poche», ci chiedessimo se le imposte pagate da noi sono o meno giustificate dalla fornitura di servizi pubblici di pari valore, è assai dubbio che la fiscalità potrebbe mai raggiungere livelli eccessivi e ingiustificati. Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore.

Antonio Martino

Unione internazionale della proprietà immobiliare

Dichiarazione di Barcellona del 26 settembre 1997

Benché la proprietà privata immobiliare sia riconosciuta nelle Costituzioni di tutti i Paesi europei, dobbiamo constatare che la situazione del proprietario si è nuovamente deteriorata dopo l'ultimo Congresso dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, svoltosi a Torino nel 1995 (*).

Nei Paesi dell'Europa dell'Est, l'impegno volto a ristabilire i diritti della proprietà privata comincia a dare i suoi frutti. All'Ovest, tali diritti continuano ad essere talvolta limitati a causa di:

- una tassazione che può condurre fino alla confisca;
- una protezione eccessiva ed unilaterale del conduttore;
- una protezione ambientale eccessiva, messa in atto dai poteri pubblici.

Tale evoluzione spiacevole e nefasta è dovuta ad un interventismo sistematico dello Stato.

Ci rivolgiamo ai Parlamenti ed ai Governi nazionali per chiedere che la proprietà privata sia riconosciuta e s'imponga come diritto inalienabile dell'uomo. Tale diritto non può essere posto in discussione da legislazioni riduttive. Rivolgiamo la medesima richiesta agli organi dell'integrazione europea.

Il Congresso presenta quindi le seguenti rivendicazioni:

- soppressione graduale dei carichi fiscali che colpiscono la proprietà;
- rinuncia a nuove imposte;
- ripristino della libertà contrattuale nonché liberalizzazione del diritto di locazione, tenendo conto dei sistemi sociali e politici dei vari Paesi;
- ripristino della libertà di disporre della proprietà e di goderne i frutti;
- indennizzo totale in caso di esproprio;
- semplificazione delle regole fondamentali di costruzione e di pianificazione;
- protezione ambientale che non serva da pretesto per interventi arbitrari.

La proprietà privata è un diritto dell'uomo che si basa su principi generali. Essa non è conferita dallo Stato, che non può quindi abolirla se non vuol ledere la società.

(* Per la relativa Dichiarazione cfr. *Confedilizia notizie* n. 8/1995.

Il congresso di Barcellona ha anche approvato *Risoluzioni* nelle quali viene chiesta, in sede di armonizzazione europea e di unione monetaria, l'equiparazione del carico fiscale (cfr. *Cn* n. 10/97) nonché che l'incidenza dei tributi immobiliari sia correlata - in modo rigido e predeterminato - a quella dei tributi sui redditi mobiliari.

INCIDENZA DEL CARICO FISCALE SULLA CASA

| | 1980 | 1985 | 1990 | 1996 |
|--|-------|--------|--------|--------|
| Valore del patrimonio abitativo (in miliardi x 1.000) | 1.343 | 2.488 | 4.137 | 6.145 |
| Carico fiscale | 5.141 | 10.971 | 23.541 | 53.501 |
| Incidenza del carico fiscale x 1.000 | 3,8 | 4,4 | 5,7 | 8,7 |

Fonte: Elaborazione Nomisma su fonte Confedilizia ed altre

Le 30 province più vicine alla Confedilizia (in ordine decrescente)

| | |
|-----------|---------------|
| Piacenza | Forlì |
| Parma | Udine |
| Genova | Bergamo |
| La Spezia | Trieste |
| Bolzano | Imperia |
| Asti | Brescia |
| Pisa | Firenze |
| Bologna | Modena |
| Savona | Ravenna |
| Rimini | Verona |
| Grosseto | Varese |
| Lodi | Lucca |
| Milano | Rovigo |
| Perugia | Reggio Emilia |
| Novara | Biella |

Rapporto iscritti Confedilizia/popolazione residente - dati Istat

AMENITÀ DEL BEL PAESE

Anci pigliatutto

Il Ministro Visco istituisce una Commissione "per l'esame dei problemi organizzativi inerenti all'amministrazione del Catasto ed in particolare del sistema di acquisizione e di trattamento dei dati relativi agli immobili ed ai titolari di diritti reali sugli immobili" (Decreto 8.7.97). Fra le principali questioni da trattare, quella - essenziale - del coinvolgimento (o meno) dei Comuni (beneficiari - con l'Ici - delle imposte fissate sulle rendite catastali). E fra i componenti, chi ci nomina, il Signor Ministro? Oltre a una persona riconducibile all'immane azienda Sogei, un rappresentante - di fatto - dell'Anci, l'Associazione dei Comuni, appunto. Bel colpo, non c'è che dire...

Colpaccio della Lega

La Lega è riuscita a far approvare un emendamento alla Finanziaria (studiato col supporto tecnico della Confedilizia) in base al quale i Comuni potranno - dall'1.1.98 - ridurre l'Ici al di sotto del 4 per mille per chi recuperi immobili inagibili o inabitabili, costruisca garages o posti auto anche pertinenziali, renda sottotetti idonei all'utilizzazione. Cosa è capitato lo ha spiegato la Padania (18.11.97). "Sull'Ici - ha dichiarato il responsabile del bilancio per la Lega Nord al Senato Francesco Moro - hanno dovuto fare marcia indietro, dopo che Speroni è andato a parlare con Bassanini. Si sono resi conto che il nostro emendamento portava solo miglioramenti per i Comuni e non era di alcun peso per lo Stato. Quindi dopo essersi dichiarati sfavorevoli perché l'emendamento era nostro, sono stati costretti ad avviarsi in un salto mortale e a far parlare il sottosegretario Macciotta per il Governo che poi ha rettificato l'orientamento, dopodiché il relatore Marini gli è andato dietro a ruota".

GIURISPRUDENZA CASA

Patti contro legge, quando l'inquilino può

Esaustiva precisazione della Cassazione a proposito dei cosiddetti "diritti disponibili" dell'inquilino. In pratica, sulla possibilità da parte del medesimo di stipulare accordi transattivi con il proprietario di casa.

"La sanzione di nullità prevista dall'art. 79 legge 392 del 1978 - ha detto la Suprema Corte in una recentissima decisione (n. 5253/97, inedita) - per le pattuizioni dirette a limitare la durata legale del contratto di locazione, ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto, a riconoscergli, infine, altri non legittimi vantaggi in contrasto con le disposizioni delle norme sull'equo canone, avendo lo scopo di impedire che il conduttore, pur di assicurarsi il godimento dell'immobile, sia indotto ad accettare condizioni lesive dei suoi diritti, va applicata con riferimento a qualsivoglia clausola contenuta nel contratto di locazione, ma non anche estesa agli accordi transattivi conclusi dal conduttore medesimo (e già immesso nel possesso del bene) onde regolare, convenzionalmente, gli effetti di vicende verificatesi in corso di rapporto, vicende destinate, pertanto, ad incidere su situazioni patrimoniali preesistenti e disponibili".

Contratto transitorio simulato, prova all'inquilino

In una recentissima sentenza (n. 6145/97, inedita) la Cassazione ha ribadito il suo costante orientamento in materia di contratto di locazione per esigenze abitative transitorie simulato, aggiungendo anche alcune importanti precisazioni sui mezzi di prova dei quali l'inquilino (cui spetta provare l'assunto) può avvalersi, per provare - appunto - la simulazione.

"Il contratto di locazione per uso abitativo stipulato - ha detto la Suprema Corte - con la falsa indicazione della transitorietà dell'uso da parte del conduttore (art. 26 legge 392 del 1978) al fine di eludere la sanzione della nullità di clausole concernenti la durata e la misura del canone contrarie al regime giuridico rigidamente prestabilito per esse, integra gli estremi di una fattispecie simulatoria relativa *in fraudem legis*, che cela, sotto l'apparenza di una convenzione negoziale di locazione transitoria, una locazione abitativa ordinaria pattizionalmente regolata in difformità del regime coattivo cosiddetto dell'equo canone che le è proprio, con la conseguenza che il conduttore che invochi, in giudizio, l'applicazione del regime legale al rapporto così instaurato (con automatica sostituzione delle clausole contrattuali nulle, ex art. 79 legge citata) avrà l'onere di dimostrare l'esistenza della simulazione contrattuale". Allo scopo - ha aggiunto ancora la Cassazione - lo stesso potrà avvalersi "della prova per testi e per presunzioni al di là dei limiti sanciti per le parti dall'art. 1417 cod. civ., attesa la illiceità per contrasto con norme imperative del contratto simulato" (la norma codicistica citata prevede che la prova per testi della simulazione sia ammissibile senza limiti se - proposta dalle parti - sia diretta a far valere l'illiceità del contratto dissimulato).

Canone in misura differenziata, crescente

La Cassazione ha ribadito in una recente sentenza (n. 7973/97, inedita) un principio - già consolidato - relativo alla determinazione del canone degli immobili ad uso diverso dall'abitativo, peraltro con una precisazione (nuova, che risulti) riguardante il canone iniziale.

"In base al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, deve ritenersi legittima - ha detto la Suprema Corte - la clausola con cui venga pattuita la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per successive frazioni di tempo nell'arco del rapporto, ancorandolo ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale del tutto indipendenti dalle variazioni annue del potere d'acquisto della lira ovvero con giustificata riduzione del canone per un limitato periodo iniziale". Tutto ciò - naturalmente - "salvo che le parti abbiano surrettiziamente perseguito lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti imposti dall'art. 32 legge 27.7.1978 n. 392".

Con la sublocazione o la cessione del contratto, attenzione ...

Importante puntualizzazione della Cassazione su un aspetto del rapporto di locazione che non ci risulta ancora approfondito, in assoluto.

"In riferimento ad un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale - ha dunque detto la Suprema Corte in una sentenza finora inedita e recentissima (n. 4284/97) - il contratto di sublocazione o di cessazione del contratto, nel quadro della disciplina di cui all'art. 36 della legge n. 392 del 1978, deve perfezionarsi prima della immissione - da parte del sublocatore o cedente - del subconduttore o cessionario nella detenzione dell'immobile, sia perché altrimenti la detenzione da parte di quest'ultimo sarebbe inizialmente senza titolo, sia perché la comunicazione della cessione o della sublocazione al locatore deve essere preventiva, allo scopo di consentirgli di manifestare la sua eventuale opposizione prima che intervenga l'immissione nel locale del designato nuovo cessionario o sublocatario".

