



Anno 8 - febbraio 1998 - n. 2

Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Filiale di Roma

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

**CONFEDILIZIA**  
**notizie**

## ***CASE SFITTE, ANCORA DEMAGOGIA...***

### *All'interno*

- Colf, nuovi minimi retributivi
- Tutto sui passi carrabili "a raso"
- Registrazione contratti, il Ministero precisa ...
- Denuncia ospitalità a stranieri
- Prorogate le Commissioni prefettizie
- Riforma estimi, sì di Confedilizia
- Piscine condominiali e assistenti bagnanti
- Alloggio portiere, determinazione del reddito
- Il decreto Irap-Irpef-tributi locali

## Il Presidente dal ministro Costa

Il Presidente confederale (che era accompagnato dal Vicepresidente Verdone) ha incontrato, sulla riforma delle locazioni, il ministro dei Lavori Pubblici Costa. Ha pure incontrato il relatore sulla proposta di legge in argomento Zagatti e i capigruppo in Commissione Ambiente della Camera Casinelli, Fabris, Formenti, Foti, Radice e Testa. Sforza Fogliani ha poi tenuto una relazione al Cnel in sede di Convegno Anama "Favorire la mobilità del lavoro anche attraverso la casa" e assistito, a Roma, ai lavori del Coordinamento tributario e del Coordinamento urbanistico. Sempre a Roma, il Presidente confederale ha aperto i lavori del 2° stage nazionale sui problemi di attualità nel settore immobiliare organizzato dalla Confedilizia e partecipato all'incontro promosso dalla Fondazione Acton sui valori, le riforme e la cultura della modernizzazione. Sforza Fogliani è anche stato intervistato dal TG 2 e dal GR 2 ed ha personalmente partecipato alla trasmissione "Istruzioni per l'uso", alla quale - in differente puntata - ha pure partecipato il Coordinatore del Centro Studi confederale, Spaziani Testa.

Il segretario generale Bertocchini ha incontrato il presidente dell'Adsi, dott. Aimone di Seyssel, che era accompagnato dall'avv. Bellini.

## Confedilizia umbra, impegno dopoterremoto



Continua incessante l'impegno della Confedilizia umbra (in continuo contatto con la Presidenza nazionale e la Segreteria generale) per il dopoterremoto. Nella foto sopra, il Presidente umbro Fronduti presiede una riunione di associati insieme (fra gli altri) al Commissario Protezione civile e Presidente Giunta Regionale Bracalente e al Sindaco di Foligno Salari. Nella foto sotto, il pubblico intervenuto all'affollata riunione.

### A tutti i lettori

Nel vostro interesse rivolgetevi

- ad agenti immobiliari iscritti alla FIAIP
- ad amministratori condominiali iscritti nei Registri amministratori delle Confedilizie locali.

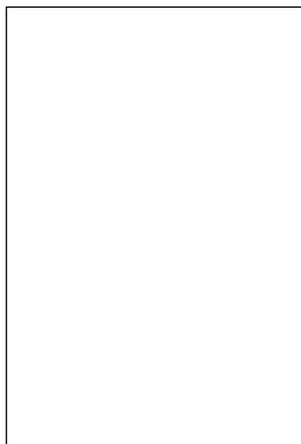
FIAIP E CONFEDILIZIA, UNA SERIA GARANZIA

### QUATTRO ANNI A CONFRONTO (dati in miliardi di lire)

Anno	Trasferimenti statali	Gettito Ici	Maggior introito enti locali
1993	45.470	-	-
1994	33.676	14.080	2.286
1995	35.143	14.647	4.320
1996	33.316	15.386	3.232

Fonte: Confedilizia

## Nuovissimo Codice condominio



Edizione fresca di stampa del Codice del condominio, a cura del Presidente confederale e di Stefano Maglia. Giunto alla settima edizione in pochi anni, contiene anche le nuove norme commentate sulle ristrutturazioni e sui condomini sostituiti di imposta.

**CONFEDILIZIA  
ON LINE**

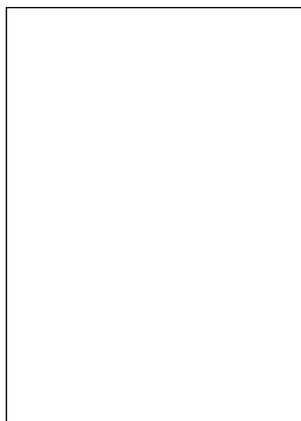
Gli organi centrali  
della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili  
per il proprietario di casa  
Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri

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

## Pubblicazione sugli sfratti



"L'incredibile casistica degli sfratti. Quel che capita con i prefetti": questo il titolo del volumetto di Paola Bottero pubblicato da Confedilizia edizioni. La pubblicazione è stata inviata a tutte le Associazioni territoriali aderenti e dà conto della situazione in cui tanti proprietari di casa sono stati tenuti per effetto del (non) funzionamento del meccanismo prefettizio di (non) esecuzione degli sfratti.

## Claudio Lossa nuovo Presidente Fimaa

Claudio Lossa è il nuovo presidente della Fimaa, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (agenti immobiliari, merceologici e servizi vari). Lossa, milanese, subentra alla breve presidenza di Giovanni Gabetti, che ha lasciato la Federazione per la mancata condivisione con il gruppo direttivo delle linee strategiche di politica sindacale.

Il programma presentato dal neo eletto presidente conferma l'adesione a Confcommercio, di cui Fimaa fa parte fin dalla sua costituzione.

## Condannato l'ex amministratore del più grande condominio d'Europa

Dopo 4 anni di accertamenti contabili e uno di dibattimento, si è concluso il processo penale intentato nei confronti dell'ex amministratore del condominio più grande d'Europa (25mila persone): quello della Centrale termica del Quartiere Gratosoglio Missaglia. Il pretore di Milano ha condannato l'ex amministratore a 2 anni di reclusione e a 2 milioni di multa per il reato di appropriazione indebita aggravata in danno del condominio, per un importo accertato di 3 miliardi 900 milioni. L'amministratore (è risultato a seguito del processo, intento anche su iniziativa dell'Assocond) aveva costantemente utilizzato denaro dei condomini per avventurarsi in operazioni immobiliari di svariati miliardi: era sufficiente per l'amministratore, a fronte dei versamenti condominiali di oltre 10 miliardi l'anno, trattenere una parte degli stessi o, comunque, ritardare il pagamento dei fornitori per procurarsi una liquidità assai ingente e tale da consentirgli le sue operazioni.

## Accertamenti Ici, un "dossier" dell'Associazione di Parma

La Confedilizia di Parma ha predisposto un accurato "dossier" di argomentata contestazione del modo di procedere della società privata incaricata dal Comune del capoluogo emiliano di accertamenti in materia di Tassa rifiuti e Ici. In particolare, il "dossier" fornisce indicazioni sui comportamenti da tenere da parte dei proprietari di casa.

Il testo del documento in questione, e informazioni su tutta la materia in genere, le Associazioni territoriali interessate ad analoga campagna possono richiederle all'Associazione emiliana.

## CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

### Indennità malattia, contribuzione Inps

La Direzione centrale contributi dell'Inps ha recentemente impartito istruzioni (Circolare n. 195/97) in merito al trattamento economico di malattia per i portieri.

Premesso che "i proprietari degli stabili in condominio sono obbligati, in forza dell'art. 2110 cod. civ., a corrispondere ai portieri, in caso di malattia, una indennità determinata dal CCNL", l'Inps evidenzia che il contratto collettivo del settore (firmato dalla Confedilizia con le organizzazioni sindacali dei lavoratori) ha previsto l'istituzione di un "Fondo malattia portieri" (istituto a carattere mutualistico che provvede all'erogazione dell'indennità economica in caso di malattia), l'adesione e la contribuzione al quale "sono obbligatorie per tutti i datori di lavoro ed i lavoratori del settore che si avvalgono del contratto e per i quali non sussiste il sistema delle prestazioni economiche di malattia in regime di previdenza obbligatoria".

In proposito, acquisito il parere del Ministero del Lavoro, l'Inps precisa che "le somme a carico del datore di lavoro destinate al finanziamento del fondo sono escluse dalla retribuzione imponibile di cui all'art. 12 della legge 30/4/1969, n. 153 nonché dal contributo di solidarietà del 10% (art. 9-bis, co. 2 della legge 1/6/1961, n. 166, confermato dall'art. 12 del decreto legislativo 21/4/1993, n. 123)".

L'Inps precisa altresì che "le somme erogate ai lavoratori a titolo di trattamento economico di malattia, alla cui corresponsione dei datori di lavoro sono mensilmente tenuti dal contratto collettivo, devono essere assoggettate a contribuzione previdenziale ed assistenziale secondo le norme di carattere generale ivi comprese quelle vigenti in materia di retribuzione minima imponibile".

## ANACAM

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

### Regolamento ascensori

L'Anacam è intervenuta in sede governativa proponendo uno schema di regolamento al fine di superare i gravi inconvenienti che si registrano a causa dei ritardi degli organi preposti ai controlli degli ascensori, sia in sede di collaudi (la competenza è dell'Ispe) sia in sede di visite periodiche annuali (in questo caso competenti sono le Usl). Lo schema proposto è disponibile presso la Sede centrale della Confedilizia.

## EPF

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

### Comitato direttivo a Bruxelles

Il Comitato direttivo si è ultimamente riunito a Bruxelles, presente per l'Italia Viziano.

L'esecutivo ha deciso un'azione presso il Commissario europeo per l'abbattimento dell'Iva nei lavori che comportano elevato impiego di manodopera: un progetto di documento al proposito verrà trasmesso per l'adozione a tutte le organizzazioni nazionali aderenti. Il Direttivo si è anche occupato di numerose altre questioni, alcune delle quali inerenti l'organizzazione interna della Federazione.

## Commissione edilizia, il verbale è "accessibile"

*E la legge sulla privacy non ridimensiona il diritto d'accesso*

Il verbale della Commissione edilizia comunale ricade tra gli atti amministrativi nei confronti dei quali è possibile esercitare il diritto d'accesso sancito dalla legge 241 del 1990.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato (sez. V) con la decisione n. 1489/97. Il massimo organo di giustizia amministrativa (che ha confermato, in punto, quanto deciso dal Tar Puglia) ha sottolineato che "l'accesso deve essere riconosciuto anche per consentire al richiedente un sindacato a posteriori sulla legittimità del comportamento tenuto dall'amministrazione" (che, nel caso esaminato, aveva negato una concessione edilizia).

Sempre in materia di diritto d'accesso a documenti amministrativi, un'altra decisione arriva dal Tar Abruzzo (sez. staccata di Pescara), che ha stabilito che la nuova legge sulla privacy (n. 675/96) non ridimensiona il diritto di cui s'è detto. Tanto, in base al dettato testuale di cui all'art. 43 di quest'ultima legge.

*Da la Repubblica -  
Affari & Finanza  
26.1.98*

## DAI COORDINAMENTI CONFEDILIZIA

- Il **Coordinamento urbanistico Confedilizia**, presieduto dal responsabile avv. Nino Scipelliti, ha trattato della variatissima applicazione - differenziata da Regione a Regione e con modalità profondamente diverse da parte dei Comuni della medesima Regione - degli "oneri Bucalossi" (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione).
- Il **Coordinamento tributario Confedilizia** ha ampiamente dibattuto alcune novità fiscali introdotte dalla Finanziaria '98, in particolare in tema di imposta di registro sulle locazioni (relatore il dott. Tommaso Maglione) e di condominii sostituiti d'imposta (relatore l'avv. Giorgio Spaziani Testa). Sono state pure discusse le nuove disposizioni sulle Onlus (Organizzazioni non lucrative), con riferimento alle Associazioni territoriali (relatore il responsabile del Coordinamento tributario, dott. Dario Dal Verme).

# ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Colf: stabiliti nuovi minimi retributivi

La Commissione nazionale prevista dal contratto collettivo nazionale di lavoro domestico (di cui è firmataria l'Assindatcolf) ha determinato i nuovi minimi retributivi e i nuovi valori convenzionali di vitto e alloggio valevoli dal 1°.1.'98, riportati nella tabella qui pubblicata.

Categoria	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D	TABELLA E			Totale indennità
	Conviventi		Non conviventi	Assistenza notturna	Presenza notturna	Indennità			
	a tempo pieno	a tempo parziale 25 ore sett.li	paga oraria	fascia oraria: 20-8	Categoria unica - fascia oraria: 20-8	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	vitto e alloggio
1 <sup>a</sup> super	1.223.140	703.310	9.680	1.406.610					
1 <sup>a</sup>	1.090.630	652.340	8.820	1.274.100	815.430	2.360	2.360	2.050	6.770
2 <sup>a</sup>	886.780	560.610	7.340	1.019.280					
3 <sup>a</sup>	682.920	458.680	5.350						

## GIURISPRUDENZA CASA

### Per la prelazione, subconduttore legittimato

Il subconduttore ha un diritto in proprio di esercitare la prelazione? La Cassazione - in una recente sentenza (n. 6271/97, inedita) - ha risposto affermativamente, precisando comunque che egli deve aver assunto lecitamente tale qualità.

"Poiché - ha detto la Suprema Corte - la *ratio* ispiratrice dell'istituto della prelazione di cui all'art. 38 della legge n. 392 del 1978 si fonda su di un'esigenza pubblicistica di conservazione delle attività produttive e commerciali svolte a diretto contatto con il pubblico (esigenza che trova compiuta realizzazione attraverso la concentrazione della titolarità dell'azienda e del diritto di proprietà sull'immobile adibito all'esercizio di questa), deve ritenersi legittima una interpretazione estensiva del termine "conduttore", adoperato nella norma suddetta, onde ricomprendervi anche il subconduttore che abbia lecitamente assunto tale qualità (mediante regolare comunicazione al locatore ex art. 36 stessa legge) e che si sia reso, nel contempo, concessionario dell'azienda, con conseguente facoltà di esercitare in proprio il diritto di prelazione di cui al citato art. 38, avendo il precedente conduttore perduta, con la cessione, ogni interesse nella gestione dell'attività produttiva".

### Locazione transitoria, prova all'inquilino

Nuova, efficace puntualizzazione della Cassazione (sent. 7923/97, inedita) in materia di locazioni transitorie e relativa prova dell'eventuale simulazione.

"Qualora un contratto di locazione abitativa - ha detto il Supremo Collegio - sia stato stipulato con la previsione di un uso transitorio, il conduttore che assuma la nullità ex art. 79 legge 27.7.1978 n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze, deve dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base all'obiettivo situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore né situazioni di fatto occultate dal conduttore, né la riserva mentale di costui di non accettare la clausola".

### Alterazione decoro architettonico, quando c'è

I dissidi in materia di svilimento del decoro architettonico dei condomini, non si contano. Ma ora la Cassazione - con una sentenza tuttora inedita (n. 9717/97) - ha chiarito il concetto in modo sufficientemente chiaro ed ha comunque posto dei "paletti" - per così dire - assai precisi.

"L'alterazione del decoro architettonico dell'edificio in condominio vietata dall'art. 1120 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - postula un mutamento estetico implicante un pregiudizio economicamente valutabile". Tuttavia - hanno aggiunto i giudici - "quando la modifica non sia del tutto trascurabile e non abbia arrecato anche un vantaggio, deve sempre ritenersi insito nel pregiudizio estetico quello economico, senza necessità di una espressa motivazione sotto tale profilo tutte le volte in cui non sia stato espressamente eccepito e provato che la modifica ha anche arrecato un vantaggio economicamente valutabile".

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Perlopiù i buoni sentimenti sono conditi di melassa. Lo stile è appunto sentimentale, languoroso, alla De Amicis nei suoi momenti peggiori, quando ci fa venir voglia di patteggiare per Franti «l'infame». Vi è una esaltazione della virtù così smaccata, prolissa e, insomma, falsa da suscitare qualche simpatia per il vizio. Tanto più che, a differenza di quanto vogliono farci credere i monopolisti dei buoni sentimenti, la virtù non sta tutta da una parte, e il vizio tutto dall'altra, ma si intersecano pericolosamente e talvolta si innestano. Il torto dei sentimentali del bene non è di raccontare mezza verità: è di spacciarle per verità intere, e di farlo in modo anestetizzante. Il senso critico ne soffre, se non sa ribellarsi.

Sergio Ricossa

## L'Ici non infrange il diritto comunitario

"Nello stato attuale del diritto comunitario, le imposte dirette sono oggetto soltanto di un'armonizzazione marginale. Nessuna misura di armonizzazione esiste per quanto riguarda le imposte, riscosse negli Stati membri, che sono legate alla proprietà di beni immobili".

Lo ha comunicato alla Confedilizia (che aveva ad essa rappresentato la situazione creatasi in Italia con l'istituzione dell'Ici) la Commissione europea-Direzione Generale XV (Mercato interno e servizi finanziari).

La Commissione ha anche precisato che "gli Stati membri dell'Unione europea hanno dunque la possibilità di istituire imposte della natura dell'Ici senza infrangere il diritto comunitario, se nessuna misura discriminatoria è operata in funzione della nazionalità dei contribuenti".

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

## Fitti alti? I Comuni, tacciano

Fitti alti? È ancora da dimostrarsi ... Comunque, tutti possono parlare meno che - certamente - i Comuni.

Prima di tutto, perché i Comuni altro non hanno fatto - finora - che alzare l'Ici, dalla sua istituzione ad oggi, incessantemente (e, pressoché tutti, anche più di quanto fosse "necessario" - si fa per dire - al fine di compensare i minori trasferimenti erariali a loro favore). E, in secondo luogo, perché i Comuni hanno interpretato l'Ici come una variabile indipendente ..., manovrabile a piacimento. Chi affitta, così, deve anche prevedere che in corso di contratto l'Ici aumenti ... Riducendo la durata dei contratti, si ridurrebbe l'incertezza fiscale. Ma la maggioranza parlamentare, anche su questo punto, va in senso esattamente opposto (cfr. proposta Zagatti - Cn gennaio '98).

## FACCIAMO IL PUNTO SU...

### Passi carrabili "a raso"

Il problema dei passi carrabili "a raso" continua ad essere all'ordine del giorno. È noto che la normativa fiscale esclude di regola dalla Tosap gli accessi posti a filo con il manto stradale e, in ogni caso, quelli in cui manchi un'opera visibile che renda concreta l'occupazione e certa la superficie sottratta all'uso pubblico (art. 44 d. lgs. 507/93). I proprietari possono però chiedere a Comuni e Province, tenuto conto delle esigenze di viabilità e previo rilascio di apposito cartello segnaletico, di vietare la sosta indiscriminata sull'area antistante tali accessi per un massimo di 10 mq. In questi casi la misura della tariffa (che è ridotta obbligatoriamente del 50% per i passi carrabili con manufatti) può godere di una riduzione che consente di pagare solo il 10% dell'importo previsto.

Su questo impianto normativo si inseriscono le disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione ed attuazione. Problemi particolari sorgono dal confronto delle due discipline di pari livello, il d.lgs. 507/1993 (Tosap) e il d.lgs. 285/1992 (codice della strada). Per la prima sono considerati passi carrabili, e quindi tassati, i manufatti o le interruzioni del piano stradale, restando esclusi, dunque, i passi a raso; il codice della strada, viceversa, considera passi carrabili tutti i tipi di accessi e per tutti sancisce il divieto di sosta, previa apposizione del cartello segnaletico autorizzata dal Comune o dalla Provincia.

Già sulla base di questa situazione si sono registrate erronее interpretazioni della legge da parte degli enti locali, i quali hanno confuso il divieto (e il cartello) di cui alla norma tributaria con il divieto di sosta (e relativo cartello) previsto dal codice della strada, con la conseguenza di pretendere il pagamento della Tosap per i passi "a raso" sulla base della circostanza che i proprietari erano obbligati ad esporre il cartello di divieto di sosta, confondendo quest'ultimo contrassegno con quello previsto per la richiesta facoltativa di occupazione.

A determinare un vero caos normativo è stata però una successiva disposizione, l'art. 36 del d.p.r. 610/96, che ha condizionato il divieto di sosta nei passi carrabili "a raso" alla richiesta di occupazione di cui alla legge fiscale. Norma che contraddice sia lo stesso codice della strada, che prevede il divieto di sosta indistintamente "allo sbocco dei passi carrabili", sia la legge fiscale. Essa interpreta infatti impropriamente la disposizione tributaria e sancisce - senza essere legittimata a

farlo, visto che si tratta di una norma di grado inferiore a quella tributaria - che la richiesta opzionale dell'"area di rispetto" dinanzi all'accesso, prevista dalla norma tributaria, tassabile con tariffa ridotta fino al pagamento del solo 10% dell'importo, costituisce una richiesta di occupazione di suolo pubblico finalizzata al divieto di sosta. Si tratterebbe, in sostanza, di assoggettare alla Tosap una concessione d'occupazione corrispondente all'area interessata dal divieto di sosta, cosa non prevista dalla legge.

Ma il divieto (e il cartello) di cui alla norma tributaria non è il divieto di sosta di cui al codice della strada. Si tratta invece di una tutela, opzionale, più ampia di quella assicurata dall'apposizione del divieto di sosta. Confrontando i due testi normativi di pari grado gerarchico, l'art. 158, c. 2 lettera a), del codice della strada e l'art. 44, c. 8, del d.lgs. n. 507/1993, si nota che il primo vieta la sosta dei veicoli allo sbocco dei passi carrabili, mentre il secondo consente al proprietario di chiedere il divieto della sosta indiscriminata sull'area antistante l'accesso, precisando che il divieto di utilizzazione dell'area da parte della collettività può estendersi fino alla superficie di 10 mq. Divieto di sosta allo sbocco del passo, in un caso; divieto di utilizzo di un'area fino a 10 mq., nell'altro.

È chiaro che il diritto tutelato su richiesta dalla norma fiscale, per il quale si paga un corrispettivo, è ben più ampio di quello garantito dal codice della strada con l'apposizione del divieto di sosta. In quest'ultimo caso, infatti, la legge tutela solo il diritto del proprietario ad accedere alla propria area, vietando ai veicoli di sostare dinanzi all'accesso; la disposizione tributaria prevede invece la possibilità di ottenere una sorta di "occupazione virtuale" di una vasta area antistante l'accesso (fino a 10 mq), tale da consentire ad esempio al proprietario, di impedire il parcheggio sul lato opposto a quello dell'accesso o su una delle aree ai due lati dello stesso (quando la larghezza della strada sia ridotta o il passo sia vicino ad una curva particolarmente stretta).

È inoltre diverso il principio di fondo. Il codice della strada salvaguarda la sicurezza stradale e la viabilità; la legge tributaria consente invece ai Comuni di riscuotere il corrispettivo di un servizio, costituito da una diminuzione della propria "sovranità" su un tratto di strada pubblica in favore di un privato cittadino.

### Nuova normativa per l'esportazione di valuta

È entrata in vigore una nuova disciplina che regola la movimentazione di denaro da e verso l'estero, per importi superiori a 20 milioni.

Ora, infatti, è possibile portare con sé somme di denaro, titoli e valori immobiliari di importo superiore a Lit. 20 milioni a condizione che sia presentata una dichiarazione che verrà inviata successivamente all'Ufficio Italiano dei Cambi, da alcuni organi preposti.

La dichiarazione deve essere depositata:

- per i passaggi extracomunitari, presso gli uffici doganali di confine al momento del passaggio;
- per i passaggi intracomunitari, presso una banca, se la dichiarazione è resa in occasione di una operazione effettuata presso la banca stessa (per es.: acquisto o vendita di valuta) ovvero presso un ufficio doganale nelle quarantotto ore successive all'entrata o nelle quarantotto ore antecedenti l'uscita dal territorio dello Stato.

La banca o l'ufficio doganale che riceve la dichiarazione, dopo aver identificato il soggetto, restituisce al medesimo uno dei due esemplari munito di visto.

Il dichiarante deve recare tale esemplare al seguito per i passaggi extracomunitari in entrata e in uscita e per i passaggi intracomunitari in uscita.

Chiunque non rilasci nei termini stabiliti la dichiarazione, incorre in una violazione per la quale sono stabilite sanzioni amministrative pecuniarie fino al 40% dell'importo oggetto dell'infrazione.

Presso tutte le nostre banche gli interessati potranno trovare personale qualificato al quale chiedere maggiori e più dettagliate informazioni sulla normativa attualmente in vigore.

Abbiamo un criterio oggettivo per classificare un maestro: egli non merita un punteggio superiore al numero di «non so» che pronuncia. («Credo di sapere, ma non sono sicuro» è una risposta assimilabile a «non so»).

Sergio Ricossa

Atti del 41° Congresso nazionale del Consiglio nazionale geometri. Recano la trascrizione stenografica degli interventi del Presidente confederale rispettivamente su Catasto e Ici.

Spazio rurale, Mensile di Agricoltura-Alimentazione-Ambiente. Ampio spazio è dedicato all'illustrazione della posizione della Confedilizia sul problema della Bonifica.

Dossier edilizia del mensile Italia casa. Con ampia intervista di Ippolito Negri al Presidente confederale.

## Scritte sui muri, legge da interpretare

La "legge Veltroni" ha previsto l'aggravamento delle sanzioni penali a carico di chi imbratta o deturpa "cose di interesse storico o artistico" ovunque ubicate e gli "immobili compresi nel perimetro dei centri storici" (cfr. *Cn* ottobre e novembre '97).

Le infelici - da un punto di vista tecnico/giuridico - espressioni usate, daranno luogo ad un contenzioso interpretativo nelle aule giudiziarie che è fin troppo facile prevedere. In merito, è intervenuto su *Il giornale dell'arte* (n. 162.98) il prof. Fabrizio Lemme, della cattedra di Diritto penale dell'Economia nell'Università di Siena.

A proposito delle espressioni "cose di interesse storico o artistico", e "centri storici" (in mancanza, per le prime, di un riferimento ai vincoli della 1089/39 e, per i secondi, di una ufficiale perimetrazione), il cattedratico fa presente che le stesse - per essere sottratte ad una censura di incostituzionalità in virtù della loro indeterminata - devono essere interpretate "in senso conservativo".