Nella specie, stipulato da parte del conduttore di un immobile locato ad uso commerciale un contratto preliminare di cessione dell'azienda, i promittenti acquirenti fecero giudizialmente valere l'inadempimento del cedente che non aveva loro procurato la prevista successione nel contratto di locazione, mentre la controparte eccepì in sede di merito che essi non avevano acceduto alla offerta immissione nel possesso del locale, e poi col ricorso per cassazione proposto contro la sentenza di merito favorevole agli attori - che la Suprema Corte aveva rigettato in base al riportato principio - dedusse, anche sotto il profilo di una non adeguata motivazione su un punto decisivo, che la cessione del contratto di locazione e la relativa comunicazione al locatore sarebbero dovuti avvenire dopo l'immissione in possesso e non prima, perché secondo il preliminare il possesso e il godimento dell'azienda sarebbero dovuti passare all'acquirente al momento del contratto definitivo.

Sunia, privilegi e autogol

Il Sunia - insieme ai sindacati inquilini suoi comparari, e con il sostegno parlamentare di Rifondazione comunista - ha ottenuto dagli enti pubblici tutti eccettuato l'Inpdai (presentatisi alla trattativa - volutamente? - indifesi, senza alcuna assistenza sindacale) che i contratti degli inquilini di quegli enti vengano rinnovati alle (miserie per la proprietà) condizioni della Circolare Cristofori (Circolare all'origine dello scandalo Affittopoli, a suo tempo non firmata dalla Confedilizia: sempre sola, come contro l'Accordo Di Pietro-Mattioli poi miseramente affondato, nel ridicolo o quasi). Un bel risultato davvero, che dimostra la qualità di conservatori a tutto campo di quelli del Sunia. Conservatori di privilegi.

Invece, un bel successo - un vero autogol, però - ha ottenuto la campagna del Sunia contro il preteso "nero" nei contratti di locazione. Ha ottenuto, cioè, l'eliminazione della "franchigia" di 2 milioni 500 mila lire per la registrazione dei contratti, che dall'1.1.98 - se la Finanziaria resterà come l'ha approvata il Senato - dovranno essere tutti (dicesi proprio "tutti") registrati. E siccome la registrazione devono pagarla - a metà - anche gli inquilini, il loro sindacato ha davvero ottenuto un bel successo.

NOVITÀ SCONTO

"Pacchetto condominio"

Si segnala che - solo telefonando direttamente alla Casa Editrice La tribuna (0523/759015) - è possibile acquistare il CD ROM *Tuttocondominio* + l'abbonamento annuale alla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio + il Codice del condominio negli edifici* (tutti a cura - fra gli altri - del Pres. confederale) al prezzo di L. 400.000 (anziché L. 505.000).

L'offerta è valida sino al 31 gennaio 1998.

NOVITÀ IN LIBRERIA

Comprare, vendere, affittare casa

Manuale della locazione

Pianeta condominio

Il manuale della locazione degli immobili

Nuove coppie, benefici per la locazione di alloggi

La Commissione Finanze della Camera ha licenziato per l'Aula il testo riunito del Disegno di legge governativo e delle proposte di legge di An e della Lega Nord recante "Disposizioni per facilitare la locazione o l'acquisto dell'abitazione da parte delle giovani coppie e delle famiglie monoparentali".

In particolare - quanto ai benefici in caso di locazione - il provvedimento (di cui è prevista l'approvazione a breve) stabilisce che i soggetti interessati che stipulino - entro il 31.12.1998 - un contratto di locazione per unità immobiliari da adibire ad abitazione principale possano portare in deduzione dal reddito imponibile ai fini Irpef l'ammontare del canone annuo di locazione, in misura comunque non superiore a 5 milioni di lire. Il reddito, poi, derivante dai contratti in questione sarà soggetto ad una riduzione per un ammontare pari al 25 per cento ai soli fini delle imposte sui redditi (riduzione cumulabile "con quelle previste ad altro titolo"). I benefici sia per i locatori che per i conduttori si applicheranno "per quattro periodi di imposta a decorrere da quello in corso alla data di entrata in vigore" della legge e il termine relativo ai periodi di imposta, così come quello precitato della fine dell'anno prossimo, potrà essere prorogato con decreto del Presidente del Consiglio.

INVESTIRE IN CASE

Il Presidente della Fiabci (la Federazione internazionale delle professioni immobiliari avente sede a Parigi, con un centinaio di associazioni aderenti in 54 Paesi), Alfons Metzger, ha rilasciato alcune dichiarazioni in tema di unione monetaria e di effetti sull'inflazione e sugli investimenti. Metzger si è così espresso: "Una cosa è oggi certa: l'immobile è in generale considerato come un mezzo di protezione sicuro nei confronti della svalutazione monetaria. Se l'inflazione dovesse subire un'accelerazione a causa dell'unione monetaria, gli investimenti immobiliari si rivelerebbero allora sicuri e remunerativi. La regola aurea in tema d'investimenti è di quanto meno non diminuire il valore di partenza, sperando chiaramente di farlo incrementare, se possibile in maniera consistente. Si consiglia dunque vivamente di investire in immobili prima che entri in vigore l'unione monetaria e monetaria europea".

Una scommessa, dunque, sull'incremento dell'inflazione *dopo* la costituzione dell'unione monetaria e sull'utilità, quindi, di investire *oggi* in immobili.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 180 Associazioni territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06/6793489

Vendita di immobili negli ultimi sei mesi di vita e reimpiego della somma in Bot

Non è fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 9, comma 3, lettera b), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, nella parte in cui prevede l'assoggettabilità ad imposta delle somme ricavate dalla vendita di immobili effettuata dal *de cuius* nei sei mesi antecedenti il decesso nel caso in cui le stesse siano state reinvestite nell'acquisto di Buoni ordinari del Tesoro.

Corte Costituzionale - Sent. N. 137 dell'8 maggio 1997, dep. il 16 maggio 1997

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Il vero danno dalle imposte, non dagli evasori Perché devo pagare la Bonifica?

Sfogo sulle imposte di Claudio Baiocchi di Tradate dalle colonne del *Corriere della sera* (27/10). «È sorprendente - scrive - osservare come la gente se la prenda tanto con gli evasori fiscali, responsabili dell'alto livello di tassazione, e poi non s'accorga del danno ben maggiore che subisce da un sistema fiscale iniquo. Per quanto danno facciano gli evasori (molti dei quali sono lavoratori dipendenti che hanno un secondo lavoro in nero), per lo meno non fanno aumentare i prezzi, anzi, molti tra coloro che invecchiano contro chi evade, approfittano della possibilità di pagare in nero l'artigiano, risparmiando l'Iva. Il vero danno deriva invece dalle imposte che gravano sulle imprese, sulla produzione, sui carburanti e dall'Iva. Queste imposte, infatti, fanno aumentare i prezzi dei beni e dei servizi, non solo per i consumatori ma anche per lo Stato e gli Enti locali, che devono acquistare pagando prezzi gonfiati dalle imposte. Quindi i cittadini subiscono un doppio danno: alto costo della vita e alto livello di tassazione».

Silvio Dondi, di Bologna, scrive su *il Giornale* (4/11); «Posseggo una casa a Villarosia Teramo a circa 200 metri dalla nuova chiesa, in zona assolutamente urbanizzata. Il consorzio bonifica del Tronto con sede in Ascoli Piceno mi invia anche quest'anno la cartella esattoriale relativa all'imposta che ora viene definita contributo sugli immobili urbani posseduti nel comprensorio del Cbt (Consorzio bonifica Tronto). Vorrei domandare al ministro competente, perché devo pagare un contributo a un Consorzio che da circa 20 anni non mi dà alcun servizio? Ma questi consorzi non dovevano essere eliminati? O prendendoci in giro è stata loro cambiata solo la denominazione? Perché devo essere rapinato (perché di rapina si tratta!) da chi pretende del denaro senza darmi alcuna contropartita?».

Ancora sull'inflazione. Giuliano de Angelis di Saronno così scrive su *il Giornale* (7/11): «Dobbiamo ancora una volta evidenziare che molte - e importanti - voci del bilancio domestico continuano a subire notevoli aumenti. L'ultimo, in ordine di tempo, per me, è stato l'aumento dell'acqua potabile, nella misura - fatture alla mano - del 14,8% in un anno. Come la mettiamo con la tanto decantata diminuzione del «costo della vita»? L'acqua potabile non entra nel «paniere»? Forse non è un consumo indispensabile? Che abissale distanza tra la retorica di regime e i problemi quotidiani della gente comune!».

«Ho venduto un appartamento - scrive Ambrogio Remondi di Milano su *il Corriere della sera* (10/11) - e il notaio ha dichiarato un valore pari alla metà del prezzo pattuito: la parte in nero mi è stata data in contanti, per non lasciare tracce di assegni. Secondo le nostre autorità io avrei dovuto esigere che non ci fosse nulla in nero. Il notaio e il compratore mi avrebbero dato del pazzo masochista e non avrebbero mai accettato una follia simile. Secondo me, un sistema fiscale che porta a queste assurdità è veramente demenziale (come lo ha definito il professor Tremonti). Quando si porrà rimedio?».

«L'iniqua tassa» è il titolo che *Il Messaggero* (14/11) pone a questa lettera di Antonio Romeo di Roma: «Chi scrive è un pensionato la cui moglie, avendo un reddito di lire 5.700.000 derivante dalla locazione di un piccolo appartamento, non è a suo carico. Sommando l'Irpef (che tra l'altro dal prossimo anno passerebbe dal 10 al 19%), l'Ici, la mancata detrazione di coniuge a carico, spese di manutenzione ecc., il reddito suddetto è vicinissimo allo zero. Quello che è più grave è che l'inquilino da vari mesi è moroso; ciò nonostante nella prossima dichiarazione dei redditi si dovrà continuare a dichiarare il reddito di 5.700.000, somma questa che non sarà percepita. Chiedo al Ministro se esistono ingiustizie più macroscopiche di questa».

Sotto il titolo «Una tassa inquietante», Alberto Cusini di Como così scrive sul *Corriere della sera* (15/11): «Novembre, mese di tasse. Pur senza entusiasmo compio sino in fondo il mio dovere di contribuente. Ma è l'Ici di dicembre che già da adesso m'inquieta. Qualcuno mi spiega perché un bene come la casa, tassato in ogni suo componente temporale (dagli oneri d'urbanizzazione in poi) e materiale (Iva e balzelli vari), debba sottostare a una tassazione patrimoniale quando qualsiasi variazione dello status quo (vendita, affitto, permuta) è soggetta a ulteriori implacabili oneri contributivi?».