Il prof. Lemme così prosegue: "In quest'ottica noi diremo che il diritto repressivo fa spesso riferimento ad espressioni in se stesse scarsamente determinabili sul piano concettuale ma il cui contenuto si ricava dal senso comune o diffuso. L'art. 529 del Codice Penale, definisce "osceno" quanto offenda il "comune sentimento del pudore". La definizione è apparentemente tautologica, in quanto si limita ad identificare l'osceno con il pudore, ossia a definire l'oscenità in termini (il pudore o il suo comune sentimento) che richiamerebbero a loro volta una definizione.

Ciò nonostante, i dubbi di legittimità costituzionale avanzati sull'art. 529 sono stati più volte fugati dalla Corte Costituzionale con riferimento alla sensibilità comune o diffusa, colta dal giudice nelle valutazioni sociali medie. Anche i dubbi che abbiamo espresso possono essere superati appunto in quest'ottica.

Vi è nella comune coscienza il senso di quel che è artistico e non lo è, di quel che è centro storico o al di fuori di esso. È a queste nozioni che occorre far riferimento per salvare troppe disposizioni di legge che non possono esser definite in termini concettuali. Il rischio è certamente di dare uno spazio eccessivo alla mera conservazione perché troppo spesso il locus plurium (tale è l'opinione diffusa o comunemente accolta) si identifica con i luoghi comuni e con il passato. Ma il diritto è per sua natura conservativo e, comunque, è un'arte del provvisorio e del meno peggio".

## FONDI RUSTICI

### Indennità espropriazione e valore Ici

"Indennità di espropriazione e valore Ici. Riduzione dell'indennità al minor valore dell'area fabbricabile indicato ai fini Ici. Cosa si deve intendere per ultima dichiarazione o denuncia presentata?". Questo il titolo di un esaustivo studio in argomento che compare su *il fisco* (n. 47/97) dovuto a Bruno Gagliano e Stefano Andreani.

### Contratti agrari: è grave inadempimento negare al proprietario l'ispezione del fondo

Contratti agrari - Grave inadempimento - Rifiuto reiterato dell'affittuario a consentire al proprietario l'ispezione del fondo - Grave inadempimento contrattuale - Sussiste. (Legge 203/1982, articolo 5)

L'elencazione degli inadempimenti contenuta nell'articolo 5 della legge 203/1982 deve considerarsi, in linea di principio, meramente esemplificativa, e non tassativa, e, pertanto, il reiterato rifiuto dell'affittuario di consentire al proprietario l'ispezione del fondo, ancorché non espressamente contemplato da detta elencazione, costituisce non di meno un fatto idoneo a turbare in modo rilevante lo svolgimento del rapporto contrattuale e, quindi, a integrare una forma di grave inadempimento.

*Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 14 gennaio - 7 luglio 1997 n. 6141 (Presidente Meriggola; Relatore Limongelli; Pm - conforme - Cafiero; Ricorrente Pistelli; Resistente e controricorrente Istituto diocesano per il sostentamento del clero)*

## La rendita ridotta non sconta l'Ici

Avere ottenuto la riduzione della rendita catastale non dà al contribuente il diritto di rimborso della maggiore Ici pagata negli anni precedenti. Lo sostiene il ministero delle finanze nella risoluzione numero 226/E avente ad oggetto «Ici (Imposta comunale sugli immobili) - Variazioni di rendite catastali - Efficacia».

La situazione prospettata da un comune al dipartimento delle entrate-direzione centrale per la fiscalità locale era la seguente. Un fabbricato risultava annotato negli atti catastali al 1° gennaio 1993 con una rendita di un milione e 650 mila lire. Successivamente, a seguito di un ricorso, l'ufficio tecnico erariale effettuava una variazione d'ufficio, con conseguente riduzione della rendita a 1.182.500 lire. La minore rendita veniva annotata negli atti catastali il 29 novembre 1996. L'amministrazione ha quindi chiesto al mini-

### CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

stero di conoscere se spetta al contribuente il rimborso della maggiore imposta pagata per gli anni dal 1993 al 1996 sulla base della rendita più elevata (successivamente modificata).

Nella risoluzione si evidenzia innanzitutto che la fattispecie non rientra nel campo di applicazione delle procedure di accertamento e liquidazione disposte dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo n. 504/92. Questa norma, infatti, riguarda solo la particolare categoria dei fabbricati privi di rendita catastale o la cui rendita non è più idonea a misurare la redditività media ordinaria del fabbricato, perché sono nel frattempo intervenute oggettive modifiche di carattere strutturale o funzionale.

«Pertanto», sottolinea la risposta del ministero, «si rende applicabile la regola di carattere generale contenuta nel primo periodo del comma 2 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992». Vale a dire che «dovendosi assumere per ciascun anno di imposizione le rendite quali risultanti in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione medesimo, le modifiche di rendita hanno effetto soltanto a decorrere dall'anno di tassazione successivo a quello nel corso del quale le modifiche medesime risultano essere state annotate negli atti catastali». È quindi la «messa in atti» che assume carattere decisivo: «Conseguentemente», conclude la risoluzione, «nel caso di specie, non spetta al contribuente il rimborso della maggiore Ici pagata per gli anni antecedenti al 1997».

## Cose di casa

### Comprare casa

"Comprare casa" è il titolo di un "dossier" che viene pubblicato dalla rivista *Soldi & Diritti* (gennaio '98) e che mette in guardia dalle "trappole" dalle quali occorre guardarsi. Insieme, un'inchiesta su come si comportano le agenzie nelle principali città italiane.

### Fare l'amore

*Dusseldorf.* Ormai non si può fare neanche più l'amore in pace a casa propria. Per lo meno non nei palazzi ad appartamenti in Germania: in una implicita ammissione del fatto che le pareti sono "di cartone", un comunicato della associazione dei proprietari di case tedesche ha ricordato agli inquilini che bisogna tener conto della tranquillità dei vicini quando si fa l'amore e quindi bisogna limitare ogni rumore. Il comunicato fa riferimento alla sentenza di un tribunale tedesco che ha imposto ad una coppia di focolosi amanti di ridurre il volume delle loro effusioni pena la multa stratosferica di mezzo milione di lire. (Adnkronos)

### Il pozzetto del bagno è ostruito? Attenti all'autospurgo

Il pozzetto del bagno è ostruito? Niente paura, arrivano i 'gioiellieri' dell'autospurgo. Assicurano il servizio 24 ore su 24 compresa la domenica. Unico inconveniente, presentano un conto milionario. La denuncia viene dalla Federconsumatori che negli ultimi tempi ha ricevuto una serie di segnalazioni sulle cifre esorbitanti chieste dalle società di autospurgo chiamate per disostruire i pozzetti delle loro abitazioni.

I conti vanno dai 14 milioni pagati dal signor Q.O. di Roma ai 3 milioni del signor P.O., passando per i 4,6 milioni del signor T.M. e gli 8,3 milioni del signor T.G. Per la sola chiamata si addebitano costi fino a 400.000, lire ai quali si aggiungono i costi a metro lineare per il lavoro eseguito. Gli operatori - sottolinea la Federconsumatori - approfittando dell'urgenza per praticare prezzi esosi fuori da ogni giustificazione e possibilità di controllo in quanto il più delle volte non sono depositati presso le Camere di Commercio. (Adnkronos)

## Volture catastali e chiusura servizi di cassa

Con Decreto 23.12.1997 del Direttore generale del Dipartimento del Territorio sono state dettate norme in materia di "Esecuzione automatica delle volture catastali relative ad atti civili, giudiziari ed amministrativi, la cui trascrizione viene eseguita presso le conservatorie dei registri immobiliari ed i servizi di pubblicità immobiliare degli uffici del territorio".

Con Decreto in pari data della stessa autorità sono poi state approvate le "Modalità di riscossione delle somme a seguito della chiusura dei servizi di cassa degli uffici del territorio, degli uffici tecnici erariali e delle conservatorie dei registri immobiliari".

Sempre con Decreto in pari data dello stesso Direttore generale è poi stata approvata l'"Attivazione della procedura di esecuzione automatica delle volture catastali soggette a trascrizione presso le conservatorie dei registri immobiliari di Bari, Ravenna, Venezia, gli uffici del territorio di Pisa e Potenza, nonché presso le circoscrizioni dei registri immobiliari di Milano 1 e Milano 2 dell'ufficio del territorio di Milano".

I testi dei provvedimenti possono essere richiesti dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale.

## SICUREZZA SUL LAVORO

### Sanzioni più severe

Dal 1° gennaio 1998 gli importi delle sanzioni previste dal Dlgs 626/94 in materia di sicurezza del lavoro, e dal Dlgs 494/96 in materia di sicurezza nei cantieri, sono raddoppiati mentre sono dimezzati i termini entro cui adempiere alle relative prescrizioni impartite dagli ispettori: sono infatti venuti meno gli sconti temporaneamente concessi in materia dall'articolo 30, comma 4, del Dlgs 242/96 e dall'articolo 12 del Dl 67/97, fino al 31 dicembre 1997.

### Requisiti acustici degli edifici

Con un decreto del Presidente del Consiglio del 5 dicembre 1997 sono stati determinati i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, in attuazione della l. 447/95. Il decreto fornisce un'elencazione degli ambienti abitativi distinti per categoria e riporta i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici. Il testo del decreto può essere richiesto, dalle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, alla Sede centrale.

## Resta obbligatoria la denuncia di ospitalità a stranieri anche se cittadini dell'Unione Europea

Chi alloggia oppure dà ospitalità ad uno straniero, anche se parente, deve darne comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza pure se si tratta di un cittadino di un Paese dell'Unione Europea. Allo stesso modo, ancora, identica comunicazione va data nel caso di assunzione di un dipendente oppure di cessione di proprietà o di godimento di immobili, anche quando si tratti di cittadini dell'Unione Europea (negli ultimi due casi, la denuncia in questione si aggiunge a quella prevista dalla legge antiterrorismo del 1978).

L'obbligo della comunicazione, previsto nel Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza del 1934, è tuttora vigente.

Lo ha ribadito l'Ufficio centrale per gli Affari legislativi e le relazioni internazionali del Ministero dell'Interno, rispondendo ad uno specifico quesito della Confedilizia.

Nulla, quindi, ha cambiato in materia il Trattato di Schengen, che ha sancito la libera circolazione dei cittadini appartenenti agli Stati firmatari del Trattato nel territorio di ciascun altro Paese, nonostante la stessa norma del 1934, come sostituita nel 1994, preveda esplicitamente che «restano ferme le disposizioni comunitarie» (precisazione che - dopo l'interpretazione ufficiale del Ministero di cui s'è detto - non si capisce neppure che senso abbia).

Così pure non incide su tale norma il principio della libera circolazione di persone, merci, capitali e servizi all'interno dell'Unione Europea, e neppure il nuovo concetto di "straniero" come "cittadino non appartenente ad uno Stato dell'Unione Europea" che sta imponendosi in più disposizioni.

La Confedilizia, nel rendere nota la posizione del Ministero dell'Interno, auspica che il Senato, nell'esame che sta compiendo sulle norme dell'immigrazione, riveda l'antica normativa del 1934 abolendo obblighi tanto anacronistici quanto inosservati e non più rispondenti alla nuova "cittadinanza europea".

## Registrazione contratti, il Ministero precisa che...

In data 16-1-'98, il Ministero delle Finanze ha diffuso la circolare n. 12/E (richiedibile dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale) con la quale vengono fornite le prime istruzioni per l'applicazione della nuova disciplina dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, vigente dal 1°-1-'98 (cfr. Cn n. 1/98). Richiamiamo l'attenzione degli associati su alcuni punti che hanno sinora creato divergenze interpretative e che sono stati risolti dalla circolare in esame.

- Con riferimento alla regola che esclude dall'obbligo di registrazione e di versamento le "locazioni ed affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno", al fine di stabilire la durata occorre far riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario e affittuario.
- Nei contratti di durata pluriennale, per i quali al momento della registrazione è stata versata l'imposta relativa soltanto alla prima annualità, si dovrà provvedere ad eseguire i versamenti per le annualità successive, entro 20 giorni dalla scadenza di ciascuna di esse, "senza ulteriori adempimenti a carico del contribuente". Per i pagamenti relativi alle annualità successive alla prima, dunque, non è necessario recarsi all'ufficio del registro per la consegna dell'attestazione di pagamento; allo stesso modo, non è richiesto tale adempimento per il pagamento delle annualità successive di contratti già registrati alla data del 1°-1-'98. Esso è richiesto invece, oltre che in occasione della registrazione del contratto, in seguito a cessioni, risoluzioni e proroghe dello stesso (entro 20 giorni dal pagamento).
- La disposizione che prevede che "in ogni caso l'ammontare dell'imposta per le locazioni e gli affitti di beni immobili non può essere inferiore alla misura fissa di lire 100.000", deve interpretarsi nel senso che nelle ipotesi di registrazione del contratto, di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti pluriennali, l'imposta non può essere inferiore a tale misura. Relativamente ai *contratti pluriennali* per i quali sia stato versato soltanto il tributo relativo alla prima annualità, invece, *l'imposta da versare per le annualità successive può essere anche di importo inferiore a quello dell'imposta fissa di 100.000 lire*, se al di sotto di tale cifra si ricade attraverso l'applicazione dell'aliquota del 2%.
- Se oggetto di registrazione è un contratto relativo ad un immobile il cui corrispettivo è soggetto ad *Iva*, resta ferma l'applicazione dell'imposta fissa di registro di 100.000 lire.
- Con riferimento al *regime transitorio* (che prevede che i contratti non registrati perché di importo annuo inferiore a 2.500.000 lire debbano essere registrati "entro venti giorni dall'inizio dell'annualità successiva a quella in corso"), i contratti le cui annualità hanno decorrenza 1° gennaio - 31 dicembre devono essere registrati entro il 20-1-'99, in quanto per essi l'annualità in corso alla data di entrata in vigore della legge (1°-1-'98) corrisponde all'inizio dell'annualità che scadrà il 31-1-'98.
- Per quanto riguarda il *codice tributo* e la *causale* da indicare nel modello di versamento, *il Ministero non fornisce chiarimenti esaurienti*. Resta quindi confermata la necessità di indicare il codice 107 T per la registrazione dei nuovi contratti scritti (108 T per le locazioni di terreni), ma rimane dubbia l'eventuale applicazione del codice 109 T per i contratti verbali. Per quanto riguarda la causale, resta confermata la necessità di indicare il codice RP (Registrazione di atti pubblici e privati - Imposta principale) per la registrazione dei contratti e per cessioni, risoluzioni e proroghe, mentre per le annualità successive alla prima sembrerebbe più corretta l'applicazione del codice RC (Imposta complementare per la registrazione di atti). Alla luce di tali considerazioni e delle divergenze interpretative che si registrano a livello locale, *si raccomanda di richiedere apposite istruzioni agli Uffici*.

La Circolare, come si vede, ha confermato le (prime) interpretazioni fornite in punto dall'Ufficio tributario confederale.

## CHIARIMENTI MINISTERIALI

### Tosap accessi a raso, ecco il punto

*Pubbllichiamo il testo della Risoluzione Ministero delle Finanze n. 225/E del 26.11.97 in materia di Tosap e Accessi carrabili a raso*

In relazione alla richiesta formulata con la nota sopra distinta, intesa ad ottenere ulteriori chiarimenti in ordine alla tassabilità o meno degli accessi carrabili "a raso" a seguito delle modifiche introdotte in materia dall'art. 3, comma 60, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, la scrivente ritiene di dover confermare l'interpretazione già espressa nella circolare ministeriale n. 43/E del 20 febbraio 1996, della quale, peraltro, codesto Ente mostra di avere comunque conoscenza.

Nella predetta circolare l'affermata soluzione di intassabilità degli accessi in questione trova fondamento nelle seguenti considerazioni di carattere strettamente tecnico:

1) alla soppressione, ad opera del menzionato art. 3, comma 60, lett. b), della disposizione di cui all'art. 44, comma 7, del D. lgs. 15 novembre 1993, n. 507, recante il principio della non assoggettabilità alla tassa dei semplici accessi che si aprono direttamente sulla via pubblica (accessi a raso), non ha fatto seguito la contestuale integrazione dell'art. 44, comma 4, dello stesso decreto legislativo recante l'esplicita individuazione e qualificazione della fattispecie impositiva relativa ai passi carrabili;

2) nel caso degli accessi in questione il presupposto cui è subordinata la tassazione in parola non sussiste per l'inesistenza dell'occupazione del suolo pubblico rappresentata, come espressamente disposto dall'art. 44, comma 4, del d.lgs. n. 507/93, da un apposito manufatto "costruito" sul suolo pubblico (o su strada privata soggetta a servitù di pubblico passaggio) per facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata.

3) l'eventuale tassazione degli accessi "a raso" comporterebbe l'assoggettamento ad un onere tributario del diritto di accesso alla proprietà privata, prioritario ed assoluto ed in quanto tale non subordinato al rilascio di alcun provvedimento amministrativo (autorizzazione o concessione).

Dal punto di vista logico-sistematico, poi, l'interpretazione non sembra condurre a diversa conclusione.

Infatti, parrebbe priva di senso logico la considerazione secondo la quale con la soppressione dell'art. 3, comma 7, della ripetuta legge 549/95, si sia inteso allargare l'area impositiva anche ai semplici accessi "a raso", tenuto conto che, da un lato, lo stesso articolo 3, al comma 60, lett. a) ha stabilito la semplificazione del criterio di misurazione dei passi carrabili, rendendo, in tal modo, meno oneroso il tributo e dall'altro, con riferimento al combinato disposto di cui al successivo comma 62 lett. a) e d), ha consentito ai comuni e alle provincie la facoltà di deliberare l'esonerazione dall'imposizione dei passi medesimi e di attribuire alla relativa delibera efficacia retroattiva.

Più coerentemente, invece, pare potersi argomentare che la ripetuta legge 549/95, nella sua ottica di razionalizzazione e semplificazione delle disposizioni finanziarie, abbia considerato del tutto inutile ai fini della tassa di cui trattasi la disposizione di cui all'art. 44, comma 7, del d. lgs. n. 507 per il semplice fatto che essa codificava il principio dell'intassabilità degli accessi carrabili privi di manufatto già esplicitato e comunque ricavabile chiaramente dalla formulazione del comma 4 dello stesso articolo.

A dimostrazione dell'assunto contrario non vale opporre la disposizione di cui al successivo comma 8 del citato articolo 44 nè tantomeno le norme del codice della strada.

Infatti, la disposizione di cui al comma 8, come precisato nella circolare 13/E del 25 marzo 1994, non disciplina una ipotesi di tassazione degli accessi carrabili "a raso" e, pertanto, non si pone in termini di contraddittorietà con il soppresso comma 7 dello stesso articolo 44, ma codifica una fattispecie impositiva di carattere convenzionale avente ad oggetto la concessione di "aree di rispetto", la cui funzione precipua, nell'ottica di un possibile coordinamento con le disposizioni del codice della strada, è quella di salvaguardare in modo più incisivo il diritto del cittadino di accesso alla proprietà privata da eventuali violazioni, imponendo alla collettività generalizzata il divieto di sosta con veicoli sulle predette aree. In sostanza, la disposizione in parola attribuisce unicamente al titolare di un accesso "a raso", non soggetto ad imposizione, la facoltà di determinarsi a chiedere "un'area di rispetto" antistante l'accesso medesimo per meglio tutelarsi da eventuali disturbi nell'esercizio del suo diritto di transito da e verso la sua proprietà privata.

Ciò è confermato, peraltro, dalla misura di tariffa prevista per la fattispecie in questione, la quale non è determinabile come, in via generale, per i passi carrabili (manufatti) sulla base di una riduzione obbligatoria del 50%, ma entro limiti agevolativi molto più ampi fino ad una possibile riduzione del 90%.

Quanto alle norme del codice della strada concernenti gli accessi carrabili non appare superfluo sottolineare che le stesse, in quanto rispondono ad esigenze diverse, non assumono carattere determinante ai fini della individuazione del presupposto cui è subordinato il tributo di cui trattasi.

La esposizione, obbligatoria o meno, del cartello segnaletico di divieto di sosta, infatti, non significa necessariamente occupazione di suolo pubblico se non quando, come espressamente stabilito dal ripetuto comma 8 dell'art. 44 del d. lgs. n. 507/93, il contribuente proprietario dell'accesso abbia esercitato la sua facoltà di richiedere l'area di rispetto e abbia ottenuto poi la relativa concessione. Nè pare, per altro verso, che alla disposizione di cui sopra possa derogarsi con norme regolamentari.

Un esaustivo studio in argomento di Giorgio Spaziani Testa è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

### Consiglio AICI rinnovato e ampliato

Andrea Amadesi, responsabile di AEW Italia (Aldrich Eastman Walth), Daniel Buaron, amministratore delegato di Metropolis (gruppo FS), Giovanni Colonnelli, gestore immobiliare, Roberto Naldi, amministratore delegato di Insignia-Cagisa, Riccardo Pellegatta, real estate executive di ABB (Asea Brown Boveri) e Giuseppe Rossi, responsabile di Edizione Property, sono i nuovi Consiglieri, accolti per acclamazione dall'Assemblea generale di AICI (Associazione italiana consulenti e gestori immobiliari), che ha avuto luogo a Milano.

I nuovi Consiglieri ampliano e rafforzano il CdA dell'Associazione (dove già erano presenti, tra gli altri, Luigi Arborio Mella, direttore generale di Aedes, Roberto Caselli, direttore generale di Banca CIS, Pasquale De Lucia, dirigente della divisione di credito fondiario della Banca Popolare di Novara e Antonio Guarnieri, amministratore delegato di Tecnocamere e vicepresidente di Confedilizia), in vista dei prossimi programmi di sviluppo.

Fondata nel 1987 da 11 operatori immobiliari tra cui Alberto M. Lunghini (presidente di Reddy's Group), che è tuttora Presidente Nazionale, AICI ha raggiunto una posizione unica nel panorama associativo immobiliare italiano. Selettiva da sempre, AICI accoglie tra i propri Soci Ordinari manager di società di consulenza immobiliare, liberi professionisti, manager immobiliari di impresa (aziende industriali e commerciali, banche, etc.) e società di gestione immobiliare. Vi è anche un elenco di Soci Aderenti, dove figurano professionisti dell'intermediazione immobiliare, operatori del diritto, commercialisti ed esperti in discipline e problematiche vicine all'immobiliare, tra cui quelle dell'ambiente.

### Cagliari: contributi per lavori edili

Sta per partire un bando del Comune di Cagliari che stanziava tre miliardi per contributi ai proprietari per interventi nel centro storico (manutenzione ordinaria esclusa). Privati singoli e consorziati, condomini, imprese edili e cooperative potranno accedere a mutui agevolati al tasso del 4% per lavori che interessino edifici prevalentemente residenziali. I singoli contributi andranno dai 30 milioni per la manutenzione straordinaria di facciate e parti comuni fino a 100 milioni per unità immobiliare per lavori più complessi. Il Comune conta di poter in futuro disporre di ulteriori 21 miliardi.

Il moralista immorale, diceva il Soffici, «esalta in ogni occasione lo spirito sociale, la solidarietà umana, ma poi trova buone ragioni per fregarsene di ogni individuo preso a parte». Tranne se stesso. L'umanità è tutti e nessuno. L'Uomo (con la maiuscola) è tutti e nessuno. I furbi sono di preferenza collettivisti (non individualisti) a ciance. Amano le parole astratte, tanto che un onesto avvertito propone, inutilmente, questa riforma fiscale: "L'Italia sarà salvata quando per ogni parola astratta si dovrà pagare una soprattassa". I furbi e i professori la pagherebbero volentieri.

Sergio Ricossa

## Dal 30/9/96 nuove norme per espropri

Le nuove norme sul risarcimento del danno da espropriazione illegittima si applicano a tutti i procedimenti ancora pendenti al 30 settembre 1996 sia davanti ai giudici di merito che alla Corte di cassazione. Il chiarimento sulla concreta applicabilità delle nuove disposizioni in materia di quantificazione del danno da occupazione illegittima per cause di pubblica utilità previste dalla legge finanziaria '97 (articolo 3, comma 65, legge 662/96) è venuto dalle sezioni unite civili della Corte di cassazione che, con la sentenza n. 494/98 depositata il 20 gennaio, ha voluto fare chiarezza sul rapporto tra le norme in materia di espropriazioni.

Il dubbio su quale dovesse essere il metodo di quantificazione del danno da occupazione illegittima era sorto tra i giudici in seguito alla decisione della Corte costituzionale, la n. 369 del 2 novembre 1996, che aveva dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 5 bis, 6° comma, del decreto legge 333/92 nella parte in cui applicava al risarcimento del danno da occupazione appropriativa da parte di una pubblica amministrazione i criteri di determinazione stabiliti per l'indennizzo in caso di espropriazione per pubblica utilità. In seguito a questa pronuncia, il legislatore era intervenuto con la legge finanziaria ridisegnando la norma e stabilendo che «in caso di occupazioni illegittime di suoli per causa di pubblica utilità intervenute anteriormente al 30 settembre 1996 si applicano, per la liquidazione del danno, i criteri di determinazione dell'indennità di cui al comma 1 (del dl 333/92, ndr) con esclusione della riduzione del 40%. In tal caso l'importo del risarcimento è altresì aumentato del 10%» (art. 5 bis, comma 7 bis, dl 333).

A questo punto, però, c'era da chiarire a quali giudizi questa nuova normativa andasse applicata. Il legislatore è stato esplicito per i giudizi di merito, sia di primo che di secondo grado: «Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche ai procedimenti in corso non definiti con sentenza passata in giudicato». La Cassazione ha chiarito che tale disposizione «impone l'applicazione della nuova disciplina anche ai giudizi pendenti in sede di legittimità». Con queste motivazioni, i giudici della Suprema corte hanno cassato la sentenza di secondo grado che aveva invece applicato il criterio del valore venale dell'immobile nella determinazione del quantum chiedendo la rideterminazione del risarcimento con la nuova disciplina dettata dalla legge 662/96.