Ancora dal *Corriere della sera* (19/11) questa lettera di Renzo Pocaterra di S. Pietro in Casale: «Con il «riordino» dell'Irpef chi più, chi meno, pagheremo nel '98 più di oggi grazie a una limatina alle detrazioni di mutui, spese mediche eccetera. E già sono annunciati aumenti comunali e regionali per Ici, gas metano, bollo auto eccetera, più Iva aumentata anche quella. Vedo tuttavia che, chi più chi meno, tutti i ministri in carica avranno qualche vantaggio dalla diminuzione dell'aliquota massima. Nessuno di loro ci aveva pensato al momento di decidere?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Le maggioranze che si formano in Parlamento non rappresentano necessariamente l'espressione della maggioranza degli elettori o dei contribuenti, ma sono assai spesso niente altro che la somma di diverse minoranze. Si tratta del fenomeno che gli americani chiamano *logrolling* e che è ben noto agli studiosi di «economia della politica»: lo «scambio di favori» fra parlamentari o partiti politici diversi. In base a tale pratica, un gruppo ottiene l'appoggio di un altro gruppo a una proposta di spesa cui tiene particolarmente in cambio di un favore simile in senso inverso. Si sommano così due (o più) minoranze che, coalizzandosi, realizzano la maggioranza necessaria all'approvazione delle decisioni di spesa cui ognuna di esse è interessata. Il risultato finale è che una data spesa ottiene l'approvazione della maggioranza dei membri del Parlamento anche quando va a vantaggio di un gruppo ristretto e anche se non otterrebbe mai l'approvazione della maggioranza dagli elettori.

Antonio Martino

CURIOSITÀ

“Fare sanmartino”

Il detto “fare sanmartino” deriva da S. Martino di Tours, vescovo e fondatore del monachesimo in Francia.

Il nome di Martino è legato a tutto il folclore che accompagna - oltre che la spillatura del vino nuovo - il rinnovo dei contratti di locazione ed agrari, con scadenza consuetudinaria al giorno anniversario della morte del Santo (11 novembre). Ecco perché il Santo è diventato il protettore dei traslochi e “fare sanmartino” significa “traslocare”.

San Martino visse tra il 316 ed il 397. Nell'arte, è raffigurato come un soldato, spesso a cavallo e nell'atto di dividere il suo mantello con un povero, oppure come un vescovo che distribuisce elemosine, o con l'armatura ed i simboli episcopali. L'economista Sergio Ricossa ricorda San Martino e l'episodio del mantello per dire che questo tipo di solidarietà è encomiabile sul piano interpersonale, ma non su quello della conduzione di una società (solo in quella agricola si pensa nell'ottica di dividere l'esistente, essendo il bene terra limitato in natura, e non nell'ottica di aumentare sempre più la produzione, all'infinito). Ricossa dice che il problema di dare un mantello a tutti non l'ha risolto San Martino (o tanti San Martino), ma la “rivoluzione industriale” e l'aumento della produzione che essa ha portato con sé.

TOPONOMASTICA

È legittima la valutazione negativa, espressa dal ministero per i beni culturali e ambientali, della deliberazione del comune di Roma di intitolare a Federico Fellini un tratto del lungotevere già intitolato a Michelangelo, motivata con l'esigenza di salvaguardare le valenze storico-culturali connesse alle denominazioni delle vecchie strade e piazze cittadine.

Tribunale amministrativo regionale per il Lazio; sezione II; sentenza 18 dicembre 1996, n. 2182; Pres. Elefante, Est. Polito.

Sentenza europea sull'amianto

Con sentenza 16.9.97 la Corte di Giustizia delle Comunità europee ha dichiarato che la legge 27.3.1992 n. 257 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto (fra l'altro, nelle costruzioni), è stata emanata in spregio alle norme comunitarie. La stessa non è pertanto "opponibile ai terzi". In merito, è in corso un'iniziativa del Governo italiano per porre riparo alla situazione, a mezzo di un emendamento che verrebbe inserito nella "legge comunitaria" in corso di approvazione da parte del Parlamento.

Il testo integrale della sentenza può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate aderenti alla Confedilizia alla Sede centrale.

L'attività di sorveglianza non è un'esclusiva delle guardie giurate

L'attività di vigilanza non deve per forza di cose essere affidata a vigilantes patentati. È questa la risposta che la quarta sezione del Consiglio di Stato ha dato, con la decisione 1233/97, al ministero dell'Interno, il quale aveva contestato alla Standa di non servirsi, per la sorveglianza delle merci all'interno dei grandi magazzini, di personale degli istituti di vigilanza.

Secondo i giudici di Palazzo Spada, la pretesa del ministero è «priva di fondamento giuridico». E non tanto perché, come aveva spiegato in primo grado il Tar Lazio, l'attività anticaccheggio si connota più come attività investigativa che come attività di vigilanza, quanto perché «la tutela della proprietà non è demandata in maniera esclusiva all'attività di vigilanza, nel senso che non esiste alcuna norma che imponga al *dominus* di tutelare la sua proprietà solo a mezzo della vigilanza effettuata da guardie giurate».

Ferrovie: all'estero, dalle locazioni guadagnano

Dalla locazione delle stazioni - limitatamente agli spazi commerciali - le Ferrovie dei Paesi europei ritraggono di solito consistenti utili: le Ferrovie inglesi hanno affidato le dieci maggiori stazioni a una società privata, e anche le Ferrovie svizzere traggono utili dalla gestione delle stazioni di Ginevra e di Zurigo. Viceversa, i 15 maggiori scali ferroviari italiani costano alle Fs una perdita di 200 miliardi l'anno.

Le novità del decreto-legge Iva Nuovi termini per gli avvisi di liquidazione ICI

Il d.l. 328/97, contenente disposizioni tributarie soprattutto in tema di Iva, è stato convertito dal Parlamento dopo l'ostruzionismo attuato dalla opposizione alla Camera.

Fra i numerosi incrementi fatti registrare dalle aliquote Iva, ricordiamo quelle per impianti per ricevere segnali tv (art. 1, c. 3) via cavo o via satellite (che passa dal 4%, fissato dalla legge 249/97, cfr. Cn novembre '97, al 20%) e per materie prime semilavorate per l'edilizia (dal 16% al 20%; art. 1, c. 2).

Le fatture andranno emesse entro i primi 15 giorni del mese successivo a quello di spedizione o consegna (art. 3, c. 1, lett. a). Andranno inoltre registrate entro il termine di emissione con riferimento al mese di spedizione o consegna (art. 3, c. 1, lett. b).

Non saranno più assoggettabili alla tassa rifiuti (Tarsu) le aree verdi scoperte superiori ai 200 mq (art. 6), per le quali si sarebbe dovuto procedere alla denuncia entro lo scorso 30 settembre. Tale disposizione - finalmente adottata in via definitiva - era stata ripetutamente sollecitata dalla Confedilizia.

I termini (art. 6-ter) per la notifica degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni e dei provvedimenti di irrogazione di sanzioni per infrazioni formali slittano, relativamente all'Ici dovuta per il '94 e il '95, al 31.12.'98. A tale data slitta anche il termine relativamente all'Ici dovuta per il '93, solo per i Comuni del Trentino-Alto Adige.

È data facoltà a Comuni e Province di non assoggettare a Tosap le occupazioni con tende o simili, fisse e retrattili, aggettanti direttamente sul suolo pubblico, (art. 6-quater, c. 4); e ai Comuni di esonerare dalla Tosap gli impianti di erogazione di pubblici servizi (art. 6-quater, c. 3). Le relative delibere possono assumere effetto retroattivo. Effetto retroattivo possono, altresì, Comuni e Province attribuire (art. 6-quater, c. 1) alla non applicazione della Tosap su innesti o allacci a impianti di erogazione di pubblici servizi (è la cosiddetta - e malfamata - "tassa sul tubo", contro la quale la Confedilizia era più volte intervenuta: cfr. Cn gennaio '96).

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

CURIOSANDO IN PARLAMENTO

Piccoli condominii, ecco chi ha votato contro

Nel corso della discussione della Finanziaria, il sen. Renzo Gubert (Cdu) ha presentato un emendamento teso ad escludere (perlomeno) gli amministratori dei condominii composti da 10 o meno unità immobiliari, dall'obbligo di effettuare - quali sostituti d'imposta - le ritenute sulle somme corrisposte a dipendenti e lavoratori autonomi. Il parlamentare ha illustrato il proprio emendamento sottolineando che esso era "diretto ad evitare che rientrino tra i sostituti di imposta anche gli amministratori di piccoli condominii, i quali altrimenti rinuncerebbero all'incarico in favore di professionisti, con un conseguente aumento delle spese condominiali".

Posto ai voti, l'emendamento è però stato respinto.

Hanno votato contro la sua approvazione i senn. Agostini (Ppi), Albertini (Rif. com.), Andreolli (Ppi), Andreotti (Ppi), Ayala Giuseppe Maria (Sin. dem.), Barbieri (Sin. dem.), Barrile (Sin. dem.), Battafarano (Aind dem.), Bedin (Ppi), Bernasconi (Sin. dem.), Bertoni (Sin. dem.), Besso Cordero (Misto), Bettoni Brandani (Sin. Dem.), Biscardi (Sin. dem.), Bonavita (Sin. dem.), Bonfietti (Sin. dem.), Bortolotto (Sin. dem.), Bruni (Lista Dini), Bruno Ganeri (Sin. dem.), Butti (Sin. dem.), Bucciarelli (Sin. dem.), Caddeo (Sin. dem.), Calvi (Sin. dem.), Camerini (Sin. dem.), Capaldi (Sin. dem.), Caponi (Sin. dem.), Carella (Sin. dem.), Carpinelli (Sin. dem.), Castellani Pierluigi (Ppi), Cazzaro (Sin. dem.), Cioni (Sin. dem.), Cò (Rif. com.), Corrao (Sin. dem.), Cortelloni (L. Dini), Cortiana (Verdi), Coviello (Ppi), Crescenzo (Sin. dem.), D'Alessandro Prisco (Sin. dem.), D'Urso (Lista Dini), Daniele Galdi (Sin. dem.), De Carolis (Sin. dem.), De Guidi (Sin. dem.), De Luca Athos (Verdi), De Luca Michele (Sin. dem.), De Martino Guido (Sin. dem.), De Zulueta (Sin. dem.), Debenedetto (Sin. dem.), Del Tirco (Misto), Di Benedetto (Lista Dini), Di Orio (Sin. dem.), Di Pietro (Sin. dem.), Diana Lino (Ppi), Diana Lorenzo (Sin. dem.), Donise (Sin. dem.), Duva (Misto-Pri), Elia (Ppi), Erroi (Ppi), Falloni (Sin. dem.), Fassone (Sin. dem.), Ferrante (Sin. dem.), Figurelli (Sin. dem.), Fiorillo (Lista Dini), Follieri (Ppi), Fumagalli Carulli (Lista Dini), Fusillo (Ppi), Gambini (Sin. dem.), Giaretta (Ppi), Giorgianni (Lista Dini), Giovannelli (Sin. dem.), Gruosso (Sin. dem.), Gualtieri (Sin. dem.), Guerzoni (Sin. dem.), Larizza (Sin. Dem.), Mauria (Ppi), Lavagnini (Ppi), Lo Curzio, (Ppi), Lombardi Satriani (Sin. dem.), Loreto (Sin. dem.), Lubrano Di Riccio (Verdi), Maconi (Sin. dem.), Manieri (Misto), Manis (Lista Dini), Manzi (Rif. com.), Marini (Misto), Marino (Rif. com.), Masullo (Sin. dem.), Mazzucca Poggiolini (Lista Dini), Mele (Sin. dem.), Micele (Sin. dem.), Mignone (Sin. dem.), Migone (Sin. dem.), Montagna (Sin. dem.), Montagnino (Ppi), Monticone (Ppi), Morando (Sin. dem.), Mundi (Lista Dini), Murineddu (Sin. dem.), Nieddu (Sin. dem.); Occhipinti (Misto-Rete), Ossicini (Lista Dini), Pagano (Sin. dem.), Palumbo (Ppi), Papini (Misto), Papalardo (Sin. dem.), Pardini (Sin. dem.), Parola (Sin. dem.), Pasquini (Sin. dem.), Passigli (Sin. dem.), Passigli (Sin. dem.), Pelella (Sin. dem.), Pellegrino (Sin. dem.), Petrucci (Sin. dem.), Pettinato (Verdi), Piatti (Sin. dem.), Pieroni (Sin. dem.), Piloni (Sin. dem.), Pizzinato (Sin. dem.), Polidoro (Ppi), Preda (Sin. dem.) Rescaglio (Ppi), Ripamonti (Verdi), Robol (Ppi), Rognoni (Sin. dem.), Russo (Sin. dem.), Russo Spena (Rif. com.), Salvato (Rif. com.), Salvi (Rif. com.), Saracco (Sin. dem.), Sarto (Verdi), Scivoletto (Sin. dem.), Semenzato (Verdi), Senese (Sin. dem.), Smuraglia (Sin. dem.), Staniscia (Sin. dem.), Tapparo (Sin. dem.), Uccielli (Sin. dem.), Valletta (Sin. dem.), Vedovate (Sin. dem.), Veltri (Sin. dem.), Veraldi (Ppi), Vigevani (Sin. dem.), Villone (Sin. dem.), Viserta Costantini (Sin. dem.), Viviani (Sin. dem.), Zecchino (Ppi), Zilio (Ppi).

Hanno votato a favore i parlamentari di Forza Italia, Alleanza nazionale, Cdu e Ccd.

LIBRI DA LEGGERE

Appalti

Codice degli appalti, a cura di Alessandro Pagano, Esselibri Simone ed., via Russo 33/D, Napoli, pp. 1.040, lire 70.000

Arbitrato e conciliazione

Silvano Guarnieri, *Guida all'arbitrato*, Maggioli ed., pp. 350, lire 48.000

Attualità

Dove va l'Italia? Intervista a Edward Luttwak, di Gianni Perrelli, Newton & Compton ed., casella postale 6214, Roma, pp. 172, lire 6.900

Dati personali

Riccardo Imperiali, Rosario Imperiali, *La tutela dei dati personali. Vademecum sulla privacy informatica*, Il Sole 24 Ore Norme e Tributi ed., pp. XXII + 380, lire 55.000

Dottrine politiche

Fabio Massimo Nicosia, *Il diritto di essere liberi. Per una teoria libertaria della secessione, della proprietà e dell'ordine giuridico*, Leonardo Facco ed., via Canonica 7, Treviglio, pp. 128, lire 15.000

Economia

Michael Novak, *Questo emisfero di libertà. Una filosofia delle Americhe*, introduzione di Dario Antiseri, liberilibri ed., corso Cavour 33/A, Macerata, pp. XXXII + 204, lire 28.000

Michael Novak, *Verso una teologia dell'impresa*, prefazione di Dario Antiseri, liberilibri ed., pp. XX + 94, lire 22.000

Elettricità

Enrico Grassani, *Le norme Cei: come utilizzarle. Guida pratica*, Comitato elettrotecnico italiano ed., viale Monza 259, Milano, pp. 380, s.i.p.

Etica

Walter Block, *Difendere l'indifendibile*, liberilibri ed., corso Cavour 33/A, Macerata, pp. XXX + 252, lire 28.000

Fisco

Joseph Holzmueller, *Guida ai nuovi strumenti europei di tutela fiscale in Italia*, Giuffrè ed., pp. XII + 378

Inquinamento

Sergio Matteini Chiari, *Prontuario degli illeciti contro l'ambiente e il territorio*, VI edizione, Maggioli ed., pp. 524, lire 42.000

Lavoro

Dario Lupi, Giorgio Ravaioli, *Il lavoro flessibile*, II edizione, Giuffrè ed., pp. X + 260, lire 40.000

Professioni

Antonella Fabozzi, Luciano Passuti, Mario Lavarra, Armando Barsotti, *L'agente immobiliare*, II edizione, Bufetti ed., pp. XXII + 482, lire 62.000

Statistiche

Istat, *Rapporto sull'Italia*, introduzione di Alberto Zuliani, il Mulino ed., pp. 200, lire 18.000

Turismo

Vacanze contromano, Editrice Berti, via Legnano 1, Piacenza, pp. 160, lire 12.000

FONDI RUSTICI

Il Governo sulla proroga dei contratti d'affitto

XIII commissione permanente
(Agricoltura)

Interrogazione 5-02213 Pecoraro Scanio e Malentacchi: Sulle iniziative da assumere a tutela degli agricoltori sottoposti ad escomio in seguito alla scadenza dei contratti di affitto.

Il Sottosegretario Roberto Borroni, rispondendo all'interrogazione in titolo, rammenta in primo luogo come la legge 3 maggio 1982, n. 203, abbia inteso a suo tempo porre rimedio alle continue proroghe precedentemente accordate, mirando - così come avvenuto nel settore dell'edilizia abitativa - a rendere certi i rapporti di affittanza quanto alla loro durata, instaurando una disciplina transitoria per i contratti di affitto a coltivatore diretto stipulati in data anteriore all'entrata in vigore della legge stessa ed ancora in corso di esecuzione.

Tale regolamentazione ha svolto un ruolo di cerniera tra il regime di proroga legale anteriore, ispirato a principi autoritativi, ed il regime dell'affitto di lunga durata ispirato all'autonomia privata ed alla legge di mercato; si è trovata quindi la sua ragion d'essere nell'opportunità di graduare nel tempo il trapasso tra due regimi tra loro profondamente diversi, svolgendo una funzione di ordine pubblico con il favorire il progressivo adattamento delle preesistenti situazioni giuridiche alla nuova disciplina.

Non appare pertanto percorribile la strada di un provvedimento di urgenza inteso ad introdurre una nuova proroga o a bloccare le procedure esecutive, anche in considerazione delle disparità di trattamento che si verrebbero a creare nei confronti dei contratti scaduti nei precedenti scaglioni.

Va d'altra parte evidenziato che non sussiste il paventato pericolo che gli affittuari costretti al rilascio del fondo non possano percepire i frutti dell'annata agraria in corso, poiché la legge stessa prevede che detto rilascio a seguito di giudizio può avvenire solo al termine dell'annata agraria durante la quale è stata emessa sentenza esecutiva.

Rammenta inoltre che il nuovo testo di legge, approvato da questa Commissione e che il Governo farà del tutto per condurre ad una rapida approvazione definitiva, prevede alcuni meccanismi - primo fra tutti il diritto di prelazione del conduttore in caso di nuovo affitto - che potranno favorire la permanenza dei coltivatori sul fondo. Anche il nuovo regime previsto in materia di miglioramenti intende tutelare gli investimenti effettuati dai conduttori.

Per quanto concerne infine la richiesta di indagine amministrativa sulla destinazione avuta dai fondi rustici rilasciati a seguito di scadenza dei relativi contratti di affitto, va evidenziata l'impossibilità pratica di individuare i fondi rustici oggetto di contratti di affitto scaduti nelle ultime cinque annate agrarie, in quanto la legge autorizza la forma verbale anche per i contratti ultranovennali e non li assoggetta a trascrizione.

In proposito ritiene utile rammentare come il progetto di legge all'esame del Parlamento contenga disposizioni intese a creare un osservatorio sul mercato fondiario, stabilendo a tal fine l'obbligo di comunicare alla Cassa per la formazione della proprietà contadina le notizie essenziali circa i contratti di compravendita aventi ad oggetto terreni destinati ad utilizzazione agricola.

(dal Resoconto Sommario Camera dei Deputati 18.11.97)

Benefici prima casa e acquisti in comunione

Le agevolazioni «prima casa» possono trovare applicazione anche nel caso in cui l'abitazione venga acquistata in comunione ordinaria con altri soggetti: in tal caso, i benefici fiscali spettano solo agli acquirenti dotati dei requisiti soggettivi. Il principio è stato affermato dalla Corte di cassazione in una recente pronuncia (sentenza n. 7762 depositata il 20 agosto 1997).

La decisione concerne la normativa dettata dalla legge 168/1982, ma il principio affermato appare senz'altro applicabile anche alla disciplina attualmente vigente (Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte 1, allegata al Dpr n. 131/1986).

La Cassazione ha, così, sconfessato la tesi sostenuta dal ministero delle Finanze (circolare n. 29/9/1449 del 2 giugno 1982), secondo la quale, nella fattispecie in esame, le agevolazioni «prima casa» risultano inapplicabili (tesi, quest'ultima, che era stata accolta anche da alcune pronunce della Commissione tributaria centrale).

I giudici di legittimità hanno rilevato come la tesi che nega le agevolazioni al co-acquirente (il quale potrebbe, invece, goderne se fosse compratore singolo) non è assistita da valide giustificazioni e, anzi, esporrebbe la normativa - se così interpretata - a non infondati dubbi di costituzionalità.