## Casa, salgono del 2,7% gli acquisti all'estero degli italiani

Gli acquisti di case all'estero da parte delle famiglie italiane sono aumentati, nel 1997, del 2,7% e precisamente a 15.300 unità rispetto alle 14.900 dell'anno precedente. È quanto emerge da uno studio realizzato dall'Istituto di ricerche Scenari immobiliari. Il rapporto indica un boom di acquisti negli Stati Uniti e in Gran Bretagna e un calo d'interesse per la Francia (in particolare per la Costa Azzurra).

La spesa sostenuta in media da ogni famiglia acquirente è stata pari, nel 1997, a 120 milioni di lire, per un totale di 1.836 miliardi investiti nel corso dell'anno. L'Europa dell'Est guida ora la classifica degli investimenti immobiliari, attestandosi a quota 23% davanti alla Francia ferma a quota 21 per cento.

## Antitrust, stop a nuovi albi

Misure "protezionistiche", "in contrasto con l'interesse generale" ed "a svantaggio dei consumatori". L'Autorità garante della concorrenza boccia così, senza possibilità di appello, l'istituzione di nuovi ordini professionali. Creare nuovi albi per artisti, croupier, amministratori di condominio, e chi più ne ha più ne metta, è superfluo e ingiustificato, secondo il 'guardiano' della concorrenza.

Con una segnalazione l'Antitrust dice la sua sulla presentazione in Parlamento di molte proposte e disegni di legge per la nascita di nuovi ordini professionali. Con questi, è scritto senza mezzi termini nelle tre cartelle inviate al Governo, si introdurrebbero "superflue restrizioni regolamentari che frenano ingiustificatamente lo sviluppo delle attività". Inoltre è "ingiustificata la previsione di tariffe obbligatorie fisse o minime", che non danno la garanzia "né dei servizi né della correttezza degli operatori nei confronti dei consumatori".

I buoni sentimenti, melassosi o pepati, non sono rimedi: sono trappole, magari trappole mortali. I furbi, che si vantano di conoscere il segreto per sanare ogni infermità sociale, posseggono appena la «ricetta di Trappolino» di cui racconta il Malagotti. Trappolino era uno Zanni della commedia dell'arte e diceva di conoscere la ricetta per raddrizzare i gobbi: «Metterli nello strettoio, e badare a stringere, e quando fa crich, il gobbo è raddrizzato». «È vero, replicava un secondo Zanni, ma egli è anche morto».

*Gerio Ricossa*

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Vincolo indiretto e procedimento

Antichità e belle arti - Cose d'interesse artistico e storico - Vincolo indiretto - Imposizione - Procedimento - Comunicazione di avvio - Omissione - Illegittimità (L. 1° giugno 1939 n. 1089, tutela delle cose di interesse artistico o storico, art. 21; l. 7 agosto 1990 n. 241, nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, art. 7).

È illegittimo il decreto di imposizione del vincolo indiretto per la salvaguardia di un complesso monumentale, qualora non sia stato dato avviso agli interessati dell'avvio del procedimento.

*Consiglio di Stato, sezione VI, decisione 16 gennaio 1997, n. 57; Pres. Salvatore, Est. Piscitello*

## Finanziaria e immobili vincolati

Gli effetti derivanti dalle disposizioni agevolative di cui alla Finanziaria (cfr. Cn n. 1/98) sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089. In caso di cumulo, però, le agevolazioni preesistenti devono essere ridotte al 50%. Queste, in pratica, riguardano la possibilità di detrarre dall'imposta lorda un ammontare pari al 19% degli oneri sostenuti a titolo di spese effettuate dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione e restauro dei beni vincolati ai sensi della predetta legge. Tale percentuale di detrazione, in caso di cumulo delle agevolazioni, si abbatte quindi al 9,50%.

## Perché non si investe in immobili da affittare

*I risultati di un'indagine*

	Totale	Proprietari di un solo appartamento
Eccessivo carico fiscale sulla casa	63%	32%
Incertezza sui tempi di rientro nella disponibilità dell'immobile locato	27%	55%
Difficoltà di reperire un inquilino solvibile	5%	8%
Eccessivi adempimenti burocratici	2%	4%
Altro	3%	1%

*Confedilizia - Ufficio Studi*

## ESTIMI

### La Confedilizia dice "sì" alla riforma ma chiede il diritto di poter ricorrere

Confedilizia dice sì alla riforma degli estimi, ma critica fortemente il fatto che non potranno essere impugnati se un proprietario li riterrà non rispondenti alla realtà dell'immobile. «Quello che ci preoccupa è l'assoluta mancanza nel nostro ordinamento giuridico di una norma che consenta ai cittadini di impugnare gli estimi nella loro congruità o meno e non per soli vizi di legittimità», ha detto il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, che denuncia «con forza questa abnorme situazione, che nulla ha a che spartire con uno stato di diritto». Confedilizia, ha aggiunto, «si attiverà in ogni sede e con ogni mezzo perché ad un monstrum del genere sia presto posta fine».

Parere favorevole invece sul resto della riforma: «L'attivazione della riforma del catasto trova favorevole la Confedilizia - ha detto Sforza Fogliani - perché finalmente si manderanno in soffitta gli estimi a valore "provvisoriamente" in vigore dal 1991 e già condannati dal Consiglio di Stato sul ricorso della Confedilizia. Si tornerà così ad estimi basati sulla redditività degli immobili e quindi omogenei al nostro ordinamento tributario».

## CASSAZIONE LOCAZIONE

**Conduttore - Obblighi del conduttore - Miglioramenti - Indennità - Necessità del consenso - Manifestazione esplicita di volontà - Mancanza - Rilievo d'ufficio (Cc, articolo 1592)**

Il conduttore non ha, ai sensi dell'articolo 1592 del Cc, diritto di indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, salvo che vi sia stato il consenso del locatore e tale consenso, importando cognizione dell'entità anche economica e della convenienza delle opere da eseguirsi, non può essere implicito, né può arguirsi da pretesi atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una manifestazione esplicita e inequivoca di volontà, mentre la sua mancanza può essere rilevata d'ufficio trattandosi di eccezione in senso lato, riguardando un elemento costitutivo della domanda.

- *Sezione III, sentenza 26 novembre 1997 n. 11874 - Pres. Grossi; Rel. De Aloysio; Pm (conf.) Sepe; Ric. Antonetti; Controric. Di Vezza*

## Mobilità abitativa a tassi bassissimi

I flussi migratori interni si attestano in Italia - secondo elaborazioni di *Nomisma* - su tassi di mobilità abitativa inferiori del 40 per cento a quelli medi europei.

Lo ha evidenziato uno studio sulla mobilità residenziale della società *Eco consult* nel quale - sulla base di dati Confedilizia - si evidenzia altresì che "sicuramente la revisione della fiscalità immobiliare può costituire uno strumento di manovra efficace per riattivare i meccanismi di mobilità abitativa".

## Reggio Emilia, marcia indietro sul teleriscaldamento obbligato

Pace fatta a Reggio Emilia sul metano tra l'Agac e i produttori di caldaie. Una pace raggiunta grazie all'intervento dell'Antitrust.

L'azienda consortile, che fornisce ai reggiani acqua potabile, gas e altri servizi, nel '93 aveva deciso di puntare sulla diffusione del teleriscaldamento imponendo ai clienti un aut aut. Per i nuovi allacciamenti alle case appena costruite, oppure per le ristrutturazioni, l'Agac rifiutava di fornire il gas per il riscaldamento insieme a quello per cucinare. Per scaldare la casa, bisognava acquistare l'acqua calda fornita dalla centrale pubblica di teleriscaldamento. Il motivo è semplice. L'azienda pubblica reggiana doveva fare ammortamenti a fronte dell'investimento e se non fosse cresciuto il numero di clienti, il margine operativo sarebbe rimasto in rosso.

Ovviamente sono insorti i costruttori di apparecchi termici a gas iscritti all'Associazione industrie apparecchi domestici, una delle organizzazioni aderenti all'Anie, la federazione delle imprese elettrotecniche ed elettroniche. E aziende come Baretta, Junker, Bosch, Vaillant o come l'Immergas di Brescello sono an-

Non confondiamo la furbizia con l'intelligenza e il sapere: il furbo è furbo proprio perché riesce, se riesce, anche non ricorrendo all'intelligenza e al sapere, che possiede o no.

Sergio Ricossa

## DALLE RIVISTE...

### Consorti di bonifica, strumenti obsoleti Ancora sulla trascrizione dei contratti preliminari

*Immobilie & Proprietà* (n. 12/97) pubblica uno studio di Marco Bertocchini, Segretario generale della Confedilizia, sui Consorzi di Bonifica ("strumenti obsoleti").

Su *Le Regioni* (n. 4/97) Wladimiro Gasparri commenta la sentenza della Corte costituzionale n. 369/96 in un articolo dal titolo "Occupazione appropriativa, risarcimento del danno e diritto di proprietà: una «scelta tragica»".

Su *Consulente Immobiliare* (n. 575/97) segnaliamo l'articolo di Gianluca Groppi "No all'equo canone per gli immobili vincolati". Sul n. 576/98 della stessa rivista, invece, Giovanni Turola tratta della vendita in blocco di immobili urbani.

Umberto Apice tratta su *Bancaria* (n. 9/97) della trascrizione dei contratti preliminari e delle conseguenze per i creditori ipotecari.

Di grande interesse (ed esaustività) l'articolo di Saverio Fossati su *Gente Money* (n. 1/98) dal titolo "Bonifiche, i contributi finiscono in palude".

Giorgio Spaziani Testa, Coordinatore del Centro studi Confedilizia, tratta su *Le leggi illustrate* (n. 1/98) dei nuovi obblighi dei condominii quali sostituti d'imposta.

Dell'accertamento su base catastale tratta Daniela D'Agostini su *il fisco* (n. 48/97) mentre sul n. 1/98 della stessa rivista Luca Del Federico tratta dell'espropriazione per pubblica utilità e tassazione ai fini Ici. Dello stesso autore uno studio sui fondi comuni di investimento immobiliare chiusi che compare su *Rassegna tributaria* (n. 6/97).

"Dalle procedure per il rilascio delle concessioni edilizie alla semplificazione dei procedimenti in materia urbanistico-edilizia" è il titolo dello studio di Natale Prestigiacomo che pubblica *Nuova Rassegna* (n. 20/97).

Diversi studi da segnalare su *Giurisprudenza di merito* (n. 6/97). Quelli di Raffaele Ceniccola (L'accessione invertita: nuova disciplina del risarcimento del danno), Antonio Campione (In tema di lastrico solare: rapporti tra condomini e responsabilità per i danni arrecati a terzi) e Franco Longo (I contratti di cessione e di affitto d'azienda: profili attuali e atteggiamento della prassi).

Pietro Boria pubblica sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 11/97) uno studio sull'evoluzione storica dei rapporti tra fiscalità locale e fiscalità erariale.

"Casa chiusa. Come fare per difenderla": questo l'argomento che Clelia Arduini tratta su *Qui TOURING* (gennaio '98).

Interessante articolo di Paolo Borghi sulla *Rivista di diritto agrario* (n. 4/96): "I contratti agrari in deroga: un modello per la disciplina delle locazioni abitative urbane".

Dei limiti costituzionali dell'imposizione patrimoniale tratta Enrico Marelli su *Giurisprudenza italiana* (n. 11/97).

Giorgio Parmeggiani, del Coordinamento legali Confedilizia, scrive su *Cà* (dicembre '97) un articolo sul riscaldamento nel condominio.

*Panorama* (22.1.98) pubblica un articolo di Roberto Seghetti (Tra due anni il nuovo catasto farà salire Ici e Irpef), con intervista al Presidente confederale. *L'Uomo qualunque* (n. 2/98) pubblica anch'esso un'intervista al Presidente confederale in un articolo di Gianni Guidi dal titolo "La piovra sulla vostra casa".

Sulla *Guida agli Enti locali* (n. 2/97) articolo di Ezio Maria Pisapia dal titolo "Edilizia, ristrutturazioni con il bonus".

Due studi da segnalare su *l'ufficio tecnico* (n. 12/97): "Catasto edilizio urbano ed elementi di fiscalità immobiliare del patrimonio storico o artistico" di Luigi Del Monaco e "I concetti di agibilità e di abitabilità alla luce dell'art. 221 t.u.l.s." di Claudio De Luca.

Per finire, la rivista *Anci* (n. 12/97) che ospita uno studio di Pietro Morrone sull'imposta locale immobiliare nelle legislazioni straniere.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

date all'Autorità garante della concorrenza e del mercato sostenendo che l'Agac ha costituito una posizione dominante nell'erogazione del riscaldamento a Reggio Emilia, posizione che toglie ai consumatori la possibilità di scegliere.

Poche settimane fa, l'Antitrust ha convocato per chiarimenti l'Agac. E l'Azienda ha deciso di adeguarsi. La politica per lo sviluppo del teleriscaldamento - afferma l'azienda - ha consentito di rendere disponibili quantità adeguate di metano. «Non sono perciò più necessari - spiega l'azienda reggiana - potenziamenti della rete attuale. Oggi è quindi possibile prevedere che le nuove edificazioni, per le quali le imprese realizzatrici richiedano la fornitura di gas metano per uso riscaldamento, possano venir alimentate senza alcuna difficoltà dalla rete gas metano».

L'Antitrust ha preso atto che «è venuto meno il comportamento denunciato» e quindi «ha ritenuto - ha scritto il Garante del mercato - di procedere all'archiviazione».

## LOCAZIONI USO DIVERSO

**Clausola per il pagamento anticipato di canone in misura superiore a tre mensilità - Nullità**

Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo è nulla la clausola che preveda il pagamento anticipato del canone in misura superiore a tre mensilità.

*Cassazione, III Sez., 10 luglio 1996, n. 6274 - Sciolla Lagrange Pusterla Presidente - Varrone Relatore - Delli Priscoli P. M. (diff.).*

**Estinzione del contratto - Mancata riconsegna - Avviamento - Indennità - Omessa corresponsione - Conseguenze**

In tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, alla cessazione del rapporto il conduttore ha diritto di permanere nella detenzione dell'immobile senza essere considerato in mora ex art. 1591 c. c. finché il locatore non corrisponda o effettui offerta reale di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

*Cassazione, III Sez., 8 novembre 1996, n. 9747 - Longo Presidente - Giuliano Relatore - Gambardella P. M. (conf.).*

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Espropriazione e locazione

La Corte d'appello di Cagliari ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 5 bis, comma 4, della legge n. 359/92 in materia di espropriazione per pubblica utilità.

In materia di locazioni urbane il Pretore di Napoli ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 55 della legge n. 392/78 (sanatoria della morosità solo nel procedimento di convalida e non anche nell'ordinario giudizio di risoluzione contrattuale per inadempimento) e il Pretore di Bologna nei confronti dell'art. 2, comma 2, della l. 566/96 (sanatoria patti in deroga).

## Trascrizioni immobiliari, nuovi obblighi

Il Ministero delle Finanze ha illustrato, con la circolare n. 317/T del 15.12.'97, le nuove modalità e l'obbligo di presentazione su supporto informatico (floppy disk) alle Conservatorie dei registri immobiliari e agli uffici del Territorio delle note di trascrizione, iscrizione e domande di annotazione, regolati da due decreti ministeriali del 29.4.'97. L'obbligo di presentazione su supporto informatico decorre dal 15.12.'97 nelle Conservatorie dei registri immobiliari di Como, Foggia, Grosseto, Palermo e Viterbo e negli uffici del Territorio di Arezzo, Bologna, Campobasso, Catania, Latina, Macerata, Messina, Parma, Rieti, Terni e Trapani.

La circolare sottolinea che mentre prima del d.m. 29.4.'97 la richiesta di formalità per le note di iscrizione e le domande di annotazione era validamente e ritualmente effettuata solo in concomitanza dell'avvenuto deposito del titolo e della sottoscrizione della relativa nota, a decorrere dall'entrata in vigore del decreto 29.4.'97

Siamo onesti, per governare meglio bisogna governare meno, decretare meno, legiferare meno, spendere meno, intrigare meno, infuocarsi meno.

*Sergio Ricossa*

(30.5.'97), deve intendersi venuto meno, anche per le formalità di annotazione ed iscrizione, l'obbligo di sottoscrizione delle relative note presentate su supporto informatico.

Il Ministero sembra però attenuare in parte le semplificazioni consentite dalle procedure informatiche quando avverte che agli utenti già in possesso di apparecchiature informatiche idonee "potrà essere rappresentata l'opportunità di presentare all'ufficio, unitamente al dischetto contenente le formalità da seguire, una stampa informale della nota" per rendere più rapida la procedura di accettazione delle formalità.

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

## Nuova legge urbanistica, inizio discussione

La Commissione Ambiente della Camera (Pres. rel. Lorenzetti) ha iniziato ai primi di dicembre la discussione delle proposte di legge per una nuova normativa urbanistica. Sono abbinate alle stesse anche altre proposte più generali, ed afferenti al governo del territorio in sé, per le quali la Commissione dovrà assumere una decisione in ordine al relativo procedimento legislativo (oltre che sulle modalità per far luogo ad audizioni sul testo delle singole proposte).

## Il Presidente confederale sulla proroga delle Commissioni prefettizie

Il Presidente confederale ha preso netta posizione contro la proroga (sino al 31.10.98) delle Commissioni prefettizie per gli sfratti decisa dal Governo.

"Ancora una volta - ha detto Sforza Fogliani - il Governo ha prorogato la vita delle Commissioni prefettizie, istituite 15 anni fa in via provvisoria, e ritardato la riconduzione della materia all'Autorità giudiziaria (e quindi al corretto, e trasparente, contraddittorio fra proprietario ed inquilino avanti il Giudice), nonostante su tale riduzione vi sia un generale accordo fra le forze politiche. Siamo in presenza - ha continuato il Presidente confederale in una dichiarazione alle agenzie di stampa - di un ennesimo episodio di patetica respirazione bocca a bocca praticata ad un sistema politico di graduazione degli sfratti che non ha funzionato e che ha solo determinato la sfiducia della proprietà nella locazione. Il comportamento del Governo non fa che aumentare questa sfiducia. E lo Stato di diritto segna una nuova sconfitta".

Non intendiamo tessere l'elogio dell'analfabetismo, per quanto le sconce scritte a *spray* di ignoti letterati notturni, sui muri degli edifici di interesse storico e artistico, ci inducano spesso in tentazione.

*Sergio Ricossa*

## DAL PARLAMENTO

### Sussurri e grida che ci riguardano

Non sono pochi gli interventi di deputati e senatori che interessano il proprietario di casa. Ne citiamo alcuni.

I senatori di An Pedrizzi e Demasi invitano i ministri delle Finanze e dei Lavori pubblici a rivedere l'applicabilità dell'Ici sugli immobili in vendita e ad "eliminare la disparità di trattamento per chi acquista o affitta da persone fisiche o da imprese di costruzione".

Il presidente del Comitato permanente per il controllo sulla finanza territoriale, on. Testa (Ri), ha avviato un'audizione di sindaci per verificare gli effetti delle nuove norme sulle imposte locali.

L'on. Butti, di An, lamenta l'inasprimento fiscale che determina "la fine degli investimenti immobiliari, la crisi dell'industria edile ed il ritorno di elevate percentuali di evasione".

L'on. Lucchese (Ccd), rilevando che l'investimento immobiliare è tramontato a causa del peso fiscale, chiede se gli enti controllati dal Governo continuino a locare i loro appartamenti "a canone simbolico ad esponenti della maggioranza di governo, ai sindacalisti ed ai 'galoppini' elettorali".

Il deputato di An Delmastro Delle Vedove ritiene che la nuova metodologia di pagamento dell'imposta di registro complichino "la vita anche a coloro che hanno già il triste compito di pagare una tassa" e sia quindi "particolarmente irritante ed avvilente".

Il senatore leghista Manfroi contesta il programma di alienazione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali perché fa crescere la concentrazione del patrimonio medesimo nella Capitale.

Il responsabile del Settore casa di An, on. Foti, invita il Governo a prevedere che le deliberazioni comunali relative alla determinazione delle aliquote Ici - che debbono per legge venir pubblicate sulla *Gazzetta Ufficiale* - siano stampate "in un unico fascicolo straordinario, così favorendo una migliore consultazione".

I senatori Vedovato e Piatti (Pds) rilevano i riflessi negativi dell'obbligo di registrazione di tutti i contratti - in vigore dal 1°1.'98 - sugli affitti agrari.

La soppressione delle sanzioni per ritardato od omesso pagamento dell'imposta di registro, causato dalle difficoltà e dalla repentinità applicativa delle nuove norme, è chiesta dall'on. de Ghislanzoni Cardoli (Fi).

L'on. Chincari, della Lega Nord, chiede raggugli in merito alla politica di vendite immobiliari perseguita dalla società Metropolis per conto delle Ferrovie dello Stato, notando che sembra che anche il Ministero della Difesa intenda affidare a Metropolis la vendita dei propri immobili dismessi.

## Piscine condominiali e assistenti bagnanti

L'ANACI di Roma ha chiesto al Ministero dell'Interno alcuni chiarimenti in ordine alla disciplina applicabile alle piscine condominiali.

Il Servizio tecnico centrale della Direzione Generale della Protezione civile e dei servizi antincendi (Ispettorato insediamenti civili, commerciali, artigianali ed industriali) ha risposto precisando che le piscine in questione "ove non utilizzate per manifestazioni e/o attività sportive regolate dal Coni e dalle Federazioni sportive dal medesimo riconosciute, non ricadono nella fattispecie degli impianti sportivi disciplinati dal D.M. 18.3.'96 che ha aggiornato le precedenti disposizioni di cui al D.M. 25.8.'89".

L'Ispettorato ha invece confermato "la vigenza dell'Atto di intesa Stato-Regioni (Suppl. ord. G.U. n. 39 del 17.2.92) per quanto attiene al regime gestionale e di controllo delle piscine natatorie sia sotto il profilo dell'ottemperanza ai necessari re-

L'onesto medio è contento di esserlo, e la contentezza deve mostrarla ai furbi per indispettirla. È una contentezza che serve a recare ai furbi un triplice messaggio:

- 1) ho scoperto il vostro gioco;
- 2) protesto contro i vostri soprusi;
- 3) epperò non mi rovino la digestione per questo.

Sergio Ricossa

quisiti igienico-sanitari, sia per alcuni aspetti inerenti anche alla sicurezza pubblica". La nota del predetto Ispettorato così prosegue: "All'osservanza delle disposizioni di cui al citato Atto d'intesa, sono tenuti tutti i proprietari di piscine natatorie ad uso pubblico, ivi comprese quelle a servizio di comunità quali condomini, multiproprietà, alberghi, camping, ecc., per le quali l'art. 10 di detto Atto prevede soltanto deroghe marginali". In particolare, l'art. 6, comma 3, dell'Atto di intesa "prevede - continua sempre la predetta nota - la presenza presso le piscine natatorie pubbliche di assistenti bagnanti abilitati alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso ai sensi della vigente normativa".

La nota così conclude: "Giova comunque far presente che, per quanto concerne aspetti inerenti la sicurezza delle piscine in argomento non contemplati nell'Atto d'intesa Stato-Regioni, possono essere prese a riferimento le specifiche prescrizioni di cui all'art. 14 del D.M. 18.3.'96".

Favorevole commento del Presidente confederale alla riforma del commercio varata dal Governo. Nello stesso senso, Serena Cipolla su *il Giornale* del 21 gennaio (sopra, il titolo del relativo articolo). Il Presidente confederale ha sottolineato che la riforma potrebbe ridurre i negozi sfitti che, secondo un'indagine di Confedilizia, raggiungono anche punte del 30 per cento (Firenze). Sforza Fogliani ha comunque evidenziato che la riforma è destinata a rimanere zoppa se non sarà liberalizzata anche la legge sulle locazioni commerciali, tuttora condizionata da un «vieto vincolismo, risalente a 20 anni fa».

### Pericolo di danno, obblighi inquilino

Provvedimenti d'urgenza - Locazione - Esecuzione di lavori su un bene nella disponibilità del ricorrente - *Periculum in mora* - Tutela cautelare dichiarativa - Inammissibilità (C.p.c. artt. 700 e segg.).

Non può essere accolta la richiesta di un provvedimento cautelare urgente che accerti l'obbligo del locatore di eseguire i lavori di manutenzione necessari quando, trovandosi l'immobile nella completa disponibilità del conduttore, quest'ultimo ha la possibilità di provvedere (salvo rimborso), nell'esercizio dei suoi poteri sostanziali, a rimuovere prontamente ogni pericolo di danno.

Pretura Viareggio, 4 febbraio 1997 (ordinanza) - Fornaciari Giudice

### Occasioni immobiliari

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/98		Contingenza dall'1/5/95	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A - A1	540.000		984.754	
PORTIERI LETT. B - B1	483.000		908.411	
LAVASCALE LETT. C		3.405		4.783
LAVORATORI LETT. D		4.480		4.855
LAVORATORI LETT. E		3.875		4.816

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

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/1998	Contingenza
LAVORATORI LETT. F	985.000	1.030.000
LAVORATORI LETT. G	815.000	880.000

#### Tabella dei giorni festivi 1° semestre 1998

##### Domeniche

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

GENNAIO	4	11	18	25
FEBBRAIO	1	8	15	22
MARZO	1	8	15	22
APRILE	5	12	19	26
MAGGIO	3	10	17	24
GIUGNO	7	14	21	28

##### Festività nazionali ed infrasettimanali

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

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	13	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2*	14*	—

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

#### Versamenti contributivi dall'1/1/1998

**Portieri** - 39,10% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54 %
CASPO	0,30 %
Totale	8,84 %

**Lavascali** - 41,29% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

**Lavoratori lett. F - G** - 40,15% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

##### Minimali giornalieri dall'1/1/1998

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

### Occasioni immobiliari di prestigio in Francia.

Redazione di *Demeures & cha-teaux*: 16, rue de la Banque - 75002 Paris.

Redazione di *Demeures de prestige*: 33, avenue Mozart - 75016 Paris.

Compriamo quel che piace a noi, non quel che piace ai critici. L'onesto non compra per speculare, bensì per il piacere di possedere cose di suo gusto.

Sergio Ricossa

## PICCOLE ASSOCIAZIONI

### Libretto immobiliare: muore la casa malata

Nuove imposizioni e nuovi obblighi colpiscono di frequente i proprietari di casa. Tutti se ne accorgono, tutti ne sono al corrente, meno che qualche piccola associazione di proprietari. Ecco, infatti, spuntare da una di queste piccole associazioni che dicono di voler difendere la proprietà immobiliare, segnatamente quella minore, la proposta del "libretto immobiliare".

Che cosa sia, è presto detto. Un libretto riportante, per ciascuna unità immobiliare, una caterva di dati (catastali, urbanistici, progettuali), con relazione tecnica di prove effettuate sull'immobile. Il costo della sola perizia è previsto in due milioni di lire. La mancanza di libretto immobiliare renderebbe nulli - si prevede - sia gli atti di compravendita sia i contratti di locazione.

Dunque, un pesante, pesantissimo nuovo onere, gravoso sia in termini di spesa sia in termini di obbligazioni. Il tutto sulle spalle dell'incolpevole proprietario di casa. Certo, in nome della qualità e della trasparenza (e sarebbe da vedersi se entrambe le finalità siano raggiungibili attraverso un simile burocratico e farraginoso strumento). Ma si sa che al capezzale della casa malata sono molti i medici che si affannano, e tutti in nome di altisonanti scopi: sicurezza, tutela dell'ambiente, salute... Con un unico, vero fine: raggiungere un obiettivo di gruppo o di categoria, facendone pagare le spese - come sempre - alla casa medesima. Che di medici simili finirà non già col guarire, ma col morire. Il paradosso è poi che l'iniziativa venga addirittura assunta (o, meglio, passivamente sposata) da associazioni di "piccoli proprietari"...

### La consegna dell'immobile oltre il termine non sempre consente di risolvere il preliminare

Ai fini della domanda di risoluzione di un preliminare di compravendita il mancato rispetto del termine indicato nel preliminare medesimo per la consegna dell'immobile deve essere valutato in relazione alla natura e all'oggetto del contratto. Conseguentemente, l'utilizzo di formule di stile, quali «entro e non oltre il termine di...», non vale automaticamente a qualificare il termine in questione come essenziale se le parti non abbiano voluto espressamente tale effetto e se il ritardo non assuma oggettivamente importanza in relazione al contratto.

*Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 5 gennaio 1998 n. 47 (Presidente Garofalo; Relatore Napoletano; Pm - conforme - Palmieri)*

## CASSAZIONE CONDOMINIO

**Condominio negli edifici - Parti comuni - Impianto centralizzato di riscaldamento - Distacco di alcune unità immobiliari - Obblighi a carico dei condomini che hanno operato il distacco - Contenuto (Cc, articoli 1117, 1120 e 1123)**

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

- *Sezione II, sentenza 12 novembre 1997 n. 11152 - Pres. Garofalo; Rel. Napoletano; Pm (conf.) Sepe; Ric. Condominio di via Cuzzi 1, Milano; Controric. Filiaggi*

Da *il Giornale*, 12.11.97

L'italiano onesto medio vorrebbe una economia di mercato alla Smith, ma non si illuda che i furbi la consentano. I furbissimi non ci negano il mercato, a parole, purché sia «ben temperato» dai pubblici poteri, *vulgo* dai politici. Per ragioni mai chiarite, i politici sarebbero angeli custodi, più pietosi, più onesti, più leali, più altruisti, più liberali, più lungimiranti dei loro governati. Questo è anche il pensiero «scientifico» di molti economisti, che altrimenti non sarebbero chiamati dai politici a condividere il potere e i privilegi connessi.

*Sergio Ricossa*

### La singolare protesta di un contribuente-forzato della Bonifica a Borgonovo Valtidone (Piacenza).

Vi sono i rivoluzionari del bene. Altro linguaggio, altro stile. Qui l'importante è sbandierare un fine glorioso, che giustifichi i mezzi spicci cari al popolino. «Per la salute d'Italia bisognerebbe fucilare, dico fucilare, nella schiena, qualche dozzina di deputati e mandare all'ergastolo un paio almeno di ex ministri» (Mussolini, anno 1915). Ora l'effetto non è anestetizzante, al contrario è esaltante. L'onesto medio deve frenarsi, darsi, come si dice, una calmatina, non lasciarsi trascinare dalla «fiumana tartarea». Offriamo al lettore una modesta considerazione storica: se i problemi d'Italia si risolvessero con qualche fucilato o impiccato, li avremmo risolti da un pezzo. Li avremmo azzerati, da secoli, con poca spesa.

\* \* \* \* \*

L'onesto medio deve temere i *buoni* sentimenti. Con essi i furbi lo accalappiano o ci provano. I furbi cominciano lodando l'onestà e l'onesto: «Bravo, bravo». Vecchia truffa, contro la quale già sant'Agostino metteva in guardia: «L'avversario della nostra felicità incalza e dissemina ovunque i lacci dei "bravo, bravo"». I furbi si presentano quali paladini di una grande missione umanitaria. Non potendo confessare di essere dei truffatori, dovendo mentire, tanto vale che la menzogna abbia tutti gli *ornamenta* immaginabili. «Bisogna umanizzare l'umanità»: la frase è priva di senso, ma fa effetto.

\* \* \* \* \*

La «Gazzetta ufficiale» andrebbe stampata con due inchiostri, uno rosso per le leggi da prendere sul serio, e uno nero, per le leggi trascurabili. Ma dall'oggi al domani, senza preavviso, per un cambiamento d'umore della magistratura o di una parte di essa, la scrittura nera diventa rossa e viceversa. Decadono le vecchie, tacite intese, altre ne sorgono affatto diverse. Sono «cambiate le regole» nel bel mezzo della partita. Nel 1958, adduciamo a *exemplum*, saltò in testa ad alcuni questori di proibire i *flipper*. L'infantile giocatore divenne di colpo per la polizia *nu guaglione e malavita*. Poi il gioco tornò antica innocenza.

Sergio Ricossa

### Surveyors e consumatori

In Gran Bretagna c'è modo di ridurre i rischi di "fregatura" quando si compra casa: si arruola un "surveyor", che fa un'ispezione della proprietà, vi elenca tutti i talloni d'Achille e vi dice se congruo è il prezzo.

Il servizio non è però abbastanza a prova di bomba, a giudizio dell'Associazione dei consumatori inglese, che ha avanzato una drastica proposta a ulteriore difesa degli aspiranti proprietari immobiliari: gli ispettori dovrebbero essere legalmente perseguibili, fino ad un ammontare di almeno 50.000 sterline (120 milioni di lire) se sbagliano nella analisi e stima di un'abitazione.

L'Associazione dei consumatori vedrebbe di buon occhio anche l'istituzione di uno speciale "ombudsman" per la verifica delle denunce a carico dei "surveyors".

Un altro punto debole del sistema è che chiunque può definirsi un "surveyor". In attesa di una riforma legislativa, "Which?" - la rivista dell'Associazione britannica dei consumatori - consiglia perciò di rivolgersi soltanto a ispettori edili appartenenti a rispettabili organizzazioni professionali come "The royal institution of chartered surveyors" o "the architects and surveyors institute". Un buon ispettore costa come minimo 400 sterline (poco più di un milione di lire) per una verifica approfondita.

### Il dato Istat

Alla fine entreranno praticamente tutti, esclusi solo Grecia e Portogallo, segno evidente che giustamente la politica ha vinto sull'economia. Quanto all'Italia, è stato determinante l'aggiustamento di bilancio che però è stato fatto in gran parte con semplici rinvii di spesa, con entrate fittizie e con operazioni di "patriottismo contabile".

#### Può fare qualche esempio?

Molti. Prendiamo l'inflazione. È scesa in tutto il mondo e dunque non per merito del governo. Quella italiana sarebbe scesa più velocemente, ma è difficile credere che sia davvero così bassa come dice l'Istat. Era stato lo stesso governo a prevedere che l'aumento dell'Iva facesse crescere l'inflazione, invece subito dopo si è corretto e ha detto che era calata ancora di più. Questo sarebbe un Paese nel quale l'economia cresce, le tasse salgono e l'inflazione scende: un Paese miracoloso.

Giulio Tremonti,  
Corriere sera, 3.1.98.

## Fondi Immobiliari

*Deutsche bank, consulenza a tutto campo nel settore immobiliare*

Il lancio del fondo immobiliare italiano della Deutsche bank è previsto per la prossima estate, ma la concorrenza si sta muovendo velocemente per battere sul tempo i tedeschi. A bruciare in partenza il gruppo di Francoforte, che aspira ad essere il primo a offrire in Italia questo prodotto, potrebbe essere il Mediocredito centrale, che si appresta a lanciare un fondo del valore di 400-500 miliardi legato al patrimonio dell'Inpdap. Ma anche l'Imi e la Bnl si stanno preparando per un'analoga operazione. Rispetto ai tedeschi, che dovranno comperare gli immobili, questi istituti hanno il vantaggio di possederli già. L'amministratore delegato della Deutsche bank Fondimmobiliari, Gerardo Solaro del Borgo, spera comunque che i tempi della burocrazia non ritardino ulteriormente l'esordio di questi nuovi prodotti sul nostro mercato, "che li attende da quasi 30 anni" (la prima proposta di legge risale all'ottobre del '71).

Quando l'assemblea della Db Fondimmobiliari si riunirà a Milano per approvare il regolamento della nuova società gestione, Solaro si augura di aver già ricevuto l'autorizzazione ad operare da parte del ministero del Tesoro, "così potremmo presentare il regolamento alla Banca d'Italia e alla Consob, per iniziare la raccolta dopo quattro mesi". La legge che nel '94 li ha istituiti prevede che questi fondi siano di tipo chiuso, ovvero che le sottoscrizioni terminino al momento del raggiungimento del budget

stabilito (la legge parla di un minimo di 200 miliardi), che per la Deutsche bank è di 400 miliardi. L'istituto di Francoforte nel frattempo sta studiando con gli advisor milanesi della Reddy's group le opportunità offerte dal mercato italiano: "Verranno privilegiati gli immobili ad uso commerciale, uffici, magazzini - racconta Solaro - mentre l'edilizia residenziale interessa meno, vista la scarsa redditività". Le conoscenze acquisite in questi mesi dovrebbero servire alla Deutsche bank per proporsi anche come consulente per chi ha intenzione di costituire altri fondi: "Nei prossimi tre anni il mercato immobiliare verrà stravolto e c'è bisogno di specialisti che sappiamo valutare, indirizzare e gestire". Secondo uno studio della società di consulenza Scenari Immobiliari, i fondi potrebbero raccogliere sul nostro mercato quasi 4 mila miliardi: due-mila dalle famiglie, mille dagli investitori istituzionali, mentre altri mille miliardi arriverebbero dall'estero. L'expertise dei tedeschi potrebbe però andare anche oltre la semplice consulenza. Anche se non è previsto (Solaro non conferma né smentisce l'ipotesi), i tedeschi una volta acquistati gli stabili, potrebbero decidere di securitizzare i flussi garantiti dagli affitti, così come sta, ad esempio, facendo la banca giapponese Nomura in Gran Bretagna, dove ha da poco acquistato 4.300 pub e alcune delle proprietà dismesse dal Ministero della Difesa.

(Il Foglio Finanziario, 6.12.97)

## Immobili in vendita, favoriti gli enti locali

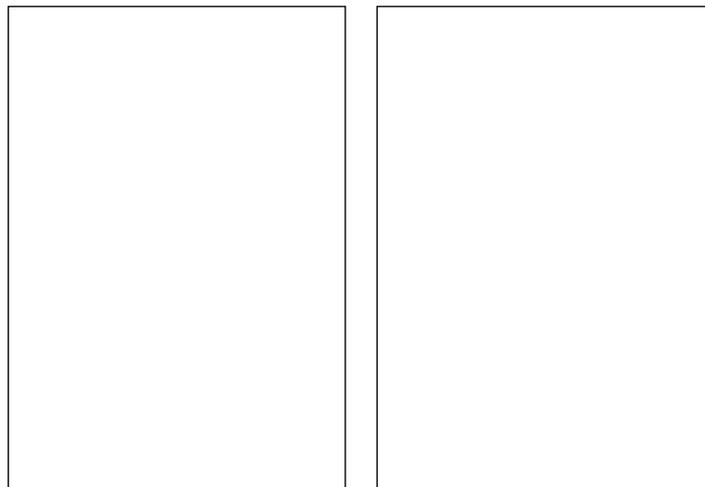
Con la circolare 11/T del 15 gennaio 1998, il ministero delle Finanze ha fornito chiarimenti sulla procedura di alienazione di beni immobili e di diritti reali immobiliari appartenenti allo Stato da parte dell'amministrazione finanziaria, alla luce delle modifiche introdotte dalla Finanziaria. L'articolo 14, comma 12, della legge 449/97 ha infatti sensibilmente modificato la procedura, sostituendo la precedente disposizione contenuta nel comma 99 dell'articolo 3 della legge 662/96.

In sintesi, la nuova norma consente all'amministrazione finanziaria di procedere all'alienazione di beni immobili e di diritti reali immobiliari appartenenti allo Stato (non conferiti in fondi immobiliari

da parte del ministero del Tesoro): mediante asta pubblica, quando il valore di stima - determinato sulla base del miglior prezzo di mercato - supera i 300 milioni di lire; a mezzo di trattativa privata, quando il valore non supera i 300 milioni di lire o l'asta pubblica va deserta; prevedendo, in ogni caso, un diritto di prelazione da parte del Comune, cui deve essere inviata un'apposita comunicazione.

In precedenza, invece, gli immobili e i diritti reali potevano essere direttamente alienati dall'Amministrazione solo attraverso asta pubblica, a prescindere dal valore degli stessi. Nel caso in cui l'asta fosse andata deserta, l'amministrazione poteva ricorrere alla trattativa privata.

## Pubblicazioni Confedilizia



**I due volumetti con gli Atti del 7° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi - secondo un appuntamento ormai fisso e prestabilito - il secondo sabato di settembre a Piacenza. Le pubblicazioni sono state inviate a tutte le sedi delle Associazioni territoriali aderenti, dove possono essere consultate dai soci.**

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

## Alloggio del portiere, novità nella determinazione del reddito

Ai fini della ritenuta d'imposta prevista dalla Finanziaria a partire dall'1.1.'98, coloro che hanno l'obbligo di effettuarla ai portieri od altri dipendenti (l'obbligo spetta agli amministratori condominiali o, nei piccoli condomini - come si deve ritenere - , ai condòmini all'uopo delegati) devono tener conto anche dell'eventuale concessione in uso dell'alloggio.

Lo si ricava da un d.lgs. (n. 314 del 2.9.'97) approvato a suo tempo ai fini delle dichiarazioni dei redditi da presentarsi ai dipendenti interessati, ma che ora - dopo l'approvazione della Finanziaria '98 - deve essere utilizzato, a parere della Confedilizia-Ufficio tributario, anche per gli adempimenti concernenti la ritenuta d'acconto.

Il d.lgs. 314/97 ha infatti introdotto un criterio con il quale assoggettare ad Irpef nei confronti del lavoratore dipendente - quale reddito in natura - l'immobile a questi concesso "in locazione, in uso o in comodato" da parte del datore di lavoro. In particolare, l'art. 3 del d.lgs. 2-9-'97, n. 314, che ha sostituito l'art. 48 del Testo unico delle imposte dirette, ha stabilito che per i fabbricati concessi in locazione, in uso o in comodato, in connessione all'obbligo di dimorare nell'alloggio - come accade nel caso dell'appartamento concesso al portiere di un condominio - l'importo da far concorrere alla formazione del reddito di lavoro dipendente si determina calcolando il 30% della rendita catastale del fabbricato, aumentata di tutte le spese inerenti il fabbricato stesso (condominio, riscaldamento ecc.), comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore (se il dipendente versa al datore di lavoro una somma per il godimento del fabbricato, deve essere calcolato il 30% della differenza fra la rendita catastale e tale somma).

La conseguenza è che il condominio (e per esso l'amministratore delegato), al momento di corrispondere lo stipendio al portiere dello stabile, dovrà sommare al compenso in denaro il 30% della rendita catastale all'alloggio del portiere e delle spese relative all'appartamento effettuate dal condominio in favore del portiere (riscaldamento ecc.), e dal risultato di tale somma sottrarre l'importo della ritenuta in base alle aliquote Irpef applicabili. L'imposta, insomma, e quindi la ritenuta fiscale, colpisce sia il reddito in denaro, sia il reddito figurativo rappresentato dall'uso dell'alloggio.

Presso la Sede centrale della Confedilizia è disponibile, per le Associazioni aderenti che ne facessero richiesta, il testo delle circolari del Ministero delle Finanze n. 362/E del 23.12.'97, illustrativa delle novità introdotte con il d.lgs. n. 314/97, e n. 3/E del 9.1.'98, contenente le istruzioni sulle modifiche all'Irpef apportate dal d.lgs. 15.12.'97, n. 446.

## GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA

### Concessione illegittima, termini impugnativa

Consiglio di Stato, sez. V,  
sent. n. 1089 del 3 ottobre 1997.

Il privato confinante è legittimato a impugnare una concessione edilizia rilasciata dal sindaco del Comune al vicino, nel rispetto del termine generale di 60 giorni previsto dalla normativa per ricorrere al Tribunale amministrativo regionale a tutela degli interessi legittimi.

Quanto alla decorrenza del termine, tuttavia, è necessario che il vicino abbia copia della concessione stessa o piena conoscenza del suo contenuto illegittimo, che può desumersi dalla effettiva realizzazione delle opere.

### Sanatoria e oneri

Consiglio di Stato, sez. V, 15  
settembre 1997, n. 959.

Il Comune può imporre oneri di urbanizzazione in sede di rilascio di una concessione in sanatoria di opere urbanistiche soltanto se esse siano di natura tale da aggravare il carico urbanistico.

L'elemento discriminante in questo caso, infatti, è costituito dalla natura delle opere abusive di cui si chiede la sanatoria ossia dalla circostanza che le stesse differiscano dal titolo abilitativo a suo tempo rilasciato soltanto formalmente oppure determinino un diverso carico urbanistico, per esempio qualora in sede di realizzazione sia intervenuto un aumento di volumetria eccedente quanto consentito.

Ove non si sia verificato in concreto alcun aumento del carico urbanistico la richiesta di pagamento di oneri di urbanizzazione è illegittima.

Ove il Comune richieda in tale fattispecie il pagamento di contributi di urbanizzazione si realizzano gli estremi di un pagamento indebito inquadrabile nell'istituto dell'indebito oggettivo disciplinato dall'art. 2033 del Codice civile.

Sussiste pertanto l'obbligo del Comune di provvedere alla restituzione di quanto percepito a tale titolo con i relativi interessi al tasso legale, esclusa, tuttavia, la rivalutazione monetaria delle somme stesse.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### “Diritto alla casa” sempre violato

Caterina Sironi, di Trieste, così scrive a *La Padania* (19/12): «Sono una studentessa milanese di 20 anni. Il mio problema è il problema di molti: si tratta del semplice “diritto alla casa”. Io, figlia di genitori separati, con padre residente fuori provincia con la sua nuova famiglia, uscita dalla casa di mia madre dove la convivenza era diventata assolutamente insostenibile, proprietaria di un appartamento bilocale guadagnato con i miei soldi da bambina (perché io, invece di giocare, passavo da uno studio fotografico all'altro), non posso abitare la mia casa perché occupata dall'inquilino. Esiste da anni uno sfratto esecutivo: ogni tre mesi l'ufficiale giudiziario accede in loco richiedendo il rilascio dell'appartamento; se ne torna con le pive nel sacco. Questi accessi io li pago ogni volta, pur sapendo che la farsa si ripeterà fino all'anno 2000 e oltre perché il Prefetto non concede l'intervento della forza pubblica. (Umiliante anche per l'inquilino, che si debba giungere a questi estremi!). A questo punto, sono stata costretta a trasferirmi in un'altra città, ospite di un'amica per via della specificità dei miei studi universitari. E sono giunta a una conclusione: «l'Italia non è uno Stato di diritto, perché nega il diritto più elementare dopo il diritto alla vita, e cioè il diritto di abitare nella propria casa». Questo diritto, mi permetto di far notare, precede sicuramente in importanza il diritto allo studio e al lavoro, sul quale veniamo tanto sensibilizzati dai mass media. Cara *Padania*, ti prego: denuncia la rovinosa situazione della giustizia italiana ai tuoi lettori padani, perché si prendano finalmente provvedimenti per risolvere questa incredibile situazione. Io mi accingo a far ricorso alla “Commissione Europea dei Diritti dell'Uomo” per violazione della Convenzione di Roma (legge 4 agosto 1955, n. 848) relativa alla “salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà fondamentali”; e segnalo che l'assai probabile condanna al risarcimento danni da parte dello Stato italiano - come prevede l'articolo 50 della suddetta legge - verrà sostenuta, come al solito, dal contribuente italiano. Ti ringrazio per lo spazio che vorrei dedicarmi e ti saluto con un “Viva la Padania libera!”.

Così scrive Ettore Marzano, di Roma, al Direttore de *Il Tempo* (28/12): «Vorrei trattenerla su uno degli aspetti che riguarda la nostra «Giustizia» e più precisamente sulla problematica che ruota intorno alle proroghe degli sfratti delle abitazioni. Premetto che una sentenza di sfratto viene emessa, nel migliore dei casi, nel giro di quattro o cinque anni, in quanto è invalso l'uso da parte dei Magistrati di rinviare, senza entrare nel merito, le cause; e questi rinvii sono anche di uno o due anni per volta: ordini superiori? Ma il grottesco assume proporzioni ancor più rilevanti quando inizia la corsa ad ostacoli con i Decreti Legge di proroga degli sfratti che sforna il Governo a getto continuo. Detti decreti hanno artatamente breve durata (sempre inferiori all'anno) e questo per evitare ricorsi di incostituzionalità che richiederebbero tempi maggiori. Anche da una superficiale disamina, questi decreti presentano aspetti inconfutabili di incostituzionalità perché fanno scempio di vari articoli della Costituzione, come l'art. 3, l'art. 42 II comma, l'art. 47, l'art. 76, l'art. 134 II comma, che sanciscono l'uguaglianza dei cittadini davanti alla legge, la garanzia e il riconoscimento della proprietà privata, l'incoraggiamento e la tutela del risparmio, l'applicazione di criteri direttivi per tempi limitati, per non parlare della sovrapposizione tra i poteri dello Stato. Se ancora c'è carenza di disponibilità abitativa, a oltre mezzo secolo dalla fine della guerra, le cause vanno ricercate in una politica disennata della casa, e soprattutto nella illegittima distrazione di gran parte della valanga di miliardi dei fondi Gescal che ha impedito la costruzione di case per lavoratori, con effetti negativi sulle attività produttive e sull'occupazione. È pulito tutto ciò?»

A *La Stampa* (8/1) scrive Alma Franciosa Perocchio: “Miei anziani cugini, da vent'anni, tentavano inutilmente di rientrare in possesso dell'unico alloggio lasciato loro in eredità dalla loro madre, maestra, pur avendone assoluta necessità. Ho trovato nelle loro carte la documentazione che negli ultimi undici anni, a seguito delle eterne contestazioni, l'inquilino versava l'affitto su un libretto bancario intestato a se stesso, senza che i proprietari potessero entrarne in possesso. Ammetto l'errore dei miei cugini anziani, che avrebbero dovuto adire a tempo le vie legali - evitate per l'onerosità delle medesime - anziché procedere con sole raccomandate, cui non veniva data risposta. Ma oggi che dovrei far fronte alle spese funerarie, non riesco ad entrare in possesso dei soldi versati dall'inquilino... a se stesso».

Il rag. Arnaldo De Luca di Napoli ha inviato questa lettera a *La Nazione* (8/1) (e a diversi altri quotidiani): «Proprietario di un negozio, pur di tenere dentro l'inquilino ho accettato di ridurre l'affitto. Ma l'Ici sale. Com'è che scendono gli introiti e contemporaneamente salgono le tasse? E come mai il mio inquilino, che pure utilizza come e più di me i servizi comunali, non paga l'Ici, mentre io la pago? Perché debbono essere solo i proprietari a pagare l'Ici che tiene in piedi i Comuni?».

Questa la lettera che Carla A., di Milano, invia al *Corriere della sera* (12/1): «Per i proprietari di immobili, già soffocati da pesanti tributi, arriva la rivoluzione degli estimi catastali che li metterà definitivamente a terra. Per contro, lo Stato e le sue strutture non danno cenno e prova di migliorata efficienza, snellimento e serietà».

Giulio Graziani, di Roma, invoca su *La Repubblica* (13/1) una legge per i condomini: «Non riesco a spiegarmi - scrive - come mai nella folta schiera dei membri del nostro Parlamento non vi sia stato mai nessuno che abbia avuto l'uzzolo di presentare una semplice proposta di legge per regolamentare in modo razionale la materia del condominio. Eppure si tratta di un vecchio ed importante tema che investe gran parte degli italiani, se è vero che una grossa percentuale di loro sono proprietari di case che abitano. La ben nota insufficienza legislativa in materia è stata più volte oggetto di critiche e di accalorate discussioni, che però, non sono servite a modificare alcunché, lasciando che la matassa venga dipanata dalla magistratura ordinaria che è subissata da cause civili, dalla soluzione delle quali contendenti si attendono sentenze che aprano uno spiraglio di luce nel buio di una normativa contorta e preistorica. Insomma si va avanti con sentenze su sentenze che riguardano spesso lo stesso oggetto perché, come si sa, una sentenza non fa legge. È una vera e propria vessazione del legislatore contro cittadini condomini. È mai possibile che questa folla di parlamentari, giuristi, costituzionalisti, sociologi, docenti di ogni specie non trovi la volontà di emanare una semplice legge a costo zero, che vada incontro alle esigenze di quel popolo da loro invocato e corteggiato solo alla vigilia delle elezioni? A che serve allora disporre di cotanto senno? Capisco che frequentare le aule parlamentari sia un grosso peso per loro (lo spettacolo di vederle troppo spesso deserte è una vergogna nazionale), ma se non gliela fanno a sostenere gli impegni assunti con gli elettori se ne ritornino da dove sono venuti».