Il sottotetto si presume di tutti i condomini se può essere utilizzato come vano autonomo

Il sottotetto di un edificio condominiale può essere ritenuto pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano soltanto se assolve, mediante la creazione di una camera d'aria, all'esclusiva funzione di isolamento e di protezione dell'appartamento stesso dal caldo, dal freddo o dall'umidità e non anche nella diversa ipotesi che esso abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da permetterne l'utilizzazione come vano autonomo; in quest'ultima ipotesi, l'appartenenza deve essere stabilita in forza di idoneo titolo e, in mancanza di questo, sulla base della presunzione di comunione di cui all'articolo 1117 del Cc - pur non comprendendo questa norma esplicitamente il sottotetto nell'elencazione delle cose comuni dell'edificio - allorché esso risulti oggettivamente destinato, anche soltanto in via potenziale, all'uso comune o all'esercizio di un uso comune.

Corte di cassazione - Sezione II - Sentenza 9 ottobre 1997 n. 9788 (Presidente Marzoni; Relatore Garofalo; Pm - conforme - Fedeli)

CONSORZI BONIFICA

Regione Lazio

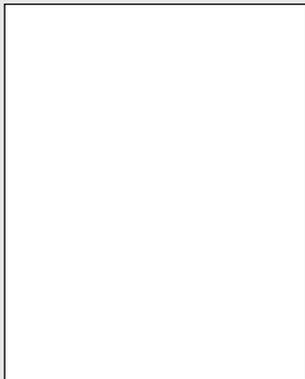
L'Assessore all'Agricoltura della Regione Lazio, Federico, ha richiamato i Consorzi di Bonifica all'esigenza di "adeguare i piani di classifica, ai fini della determinazione dei contributi a carico dei consorziati, a quanto sentenziato dalla Cassazione a sezioni unite". Lo stesso Assessore ha pure invitato i Consorzi a far sì che la prossima emissione delle nuove cartelle per il pagamento dei contributi di bonifica risulti conforme ai criteri fissati nelle sentenze n. 8957 e 8960/96 della Cassazione. "Ove non sia possibile - prosegue l'Assessore Federico - portare a termine i lavori per una radicale reimpostazione e ridefinizione dei piani di classifica prima della emissione delle suddette cartelle, è opportuno comunque che i Consorzi addivengano agli adeguamenti richiamati in tempo utile per la emissione delle cartelle entro la fine del corrente anno".

Contributi da restituire

Il Consorzio di Bonifica Tevere-Agro Romano restituirà a 1.650 nuovi contribuenti oltre cento milioni di tasse pagate. Sono i tributi suppletivi che il Consorzio stesso aveva richiesto in agosto a centinaia di migliaia di cittadini del litorale romano che fino ad allora non avevano mai pagato la tassa. Lo ha annunciato Mario Minozzi, presidente del Consorzio di Bonifica Tevere-Agro Romano, rispondendo alla Regione Lazio. Giorni prima, infatti, la commissione interassessorile della Pisana aveva dichiarato illegittima la tassa suppletiva e l'assessore alle opere pubbliche Michele Meta ne aveva richiesto l'immediata restituzione, invitando il consorzio a rivedere le iscrizioni al ruolo dei suoi contribuenti. Fino a poco tempo fa tuttavia, solo il 5 per cento di questi tributi era stato pagato dai cittadini

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

Vent'anni dell'Associazione di Belluno



Il *logo-slogan* (sopra) con il quale l'Associazione territoriale di Belluno ha festeggiato i suoi vent'anni di vita.

In un riuscito Convegno (coordinato dal Presidente della Confedilizia Veneto Michele Vigne ed al quale ha assistito anche il Segretario Generale, Bertoncini) hanno parlato il Presidente dell'Ape Diego Triches (L'Associazione da 20 anni al servizio dei proprietari di casa bellunesi) e il Segretario regionale della Confedilizia, Luca Segalin (Essere proprietari di casa in Veneto, difficoltà e prospettive). Ha concluso i lavori (dopo un intervento del Direttore di Cariverona Banca Spa, che ha fornito il proprio appoggio per l'organizzazione della manifestazione) il Presidente confederale, parlando sul tema "Per una nuova politica sulla casa e un nuovo rapporto Stato-cittadini". Presenti numerosi rappresentanti delle Associazioni territoriali venete.

Per il suo Ventennale, l'Associazione di Belluno ha anche organizzato un concorso fra studenti delle scuole medie per il miglior tema sulla casa e cosa essa significhi, nel suo aspetto materiale e morale. Premiati con attestati dal Presidente confederale, al termine del Convegno, anche i soci che hanno dato un contributo concreto allo sviluppo dell'Associazione. A Triches e Vigne - "anime infaticabili" dell'Associazione, della quale il Presidente ha anche visitato l'ampia sede, in pieno centro cittadino - Sforza Fogliani ha consegnato due medaglie sugli 80 anni della Confedilizia.

L'Associazione (che, per l'occasione, ha anche organizzato un fraterno e gioioso pranzo sociale) ha pure curato la pubblicazione di un volume di ritagli-stampa dal titolo "Vent'anni di attività con i proprietari di casa bellunesi. Hanno detto di noi...".

Rientrato in sede, il Presidente confederale ha telegrafato ai dirigenti dell'Associazione il proprio compiacimento e ringraziamento per la riuscita celebrazione.

IMPOSTE SUI REDDITI

Tassazione retroattiva per occupazione acquisitiva

Nei casi in cui si sia verificata un'occupazione acquisitiva, a nulla rileva che il diritto al risarcimento del danno sorga con l'irreversibile trasformazione del bene e che il provvedimento giurisdizionale abbia natura accertativa di questo diritto. L'incremento patrimoniale non deriva, infatti, dall'insorgenza del diritto al risarcimento del danno, ma dalla percezione della somma liquidata a tale titolo. Pertanto, ai fini del prelievo fiscale retroattivo, previsto dall'art. 11, comma 9, della legge n. 413/1991, non rileva il momento in cui si è verificata l'occupazione acquisitiva, bensì che cadano nel triennio, compreso tra il 31 dicembre 1988 e la data di entrata in vigore della stessa legge, sia la sentenza, che ha liquidato la somma dovuta per il risarcimento del danno, sia la percezione della somma, quale espressione di capacità contributiva.

Cassazione, Sez. I - Sent. 18 luglio 1997 (14 marzo 1997), n. 6620 - Pres. Carbone - Rel. Verrucci

Risparmio energetico, consigli dall'Enea

L'Enea-Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente, fornisce consigli, informazioni, suggerimenti in merito al risparmio energetico relativamente a elettrodomestici, caldaie, illuminazione. Per informazioni ci si può rivolgere ai "centri di consulenza energetica" di seguito elencati:

Piemonte corso M. D'Azeglio 42, 10125 Torino, tel. 011/6690968, fax 011/6509259;

Lombardia piazzale R. Morandi 2, 20121 Milano tel. 02/76006260, fax 02/783126;

Veneto calle delle Ostreghe C.P. 703, 30124 Venezia, tel. 041/5226887, fax 041/5209100;

Friuli Venezia Giulia viale T. Ciconi 22, 33100 Udine, tel. 0432/505825, fax 0432/503178;

Liguria via Serra 6, 16122 Genova, tel. 010/567141, fax 010/567148;

Emilia-Romagna via Martiri di Monte Sole 4, 40129 Bologna, tel. 051/6098111, fax 051/6098692;

Marche viale della Vittoria 52, 60123 Ancona, tel. 071/32773, fax 071/33264;

Toscana via Ponte alle Mosse 61, 50144 Firenze, tel. 055/359896, fax 055/350491;

Umbria via M. Angeloni 49, 06100 Perugia, tel. 075/5000043, fax 075/5006389;

Lazio Enea, Divisione Erg-Prom C.R. Casaccia, via Anguillarese 301, 00060 Roma, tel. 06/30483332, fax 06/30483930;

Abruzzo via N. Fabrizi 215/15, 65122 Pescara, tel. 085/4216332, fax 085/4216362;

Molise via Mazzini 84, 86100 Campobasso, tel. 0874/481072, fax 0874/64607;

Campania viale della Costituzione, Isola A/3, 80143 Napoli, tel. 081/691111, fax 081/5625232;

Basilicata via D. di Giura, 85100 Potenza, tel. 0971/46088, fax 0971/444779;

Puglia via Roberto da Bari 119, 70122 Bari tel. 080/5248213, fax 080/5213898;

Calabria via Vittorio Veneto 16, 89121 Reggio Calabria, tel. 0965/812552, fax 0965/812566;

Sicilia via Salvatore Puglisi 9, 90143 Palermo, tel. 091/300546, fax 091/302232.

DANNI DAL COMUNE

La P. A. è tenuta sia ad adeguare la propria rete fognaria in modo di evitare il ripetersi di frequenti allagamenti che si verificano in occasione di precipitazioni meteoriche, sia al risarcimento dei danni subiti dai cittadini a causa degli allagamenti suddetti. (Fattispecie nella quale è stato riconosciuto il diritto al risarcimento dei danni ai condomini di uno stabile i cui *garages* avevano subito gravi danni dovuti a consistenti allagamenti).

La sentenza trovata pubblicata per esteso sull'Archivio delle locazioni e del condominio, n. 4/97.

Tribunale di Roma, 28 febbraio 1997, n. 4522. Pres. Bucci - Est. Ciancio.

Come funziona il Valutometro?

È molto semplice. Stabilito quanto è il valore medio di mercato dell'immobile che ci interessa, togliamo o aggiungiamo valore in percentuale a seconda dei parametri che identifichiamo nel Valutometro.

Facciamo un esempio: un appartamento di 100 metri quadrati ha un valore medio, in quella zona e strada, di 3 milioni a metro quadrato e quindi un valore di 300 milioni; ma si trova sul piano terra, senza giardino, magari con vista su strada, togliamo il 20% dal suo valore complessivo: l'immobile pertanto avrà un valore indicativo di circa 240 milioni.

E così via applicando gli altri parametri che riconosciamo.

Occorre tenere presente, in ogni caso, che la base indicativa, per la valutazione dell'immobile che ci interessa, è data fondamentalmente da quattro elementi: il quartiere, la via o la piazza, lo stabile (età di costruzione e condizioni generali), il piano a cui è situato l'appartamento.

| Caratteristiche dell'appartamento | deprezzamento | apprezzamento |
|--|---------------|---------------|
| Vista su parco o piazza storica | | + 5/30% |
| Via silenziosa | | + 5% |
| Via rumorosa | - 5% | |
| Stabile d'epoca | | + 5/15% |
| <i>Condizioni:</i> | | |
| Necessari lavori interni | - 10/30% | |
| Necessari lavori esterni | - 10% | |
| Estetica buona | | + 10% |
| Estetica pessima | - 15% | |
| Piano terra senza giardino (*) | - 15% | |
| Attico | | + 20/30% |
| Terrazzo | | + 5/10% |
| (*) normalmente la presenza di un giardino privato compensa il deprezzamento dovuto all'ubicazione al piano terra | | |
| <i>Stabile senza ascensore:</i> | | |
| Piano seminterrato | - 25% | |
| Primo piano | - 5% | |
| Secondo piano | - 10% | |
| Terzo piano | - 15% | |
| Quarto piano | - 20% | |
| Quinto piano | - 25% | |
| Sesto piano | - 30% | |
| N.B.: Fanno eccezione gli appartamenti senza ascensore, attici compresi, situati in zone di prestigio o in zone centrali panoramiche | | |
| Parcheggio condominiale | | + 5% |
| Box (oltre il suo valore) | | + 10% |
| Posto auto | | + 5% |
| Portierato | | + 5% |
| Riscaldamento autonomo | | + 10% |
| Riscaldamento da installare | - 10% | |
| <i>Immobile occupato a equo canone:</i> | | |
| con esecuzione di sfratto | - 25% | |
| senza esecuzione di sfratto | - 35% | |

Fonte: Solocase (Per il "Valutometro" Millionaire cfr. Cn n. 9/97)

Lo Stato assistenza «tradizionale» è assolutamente indifendibile, la ricerca di un'alternativa si impone: prima o poi, il problema dell'iperfiscalità e quello dell'assistenzialismo andranno affrontati e risolti congiuntamente. Questo anche perché l'alternativa è la sclerosi dell'apparato produttivo e la decadenza economica.

Antonio Martino

Eccezioni costituzionalità

La Commissione tributaria regionale di Roma ha sollevato eccezione di costituzionalità della normativa Ici in relazione ai fabbricati "a stima diretta".

Il Tribunale di Potenza ha sollevato (una nuova) eccezione di costituzionalità in materia di indennità per illegittime occupazioni acquisitive.

L'obbligo di concludere un contratto di vendita può sussistere anche senza il «preliminare»

L'obbligo di concludere il contratto, il cui inadempimento consente alla parte adempiente di ottenere, ai sensi dell'articolo 2932 del Cc, la sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, può derivare sia da un contratto preliminare sia da qualunque altra fattispecie negoziale o legale generatrice dell'obbligo di prestare il consenso contrattuale.

Il contratto preliminare di compravendita di un bene immobile può essere stipulato a favore di terzi, essendo di carattere generale la previsione del contratto di cui all'articolo 1411 del Cc, il quale è valido ed efficace anche nel caso in cui alcuni elementi di esso non siano determinati al momento della sua conclusione, ma siano determinabili successivamente in base a criteri prestabiliti.

Cassazione - Sezione II - Sentenza 9 luglio 1997 n. 6206 (Presidente Cristarella Orestano; Relatore Vella; Pm - conforme - Delli Priscoli)

Per la prima casa bonus ai separati

È possibile usufruire dei benefici connessi all'acquisto di prima casa anche qualora si abbia già una prima casa intestata ma quest'ultima sia gravata dal diritto di abitazione a favore della moglie separata. Infatti la direzione regionale delle entrate di Bologna, con il protocollo n. 1997/11648 del 17 ottobre 1997, ha annullato il suo precedente avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni n. 931V5393 oltre che di revoca dei benefici fiscali di cui alla legge n. 75 del 24 marzo 1993, con cui aveva ritenuto inapplicabili le agevolazioni relative alla prima casa al proprietario già intestatario di un immobile acquistato con le stesse agevolazioni. Nella richiesta di annullamento dell'avviso di liquidazione si fa presente che con l'entrata in vigore della legge n. 75/93 (di conversione del decreto legge n. 16/93), il legislatore ha disposto nel senso della cumulabilità dell'agevolazione con quella prevista dalle fonti precedenti, relativamente agli atti successivi alla data di entrata in vigore dello stesso decreto legge.

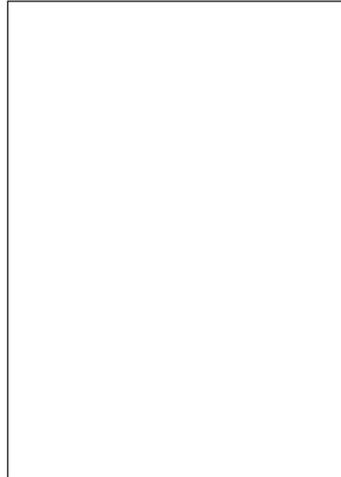
Anche il ministero delle finanze, dipartimento delle entrate, si era già espresso in questo senso nella circolare 1/E del 2 marzo 1994, affermando che «qualora oggetto del contratto sia l'acquisto di un fabbricato o porzione di fabbricato da parte del titolare di nuda proprietà su altro immobile, lo stesso contratto rientra nel regime di favore, nel caso in cui ricorrano le restanti condizioni previste dalla legge. Il nudo proprietario infatti non ha il possesso dell'immobile che fa capo all'usufruttuario».

Finanziaria, + 10% fatturato

Un incremento del 10% del fatturato per il prossimo anno. È questa la stima, riguardante il settore dell'edilizia, fatta dal Cresme, dopo i recenti provvedimenti inclusi nella finanziaria '98.

Per il '97, secondo l'Ance, i presuntivi indicano l'ammontare degli investimenti in costruzioni in 159.656 miliardi, con un incremento effettivo in valore dell'0,4%. In particolare, per quanto riguarda il settore specifico delle abitazioni, le previsioni per l'anno in corso rivelano una spesa di 86.977 mld, con una crescita dei livelli produttivi del 2,7% in valore e con una perdita in quantità dello 0,1%. Nel solo campo delle nuove abitazioni, gli investimenti effettuati nel '97 si assesterebbero sui 44.858 mld di lire, con un incremento in valore dello 0,7% ed una perdita in quantità del 2%.

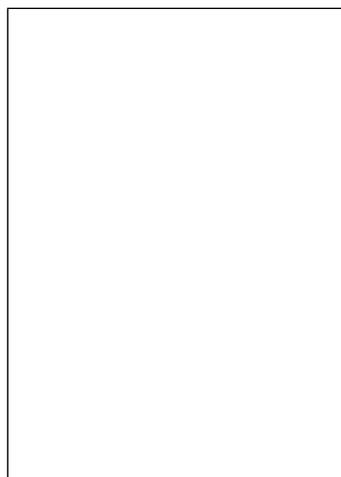
Intesa delle Ferrovie con Confindustria e Confedilizia per favorire la mobilità dei giovani



Le Ferrovie dello Stato hanno pubblicato il volume *Professional Card* per illustrare le iniziative a favore della mobilità giovanile sul territorio, frutto di un'intesa attuata in Emilia-Romagna tra Confindustria, Fs e Confedilizia. Dalla ricerca è emerso che quasi l'80% dei giovani intervistati ha valutato importante il servizio informativo sugli alloggi offerto dalla Confedilizia.

È intendimento delle Fs estendere questa esperienza ad altre zone del Paese: una richiesta in tal senso è stata rivolta dalle stesse Ferrovie alla Confedilizia.

Maglietta Assoedilizia



Maglietta per giovani predispesa dall'Assoedilizia-Associazione milanese della Confedilizia, con la frase di Engels sui rapporti inquilino-locatore, non comparabili a quelli tra operaio e capitalista (cfr. *Cn* 2/97).

BONIFICA

Giudice di Pace, ancora competenza

Un altro Giudice di pace ancora - quanto ai noti, oltre a quelli di cui a *Cn* n. 10/97 - ha dichiarato la propria competenza a conoscere delle cause promosse da contribuenti per ottenere la restituzione di contributi indebitamente pretesi da Consorzi di Bonifica.

Il Giudice di Pesaro dott. Nicolino Santirocco ha rilevato che la Cassazione - con sentenza 11.2.1985 n. 1118 - ha stabilito che dalle cause concernenti le imposte e tasse devolute alla competenza del Tribunale esulano quelle "concernenti l'obbligazione di pagamenti consortili" per la quale si contestino i presupposti di debenza.

IMPOSTE SUI REDDITI

Tassazione retroattiva per occupazione acquisitiva

Nei casi in cui si sia verificata un'occupazione acquisitiva, a nulla rileva che il diritto al risarcimento del danno sorga con l'irreversibile trasformazione del bene e che il provvedimento giurisdizionale abbia natura accertativa di questo diritto. L'incremento patrimoniale non deriva, infatti, dall'insorgenza del diritto al risarcimento del danno, ma dalla percezione della somma liquidata a tale titolo. Pertanto, ai fini del prelievo fiscale retroattivo, previsto dall'art. 11, comma 9, della legge n. 413/1991, non rileva il momento in cui si è verificata l'occupazione acquisitiva, bensì che cadano nel triennio, compreso tra il 31 dicembre 1988 e la data di entrata in vigore della stessa legge, sia la sentenza, che ha liquidato la somma dovuta per il risarcimento del danno, sia la percezione della somma, quale espressione di capacità contributiva.

Cassazione, Sez. I - Sent. 18 luglio 1997 (14 marzo 1997), n. 6620 - Pres. Carbone - Rel. Verrucci

Il risultato del rafforzamento del settore pubblico è la sottrazione di risorse all'investimento e la loro destinazione al consumo: si tratta del fenomeno noto agli economisti come «consumo di capitale» (*capital consumption*).

Antonio Martino

DALLE RIVISTE...

Tabella Confedilizia ripartizione oneri accessori Accordo Confedilizia-sindacati sicurezza lavoratori

L'*Archivio delle locazioni e del condominio* (diretto dal Presidente confederale) pubblica nel suo n. 4/97 articoli di Vittorio Colombani (Condominio e nuova normativa sulla tutela dei dati personali), Massimo Duboi (Commissioni sfratti, solo "pareri sui criteri generali"), Giovanni Gabrielli (Per la promozione dell'arbitrato nelle controversie in materia di condominio e locazione), Stefano Maglia (Sicurezza nel condominio: a chi spetta?), Giuseppe Manfredi (Giurisdizione e competenza in materia di azioni per l'accertamento negativo e la restituzione dei contributi pretesi dai Consorzi di bonifica) e Nino Scripelliti (Risarcimento dei danni per ritardata restituzione dell'immobile da parte dell'ex conduttore).

Del nuovo regime autorizzatorio della gestione dei rifiuti si occupa Stefano Benvenuti su *Nuova Rassegna* (n. 17/97).