Ottavio Busnelli si sfoga su *Il Giorno* (14/1): «Sempre più difficile. Ma avete notato la confusione che si è sollevata proprio in questi giorni per poter registrare, come prevede la normativa più fresca, i nuovi contratti di affitto? Vi siete resi conto del caos? no, perché nessun giornale mi pare proprio che sinora ne parli. Ogni anno ce n'è una nuova, si cambiano le leggi e i poveri proprietari si ritrovano nei guai, senza considerare l'Ici e le altre tasse sulla casa che siamo costretti a pagare. L'ultima novità arriva dalla legge finanziaria, la cui recente approvazione ha determinato la grande scoperta dei burocrati: prima si andava a registrare il contratto in un ufficio e lì si pagava anche la relativa tassa. Adesso prima bisogna recarsi in un posto, poi prendere baracca e burattini e andarsi a cercare l'altro, che magari è da tutt'altra parte della città. Lì, paradossalmente, non sanno quasi niente delle modalità e dei moduli per pagare, la commedia degli equivoci. Ma dico io, in che paese siamo?».

Tartassati i proprietari di casa. Questo il titolo che *il Giornale* (14/1) pone a una lettera nella quale Giorgio Ruggieri di

## LIBRI DA LEGGERE

### Catasto

Virginio Panecaldo, *Catasto rustico e urbano*, XV edizione, Buffetti ed., pp. VI + 326, lire 39.000

### Condominio

Rodolfo Cusano, *Il Condominio. Manuale teorico-pratico sul condominio e la sua amministrazione*, II edizione, Esselibri-Simone ed., pp. 480, un dischetto, lire 45.000

### Economia

Edmund Burke, *Pensieri sulla scarsità*, a cura di Azio Sezzi, manifestolibri ed., via Tomacelli 146, Roma, pp. 80, lire 14.000

### Enti locali

*Compendio di Legislazione Regionale Provinciale e Comunale*, VIII edizione, Esselibri-Simone ed. pp. 384, lire 28.000

### Giustizia

Arturo Diaconale, Davide Giacalone, *Attacco alla libertà*, giustizialibertà ed., via di Porta Pinciana 6, Roma, pp. 60, lire 1.000

*Sentenze. Come sono stati condannati Sofri, Bompressi e Piarostefani*, a cura di Adriano Sofri, Sellerio ed., pp. 286, lire 22.000

### Imposte e tasse

Loredana Carpentieri, *Redditi in natura e valore normale nelle imposte sui redditi*, Giuffrè ed., pp. XIV + 258, lire 34.000

Cinzia De Stefanis, Alessandra Papa, *Associazioni fondazioni e comitati. Enti no profit con o senza personalità giuridica*, Buffetti ed., pp. X + 270, lire 36.000

*Registro. Ipotecaria e catastale. Successione e donazioni*, Buffetti Editore Multimedia, pp. 166, un dischetto, lire 20.000

### Lavoro

*Compendio di Diritto del Lavoro*, II edizione, Esselibri-Simone ed., pp. 208, lire 18.000

Nereo Latilla, Fabio Lulli, *Il lavoro domestico*, LXI edizione, Buffetti ed., pp. VI + 174, 4 moduli f.t., lire 26.000

Nereo Latilla, Fabio Lulli, *Il portierato*, XXXVII edizione, Buffetti ed., pp. IV + 180, lire 26.000

Vincenzo Maucri, Claudia Pa-squalini Salsa, *I coordinatori della sicurezza nei cantieri*, Maggioli ed., pp. 322, lire 40.000

Giuseppe Pera, *Compendio di diritto del lavoro*, IV edizione, Giuffrè ed., pp. XVIII + 292, lire 25.000

### Storia

Aldo Alessandro Mola, *Giellisti*, vol. I: *Dall'antifascismo alla resistenza armata*, pp. XVIII+500, vol. II: *Dalla resistenza armata all'impegno civile*, pp. II+414, vol. III: *Documenti*, pp. XVI+382, Banca Regionale Europea-Casa di Risparmio di Cuneo ed., s.i.p.

## - Cala il canone, ma l'Ici sale ...

Roma scrive tra l'altro: «Tra i molti motivi di giusta lagnanza, i proprietari di casa possono annoverare agghiaccianti disparità di trattamento nei confronti dei loro inquilini. La superficie dell'immobile infatti, se data in locazione, deve essere «calpe-stabile», per calcolare la rendita catastale sarà invece «commerciale», comprensiva cioè di quella occupata dai muri perime-trali e dai tramezzi. Inoltre, quando si loca, l'affitto così detto «equo» dipende anche dallo stato di conservazione (buono, mediocre, scadente) dell'immobile, il quale però per il fisco sarà sempre in buone condizioni. Mentre poi la vetustà dell'im-mobiliare comporta una riduzione del canone, per il fisco invece fa aumentare il valore del manufatto, come attesta l'Invim sop-pressa nel 1992 ma che tuttora incide pesantemente sui trasferimenti di proprietà».

Aldo Pivato, di Venezia, così scrive a *24 ore* (16/1): «L'ultimo capolavoro dell'"Ucas" (Ufficio complicazioni affari sem-plici) del ministro Visco è il seguente. Fino al 31 dicembre 1997 il pagamento della tassa di registro sui provvedimenti giu-diziali nonché quello relativo ai contratti di locazione avveniva all'Ufficio del registro con pagamento della relativa bolletta. Dal 1° gennaio 1998 il cittadino è costretto, per effettuare il pagamento: 1) a recarsi all'Ufficio del registro e chiedere la li-liquidazione della tassa facendosi rilasciare la bolletta (facendo la relativa coda); 2) a recarsi successivamente agli Uffici della Ge.Ri.Co., distanti quanto meno un quarto d'ora dall'Ufficio del registro, al fine di effettuare il pagamento con rilascio della quietanza (facendo la relativa coda); 3) a ritornare all'Ufficio del registro per effettuare il pagamento (facendo la relativa co-da). È questa la semplificazione burocratica su cui ha tanto insistito il Governo Prodi nel suo programma iniziale e su cui tanto continua a insistere in quasi due anni di Governo? Il provvedimento è uno dei tanti tasselli sulla via della bolscevizza-zione dell'Italia».

Da Mirano (Venezia) Francesco Baldan scrive a *Il Gazzettino* (18/1) per protestare contro la "tassa" per la Bonifica: «Ho letto - dice nella sua lettera - con interesse l'intervista del presidente dei Consorzi di bonifica Angelo Lobianco, sul Gazzetti-no del 15 gennaio, in cui afferma: «Non dimentichiamo che in Italia una gran parte del territorio è sotto il livello del mare e dunque corre un rischio idraulico...». Sic! Credo sia necessario che, prima che si scateni il panico generale, il giornale assicu-ri i lettori e gli italiani tutti che per fortuna le cose non stanno in questo modo. Tranne qualche piccola zona del Delta del Po (e Venezia quando c'è l'acqua alta) il territorio nazionale è tutto sopra il livello del mare. Leggendo le parole di Lobianco, ho pensato in un primo momento a uno svarione geografico del tipo Germania e le mille lire metalliche, e poi ho capito che il signor Lobianco, così impegnato a sostenere il ruolo dei Consorzi di bonifica, voleva semplicemente farci capire a quali disas-tri ambientali potremmo andare incontro se non continuassimo a pagare ogni anno quell'esoso balzello chiamato "Tassa per il Consorzio di bonifica"».

Ancora una lettera (senza nome) sulle nuove modalità per la registrazione dei contratti di locazione, questa volta su *La Stampa* (19/1): «Solo un genio beffardo poteva riuscire a creare con un solo provvedimento le infinite difficoltà che incontra il contribuente, onesto e forse un po' scemo, a pagare le imposte di registro sugli affitti, secondo le nuove norme. Caos, affanno e rabbia per migliaia di persone (tutte preoccupate e in ansia per fare il proprio dovere) alla ricerca di informazioni che nessu-no aveva. Credo che solo in Italia si arrivi a situazioni del genere. La normale insipienza del legislatore e della burocrazia, con tutta la solita buona volontà di vessare il contribuente, non ci sarebbe riuscita. Dopo il tormentoso pagamento resterà per al-meno cinque anni e cioè fino allo scatto della prescrizione il timore di avere sbagliato e di essere perseguito».

Giovanni Bertei, di La Spezia, così scrive a *La Nazione* (10/1): «È universalmente noto che l'appartamento di proprietà, quello in cui si abita personalmente con la propria famiglia, comporta spese assai salate e consistenti, e non certamente entra-te e, tuttavia, quando il cittadino-suddito compila la dichiarazione dei redditi con l'obbligo più rigoroso di attenersi alla chiarezza e alla verità, pena onerose sanzioni, è invece costretto a dichiarare un reddito che assolutamente non esiste, che si chiama reddito catastale e sul quale sarà chiamato a pagare poderose tasse. Un fisco ingordo, maestro impareggiabile dell'in-venzione fiscale, della escogitazione geniale di balzelli e gabelle, della estorsione senza riguardo e senza limiti anche di ciò che non è dovuto, ha già da tempo elevato, senza pudori e in misura abnorme, que-sto reddito inesistente nell'intento di riempire le sue casse senza fondo, mentre il cittadino-suddito deve invece fingere di avere affittato l'appartamento dove abita e simulare di ricavare cospicui e profumati introiti per soddisfarne le voraci esigenze. Non ancora pago di tale sua insaziabile voracità, il fisco si appresta ora a rivalutare i già onerosi e poderosi estimi catastali, nell'intento di ulteriormente vessare e pena-lizzare, con la prepotenza e l'impunità che gli deriva dall'esercizio del potere, il cit-tadino-suddito, costringendolo con la forza ad accettare una imposizione sempre più iniqua e illegittima».

Al quotidiano *Libertà* (10/1) scrive Barbara Costantini, di Piacenza: «Leggo la necessità di interventi per abbassare i fitti e rendere accessibili a tutti la casa. Non so proprio rendermi conto della cosa. Io ho affittato un mio appartamento a meno di quel che prendevo prima (dopo averlo tenuto sfitto per due mesi cercando la confer-ma del vecchio fitto). Non parliamo poi dell'uso diverso dove, per paura che l'inqui-lino del negozio mi andasse via, gli ho addirittura diminuito il fitto che finora paga-va. Questa è la situazione vera, nell'attuale momento economico».

Questa la lettera di Luigi Lucatello, di Torri di Quartesolo (Vicenza), su *il Giornale* (22/1): «Tremo veramente al pensie-ro che il governo attuale, per mano del suo Ministro delle Finanze, intende riformare il catasto. Presentata all'insegna delle parole magiche... razionalizzare... adeguamento agli standard europei... equità... e chi più ne ha più ne metta, questa operazione si rivelerà, come tutte le riforme fatte finora, una ulteriore mazzata fiscale sulla casa, i cui proprietari saranno con-siderati, d'ufficio, miliardari, in ragione dei mq che hanno avuto il torto di costruirsi. Dato che noi cittadini italiani siamo catalogati nel cuore dei nostri governanti, dopo gli albanesi, i curdi, gli africani, gli zingari e il niente, esiste oppure no in questo sciagurato Paese un'opposizione che ci voglia tutelare? È assolutamente necessario fermare questa ulteriore rapina di Stato».

Per chiudere, questa lettera di Franco Maccagni pubblicata su *Libertà* (23/1): «Ho letto che l'on. Zagatti (Pds) ha presen-tato alla Camera una proposta di legge in materia di locazioni, che ripristina l'assistenza dei sindacati inquilini con anche, addirittura, contratti collettivi (finora assolutamente inediti, in materia). Non so darmene ragione se non con un favore che si vuol fare per finanziare quei sindacati. Da quando l'assistenza obbligatoria è stata cassata dalla Corte Costituzionale, i fitti so-no calati e non è proprio successo niente. Perché regalare ancora il "balzello" ai sindacati?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

## PREZZO ACQUA

## Italia al sesto posto in Europa Palermo la città più cara, Milano la meno

Con un aumento del 2,29 pc nel '97, l'Italia è uno dei Paesi europei col maggior rincaro del costo dell'acqua per le utenze aziendali, mentre altrove (come in Francia, Olanda e Svezia) c'è stata addirittura una diminuzione. Nella penisola il costo di questa importante risorsa (f. 1.329 lire al metro cubo) resta comunque inferiore rispetto ad altri partner continentali. Ma il nostro Paese quest'anno ha guadagnato una posizione nel caro-acqua in Europa: ora è al sesto posto. E dopo l'incremento del 24 pc accumulato negli ultimi 6 anni, sono previsti nuovi consistenti aumenti.

È quanto emerge dall'indagine internazionale - di cui ha riferito l'Agezia Adnkronos - condotta ogni anno da Nus (National Utility Service), l'unica organizzazione mondiale che da oltre 60 anni cura il controllo e il risparmio nei costi energetici delle aziende (acqua, gas, elettricità, telecomunicazioni, prodotti petroliferi). Il rapporto ha preso in esame, nei 14 Paesi più sviluppati, la tariffa pagata da aziende-tipo con un consumo di acqua di 10 mila metri cubi all'anno.

Nus opera in Italia dal '73 ed ha oggi una struttura di 70 professionisti che seguono oltre 2 mila imprese. Analizza ogni anno circa 40 mila bollette energetiche e studia per le imprese clienti le soluzioni più adatte a ottenere condizioni economiche più vantaggiose nelle forniture energetiche e di telecomunicazione.

Fra le grandi città italiane, è sempre Palermo quella in cui l'acqua è più cara per le aziende: oltre 3.050 lire al metro cubo, oltre il doppio rispetto ad una media nazionale. Al secondo posto c'è Bologna, dove l'acqua "sgorga" a 2.461 lire al metro cubo. Seguono Roma, Firenze e Torino con tariffe comprese fra le 1.300 e le 1.500 lire. Milano conferma nel '97 il primato del risparmio - con 450 lire al metro cubo - poco più di un terzo rispetto alla media nazionale. Tariffe piuttosto contenute vigono a Venezia (593), Genova (734) e Trieste (892).

Quanto all'Europa, secondo l'indagine Nus, lo Stato più caro è sempre la Germania con 2.905 lire al metro cubo. Prima dell'Italia ci sono Belgio (2.227), Francia (2.166), Olanda (2.159), Gran Bretagna (1.865). Tariffe inferiori a quelle italiane si riscontrano in Finlandia, Irlanda, Svezia, Spagna e Norvegia (solo 582 lire al metro cubo).

Il '97 ha visto un innalzamento delle tariffe superiore a quello italia-

no solo in Gran Bretagna (+4,0 pc), in Spagna (+3,5 pc) e in Germania (+2,97 pc). Fra le grandi città europee, le più care risultano quelle tedesche: Stoccarda (3.485 lire al metro cubo) e Amburgo (2.599 lire). Seguono Amsterdam (2.408), Londra (1.591) e Parigi (1.560). Anche nello scenario europeo, Milano è la meno cara.

## GIURISPRUDENZA

### Determinazione dell'indennità di occupazione temporanea e urgente per la realizzazione di opere pubbliche

L'indennità di occupazione temporanea e urgente di un terreno suscettibile di edificazione, a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 5 del 1980 che ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il criterio di cui all'art. 20, terzo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, che escludeva ogni riferimento alla capacità edificatoria del fondo, va presuntivamente liquidata, in mancanza di una specifica prova di un reddito più elevato, correlandola agli interessi al tasso legale da calcolare sulla somma corrispondente al valore effettivo e venale del bene e, quindi, tenendo altresì conto dell'attitudine edificatoria. La nuova normativa di cui all'art. 5-bis del dl 11 luglio 1992, n. 333, convertito nella legge 8 agosto 1992, n. 359, ha introdotto nuovi criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione dei suoli edificatori che assicurano al proprietario espropriato una somma notevolmente inferiore al valore venale del bene e, quindi, con un trattamento peggiore rispetto a quello riconosciuto dalla giurisprudenza, che liquidava il valore venale del bene. Il nuovo criterio, che fa riferimento alla sola espropriazione, non è applicabile alle cause in corso relative alla determinazione dell'indennità di occupazione temporanea e d'urgenza, non essendo applicabile analogicamente a questa diversa fattispecie in ragione della sua eccezionalità.

Cass. civ., sez. I, sent. n. 5718 del 26 giugno 1997

## Ministero Lavoro, sono 387 gli edifici da vendere

In quali località sono situati  
gli immobili interessati alla dismissione

### LA MAXI-VENDITA NELLE GRANDI CITTÀ

Gli immobili degli enti previdenziali inseriti nel programma straordinario di cessione

	NUMERO IMMOBILI	QUOTA RESIDENZIALE	VALORE CATASTALE*
<b>Roma</b>	112	17,0 %	1.256.175
<b>Milano</b>	29	10,1 %	477.436
<b>Napoli</b>	15	9,7 %	164.463
<b>Firenze</b>	23	42,2 %	83.518
<b>Bologna</b>	10	48,5 %	86.673
<b>ITALIA</b>	<b>387</b>	<b>8,7 %</b>	<b>3.348.189</b>

\* In milioni di lire

Sono 387, con un valore catastale di 3.348 miliardi, gli edifici pubblici selezionati fra i 3.972 immobili di proprietà di enti, per essere posti in vendita sul mercato. Lo ha reso noto il Ministero del Lavoro, ricordando che il piano di alienazione degli immobili pubblici, varato dal Governo con la manovra di Pasqua, prevede dismissioni per un valore totale di 3.000 miliardi.

Fra i 387 immobili selezionati, una parte è concentrata nella capitale (112), gli altri sono distribuiti per l'Italia. Gli appartamenti messi in vendita sono 1.500 (sui 93.777 esistenti in tutta Italia).

Il Ministero precisa che i 387 edifici sono solo "suscettibili" di essere venduti, cioè fanno parte dell'insieme di immobili al cui interno saranno enucleati i lotti da alienare "mediante gara competitiva".

Il piano di dismissioni, coordinato dall'Osservatorio ministeriale sul patrimonio immobiliare, prevede in una prima fase l'offerta in vendita di ciascun singolo edificio.

Da la Repubblica - Affari & Finanza 18.1.98

STATI	Imposte sul reddito e il patrimonio			
	1985	1993	1994	1995
GERMANIA	12,6	11,5	11,1	11,3
GRECIA	5,4	5,7	6,9	—
SPAGNA	8,5	12,0	11,5	11,5
FRANCIA	9,1	9,2	9,4	9,5
ITALIA	13,1	16,3	15,1	14,8
REGNO UNITO	15,3	12,2	12,7	13,5
MEDIA U.E.	13,0	13,0	12,7	12,9.

Fonte: Eurostat, Statistiques en bref. Economie et finances. 1996, n. 8

## Rimborsi semplificati per il condono edilizio

Basta l'indagine d'accertamento del ministero dei lavori pubblici per ottenere il rimborso delle somme pagate in eccedenza a titolo di condono immobiliare. Lo ha stabilito la circolare n. 333 emanata dalla direzione centrale per l'accertamento del ministero delle finanze il 30 dicembre 1997, in materia di «Condono edilizio. Rimborso delle somme versate e non dovute a titolo di oblazione per sanatoria degli abusi edilizi. Legge 724/94. Ddmm del 19/7/95 e del 7/3/97».

In seguito all'entrata in vigore del decreto ministeriale del 7/3/97, che ha sostituito a tutti gli effetti le disposizioni precedenti, la competenza a ricevere le istanze di rimborso è stata integralmente attribuita alle sezioni staccate delle Direzioni regionali delle entrate, passando così dall'ambito del ministero dei lavori pubblici a quello delle finanze. La circolare in oggetto interviene a chiarire che, per quanto riguarda le istanze di rimborso già inoltrate al ministero dei lavori pubblici al 22 aprile 1997 (data di entrata in vigore delle disposizioni contenute nel decreto che dispone il passaggio di competenze tra i dicasteri), esse dovranno essere verificate dal primo ministero ai fini del riscontro in ordine alla sussistenza del diritto e trasmesse invece al ministero delle finanze per il seguito di competenza e cioè per l'emissione del pagamento. Viene così meno l'ipotesi di una doppia istruttoria necessaria a carico di entrambi i dicasteri.

## Grondaie, distanze legali

In tema di distanze legali dal confine, le canalizzazioni di gronda rientrano nella categoria dei tubi d'acqua e, pertanto, devono essere poste ad almeno un metro dal confine del fondo limitrofo (nella specie, si trattava di una pluviale).

*Corte di Cassazione; sezione II civile; sentenza 5 aprile 1997, n. 2964; Pres. Patierno, Est. Calfapietra, P.m. Gambardella (concl. conf.).*

## «Venti milioni per andare via»

### Estorsione: in cella inquilino sfrattato

Venti milioni in cambio dell'appartamento. In caso contrario, avrebbe lasciato un marchio indelebile del suo breve soggiorno: avrebbe distrutto l'immobile preso in affitto qualche anno prima, costringendo la proprietaria a spendere molto, ma molto di più, rispetto alla somma da lui richiesta. Clemente Romano, 53 anni, inquilino in una elegante palazzina di via Manzoni, però, è finito dietro le sbarre con l'accusa di estorsione. A stringergli le manette ai polsi, gli agenti del commissariato di Napoli-Posillipo, coordinati dal commissario Francesca Fava.

Clemente Romano, locatario moroso, aveva imposto una condizione per lasciare la casa presa in affitto qualche anno prima. Malgrado fossero mesi e mesi che non pagava un centesimo per la pignone, nonostante fosse debitore nei confronti della proprietaria di ben trenta milioni e per di più una bella sentenza di sfratto esecutivo pendesse sulla sua testa, aveva pensato bene di chiedere la "buonuscita" per fare armi e bagagli e andar via. Anzi, nel caso in cui la padrona di casa avesse risposto picche, lui non solo avrebbe prolungato a dismisura la sua permanenza nell'appartamento di via Manzoni, ma al momento di girare i tacchi avrebbe fatto in modo che la signora si ricordasse di lui. Ma la donna non si è persa d'animo. E, senza perdere un solo minuto di tempo, è andata alla polizia a raccontare l'accaduto: «Il mio inquilino mi ha chiesto venti milioni per lasciare l'appartamento... tempo fa mi confidò che era in difficoltà economica, mi chiese di concedergli un prestito di dieci milioni che non mi ha mai più restituito. Per mesi e mesi non ha versato un soldo per le spese di condominio e non mi ha pagato l'affitto: ho aspettato fin quando ho potuto. Poi gli ho fatto causa, il pretore mi ha dato ragione e, ora, pretende pure il resto...». Gli agenti del commissariato di Posillipo che hanno accolto la sua denuncia le hanno chiesto di collaborare con loro: «Finga di accogliere la richiesta, gli dia appuntamento da qualche parte e poi, al resto, ci pensiamo noi...». La donna ha seguito alla perfezione le "direttive" impartite dai poliziotti. Ha chiamato casa Romano: «Ho pensato alla sua proposta e ho deciso di accettare - ha comunicato la donna all'inquilino - se vogliamo fissare un appuntamento, lo porterò in contanti la cifra che mi ha chiesto... facciamo per la serata del 4, giovedì prossimo?».

Clemente Romano è caduto nella trappola, ma al momento dello "scambio" sono intervenuti i poliziotti e per l'uomo sono scattate le manette.

## CENSIS

### La rivincita dell'affitto

Il mercato degli immobili residenziali ha accompagnato l'intero corso di evoluzione dei comportamenti di consumo abitativo della famiglia italiana, tutti incentrati sul possesso dell'alloggio in proprietà.

Dalla *casa-bene d'investimento*, soluzione obbligata in assenza di affidabili alternative d'impiego sui mercati finanziari, alla *casa-bene rifugio*, scelta vincente nei periodi di inflazione fuori controllo, fino alla *casa-bene di consumo*, che appare caratterizzare l'attuale fase, il mercato immobiliare costituisce un eloquente testimone delle trasformazioni che hanno segnato il modello abitativo degli italiani.

La casa, nel ritrovato clima di fiducia, continua a rappresentare l'impegno prioritario per le famiglie italiane e la principale fonte delle sue ricchezze; ma sempre meno costituisce la prima forma d'impiego del risparmio.

Definitivamente esaurita con i primi anni Novanta la forte e prolungata spinta acquisitiva, che ha reso proprietarie nel Paese il 77,8% delle famiglie, il mercato immobiliare si scopre ora schiacciato tra la tendenza ad una generalizzata stagnazione delle quotazioni, che si annuncia come fenomeno di non breve durata, e il predominio assoluto della domanda abitativa di sostituzione, quasi tutta (oltre il 70%) incentrata sullo scambio di prodotti usati.

L'addensamento dei movimenti immobiliari, giunti a fine 1996 oltre la soglia di 1.400.000 unità tra compravendite e locazioni (con un incremento complessivo negli ultimi 10 anni pari al 25% circa), non è in grado di innescare dinamiche economiche virtuose. Gli operatori più attenti e lungimiranti percepiscono come esso, piuttosto che preludere a nuove fiammate di domanda, nasconda il crescente livello di saturazione del comparto prima casa in proprietà. Siamo cioè di fronte ad un segmento di mercato che vede crescere i volumi scambiati ma non conseguentemente il proprio fatturato.

Mentre prosegue senza ostacoli la rincorsa all'affitto (937.000 contratti nel 1996, +6,6% rispetto al '95), frana il mercato delle compravendite (484.000, -3,7%) anche se risparmia le grandi città che anzi segnano una crescita (+6,4%). Il calo complessivo è infatti da imputare al sensibile ridimensionamento registrato nei piccoli Comuni. Proprio le città medie e piccole, dove il tasso di proprietà abitativa è sempre risultato più elevato che

altrove, lanciano il primo forte segnale di un inesorabile avvicinamento alla soglia di saturazione fisiologica del mercato residenziale.