Sul *Corriere tributario* (n. 44/97) esaustivo articolo di Luigi Bellini sul contratto preliminare di compravendita immobiliare.

Commentano sentenze della Cassazione in materia rispettivamente di conflitto tra interessi comuni e interessi individuali di condomini e, ancora, di distanze legali e parcheggi, Vincenzo Carbone e Gina Gioia su *Il Corriere giuridico* (n. 11/97).

Per Stefano Stanzani (che ne scrive su *Capital* n. 11/97) "Fino a una decina d'anni fa investire in negozi era redditizio. Ma dai primi anni '90, col calo dei prezzi e la crisi degli affitti, le cose sono cambiate. E il futuro resta incerto".

L'argomento del "Risarcimento da occupazione illegittima con criteri dell'indennità espropriativa" è trattato da Francesco Muratori sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4-5/97), ove compare anche uno studio di Federico Spantigati su "Espropriazione, valore venale, urbanistica pubblica nell'accensione invertita".

Meta sociale (n. 38-39/97) pubblica un'intervista col Presidente confederale sull'attuale situazione del mercato immobiliare. Un'intervista col Presidente pubblica anche *Anna* (del 27/11), in un articolo di Niccolò D'Aquino su "Casa. I segreti per comprare, i consigli per vendere". La rivista *Gioia casa* (dicembre '97) pubblica dal canto suo una nota del nostro Ufficio studi sugli "Impianti da rifare" (elettricità, caldaie, ascensori) e relativa ripartizione delle spese.

Sempre in materia di ripartizione degli oneri accessori, *Immobili & Proprietà* (n. 10/97) pubblica la Tabella curata dalla Confedilizia, con esaustivo commento di Cesare Rosselli. Sulla stessa rivista (n. 11/97), anche l'Accordo stipulato dalla Confedilizia (in rappresentanza della proprietà) e dai sindacati CGIL-CISL-UIL (in rappresentanza dei lavoratori) per dare attuazione alla normativa in materia di sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro.

I criteri discretivi enucleati dalla Cassazione per la distinzione tra locazione urbana e affitto di fondo rustico sono illustrati, con chiarezza e completezza, da Alfio Grasso su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 9/97).

Per finire, *Consulente Immobiliare*. Sul n. 571/97, studi di Gabriele De Paola (L'aggiornamento del canone di locazione) e Paola Fico (Giardini e balconi delle civili abitazioni esclusi dalla Tarsu). Sul n. 572/97, Franco Guazzone e Giuseppe Galeotto scrivono di "Sanatoria di opere edilizie in zone vincolate: l'indennità risarcitoria".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Confedilizia: "contratto week-end" diffuso anche in città d'arte

Sempre maggiore la diffusione del "contratto week-end" lanciato quest'anno dalla Confedilizia. I primi dati avevano indicato una particolare applicazione in talune zone montane (Prealpi Lombarde) e marine (Levante Ligure e Riviera Romagnola), oltre che nelle campagne toscane. Le rilevazioni dell'intero periodo estivo consentono ora di accertare che l'estensione del contratto week-end è notevole pure nelle città d'arte. La forma più diffusa tocca sempre le locazioni dal venerdì pomeriggio al lunedì mattina.

Le città segnalate ai primi posti per diffusione risultano Firenze, Siena e Venezia, mete tradizionali del turismo non solo italiano. Infatti è accertato che numerosi stranieri (tedeschi, poi americani) gradiscono questa forma di locazione che permette di fermarsi un fine settimana in una città ricca di richiami d'arte. Dopo tali centri, emerge Roma, in cui si tende a locazioni di durata più protratta nel tempo (una settimana, per esempio), stante la quantità di opere d'arte che attirano il turismo, la presenza del Vaticano e anche un - pur limitato - richiamo esercitato dalle località dei Castelli Romani. Segue Napoli, usata anche come base per escursioni nei dintorni (Vesuvio, Penisola Sorrentina, Capri ed Ischia).

La Confedilizia nota che, pur con segnalazioni ancora ridotte, la locazione del fine settimana sta espandendosi in altre città d'arte come Ferrara, Mantova, Verona, talvolta favorita da manifestazioni locali quali mostre d'arte o eventi culturali di successo (stagioni liriche). Qualche segnale è provenuto da città tipiche del turismo religioso, come Assisi (ma in questo caso ogni analisi va sospesa a causa del terremoto).

L'oggettiva penalizzazione nei confronti dei redditi dei proprietari di casa, gravata da sempre crescenti oneri fiscali, induce a sfruttare anche per brevissimi periodi l'immobile. Per attuire la fase negativa che pure i proprietari di seconde case attraversano, la "locazione week-end", ideata dalla Confedilizia per luoghi di villeggiatura, ha così attecchito anche nelle città d'arte. Va ricordato che pure in questi casi occorre rispettare le condizioni (un "decalogo" predisposto dalla Confedilizia) perché il "contratto week-end" sia inattaccabile nel senso di non ricadere né nell'equo canone né nella fattispecie dell'affittacamere. Stanti le sue caratteristiche di transitorietà, infatti, il "contratto week-end" è regolato esclusivamente dal codice civile.

I vantaggi per le parti sono evidenti: un turismo familiare di durata limitata, per l'inquilino; uso della seconda casa altrimenti destinata allo sfitto, per il proprietario. Con garanzia, per entrambi, di un contratto rispondente alla legge.

Condono 1985

Rimborsi più facili

I rimborsi delle somme versate in eccesso in occasione del condono edilizio del 1985 possono essere liquidati anche in mancanza di riscontro dei versamenti con gli uffici postali. Sarà sufficiente verificare che siano state allegate alle domande sia le ricevute sia le attestazioni dei pagamenti dei quali si chiede il rimborso. L'indicazione viene dal ministero delle finanze ed è contenuta nella circolare n. 283/E, con la quale l'amministrazione interviene in seguito alle segnalazioni delle direzioni regionali sull'impossibilità di pervenire al dovuto riscontro, avendo gli uffici postali inviato la relativa documentazione al macero per decorrenza dei termini previsti in materia di versamenti in conto corrente postale. Al fine di dare comunque seguito alle istanze di rimborso, le finanze ritengono dunque applicabile la procedura prevista dal decreto ministeriale del 20 gennaio 1992, in base al quale il rimborso delle somme non dovute è disposto sulla base delle originali ricevute e attestazioni di versamento. Una procedura alla quale le competenti sezioni distaccate delle entrate dovranno attenersi, una volta verificata l'impossibilità di procedere ai riscontri con le poste.

Lo statalismo tende a essere immortale: una volta introdotto un dato programma, è quasi impossibile disfarsene; anche se l'esperienza dovesse confermare che le speranze dei proponenti la decisione di spesa erano mal riposte, l'opposizione dei beneficiari della spesa rende impossibile un ripensamento (ogni riferimento all'ordinamento regionale o alla burocrazia sanitaria è assolutamente intenzionale).

Antonio Martino

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

La Cassa Portieri ha inviato ai datori di lavoro un importante notiziario (sopra, la testata). Contiene, tra l'altro, tutte le necessarie istruzioni per accedere ai servizi della Cassa (che ha sede in Roma - V. Tagliamento 45) nonché i moduli LP/A ex lege 675 sui dati personali, MRD (Richiesta dati) e MRR/1 (Richiesta rimborso)

CORRIERE SERA

Il *Corriere della sera* ha pubblicato un esauritivo articolo di Renato Gentilini sulla Bonifica. Vi sono con precisione illustrate le posizioni in merito della Confedilizia

Niente Tosap se c'è uso civico

La tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche non è dovuta per le occupazioni effettuate su terreni incolti, gravati da uso civico, appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente locale. È questa la precisazione arrivata dal ministero delle finanze, con la risoluzione n. 223/E del 20 novembre 1997, che ha affrontato la questione degli usi civici alla luce delle disposizioni in materia di presupposto impositivo Tosap, recate dall'articolo 38 del dlgs 15 novembre 1993, n. 507 e delle argomentazioni svolte in materia sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza.

Il solo piano regolatore giustifica l'edificabilità

Affinché un'area possa ritenersi edificabile, ai fini dell'Ici, non è necessario che tale caratteristica risulti da piani urbanistici particolareggiati, ma è sufficiente che sia contenuta nel piano regolatore generale.

Lo ha stabilito il ministero delle Finanze, dipartimento delle entrate, direzione centrale per la fiscalità locale, che con risoluzione n. 209/E del 17 ottobre 1997 ha così precisato la definizione contemplata nel dettato normativo di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) del Dlgs 30 dicembre 1992, n. 504.

Per tale disposizione, infatti, l'"area edificabile" è quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Non sono considerati fabbricabili solo i terreni, di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale.

Incidenza media dell'affitto sul reddito

| | |
|-------------|--------|
| Svezia | 25% |
| Regno Unito | 15-24% |
| Francia | 21% |
| Germania | 19% |
| Finlandia | 17% |
| Italia | 12,1% |

Fonte: CNEL (doc. 30.10.97) su dati Istat e Banca d'Italia

Referendum a San Marino, bocciate le immobiliari anonime

Il popolo del Titano ha cancellato l'anonimato delle società immobiliari. Così il verdetto delle urne che ha visto un'affluenza di 13.909 votanti su poco meno di 30mila aventi diritto.

Il quesito referendario sottoposto agli elettori della Repubblica di San Marino verteva sulla conservazione o meno dell'anonimato delle quote di società immobiliari e veniva posto in questi termini: «Volete che lo svolgimento di attività economiche in forma di società di capitali aventi quale oggetto sociale l'acquisto ovvero la gestione ovvero la vendita di immobili sia consentito esclusivamente nelle forme di società con azioni o quote nominative?».

Al termine della giornata elettorale, i sostenitori dell'abrogazione dell'anonimato sono stati 11.877 (l'88,1%), quelli del no 1.607 (l'11,9%).

GIURISPRUDENZA CASA

Amministratore condominiale e atti conservativi

In una recente sentenza (n. 2775/97), la Cassazione ha stabilito che "l'art. 1130, primo comma, n. 4, del Codice civile, menzionando gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si riferisce soltanto alle misure cautelari, ma anche a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni dell'edificio condominiale". Si tratta di un principio di grande importanza (dal punto di vista del chiarimento - esaustivo - che reca a proposito di cosa si debba intendere per "atti conservativi"), del quale la Suprema Corte ha subito fatto applicazione, nella stessa decisione, in una specifica fattispecie. "Quindi - hanno aggiunto infatti i giudici romani - l'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 Codice civile relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche se privo della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale". E si tratta, proprio, di un'azione non certo "cautelare".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Il ruolo delle Associazioni di categoria

- di Ettore Casadei (*) -

Da molti decenni, ormai, i giusti interessi della proprietà edilizia sono gravemente compromessi da una legislazione squilibrata a favore dei conduttori.

Da vari anni, inoltre, infierisce sui proprietari una sempre più vorace disciplina tributaria che assorbe largamente il reddito, quando c'è, o intacca il patrimonio. Gli investimenti languono e il mercato sopravvive stentatamente.

Sono cose note, ma è bene ripeterle, anzi gridarle, per tutti coloro, e sono purtroppo la maggioranza, che parlano di socialità mostrando di non capire che l'unica base seria per una socialità vera è la vitalità dell'economia, cioè, nel campo edilizio, la corretta remunerazione dell'investimento immobiliare.

Si diceva dei pesi legali a danno della proprietà. Uno spiraglio a favore della libertà contrattuale è venuto nel 1992 dal sistema dei patti in deroga, sistema che, nonostante varie interpretazioni restrittive, ha comunque riaperto spazi alla contrattazione e offerto nuova vitalità al mercato.

Soprattutto ha ridato ai proprietari parte almeno della fiducia che la legge aveva fatto cadere, con i suoi vincolismi e con il frequente cambiamento delle carte in tavola attuato incidendo non solo sui rapporti futuri, ma anche su quelli in corso,

posti in essere sulla base di regole diverse.

L'assistenza delle contrapposte organizzazioni di categoria, prestata in modo non formale e attraverso un costruttivo confronto dialettico, ha contribuito a dare ai nuovi rapporti contenuti equilibrati e ragionevoli. La serietà dell'impegno delle varie organizzazioni è testimoniata anche dagli accordi-quadro immediatamente stipulati per concordare le linee-guida di attuazione della nuova disciplina.

In questo contesto è intervenuta la sentenza della Consulta n. 306 del 1996 che, ferma la validità del sistema derogatorio, ha dichiarato illegittima l'obbligatorietà dell'assistenza delle organizzazioni di categoria. Pur avendo una certa pratica della giurisprudenza costituzionale, di rado ci è capitato di incontrare una sentenza così radicalmente discutibile. Non potendo farne qui un puntuale commento, ci limitiamo ad osservare che la Corte ha mostrato di non comprendere nella sua intima essenza né il nuovo modo di contrattare, né la funzione delle organizzazioni.

Si deve comunque osservare che, allo stato, la loro assistenza, se non è più obbligatoria, non è neppure vietata. Noi crediamo, peraltro, che sia del tutto opportuna, anzi sostanzialmente necessaria per il migliore livello della contrattazione. Già si è accennato agli aspetti positivi dell'equilibrio e della ragionevolezza,

di cui la disciplina legale è fortemente carente. Possiamo aggiungere la riduzione delle patuitazioni esorbitanti, l'armonizzazione degli indirizzi contrattuali, all'insegna però dell'opportuna flessibilità e senza pericoli di ingiusto appiattimento, la caduta verticale del contenzioso, l'instaurazione di migliori rapporti tra le categorie interessate.

In ogni caso, fondamentali sono l'impegno di tutte le organizzazioni e la fiducia di chi, socio o non socio, si avvale della loro assistenza. Non nascondiamo che, in un'economia di mercato, l'optimum sarebbe la piena libertà di contrattazione. Ma anche in tal caso la funzione di orientamento, di consiglio e di guida da parte delle organizzazioni di categoria, che comunque del mercato hanno una visione più ampia e consapevole, risulterebbe necessaria e preziosa.

Come si è accennato, i pesi più gravi sono a carico della parte proprietaria. E per questa parte è più che mai necessaria un'organizzazione forte e vitale, sorretta dalla consapevole partecipazione di tutti gli appartenenti alla Categoria. Essa costituisce un presidio indispensabile per la libertà in un Paese come il nostro in cui, malauguratamente, la libertà non trova sufficiente rispetto in larga parte della cultura giuridica e politica.

(*) *Ordinario nell'Università di Bologna*

Locazioni: 106 miliardi in meno; ma non è questo il problema vero

Nelle tabelle della Finanziaria 1998 il Governo aveva previsto (cfr. Cn n. 10/97) uno stanziamento di circa 500 miliardi di lire, per gli esercizi finanziari 1998 (un miliardo e mezzo), 1999 (201 miliardi) e 2000 (301 miliardi), da destinare alla "politica sociale in favore della casa e della città", vale a dire essenzialmente a contributi che sarebbero previsti nella prossima riforma delle locazioni. Nel passaggio dal Senato alla Camera si è però verificato quello che il ministro dei Lavori pubblici Costa ha definito un "errore tecnico", che ha causato la riduzione di 106 miliardi di tali fondi.

Il Presidente confederale ha così commentato: "Il taglio è ininfluente, per il semplice motivo che già 500 miliardi in tre anni sarebbero una somma irrisoria per una riforma delle locazioni che voglia contenere incentivi fiscali per la proprietà".

È bene si sappia che questa associazione la pensa così...

Quali sono le proposte dei Piccoli Proprietari per la riforma delle locazioni?

Nel maggio scorso l'UPPI ha presentato un progetto di riforma innanzi alla Commissione Ambiente e al Ministro Costa. Abbiamo ribadito il nostro positivo giudizio sull'ipotesi di un contratto nazionale di locazione di triennio con obbligo di riconduzione per un altro triennio, a canone libero, e con la sottoscrizione assistita delle organizzazioni sindacali. Dopo il primo triennio il proprietario avrà la facoltà di richiedere e ottenere la disponibilità dell'immobile per numerosi casi di necessità, ivi compresa la vendita dell'immobile. Questo contratto collettivo dovrà essere sostenuto da quel bonus fiscale, a favore sia dell'inquilino sia del proprietario, di cui tanto si parla ma su cui grava la contrarietà del Ministro delle Finanze Visco.

Intervista al Presidente nazionale UPPI, Solocase Lombardia, 31.10.97

La truffa Irap sugli affitti

Nel settore dell'edilizia, la nuova imposta Irap irrompe clamorosamente su più fronti.

Ad essere travolte sono sia le imprese che costruiscono e rivendono appartamenti e negozi, sia soprattutto le società immobiliari che hanno come oggetto principale la locazione degli stessi. Per gli altissimi costi degli investimenti, queste imprese sono costrette a lavorare correntemente con le banche: ricorrono cioè ad un massiccio indebitamento attraverso mutui ipotecari.

Ed ecco il primo scontro con la nuova Irap, un'imposta introdotta con il preciso intento di ridurre la propensione all'indebitamento dal reddito imponibile: non sarà possibile detrarre i costi relativi agli interessi passivi corrisposti alle banche. Una vera e propria mannaia, quindi, per le imprese con un così alto grado di indebitamento funzionale.

Le cifre parlano chiaro. Si faccia l'esempio di un'impresa che ha immobili affittati per 2 miliardi l'anno e che tra interessi passivi su mutui ipotecari ed Ici (anch'essa indeducibile) sostiene costi più o meno uguali agli incassi percepiti. L'impresa non ha alcun reddito, ma domani sarà costretta a pagare l'Irap con l'aliquota del 4,25% su 2 miliardi (non potendo "scaricare" gli interessi passivi) per un totale di 85 milioni di lire.

Non tragga in inganno, quindi, un'aliquota apparentemente "leggera" (4,25%): questa, infatti, se applicata su un reddito imponibile così elevato si abatterà sul mondo immobiliare come un pesantissimo mattone. Ma questa non è l'unica nota dolente per un settore già in crisi come quello immobiliare.

Infatti se è vero che l'Irap sostituirà una serie di balzelli tra cui l'Ilor, è altrettanto vero che questa imposta le società immobiliari non la pagavano più già dal 1992, anno in cui venne introdotta l'Ici, l'imposta comunale sugli immobili. All'epoca fu preso l'impegno che l'Ici avrebbe rimpiazzato l'Ilor. Dal 1998 invece un'impresa che affitta un immobile dovrà pagare l'Ici determinata sul valore dell'immobile: quindi una vera e propria imposta patrimoniale (tra l'altro nemmeno deducibile dal reddito), l'Irpeg nella misura del 37% ed ora anche l'Irap, che costituisce una ulteriore imposta sui redditi immobiliari.

Si tratta di un lapsus legislativo o di una volontà politica di penalizzare ulteriormente le società che possiedono immobili?

Se si tratta solo di una svista ci auguriamo che si corra ai ripari al più presto. Se invece l'obiettivo è quello di dare il colpo di grazia ad un settore già in ginocchio, la mira è stata presa con molta precisione. Soprattutto se si tiene conto che l'Irap colpirà esclusivamente le società, le imprese e non il singolo contribuente proprietario di immobili. Inoltre quest'ultimo avrà l'ulteriore vantaggio di non pagare più la tassa sulla salute, anch'essa morta con l'introduzione dell'Irap.

E, infine, "ciligina sulla torta". Il primo acconto che le imprese dovranno pagare ai fini Irap sarà del 120% dell'imposta calcolata sui valori del 1997, da versare in due rate di pari importo: un vero e proprio salasso.

Sì, è vero che l'Irap sostituirà una serie di imposte e tasse come l'Ilor, l'Icapi, l'imposta sul patrimonio netto delle imprese e la tassa sulla partita Iva, ma è altrettanto vero che la nuova imposta regionale, almeno in questa fase di crisi del settore, potrebbe far rimpiangere a molti le imposte sostituite.

Oliviero Franceschini, *Il Messaggero*, 19.10.97

Costo della vita - Indici nazionali

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

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
|--|----------------------------|-------|
| 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% |
| Variatione ottobre 1996 - ottobre 1997 | 1,6% | 1,20% |
| VARIAZIONE BIENNALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
| 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% |
| Variatione ottobre 1995 - ottobre 1997 | 4,6% | 3,45% |

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

Citazioni



Le frasi di Antonio Martino pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Lo Stato padrone*, ed. Sperling & Kupfer. Introduzione di Sergio Ricossa.

Le frasi della prima pagina sono tratte dalla rubrica *Periscopio* che compare sull'inserito cultura domenicale di 24 ore. Edizioni - nell'ordine - del 13.4.97, 1.6.97 e 9.11.97

CHI LEGGE
QUESTE PAGINE
È CERTO
DI ESSERE AGGIORNATO
SU TUTTE
LE ULTIME NOVITÀ



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

Anno 7
Numero 11

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 2 dicembre 1997