Diversamente orientato è tutto l'universo dell'affitto. La curva degli andamenti nelle maggiori aree urbane mostra un profilo in vertiginosa salita nel quale l'arrampicata delle grandi città (+11,5%) e quella delle città intermedie (+11,8%) procede in forma spedita e parallela.

Anche se occorre considerare che una quota significativa (più della metà) delle locazioni registrate è da ascrivere a rinnovi di contratti piuttosto che rappresentare l'effettiva immissione di nuova offerta in affitto, lo scenario abitativo proclama indiscutibilmente la rivincita dell'affitto sul comparto in proprietà, il cui peso si è ormai ridotto ad un terzo delle trattative annualmente portate a buon fine.

(da: CENSIS, 31° Rapporto sulla situazione sociale del Paese, 1997)

Di recente, Edmondo Berselli si chiedeva, sul «Mulinò»: «Si può parlare di solidarietà sdraiati sulla propria barca a Capalbio?». Si può, anzi, conviene, in specie se la barca è bella e lunga. I poveracci non sanno che farsene della solidarietà di altri poveracci, e ammirano la furbizia dei politici e dei sindacalisti in vacanza a Capalbio, località per *vip* (un tempo e forse ancora; non ce ne intendiamo). Solo l'onesto medio non abbozza ed evita le località per *vip*. Egli sa o intuisce che, ispirati proprio da quei politici e da quei sindacalisti, «non soltanto gli organi dello Stato non hanno praticato la solidarietà, ma hanno in larga misura impedito di praticarla» (Angelo Tosato, sacerdote, docente alla Pontificia Università Lateranense). Un uomo può essere di cuore, uno Stato mai. Un furbo finge di avere il cuore grosso così: «Colui che ruba deve far mostra di amare i bambini e di temere Iddio» (Ennio Flaiano).

\* \* \* \* \*

I furbi, in Italia, sanno essere spietati al cento per cento, in specie quando si fingono pietosi. Ed è per questo che abbiamo poco mercato e molta politica. L'egoismo dei furbi, lungi dall'alimentare il mercato, lo uccide. Il mercato, dove nessuno può prendere senza dare qualcosa in cambio, esige onestà e fiducia reciproca; esige quanto Smith riteneva pacifico, e invece, almeno in Italia, è l'eccezione; esige fra i venditori una competizione libera e leale, che da noi è rara come il quadrifoglio.

\* \* \* \* \*

Una sola categoria di persone è più esiziale dei salvatori della patria: sono i salvatori del mondo. Il piccolo La Pira nel 1954 si autodefiniva: «Noi, uomini di prima linea in una battaglia di dimensioni planetarie». È la dimostrazione che i buoni sentimenti possono condurre alla pazzia o in sua prossimità. Allora sindaco di Firenze batteggiava per la pace armato di aspersorio: non aveva sottomano strumento più letale. Grazie a Dio. Ciò non toglie che tutti i magnifici guerrafondai, massacratori all'ingrosso, ambivano giungere alla pace perpetua e universale: la loro pace. Quanto più nobile è l'intenzione, tanto più caro è il prezzo dell'utopia. (Legge economica tendenziale: non si trova nel Samuelson). Perfettisti di tutti i tipi, lasciateci le nostre care imperfezioni. Lasciateci in pace, anziché darci la vostra pace.

Sergio Ricossa

Nell'ambito delle numerose deleghe fiscali, è stato emanato un decreto legislativo in attuazione della delega conferita nell'art. 3, commi 143-152, della l. 23.12.'96, n. 662. Essa contiene disposizioni concernenti: istituzione e disciplina della nuova imposta regionale sulle attività produttive (Irap); revisione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef); riordino della disciplina dei tributi locali.

#### Irap

Artt. 1-45

L'Irap, in vigore dal 1° 1.'98, interessa società, imprese individuali, enti commerciali e non commerciali, soggetti esercenti arti e professioni, Stato e amministrazioni pubbliche. Essa colpisce le attività produttive esercitate nel territorio della Regione che applica l'imposta.

È un tributo a carattere reale e non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi. Il presupposto d'imposta è individuato nello svolgimento abituale di attività dirette alla produzione o allo scambio di beni ovvero alle prestazioni di servizi.

La determinazione della base imponibile sulla quale si applica l'Irap segue regole distinte a seconda delle caratteristiche del soggetto passivo. In linea generale essa è data dal valore della produzione netta (cosiddetto valore aggiuntivo) derivante dall'attività esercitata nella Regione, valore costituito dalla differenza fra il valore lordo della produzione e i costi per l'acquisto di beni e servizi e gli ammortamenti. Sono indeducibili, fra l'altro, i compensi corrisposti per collaborazioni coordinate e continuative, quelli relativi a prestazioni di lavoro dipendente, e gli interessi passivi. L'imposta si determina applicando al valore della produzione netta l'aliquota del 4,25%.

Le Regioni potranno maggiorare l'aliquota, fino ad un punto percentuale, a partire dal terzo anno di applicazione dell'imposta, con facoltà di differenziarla per settori di attività e per categorie di soggetti passivi. L'imposta è dovuta alla Regione nel cui territorio il valore della produzione netta è realizzato. Una particolare agevolazione è prevista per le cooperative edilizie a proprietà indivisa, per le quali la base imponibile è determinata con le stesse regole dettate per gli enti non commerciali, con la possibilità di escludere gli interessi passivi.

#### Abolizione di tributi

Artt. 36 e 51

Dal 1° 1.'98 sono aboliti: contributi sanitari; Ilor; Ici; tassa

## Il decreto Irap-Irpef-tributi locali

sulla partita Iva; imposta sul patrimonio netto delle imprese; tasse di concessione comunale (ad es., licenza per impianto di esercizio di ascensori). I versamenti relativi ai tributi e contributi aboliti, i cui presupposti di imposizione si verificano prima della data dalla quale ha effetto l'abolizione, sono effettuati anche dopo tale data.

Dal 1° 1.'99 sono abolite: Tosap, imposta erariale di trascrizione, iscrizione e annotazione al Pra, addizionale erariale all'imposta erariale di trascrizione. I versamenti relativi ai tributi e contributi aboliti i cui presupposti di imposizione si verificano prima della data dalla quale ha effetto l'abolizione sono effettuati anche dopo tale data.

#### Revisione Irpef

Artt. 46-49

Nello stesso decreto è contenuta la revisione, a decorrere dal 1° 1.'98, di scaglioni, aliquote e detrazioni d'imposta dell'Irpef e l'istituzione di un'addizionale regionale dell'Irpef. In particolare, gli scaglioni sono ridotti da 7 a 5, con le aliquote del 18,5% (fino a 15 milioni di lire), 26,5% (fino a 30 milioni), 33,5% (fino a 60 milioni), 39,5% (fino a 135 milioni) e 44,5% (oltre 135 milioni).

#### Addizionale regionale Irpef

Art. 50

È istituita, a decorrere dal '98, un'addizionale regionale all'Irpef indeducibile da tutti gli altri tributi. L'aliquota è determinata da ciascuna Regione, entro il 30 novembre per l'anno successivo, tra lo 0,5% e l'1%. Essa è commisurata al reddito complessivo determinato a fini Irpef ed è dovuta se per lo stesso anno è dovuta l'Irpef. Per i redditi di lavoro dipendente e i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente l'addizionale è trattenuta dai sostituti d'imposta al momento del conguaglio relativo a tali redditi.

Il versamento si effettua entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, con le modalità previste per l'Irpef. La normativa si applica anche per dichiarazione, liquidazione, accertamento, riscossione, contenzioso e sanzioni.

#### Potestà regolamentare degli Enti locali

Art. 52

Profonde innovazioni sono contenute nella parte relativa agli Enti locali, ai quali viene attribuita una sempre maggiore autonomia regolamentare in materia tributaria.

Con effetto dal '99, Province e Comuni potranno disciplinare, con lo strumento del regolamento, le proprie entrate, anche tributarie,

ad esclusione dell'individuazione e definizione della fattispecie impositiva, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi. Tutto ciò che è al di fuori dei regolamenti è disciplinato dalle leggi vigenti.

I regolamenti sono approvati dal Consiglio. È questa una disposizione che conferma la validità della battaglia condotta con successo dalla Confedilizia per affermare la competenza del Consiglio e non della Giunta - per le deliberazioni concernenti la determinazione della misura dell'Ici. Il termine per la deliberazione è il medesimo previsto per l'approvazione del bilancio e ha effetto per l'anno successivo.

Il decreto detta poi alcuni criteri relativamente alla riscossione e all'accertamento dei tributi.

#### Ici

Artt. 58-59

Diverse novità per quanto riguarda l'Ici. È stato riformulato l'art. 3 del d. lgs. 504/92, con l'inserimento fra i soggetti passivi dei titolari dei diritti di enfiteusi e di superficie (in precedenza, per gli immobili, rispettivamente, sul superficiario e sull'enfiteuta). Con riferimento agli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è ora il locatario (prima era il concedente, con diritto di rivalsa sul locatario).

È previsto che la detrazione per l'abitazione principale del soggetto passivo possa essere elevata oltre le 500.000 lire fino a concorrenza dell'imposta dovuta; in questo caso, il Comune non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per gli immobili tenuti a disposizione del contribuente.

Di rilievo è anche l'obbligo di pubblicare per estratto sulla *Gazzetta Ufficiale* le deliberazioni comunali relative all'aliquota Ici.

Sin qui le modifiche in vigore dal 1° 1.'98. Sempre ai fini Ici sono poi individuate le facoltà concesse ai Comuni, con effetto dal 1° 1.'99, in sede regolamentare. È loro consentito di stabilire ulteriori regole relativamente ai terreni considerati non fabbricabili; esentare gli immobili di Stato, Regioni, Province, altri Comuni, Comunità montane, consorzi fra tali enti, Aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; stabilire che l'esenzione per gli immobili degli enti non commerciali si applica solo ai fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente; considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte al catasto; considerare abitazioni principali quelle con-

cesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela; prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per aree poi divenute inedificabili; determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, per limitare il potere di accertamento del Comune; regolare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, per la riduzione alla metà dell'imposta; considerare regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (ad es., comproprietà).

I Comuni possono inoltre: semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento, con questi criteri: eliminazione del controllo formale sulla base dei dati dichiarati e soppressione dell'obbligo di dichiarazione e denuncia, con l'introduzione dell'obbligo di comunicazione al Comune delle variazioni della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'immobile; attribuzione alla Giunta del compito di decidere le azioni di controllo; determinazione di un termine di decadenza, non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di imposizione, per la notifica al contribuente dell'avviso d'accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione di imposta, sanzioni e interessi; previsione di una sanzione, da 200.000 lire a un milione per ciascuna unità immobiliare per le omesse comunicazioni al Comune; collegamento con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze.

Con regolamento, ancora, i Comuni possono: introdurre l'accertamento con adesione (previsto, con riferimento a tutti i tributi locali, dalla legge collegata alla finanziaria); consentire, oltre al pagamento tramite concessionario della riscossione, il versamento in posta e in banca; differire i termini per i versamenti; attribuire compensi incentivanti al personale addetto ai controlli.

*Canone occupazione*  
Art. 63

A partire dal '99, in coincidenza con l'abolizione della Tosap, è attribuita ai Comuni e alle Province la facoltà di prevedere, con apposito regolamento, che l'occupazione temporanea e permanente di strade, aree e relativi spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, sia assoggettata al pagamento di un canone da parte del titolare della concessione, determinato nello stesso atto di concessione in base a tariffa. I criteri cui dovrà essere informato il regolamento comunale o provinciale sono stabiliti nella stessa legge.

## NOVITÀ

Come pagare meno tasse '98

Le nuove agevolazioni casa

Tutto condominio CD-ROM

Giuda Traguardo casa

## DAL PARLAMENTO...

### Proposte assurde e proposte condivisibili

L'on. Mantovano (An) ha presentato una proposta di legge in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo che - tra l'altro - porta a 7 anni più 7 la durata dei contratti, fissa nel 100% l'aggiornamento Istat, aumenta a 24 (e 30) le mensilità per il calcolo dell'indennità di avviamento, aggrava le sanzioni per i locatori in caso di mancata destinazione dell'immobile agli usi invocati per negare la rinnovazione dopo il primo periodo contrattuale.

I deputati Riccio e Foti, dello stesso partito, hanno invece presentato una proposta di legge per le locazioni abitative che abroga gli articoli sul calcolo del canone della legge 392/78 nonché la normativa sui patti in deroga e stabilisce la durata dei contratti (liberi) in anni 5. La proposta prevede altresì agevolazioni fiscali per conduttori e proprietari e la non debenza di imposte sui canoni non corrisposti da inquilini morosi. Istat - ancora - al 100% e ritorno della graduazione degli sfratti all'Autorità giudiziaria (Giudice di pace).

Per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati è stato presentato al Senato un disegno di legge (primo firmatario sen. Fornieri, Pds) che prevede che, allo scopo anzidetto, il Sindaco possa autorizzare l'esecuzione delle opere necessarie anche in deroga ai limiti di distanza da proprietà private altrui previste dal Codice civile o da regolamenti locali.

Le leggi fiscali sono fra quelle che l'onesto medio più deve temere, per una pluralità di motivi. Innanzi tutto, le autorità pubbliche mostrano un particolare accanimento nel farle rispettare. (Il verbo «rispettare» non è il più adatto: nessun contribuente può rispettare norme iugulatorie, le subisce e basta). Il moderno legislatore italiano si distrae facilmente se si tratta di difendere un privato dall'ingiustizia, dal furto con scasso, dal sequestro di persona, dall'omicidio, ma è all'erta più che mai per tutelare i privilegi degli uomini politici, a cominciare da quelli che dispongono dell'erario o «tesoro» statale. Del diritto di proprietà privata non si parla quasi più; la trasformazione della proprietà privata in proprietà pubblica è invece sempre all'ordine del giorno.

*Sergio Ricossa*

### Giustizia sulle cartelle di pagamento

Avrà (forse) finalmente termine un abuso che ha colpito di recente, fra gli altri contribuenti, i proprietari immobiliari, e del quale si era interessata la Confedilizia. Il Ministero delle Finanze ha infatti emesso una nota interna in cui richiama all'ordine taluni concessionari della riscossione responsabili di comportamenti non conformi alla legge. Si tratta dell'uso di allegare alle cartelle di pagamento, o alle comunicazioni di iscrizione a ruolo, *esclusivamente* bollettini di conto corrente postali contenenti l'intero importo delle somme da pagare e non anche, come richiede la legge, tanti bollettini quante sono le rate in cui al contribuente è consentito ripartire l'assolvimento del debito nei confronti dell'Erario. Comportamento che, come riconosce lo stesso Ministero, induce i cittadini a ritenere di essere obbligati a corrispondere il tributo in unica soluzione anziché, se lo ritengono più conveniente, in più rate.

Il problema - sollevato anche da alcune interrogazioni parlamentari presentate dall'on. Tommaso Foti (cfr. Cn nov. '97) e dal sen. Sergio Rossi - riguarda i proprietari immobiliari sotto diversi profili fra cui, principalmente, gli obblighi di pagamento della tassa sui rifiuti e quelli relativi ai contributi ai Consorzi di bonifica.

Il monito ministeriale ha l'esplicita finalità di "eliminare definitivamente tale negativo comportamento, che appare volto a tentare di acquisire un ingiusto vantaggio a danno dei contribuenti".

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

## DAI TRIBUNALI

TRIBUNALE DI BOLOGNA  
19 gennaio 1995

Est. Barbensi - Cantafio c.  
Condominio Domus di Via Saf-  
fi n. 18 in Bologna

**Assemblea dei condomini -  
Deliberazioni - Impugnazioni -  
Istanza di sospensione - Propo-  
sizione contestuale rispetto alla  
presentazione dell'atto intro-  
duttivo del giudizio di impu-  
gnazione - Ammissibilità.**

Dal coordinamento degli ar-  
tt. 1137, comma 2, c.c., e 669  
*quater* c.p.c. discende la possibili-  
tà, per il condomino che impu-  
gna la delibera assembleare, di  
proporre l'istanza di sospensione  
unitamente e contestualmente  
all'atto introduttivo del giudizio  
di impugnazione, essendo altri-  
menti ingiustificata la limitazio-  
ne della proposizione dell'istanza  
di sospensione a solo dopo l'in-  
staurazione del giudizio.

(C.c. art. 1137; c.p.c.,  
art. 669 *quater*)<sup>(1)</sup>

(<sup>1</sup>) Non risultano editti prece-  
denti che abbiano affrontato  
l'esatta fattispecie.

TRIBUNALE DI PIACENZA  
6 febbraio 1996

Pres. Caltabiano - Est Rago  
- Borsani ed altri c. Bersani

**Obbligazioni del locatore  
- Mantenimento della cosa in  
buono stato locativo - Manca-  
ta restituzione dell'immobile -  
Danni subiti dall'immobile  
durante il periodo di abusiva  
occupazione - Risarcimento -  
A carico del locatore - Esclu-  
sione - Fattispecie.**

La mancata restituzione  
dell'immobile locato dopo la ces-  
sazione del contratto di locazione  
determina il venir meno, in capo  
al locatore, di tutti gli obblighi  
contrattuali volti ad assicurare il  
godimento ed il pacifico uso del  
bene. Pertanto non è dovuto dal  
locatore il risarcimento del danno  
(nella specie, dovuto all'allaga-  
mento dell'immobile locato) su-  
bito dal conduttore durante il pe-  
riodo di occupazione abusiva  
dell'immobile.

(C.c. art. 1575;  
c.c. art. 1591)<sup>(1)</sup>.

(<sup>1</sup>) In senso conforme, cfr. Cass.  
22 novembre 1991, n. 12543,  
in *Arch. loc.* 1992, 436. Per  
ulteriori ragguagli, cfr. Trib.  
Vercelli 5 marzo 1984, in  
*Rass. equo canone* 1984, 79;  
Pret. Roma 30 aprile 1988, in  
*Arch. loc.* 1990, 392; Pret.  
Roma 18 aprile 1988, *ibidem*  
e Pret. Firenze 22 febbraio  
1987, *ivi* 1987, 154.

## In Italia 20 mila agenzie

In Italia operano poco meno di  
20 mila agenzie immobiliari. Per  
conoscere l'esatta consistenza del  
fenomeno dell'intermediazione im-  
mobiliare (sino a oggi sostanzial-  
mente sconosciuto nel dettaglio) la  
Fiaip ha commissionato al Cerved  
delle Camere di commercio un mo-  
nitoraggio su tutto il territorio na-  
zionale chiedendo di individuare  
tutte le aziende agenzie immobiliari  
caratterizzate dal codice Istat  
70310 attive e operanti. Dai dati  
ricavati dal registro ditte delle 103  
Camere di commercio italiane è  
emerso che le agenzie immobiliari  
operanti come attività primaria so-  
no 15.297 mentre quelle caratte-  
rizzabili come unità locali o filiali  
di aziende che svolgono in via se-  
condaria l'attività di mediazione  
sono 4.661. Il totale, dunque, rag-  
giunge la cifra di 19.958 unità.

Entrando nel dettaglio dei da-  
ti si osserva come Roma sia la città  
con il maggior numero di agenzie  
immobiliari in Italia (2.330 tra at-  
tività dichiarate primarie e secon-  
darie) seguita da Milano con  
1.418. Poco meno di un migliaio  
a Torino (per l'esattezza 938), se-  
guita da Firenze (725), Genova  
(659) e Bologna (588). Fanalino di  
coda Enna con solo cinque agenzie  
(ma tutta la Sicilia fa rilevare valo-  
ri molto bassi con la punta di 159  
agenzie a Catania) censite nel regi-  
stro ditte della Camera di com-  
mercio mentre una città di medie  
dimensioni come Modena fa regi-  
strare un numero di agenzie di 20  
unità superiore a quello di una  
metropoli come Napoli (268).

«Per la prima volta grazie alla  
Fiaip», ha spiegato il segretario  
nazionale Armando Barsotti, «sia-  
mo in grado di conoscere il nume-  
ro esatto delle agenzie, dato scon-  
osciuto prima d'ora anche ai mini-  
steri dell'industria, del lavoro e  
delle finanze che dovevano rifarsi  
alle variabili indicazioni delle sin-  
gole associazioni. Ora, invece - ha  
aggiunto Barsotti - siamo in pre-  
senza di valori certi che indicano  
con chiarezza come gran parte del  
Paese sia ancora in mano ai media-  
tori abusivi, che intermediano cir-  
ca il 15% del totale delle abitazio-  
ni e degli immobili a uso com-  
merciale compravenduti o locati». E  
da un primo esame delle ragioni  
sociali delle aziende monitorate, si  
riscontra un vasto numero, percen-  
tualmente rilevante, di aziende  
che oltre a svolgere l'attività di  
agenzia effettuano anche quella  
(incompatibile con la mediazione)  
di costruzione di immobili. «An-  
che per questa ragione», ha con-  
cluso Barsotti, «la Fiaip analizzerà  
una per una le eventuali situazioni  
di incompatibilità per segnalarle  
agli organi camerali competenti».

Da la Stampa, 8.12.97

La nostra Costituzione è ricordata nelle parti che fanno comodo ai politici o che solleticano la memoria della Corte costituzionale, è dimenticata nelle parti restanti. Alcune di queste è obbligatorio dimenticarle, perché sono inapplicabili. All'articolo 32 la salute è riconosciuta quale «fondamentale diritto dell'individuo», ma non si chiede il permesso ai batteri, ai virus e agli altri innumerevoli agenti patogeni, che di quel diritto se ne infischiano.

Sergio Ricossa

## 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 controverse ed elimina dall'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

## Corte di cassazione

Sez. I - 3 giugno 1994 n. 5374 - Pres. Corda - Est. De Musis - P. M. La Valva (concl. conf.) - Farano (avv. Casale) c. Cascella (avv. Liberti).

(*Conferma App. Bari 21 giugno 1990*).

**Separazione dei coniugi - Casa coniugale - Attribuzione in uso al coniuge non proprietario - Spese condominiali - A carico del coniuge assegnatario - Legittimità.**

(C.c., art. 155).

*Correttamente il giudice della separazione, dopo aver attribuito la casa familiare di proprietà di un coniuge all'altro, pone a carico di quest'ultimo l'onere del pagamento delle spese condominiali, atteso che la gratuità dell'assegnazione inerisce all'uso della casa, per il quale non deve essere versato corrispettivo, ma non si estende alle spese che tale uso comporta (1).*

(1) Analogamente, per i giudici di merito, nel senso che l'assegnazione della casa coniugale alla moglie, statuita con provvedimento provvisorio del presidente del tribunale in sede di separazione personale dei coniugi, non comporta l'obbligo per il marito di provvedere al pagamento delle quote relative alle spese condominiali, Trib. Roma 28 settembre 1979, *Arch. civ.* 1980, 715, con nota di L. Favino, *Casa coniugale assegnata alla moglie e spese condominiali*.

Sempre in sede di merito, cfr. Trib. Firenze 31 marzo 1977, *Giur. merito* 1977, 750: se con la sentenza di divorzio sia stato attribuito alla moglie il diritto di abitare la casa di proprietà del marito, senza nulla stabilire circa le spese inerenti all'immobile, queste devono essere ripartite secondo i criteri desumibili dalla disciplina normativa degli istituti giuridici in cui si verifica analoga situazione di distacco soggettivo del godimento dell'immobile dal diritto di proprietà. Saranno quindi a carico del titolare del diritto di godimento tutte le spese di riparazioni ordinarie dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non invece da vetustà e fortuito, nonché le spese condominiali di manutenzione ordinaria relativa all'uso delle cose comuni e all'erogazione dei servizi, non quelle inerenti alla proprietà o alla sua conservazione.

In termini generali, per l'affermazione che rientrano nella competenza del giudice istruttore nel corso del giudizio di separazione tutte le questioni concernenti non solo la revoca e la modifica per effetto di circostanze sopravvenute, ma anche l'interpretazione e l'integrazione dei provvedimenti, temporanei e urgenti adottati nella fase presidenziale del giudizio stesso, anche in ordine alla ripartizione tra i coniugi delle spese condominiali e dei servizi inerenti alla casa familiare, Cass. 26 febbraio 1980 n. 1336, *Dir. famiglia* 1980, 498.

In dottrina, nel senso che le spese condominiali gravano sull'assegnatario, a meno che non sia diversamente previsto dai provvedimenti relativi alla separazione, F. Finocchiaro, *Matrimonio*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca* a cura di Galgano, II, Roma 1993, 412, in nota, nonché A. Finocchiaro, in A. e M. Finocchiaro, *Diritto di famiglia*, III, *Il divorzio*, Milano 1988, 508.

## Quando l'espropriazione abbia a oggetto una costruzione, l'indennità va determinata sulla base del valore venale dell'edificio

La Corte, in primo luogo, afferma nella sentenza n. 12036/95 che, nel caso in cui l'espropriazione per pubblico interesse abbia a oggetto una costruzione, l'indennità di esproprio va determinata in modo unitario sulla base del valore venale dell'edificio, a norma dell'art. 39 l. 25 giugno 1865, n. 2359, senza possibilità di distinguere tra valore dell'edificio e valore dell'area di sedime e senza possibilità di applicazione dei criteri di liquidazione fissati dall'art. 5 bis comma 1 l. 8 agosto 1992, n. 359, che si riferiscono esclusivamente alle aree fabbricabili. La Corte, quindi, precisa che le molteplici leggi speciali che, in epoca anteriore al 1974, richiamavano le regole indennitarie dettate dalla l. 15 gennaio 1885, n. 2892 (sul risanamento di Napoli) sono state definitivamente espunte dall'ordinamento per effetto dell'estensione del criterio indennitario di cui all'art. 16 l. 22 ottobre 1971, n. 865 a tutte le espropriazioni comunque preordinate alla realizzazione di opere di enti pubblici (estensione operata dal comma aggiunto all'art. 4 d.l. n. 115 del 1974 con la l. di conversione 27 giugno 1974, n. 247), con la conseguenza che le predette regole indennitarie non hanno ripreso efficacia a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale dei criteri di stima posti dall'art. 16 commi 5, 6 e 7 l.n. 865, cit., non avendo la suddetta declaratoria di incostituzionalità inciso sull'esistenza dei diversi criteri in precedenza fissati dalle menzionate leggi speciali (su questa seconda affermazione della Corte, cfr. anche Cass. n. 4854 del 1989 e Cass. n. 12151 del 1990).

(*Cass. sez. I, 21 novembre 1995, n. 12036*)

Il calendarietto tascabile curato dalla Confedilizia per il 1998

Da *il Giornale*, 10.1.98

Se il governo che governa al minimo indispensabile è una utopia, può invece realizzarsi, in epoche felici della storia, un governo che si contenta di governare meno, molto meno del massimo sopportabile dai governati. Tendenzialmente anarchici, gli onesti considerano il governo un male inevitabile (fors'anche un bene, a dosi omeopatiche), da contenere entro limiti non mortali (se ci riescono).

*Sergio Ricossa*

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro - Anticipazione per acquisto della prima casa di abitazione a favore del proprio figlio - Ammissibilità - Criteri (Corte Cass. 8 luglio 1997, n. 6189)**

La S.C. - per la prima volta a quel che consta - si è pronunciata con la sentenza n. 6189 dell'8 luglio 1997 in merito al diritto del lavoratore, già proprietario della prima casa di abitazione, di chiedere al proprio datore - ricorrendo le condizioni di cui all'art. 1 della legge 29 maggio 1982, n. 297 - l'anticipazione del TFR per l'acquisto della prima casa d'abitazione a favore del proprio figlio.

Nel caso di specie l'impresa datrice di lavoro aveva negato l'anticipazione del TFR ad un proprio dipendente sostenendo che, essendo il medesimo già proprietario di una prima casa di abitazione, non aveva diritto all'anticipazione per acquistare una seconda casa, ancorché questa fosse destinata a diventare la prima abitazione di un nuovo nucleo familiare (quello del figlio) posto che la cennata norma tutela l'esigenza abitativa del lavoratore e del suo nucleo familiare e non quella di altro nucleo. Il Pretore di Milano accoglieva la domanda del lavoratore mentre, nel successivo giudizio di appello, il Tribunale riformava la sentenza di primo grado sul rilievo che nell'8° co. lett. a), della legge 29 maggio 1982, n. 297, la locuzione "per sé o per i figli", in quanto introduttiva di eccezione a regola generale, va interpretata in senso restrittivo, per cui acquirente deve restare il lavoratore, vero destinatario della disposta tutela, e non già il di lui figlio, con la conseguenza della necessità della intestazione comunque al lavoratore dell'acquisto, ancorché diretto alle esigenze abitative del figlio.

Sempre ad avviso del Tribunale, in tale ipotesi, in cui il lavoratore sia già proprietario della prima casa di abitazione e il figlio non lo sia, al dipendente medesimo - non ricorrendo la condizione di legge di carenza di abitazione - non competerebbe il diritto all'anticipazione.

La S.C. rigetta decisamente tale conclusione rilevando che, nell'applicare la legge, il Tribunale si è avvalso di un'argomentazione viziata in radice e, su tale base, ha emesso una decisione non conforme al senso fatto palese dal significato delle parole della norma e dell'intenzione del legislatore, muovendo da un presupposto giuridicamente errato, cioè che la norma, istitutiva dell'anticipazione, sarebbe di carattere eccezionale e, come tale, suscettibile d'interpretazione rigorosamente restrittiva.

Tale disposizione - prosegue la S.C. -, concedendo, in presenza di certi requisiti soggettivi ed oggettivi, l'erogazione di un'anticipazione sul TFR, deroga indubbiamente alla regola della corresponsione del trattamento alla cessazione del rapporto ma, non per questo, può dirsi eccezionale.

Peraltro - ad avviso del S.C. - la disposizione in questione, anche a volerla ritenere tale, incorrerebbe, semmai, soltanto nel divieto d'estensione analogica (art. 14 preleggi): di qui l'erroneità di un suo assoggettamento, invece, ad interpretazione restrittiva.

Invero - prosegue la Corte - il testo normativo da un lato fa uso della locuzione "per sé o per i figli" con la particella disgiuntiva "o" senza alcuna precisazione, limitazione o preferenza e, come tale, indicativa di un acquisto riguardante, indifferentemente, il lavoratore ovvero i figli; d'altro canto, stabilendo che l'acquisto sia fatto per la prima casa d'abitazione, detto testo "fissa questo presupposto che non può che valere distintamente, per il lavoratore e per i figli a seconda che sia l'uno ovvero" gli altri soggetti a quell'acquisto interessati.

Da *il Sole* - 24 Ore, 29.12.97

### **ANACI, FIAIP, Confconsumatori e Confedilizia unite per potenziare la giustizia arbitrale**

Anaci, Fiaip e Confconsumatori - unitamente alla Confedilizia - hanno manifestato la loro "convinta adesione" al progetto di interventi legislativi che assicurino forme di decisione (o composizione) delle controversie civili alternative al sistema giudiziario, con specifico riferimento al contenzioso che origina dai rapporti di condominio negli edifici e di locazione immobiliare.

In un documento congiunto inviato al Sottosegretario prof. Antonino Mirone (che presiede l'apposito Gruppo di lavoro istituito presso il Ministero di Grazia e Giustizia), le organizzazioni anzidette si sono dette certe che lo snellimento delle procedure e la riduzione dei tempi - oltre che dei costi - della giustizia "non siano obiettivi raggiungibili con il solo incremento degli organici della magistratura togata ovvero con sezioni stralcio".

Saverio Fossati e Gino Pagliuca hanno pubblicato su *Gente Money* (11/97) un esaustivo articolo su "tutti i vantaggi delle ristrutturazioni". Sopra, una tabella - tratta dall'articolo - sui costi dei lavori.

## IL CONDOMINIO DALLA "A" ALLA "Z"

### Scale

Le scale - parti comuni dell'edificio ex art. 1117, n. 1, c.c. - sono mantenute e ricostruite (ex art. 1124 c.c.) dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastri solari, qualora non siano di proprietà comune.

La Cass. (16 luglio 1981, n. 4646) ha chiarito che non può invocarsi la disciplina legislativa di cui all'art. 1124 c.c. in merito all'onere delle spese di ricostruzione delle scale comuni quando sul punto vi è una disciplina convenzionale fra i condomini, contenuta nel regolamento condominiale, avente carattere contrattuale.

Sempre in tema di ripartizione delle spese vi è da notare che ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne (v. ANDRONE) e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono tenuti - in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio - a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anche essi hanno, quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare alla incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni. In particolare, per le ragioni esposte, alle spese di illuminazione (v. ILLUMINAZIONE) dell'androne e delle scale devono concorrere, ancorché in misura ridotta, pure i condomini, quali proprietari di autorimesse e di botteghe, che non ne usufruiscono per accedere alle loro proprietà esclusive (Cass. 6 giugno 1977, n. 2328).

Sulle spese per la pulizia v. PULIZIA.

In tema di presunzione di co-

munione delle scale è da ritenere che, in difetto di titolo contrario, ove una area dell'edificio condominiale debba presumersi di proprietà comune, per effetto della utilità che i condomini ne traggono, la medesima presunzione deve valere anche per la scala (dell'edificio stesso) che ad essa dà accesso (Cass. 14 marzo 1977, n. 1027).

Riguardo al *vano scala*, mentre la Cassazione è conforme nel ritenere che l'area costituita dalla proiezione delle scale, sulle verticali in alto e in basso, si presume comune, a norma dell'art. 1117 c.c., e tale presunzione può essere vinta soltanto da un titolo contrario, il quale non è ravvisabile nella generica riserva dell'originario proprietario di apportare al fabbricato le modifiche murarie che avesse ritenuto opportune, contenuta nel regolamento condominiale (Cass. 4 agosto 1977, n. 3486; Cass. 18 maggio 1967, n. 1055; Cass. 23 novembre 1962, n. 3173), per il Trib. Milano (8 giugno 1992, in *Arch. loc. cond.* 1993, n. 2) la proprietà condominiale di tutto il volume lasciato libero dalle scale e delimitato da queste non sembra rientrare tra le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c.; onde non pare al riguardo invocabile la relativa presunzione, al pari di qualsiasi opera che si trova eretta su parti comuni.

In tema di *aperture* (v. anche **MURI**) è da ritenere condivisibile la pronuncia del S.C. (20 giugno 1977, n. 2589), per la quale qualora risulti accertato dal giudice del merito che l'apertura praticata da un condomino in corrispondenza delle scale del fabbricato comune non abbia apportato alcun mutamento alla conformazione e allo spazio delle scale, non abbia limitato il godimento degli altri condomini, non abbia arrecato alcun danno alle parti comuni o pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico del fabbricato, la relativa fattispecie rientra nella disciplina dell'uso della cosa comune.

È stato inoltre specificato che la chiusura con *finestre* (v. **FINESTRE**) a vetri con telaio metallico realizzata su balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini è illegittima, allor-

ché, limitando la circolazione dell'aria all'interno delle scale e dei pianerottoli e determinando conseguenti ristagni di odori, può creare situazioni di pericolo o danni alle parti comuni dell'edificio (Trib. Milano 26 giugno 1989, in *Arch. loc. cond.* 1990, 321).

La Cassazione (18 ottobre 1991, n. 11001) ha altresì puntualizzato che la disposizione dell'ultima parte del secondo comma dell'art. 16 del D.P.R. 27 aprile 1955 n. 547, a norma del quale le rampe delle scale delimitate da due pareti debbono essere munite almeno di un corrimano, non si applica alle rampe delimitate da una parete e da un parapetto normale che, per quanto privo della funzione di appiglio, consente, comunque, l'appoggio.

È da sottolineare che *l'uso esclusivo* di una scala in campo condominiale non significa proprietà della stessa e meno ancora la proprietà del sottoscala, con tutte le conseguenze di legge (Trib. Milano 7 novembre 1991, in *L'Ammin.* 1992, n. 2).

Da ultimo si segnala una recente pronuncia del S.C. (1 dicembre 1992, n. 12833) per la quale nel caso in cui un condomino, munendo di ringhiera la scala ed il pianerottolo di accesso al vano di sua proprietà, abbia trasformato il pianerottolo in terrazzino, si è in presenza di una utilizzazione della cosa comune ovvero della costituzione di un peso a favore della proprietà esclusiva del condomino sulla proprietà comune e non a carico di quella di esclusiva di altro condomino, con la conseguenza che non trovano applicazione le norme che disciplinano le vedute su fondo altrui (art. 907 c.c.), bensì quelle in tema di condominio che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione e di tutelare la stabilità ed il decoro architettonico dell'immobile e di non ledere i diritti degli altri condomini.

V. altresì **PIANEROTTOLI; SOPRAELEVAZIONE** (par. n.)

(da: *Stefano Maglia, Il condominio dall'A alla Z*, ed. La Tribuna)

Figure sconce: l'attività di partito, l'intellettuale impegnato, agli ordini del demagogo insonne. Mussolini che non spegneva le luci di Palazzo Venezia prima dell'alba e lavorava o fingeva di lavorare la notte intera «per il nostro bene». Chiedeva agli italiani: «Volete la vita comoda?», e gli italiani per contentarlo dovevano rispondere (forse da bugiardi): «Noo». Poi giunsero i cattocomunisti dell'austerità, sempre pronti a rovinarci le vacanze, perché, disse uno di loro, «il valore delle vacanze nasce dalla vacanza dei grandi valori». Ah, i grandi valori...; riempirsene la bocca, quindi sputarli addosso all'onesto medio, per farlo sentire un verme, un anellide invertebrato senza coscienza.

Sergio Ricossa

### Affitto sociale, in Italia e fuori

L'affitto sociale, in Italia, risulta mediamente pari a circa il 15% di quello praticato in Spagna, Francia e Olanda, con rendimenti inferiori all'1%.

Fonte: CNEL (doc. 30.10.97) su dati ANIACAP

### Il conduttore può riscattare il bene dal terzo se la vendita avviene anni dopo la comunicazione

Locazione di cose - Immobili urbani - Uso non abitativo - Alienazione - Diritto di prelazione del conduttore - Comunicazione al conduttore - Notevole lasso di tempo tra comunicazione e trasferimento al terzo - Nuova *denuntiatio* - Mancanza - Successiva vendita al terzo - Esercizio del diritto di riscatto del conduttore - Ammissibilità. (Legge 392/1978, articoli 38 e 39; Cpc, articolo 360, numeri 3 e 5).

L'esercizio del diritto di riscatto di cui all'articolo 39 della legge 392/1978 è riconosciuto al conduttore qualora sia trascorso un notevole lasso di tempo tra la comunicazione inviata dal proprietario e il trasferimento del bene al terzo. L'intervallo temporale altera infatti i termini del negozio di cui all'offerta pattizia a causa del diminuito potere di acquisto della moneta. Il locatore alienante ha pertanto l'onere di provvedere a un'ulteriore *denuntiatio* allorché tra la comunicazione al conduttore e la vendita al terzo vi sia un notevole intervallo di tempo che comprometta la parità di condizioni offerte al conduttore e al terzo, date le obiettive variazioni dei valori monetari.

Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 12 luglio - 10 novembre 1995 n. 11716

(Presidente Sciolla Lagrange; Relatore Cocco; Pm - conforme - Gambardella; Ricorrente Mariotti; Resistente e controcorrente Fracassi)

## Il diritto di prelazione sugli alloggi IACP

Iva - Edilizia - Alloggi IACP - Vendita da parte dell'assegnatario - Diritto di prelazione da parte dell'Istituto - Mancato esercizio - Versamento da parte dell'assegnatario all'Istituto di una somma fissa in misura del 10% del valore dell'immobile - Imponibilità - Art. 3, comma 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

(RISOLUZIONE Dipartimento delle Entrate - Direzione centrale per gli Affari giuridici e per il Contenzioso tributario, n. 245/E-III-7-839 del 23 settembre 1995)

L'art. 28, comma 9, della L. 8 agosto 1977, n. 513, dispone che l'assegnatario di alloggio dell'Istituto autonomo case popolari può, in taluni casi, rivendere l'alloggio assegnatogli qualora l'Istituto non eserciti il diritto di prelazione relativo al riacquisto dell'alloggio stesso.

L'art. 1, comma 25, della L. 24 dicembre 1993, n. 560, prevede che il diritto di prelazione di cui sopra si estingue qualora l'assegnatario versi all'Istituto una somma fissa pari al 10% del valore dell'immobile calcolato sulla base degli estimi catastali.

In relazione alla suesposta fattispecie, gli Istituti autonomi case popolari di R. e C., al fine di individuare l'esatta disciplina agli effetti dell'Iva, hanno chiesto di conoscere se la suddetta somma abbia natura di "penale" o di risarcimento del danno a fronte dell'estinzione del diritto di prelazione, oppure configuri un vero e proprio corrispettivo da assoggettare al tributo.

Le Direzioni regionali per le entrate per il Veneto e per il Molise, con le note in riferimento, hanno espresso il parere che la somma di cui trattasi configura il corrispettivo di un'obbligazione di fare, non fare o permettere, da assoggettare ad Iva ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

La scrivente, condividendo la soluzione proposta al riguardo da codeste Direzioni regionali, ritiene che l'importo versato all'Ente cedente, a fronte di un'obbligazione negativa di astenersi dall'esercitare la prelazione, sia da assoggettare ad imposta sul valore aggiunto con l'aliquota ordinaria del 19 per cento, in quanto costituisce il corrispettivo di una prestazione di servizio, avente origine da un'obbligazione di non fare, prevista dall'art. 3 del citato D.P.R. n. 633/1972.

## Rapporto Istat

### Abitazioni, in aumento i minialloggi

Ci sono sempre più case piccole, mentre quelle di maggiori dimensioni e numero di stanze più alto diventano meno numerose. Il parco case si adatta così lentamente ma inequivocabilmente alle mutate esigenze degli italiani, delle famiglie mononucleari o piccole in crescita, della recessione demografica, delle famiglie numerose in via di estinzione. I dati delle abitazioni di nuova costruzione resi noti dall'Istat e relativi al 1993 sono eloquenti: considerando il numero di stanze, quelle con una sola unità sono passate dall'1,3 all'1,6%; gli alloggi con due stanze sono aumentati da 9,8 a 10,4%; le tricamere vedono una lieve flessione, da 19,0 a 18,9%; per 4 stanze si registra un aumento, da 30,5 a 30,9%; per le cinque stanze c'è invece un vero e proprio crollo, da 29,7 a 29,5%. La tendenza a costruire case più piccole è ancora più evidente leggendo i dati relativi all'ampiezza della superficie degli alloggi. Quelli fino a 45 mq passano da 6,8 a 7,0%; per la classe da 46 a 75 mq si registra un piccolo boom da 23,1 a 25,4%; quelli da 76 a 95 mq calano da 31,9 a 31,4%; in discesa le case di superficie compresa fra 96 e 110 mq, che si riducono da 16,2 a 15,5.

### L'erede deve fare l'accettazione beneficiata se l'impugnazione tende all'azione di riduzione

Successioni - Eredità - Accettazione - Accettazione con beneficio d'inventario - Azione di riduzione - Compravendita - Donazione - Simulazione - Negozio dissimulato - Forma - Nullità. (C.c. articolo 564)

L'esperimento dell'azione di simulazione da parte degli eredi, relativamente a un negozio apparentemente oneroso compiuto dal *de cuius* preordinato al successivo eventuale esercizio di riduzione e diretto contro persone estranee all'eredità, non è condizionato all'accettazione con beneficio d'inventario nei soli casi in cui venga in questione la simulazione assoluta di un negozio giuridico o in cui, pur prospettandosi la simulazione come relativa, il negozio dissimulato sia nullo per vizio di forma o per incapacità di uno dei soggetti o per altra causa, non potendo in tali casi negarsi l'interesse del legittimario a fare accertare, indipendentemente dall'azione di riduzione, l'intervenuta simulazione e cioè l'inesistenza dell'apparente negozio giuridico posto in essere dal *de cuius*. Viceversa, allorché sia stato impugnato un negozio oneroso siccome dissimulante una donazione, essendo il negozio dissimulato rivestito della forma prescritta, l'azione di simulazione è in funzione unicamente dell'azione di riduzione e perciò in tanto può essere proponibile, in quanto sussista il presupposto cui è condizionata la proposizione della seconda e cioè l'accettazione con beneficio d'inventario.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 17 ottobre 1995-19 marzo 1996 n. 2294

(Presidente Verde; relatore Spadone; Pm - conforme - Nardi; Ricorrente Morabito; Resistente e controricorrente Pietrani)

## I comandamenti del buon locatore

Come affittare una casa senza farsi ingannare

La società umana, la universa hominum consociata, dovrebbe servire per fare insieme cose più grandi in nobiltà di quelle consentite isolatamente, individualmente. E invece, troppo spesso, serve ad alcuni per derubare gli altri, fors'anche torturarli, ucciderli, sterminarli.

Sergio Ricossa

## Nessun termine di sanatoria nei casi di subaffitto agrario

Le Sezioni Unite della Corte di cassazione (presidente Sgroi; relatore Varrone) con sentenza n. 11218/97 depositata il 13 novembre 1997, hanno risolto un conflitto giurisprudenziale sorto all'interno della terza Sezione in tema di risoluzione di contratti per subaffitto o per subconcessione. Come rilevato dalle Sezioni Unite, il precedente conflitto interpretativo discendeva da un "difficile" collegamento tra l'articolo 5 e l'articolo 21 della legge 203/82, visti i diversi termini assegnati per l'eventuale sanatoria da una parte (articolo 5), o per la contestazione che impedisce il subentro del subaffittuario dall'altra (articolo 21). A ciò va aggiunto che anche il tentativo di conciliazione, prevedendo un termine di 60 giorni, poneva di fatto il concedente in una difficile situazione, da una parte per far valere i propri diritti nei confronti dell'affittuario per la risoluzione del contratto, e dall'altra nei confronti del subaffittuario o subconcessionario per evitare il subentro di quest'ultimo nell'originario contratto.

Con il pronunciamento principale le Sezioni Unite hanno ritenuto prevalente, nel caso di subaffitto, l'applicazione del solo articolo 21, con i termini ivi previsti, senza necessità di concedere il termine di sanatoria di cui all'articolo 5.

A margine della sentenza, ma di portata senz'altro innovativa, le Sezioni Unite affermano, contrariamente a tutta la precedente giurisprudenza, che il termine di quattro mesi per far valere la nullità del rapporto di subaffitto, va inteso non come termine di contestazione, anche con la convocazione ex articolo 46, legge 203/82, per il tentativo di conciliazione, ma proprio come termine decadenziale nel senso di vera e propria iniziativa giudiziaria.

## IVA - ESERCIZIO DI IMPRESE

### Affitto di appartamenti e attività alberghiera

Ove il godimento di appartamenti di uno stabile in comproprietà sia ceduto, direttamente su iniziativa del gestore, a soggetti diversi dai proprietari e dai loro inquilini, reperiti per il tramite dei comuni canali di accesso al soggiorno in località turistiche, e a tale cessione si affianchino tutte le prestazioni proprie dell'alloggio in pensione o albergo, dietro proporzionale corrispettivo, si configurano gli estremi dell'esercizio d'impresa alberghiera, ai sensi degli artt. 2082 e 2195, c.c., con i connessi riflessi in tema IVA.

*Cassazione, Sez. I - 25 agosto 1997, n. 7957 - Pres. Cantillo - Rel. Graziadei*

### Risarcibile il danno alla casalinga infortunata anche se non svolge le faccende domestiche

In caso di sinistro stradale non è ammissibile il risarcimento dei danni morali qualora la responsabilità sia ritenuta sulla base di presunzioni invece che di accertamento concreto della colpa; il danno patrimoniale subito dalla casalinga per la perdita o la riduzione della capacità lavorativa è invece risarcibile anche se essa non svolga faccende domestiche in considerazione dell'opera di direzione e di governo della casa consistendo il danno nella perdita di una situazione di vantaggio, che non rimane escluso dalla mancata sopportazione di spese sostitutive; nella determinazione del danno può farsi riferimento al reddito di una collaboratrice domestica con gli adattamenti suggeriti dalla maggiore ampiezza di compiti.

*Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 6 novembre 1997 n. 10923 (Presidente Meriggiola; Relatore Durante; Pm - conforme - Gambardella) (Cc, articoli 2043 e 2056)*

## I Difensori civici regionali

- Provincia Autonoma di Trento, dott. Alberto Olivo, via Mancini 27 - 38100 Trento (0461/213203; n° verde 1678/51026 lun./ven. 8.30-12; 14-16.30);
- Provincia Autonoma di Bolzano, dott. Werner Palla, via Crispi 6 Palazzo provinciale II - 39100 Bolzano (0471/993450-1 lun./ven. 9-12);
- Basilicata, avv. Francescoantonio Bardi, Giunta regionale della Basilicata, via Anzio - 85100 Potenza (0971/447111 lun./ven. 9-12);
- Campania, Consiglio regionale, centro Direzionale Isola F 13 - 80100 Napoli (081/7783111 lun./ven. 9-13);
- Emilia Romagna, piazza Galileo 4 - 40100 Bologna (051/226070 lun./ven. 9-13; lun./merc. 15-17);
- Friuli Venezia Giulia, dott. Domenico Giavedoni, p.zza Oberdan 4 - 34100 Trieste (040/364130 mart. 9-12); Trieste (040/364130 mart. 9-12); Pordenone (0434/529013 lun.); Udine (0432/506187 giov.); Gorizia (0481/32688 2° e 4° ven. del mese); Tolmezzo (0433/40130 1° e 3° ven. del mese);
- Lazio, dott. Luigi Ierace, Giunta regionale del Lazio, piazza SS. Apostoli 73 - 00187 Roma (06/6791447 lun./ven. 9-12);
- Liguria, dott. Nicola Perrazzelli, viale Brigate partigiane 2 - 16129 Genova (010/565384, n° verde 1678/07067 lun./merc. 9-12);
- Lombardia, dott. Giovanni Jucci, piazza Fidia 1 - 20159 Milano (02/6081267 lun./giov. 9.30-12);
- Marche, avv. Arnaldo Ciani, via Leopardi 9 - 60100 Ancona (071/2298391 lun./ven. 9.15-13.15; mar., merc., giov. 15.45-17);
- Piemonte, dott. Vittorio De Martino, via S. Teresa 7 - 10121 Torino (011/5757386-7 lun./giov. 9-12; 15-18);
- Sardegna, dott. Giovanni Viarengo, Palazzo del Consiglio regionale, via Roma 25 - 09125 Cagliari (070/6014816-7 lun./ven. 8-14; 17-20);
- Toscana, avv. Massimo Carli, via Dei Pucci 4 - 50122 Firenze (055/2382351, numero verde 1678/018488 lun./ven.9-11; sab. 8-13);
- Umbria, dott. Giorgio Battistacci, via Manfredi Fanti 2 - 06100 Perugia (075/5763356 lun./ven. 9-13);
- Veneto, prof. Lucio Strumendo, Palazzo Ferro Fini S. Marco 2321 - 30124 Venezia (041/2701680-2-3 lun./giov. 9-17; ven. 9-14).

## Tasse e tagli

Antonio Fazio si compiace (nel suo discorso per la giornata del risparmio) per i risultati raggiunti, soprattutto per il pareggio fra entrate e uscite correnti del bilancio pubblico che si delinea per l'anno in corso. Non tace però che non gli piacciono gli ingredienti della medicina che è stata fatta trangiugiare all'economia italiana. Sottolinea infatti che questo esito "riflette un inasprimento della pressione fiscale dell'ordine di due punti percentuali e una riduzione dell'incidenza della spesa primaria sul prodotto di circa mezzo punto".

Troppe tasse e pochi tagli: questa la critica fondamentale, aggravata dalla constatazione che i tagli sono l'effetto di una riduzione dei tassi sul debito pubblico, e non di azioni strutturali sul debito, e che, per giunta, l'aumento dell'Iva e altre manovre di bilancio rischiano di creare turbolenza sui prezzi e quindi allontanano l'attesa riduzione del Tasso unico di sconto, cioè del principale indicatore dei tassi a breve. Non si tratta di osservazioni nuove, ma il fatto che siano ripetute con tanta puntigliosità, mentre sono in discussione la Finanziaria in Parlamento e la riforma dello stato sociale con i sindacati, assume il sapore di un monito. D'altronde si può comprendere la preoccupazione del governatore se si tiene conto che le ipotesi di tagli strutturali, annunciate nella dimensione di 9 mila miliardi nel documento di programmazione dell'estate, sono già scese a meno della metà e che in parte saranno sostituite da aumenti di contributi, cioè di quella "pressione fiscale e contributiva" che, per il governatore, fa parte dei "nodi che limitano la competitività e lo sviluppo economico del nostro Paese".

*Il foglio, 1.11.97*

Con l'aria che tira in Italia è facilissimo trovarsi, quasi senza accorgersene, senza patria, senza affetti, senza soldi, senza diritti, senza libertà, senza speranza. Ne faremo senza. A noi basta tenerci aggrappati all'ultima soddisfazione, quella di non piaggiare la schiena per riverire i furbi.

*Sergio Ricossa*

## La stima diretta per il catasto non può essere fatta «a tavolino»

In tutta Italia, le Commissioni tributarie di ogni grado hanno oramai recepito un principio fondamentale del nostro ordinamento: ossia, che i provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione devono essere motivati.

Detto principio, che è sancito da ultimo dalla legge n. 241/1990, non venne di fatto rispettato, in moltissimi casi, dagli Uffici tecnici erariali, quando questi attribuirono la rendita catastale agli immobili censiti nel gruppo D (immobili a destinazione speciale o particolare), come previsto dal D.M. 20 gennaio 1990. D'altra parte, è impossibile per l'U.t.e. motivare l'accertamento, se durante il procedimento di attribuzione della rendita non venne effettuata la stima diretta, obbligatoriamente richiesta dall'art. 10, comma 1, del R.D.l. 652/1939, convertito in legge con modificazioni dalla l.n. 1249/1939.

Questo difetto del procedimento comporta - come stabilito da ormai numerosissime decisioni delle Commissioni tributarie - l'illegittimità dello stesso e quindi l'annullamento della rendita catastale attribuita: la stima diretta non può infatti essere sostituita con una valutazione effettuata a tavolino.

Recentemente, l'amministrazione finanziaria ha ritenuto di aver trovato una giustificazione normativa al suo operato: si tratta del disposto dell'art. 11, comma 1, del D.l. n. 70/1988, convertito in legge dalla l.n. 154/1988. Detta norma - secondo la lettura che ne dà l'amministrazione - consente agli U.t.e. di procedere al classamento senza effettuare la visita sopralluogo e pertanto legittima l'operato degli uffici che determinano le rendite degli immobili del gruppo D senza stima diretta.

In realtà, la norma suddetta viene citata a sproposito: infatti, la "visita sopralluogo" e la "stima diretta" sono due concetti ben distinti. Vediamo comunque di ricostruire esattamente la fattispecie in esame.

In base all'articolo 54 del D.P.R. n. 1142/1949, l'accertamento di ciascuna unità immobiliare urbana veniva eseguito dagli U.t.e. mediante visita sopralluogo, tenendo conto dei dati che il dichiarante (proprietario o altro obbligato) aveva indicato nella scheda di dichiarazione, da predisporre in base alle disposizioni dell'art. 56 del D.P.R. da ultimo citato.

L'art. 4, comma 21, del D.l. n. 853/1984, convertito in legge con modificazioni dalla l. n. 17/1985,

ha previsto un nuovo modello di scheda di dichiarazione, *ai fini dell'iscrizione nel catasto edilizio urbano delle unità immobiliari di nuova costruzione*; scheda che deve contenere dati e notizie "tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche".

Purtroppo, è a tutti noto che gli Uffici tecnici erariali sono in grave ritardo nelle iscrizioni in catasto delle unità di nuova costruzione e delle denunce di variazione. Ebbene, l'art. 11, comma 1, del D.l. n. 70/1988, convertito in legge dalla l. n. 154/1988, prevede semplicemente che il classamento delle unità immobiliari urbane - per le quali la dichiarazione di cui all'art. 56 del D.P.R. n. 1142/1949 è stata redatta sulla scheda prevista dall'articolo da ultimo citato - può ugualmente essere effettuato senza visita sopralluogo: il che vuol dire che per le unità immobiliari di nuova costruzione denunciate prima dell'entrata in vigore del D.l. n. 853/1984, ma ancora da iscrivere in catasto causa ritardi di varia natura, si applica la norma agevolativa (per gli Uffici tecnici erariali, si intende) contenuta nel D.l. stesso.

In parole povere: quella che secondo l'amministrazione finanziaria sarebbe la giustificazione della mancata stima diretta nell'attribuzione della rendita catastale è in realtà una norma prevista per tutt'altra fattispecie (dichiarazione di nuove unità) e relativa non alla stima diretta bensì alla visita sopralluogo.

Ma c'è di più: il Ministero delle finanze, con la lettera circolare n. 3/1320 del 1988, commentando l'art. 11, comma 1, del D. l. n. 80/1988 ha precisato che in tutti i casi di difficile apprezzamento, per la particolarità dell'immobile (si ricordi che il gruppo D comprende gli immobili a destinazione speciale o particolare), si deve comunque procedere con sopralluogo tradizionale.

Sgombrato quindi il campo da ogni equivoco, occorre comunque precisare che la stima diretta (che è attività ben diversa, come si è visto, dalla visita accertamento) è richiesta - per l'attribuzione della rendita catastale delle unità immobiliari del gruppo D del catasto edilizio urbano - dall'art. 10 del R.D.l. n. 652/1939, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. n. 1249/1939: articolo che rimane in vigore e che - quindi - deve essere osservato dagli U.t.e., pena l'illegittimità della rendita attribuita.

Gianluca Groppi

Da *L'Opinione* 15.1.98

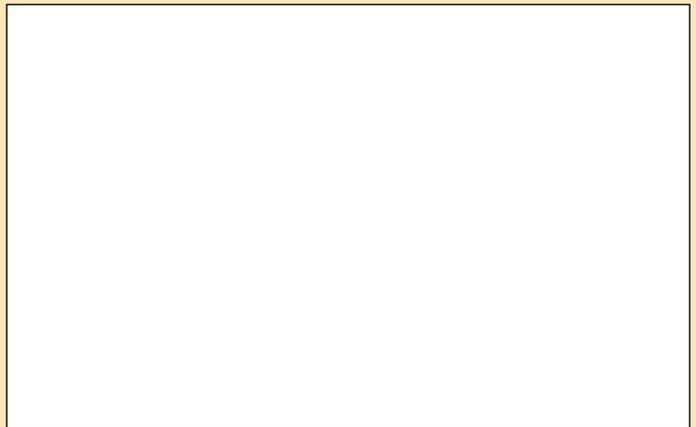
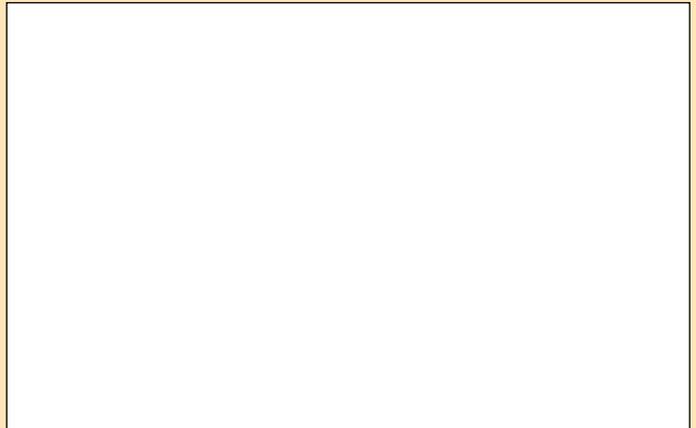
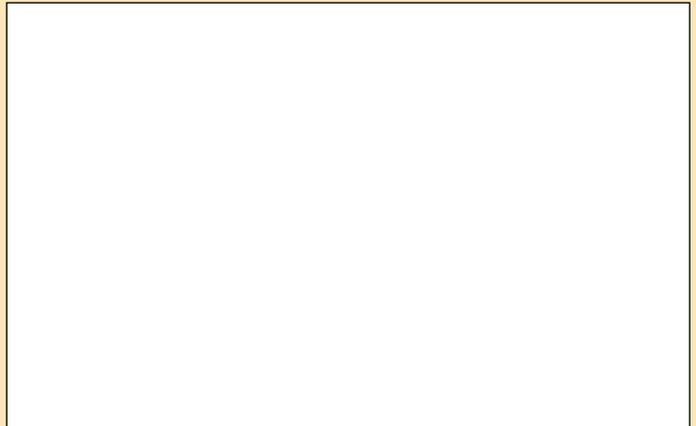
## Il soggetto passivo dell'Ici non è il superficiario ma il Comune concedente

ICI - Soggetti passivi - Diritto di superficie - Immobili costruiti su terreni di proprietà del Comune - Soggetto passivo è il Comune concedente e non il proprietario dell'immobile - Artt. 4 e 7 D.Lgs. 30.12.1992, n. 504

Per i fabbricati costruiti in virtù di un diritto di superficie su terreni di proprietà del Comune, il soggetto passivo dell'Ici non è il proprietario bensì il Comune, e ciò a prescindere dalla circostanza che nessun diritto di rivalsa potrà mai essere fatto valere nei confronti del superficiario, in quanto il concedente (e cioè il Comune) è, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n. 504/1992, esente dall'imposta.

(Oggetto della controversia: domanda di rimborso Ici 1993)  
(COMM. di I grado di Genova, Sez. XII; Pres. e Rel. Torti - Dec. n. 375 del 12 giugno 1995, dep. il 30 giugno 1995)

## CONFEDILIZIA SERVIZI



**Cartelli e cartoline con frasi di Einaudi, Cicerone e Hugo predisposti dalla Confedilizia. Ne è stato fatto invio a tutte le Associazioni territoriali. Richiedibili presso la Sede centrale**

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

**Criteri per l'individuazione di un mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici.**

Il mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici è solo quello che interviene tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, posto che nell'ambito della stessa categoria possono darsi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico-contributivi, stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della stessa categoria.

Il principio costituisce applicazione della regola dettata dall'art. 10 della legge n. 10 del 1977, secondo cui la modifica della destinazione d'uso acquista rilievo quando la realizzazione dell'opera comporti un maggiore carico urbanistico e quindi l'imposizione di un più oneroso contributo di urbanizzazione.

Qualora la modifica avvenga invece all'interno della stessa categoria commerciale-direzionale essa non è rilevante ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Da ciò consegue che un intervento di trasformazione dell'edificio rientra, per i profili urbanistici, nel novero degli interventi conservativi, i quali sono sempre ammessi indipendentemente dall'eventuale contrasto con la destinazione funzionale dell'area.

L'art. 24 della legge n. 426 del 1971 in materia di attività commerciali, obbliga al rispetto delle norme relative alla destinazione d'uso degli edifici nelle singole zone. Ciò sta a significare che l'autorizzazione commerciale non può essere rilasciata quando sussistono elementi preclusivi di ordine urbanistico che non consentono di assentire gli interventi eventualmente necessari per l'attivazione dell'esercizio.

Nell'ipotesi in cui l'edificio sia destinato per la maggior parte ad attività commerciale all'ingrosso e una parte della relativa superficie sia interessata dall'esercizio di attività di vendita al dettaglio e il titolare intenda ampliare la superficie destinata alla vendita al minuto, la relativa richiesta di autorizzazione non può essere negata adducendo un mutamento di destinazione d'uso di parte dell'edificio da attività commerciale all'ingrosso ad attività commerciale al minuto, in quanto sotto il profilo urbanistico la già esistente destinazione commerciale dei locali non consente di configurare un mutamento d'uso giuridicamente rilevante, rimanendosi pur sempre nell'ambito della stessa categoria urbanistica.

*Tar Lombardia-Milano, sez. 3, sent. n. 1236 del 16 ottobre 1995*

**Competenza per l'esercizio del potere di requisizione d'urgenza dei beni di proprietà privata.**

L'art. 7 della legge 20 marzo 1865 n. 2248, allegato E, prevede il potere di requisizione d'urgenza dei beni di proprietà privata in casi eccezionali e per motivi di assoluta necessità e urgenza.

Tale potere è attribuito, in presenza delle condizioni suddette, al prefetto. Soltanto ove il prefetto sia nell'impossibilità di intervenire la competenza suddetta può essere esercitata dal sindaco.

*Cds, sez. 6, sent. n. 693 del 13 settembre 1995*

Nulla di più solenne di una Costituzione. Nulla di meno utile. Sulla carta, l'Unione Sovietica aveva una Costituzione mirabile, nella sostanza aveva i *gulag*. La Costituzione dell'Italia in cui viviamo è abbastanza equivoca da consentire una economia liberale, una economia cattolica, una economia comunista, una economia fascista, secondo i gusti di chi la interpreta. Per esempio, articolo 41: «L'iniziativa economica privata è libera», ma... «non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale» e «la legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali». L'utilità sociale, i fini sociali sono vaghezze suscettibili di tutti i colori dell'arcobaleno, a scelta arbitraria e variabile dei politici che si susseguono al potere.

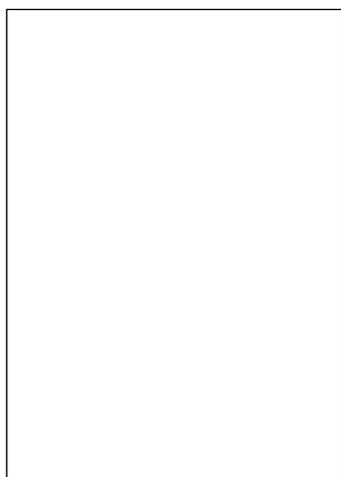
*Sergio Ricossa*

## Esenti da Invim le alienazioni di immobili adibiti a sedi di ambasciate o consolati

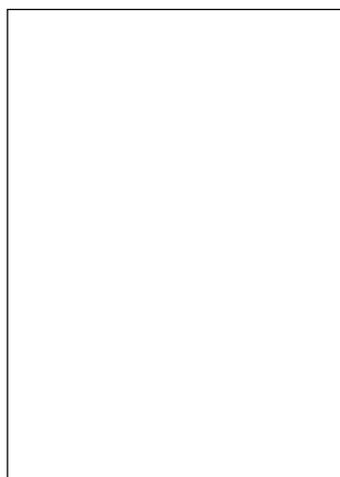
Ministero delle Finanze - Dipartimento delle entrate -  
Circolare 1° ottobre 1997 n. 258/E

La Direzione centrale per la fiscalità locale del ministero delle Finanze ha dovuto affrontare nuovamente la questione delle alienazioni fatte a terzi di immobili adibiti a sede ufficiale di Ambasciata o di Consolato oppure a residenza ufficiale dell'Ambasciatore o del Console di carriera, riconoscendo questa volta l'esenzione dall'Invim di tali fattispecie. La forma utilizzata per rendere nota la posizione del ministero è giustificata in questa occasione non tanto dal contenuto delle istruzioni impartite, quanto dal fatto che viene addirittura mutato l'indirizzo interpretativo del dicastero provocato dal parere espresso dal Consiglio di Stato, sezione III, nell'adunanza del 27 maggio 1997, dopo che la vendita di alcune sedi diplomatiche e la negazione dell'esenzione dall'Invim aveva suscitato molte resistenze da parte delle rappresentanze estere in Italia. Il punto dolente di tutta la vicenda è costituito dall'esistenza di alcune norme (che riconoscono l'esenzione dai tributi nazionali, regionali e comunali per i locali destinati a sede diplomatica o consolare delle rappresentanze estere in Italia), contenute nell'articolo 23 della Convenzione sulle relazioni diplomatiche, stipulata a Vienna il 18 aprile 1961; nell'articolo 32 della Convenzione sulle relazioni consolari, anche questa stipulata a Vienna il 24 aprile 1963; nella legge 9 agosto 1967 n. 804 che ha reso esecutive in Italia dette Convenzioni. Il ministero ha sempre sostenuto l'assoggettabilità all'Invim degli atti di alienazione dei locali in argomento poiché riteneva che con la vendita l'immobile perdesse la propria destinazione per così dire "internazionale". Il Consiglio di Stato invece, in sede consultiva, ha affermato che il momento dell'alienazione costituisce solo un parametro di determinazione del tributo, come del resto si evince nettamente dall'articolo 2, del Dpr 26 ottobre 1972 n. 643, istitutivo dell'Invim, che al comma 1 stabilisce che l'imposta si applica all'atto dell'alienazione a titolo oneroso o gratuito. L'incremento di valore costituisce al contrario il "presupposto del prelievo fiscale" - si veda a tal proposito l'articolo 6, del Dpr n. 643 - ed è in questo arco temporale che deve essere valutata la particolare destinazione del bene immobile. Alla luce di tali espressioni, essendo la titolarità del diritto e il godimento da parte del terzo estranei rispetto al verificarsi del presupposto impositivo, bisogna, di conseguenza, riconoscere l'applicazione dell'esenzione anche in relazione a tale tributo.

## CONFEDILIZIA SERVIZI



La Confedilizia (in accordo con l'ANIEM-Associazione Nazionale Imprese Edili e con la TECNOCONS) ha avviato da tempo Corsi sulle nuove norme in materia di igiene e sicurezza nei cantieri. Per informazioni, tf. 06/4742225.



Opuscolo sull'Euro predisposto dall'apposito Comitato istituito al Ministero Tesoro. È stato inviato dalla Confedilizia centrale alle Associazioni territoriali aderenti, dove può essere consultato dai soci. Sede del Comitato Euro: Via XX settembre '97 - 00187 Roma.

## Bonifica, competenza

Continuano le decisioni di Giudici di pace affermant la propria competenza a decidere le controversie - rientranti nella competenza per valore degli stessi Giudici - riguardanti la restituzione di contributi pretesi da Consorzi di Bonifica. Da ultimo, in questo senso si è espresso - con una sentenza dall'articolata motivazione - il Giudice di Pace di Bergamo. Peraltro, in argomento è da segnalare una sentenza della Cassazione (n. 9534/97) che - andando espressamente di contrario avviso ad una precedente decisione dello stesso organo giurisdizionale di segno esattamente contrario - ha concluso per la competenza del Tribunale, per cui (dopo tale, inatteso *revirement*) è da ritenersi che il conflitto tra sezioni semplici dovrà essere composto dalle Sezioni Unite (le quali, comunque, hanno già deciso - con precedente non richiamato dall'ultima decisione di cui s'è detto - che "l'assimilazione dei contributi consortili ai tributi erariali non si profila come assoluta, ma limitata piuttosto a taluni fondamentali aspetti tra cui quello dell'esazione").

In argomento, cfr. G. Manfredi, *Giurisdizione e competenza in tema di azioni per l'accertamento negativo e la restituzione dei contributi pretesi dai Consorzi di Bonifica*, in *Arch. loc.* 1997, 670.

## Prima casa: sopprimere tutte le imposte

Il Senato ha approvato un ordine del giorno - presentato dal gruppo del Ccd, primo firmatario D'Onofrio - che impegna il Governo a presentare, entro il 31.3.'98, un documento dal quale risultino tutte le imposte comunemente connesse con la proprietà della prima casa, per consentire al Senato di "assumere tutte le determinazioni necessarie per l'esclusione completa da qualunque imposta locale o nazionale della prima casa di proprietà".

## Sicurezza sul lavoro: una proposta molto rigorosa

Sarà discusso dalla Commissione Lavoro del Senato, dopo un ciclo di udienze conoscitive, un disegno di legge presentato dal presidente della medesima Commissione, Smuraglia (Pds), di delega legislativa al Governo per l'emanazione di un testo unico di tutte le norme di tutela della salute e sicurezza sul lavoro. Tale provvedimento è informato a principi di delega estremamente rigorosi e minuziosi.

Per quanto attiene il rapporto di lavoro domestico e quello di portiere, è soltanto prevista la possibilità di "deroghe alle disposizioni incompatibili con la natura di tali rapporti", altrimenti assoggettati a tutte le rilevanti incombenze previste nel progetto di legge.

## DAL PARLAMENTO...

### "Meglio togliere la proprietà che continuare con le imposte"

L'on. Francesco Paolo Lucchese, del Ccd, si è rivolto al presidente del Consiglio e al ministro delle Finanze per segnalare "l'orientamento vessatorio nei confronti dei proprietari di casa", soggetti a una "immorale e grottesca tassazione". Il parlamentare elenca succintamente il peso di vari tributi che colpiscono la casa, rifacendosi ai "calcoli fatti dalla Confedilizia, che sono veri e non possono essere contestati".

Conclusione: "Sarebbe almeno più limpido e più corretto ricorrere al vecchio metodo - in uso nei Paesi comunisti - della spoliazione della proprietà, invece di continuare con lo stillicidio delle imposte".

*Gaudium et spes* sia la divisa dell'onesto, pur senza obbligo di seguire i dettami del Vaticano II. Non saranno i furbi a rovinarci l'esistenza. Se i furbi sono lieti di esserlo, l'onesto è lieto di essere lui cosiffatto, a suo modo un «diverso».

Sergio Ricossa

## Unione di Comuni: sportello Viminale

Il Viminale apre uno sportello per favorire l'unione tra Comuni. Opererà attraverso personale formato con una serie di stage che risponderà al telefono (06/46547633) e attraverso una linea di fax (06/4740987).

A dare l'annuncio è stato il sottosegretario al ministero dell'Interno Adriana Vigneri, che ha sottolineato come lo sportello fornirà consulenza tecnica e ogni chiarimento per agevolare uno strumento finora scarsamente utilizzato dai Comuni, nonostante sia previsto dalla legge 142/90.

## Riforma commercio, Maastricht e locazioni

La riforma del commercio avvicina l'Italia all'Unione economica e monetaria.

(.....)

Si richiedono, soprattutto, passi coerenti di liberalizzazione in altri punti del sistema economico, sulla base degli stessi principi.

Alcune aree si segnalano particolarmente per questi ulteriori passi di liberalizzazione accelerata: il mercato della locazione di immobili, per abitazione e per uso commerciale;...

MARIO MONTI

Corriere sera, 18.1.1998

La protesta, per esempio sotto forma di marce antifiscali, ci attira e la pratichiamo se non altro come esercizio podistico, ma lascia il tempo che trova senza l'appoggio di forze politiche di sinistra, che non l'appoggiano mai (la sinistra è statalista). I linciaggi dei ministri delle Finanze non usano più. L'ultimo avvenne nel 1814 a Milano, figuriamoci un po'. E poi confessiamo di essere contro i linciaggi, preferiamo la gogna. Se non che, ormai, un ministro delle Finanze vale l'altro, tutti sono crudeli. A punire uno, si rischia che il successore sia più crudele ancora.

Sergio Ricossa

## Termine di ordinaria «ragionevolezza» per adibire l'immobile a prima casa

L'art. 1 della legge n. 168/1982 non fissa un termine entro il quale l'immobile, per il cui acquisto sono state concesse le agevolazioni fiscali previste dalla norma medesima, deve essere adibito dall'acquirente a propria abitazione; deve ritenersi, tuttavia, applicabile un termine di ordinaria ragionevolezza, individuabile sulla base dell'*id quod plerumque accidit*. È legittimo, pertanto, la revoca delle agevolazioni nei confronti di un acquirente che a distanza di sei anni non aveva ancora adibito a propria abitazione l'immobile.

Commissione tributaria provinciale Salerno, Sez. VI -

Sent. 19 febbraio 1997

(5 febbraio 1997), n. 26 -

Pres. Della Valle - Rel. Notari

## La casa che si riscalda da sola

Come ridurre i consumi sfruttando la luce solare

La ricerca di soluzioni abitative ed energeticamente efficienti è una costante dell'architettura contemporanea. Un esempio che ha destato grande interesse è «La casa del futuro» vincitrice nel '93 del concorso omonimo organizzato dal Riba (Royal Institute of British Architects) progettata dallo studio Baker Brown-McKay di Londra, di cui un prototipo è montato dall'estate scorsa a Milton Keynes, un moderno insediamento urbano a un paio d'ore a nord di Londra.

Futurehouse è una casa a due piani (la pianta misura circa 180 mq), ideata come modello domestico per uno stile di vita olistico ed ecologicamente sostenibile.

Gli architetti hanno voluto applicare in questa costruzione alcuni principi e filosofie che sembra determineranno i nostri stili di vita in futuro: l'autosufficienza (si prevede che lavoreremo da casa), il risparmio energetico e il riciclaggio.

A questo proposito i mattoni della costruzione, per esempio, sono fissati con malta a base di calce prevedendo la necessità di eventuale separazione e riutilizzo in caso di demolizione, così come possono essere riutilizzati le travi e i blocchi di cemento dei muri e del pavimento e i fogli di zinco che ricoprono il tetto.

Il consumo energetico è estremamente ridotto: si stima di poter coprire i costi annuali di riscaldamento con circa 40 sterline (circa 100 mila lire).

Il legno utilizzato nella costruzione viene importato (Ecological Trading Co., Zeyko-UK) direttamente da fonti non esauribili (Papua-New Guinea dove la foresta tropicale è curata da popolazioni autoctone), men-

tre per plafoni e strutture interne il softwood proviene dalla Norvegia e viene trattato con vernici per legno non tossiche (Borax-UK)

La termoefficienza passiva di Futurehouse viene raggiunta grazie alla sua elevata massa termica, dovuta allo spessore dei muri esterni (400 mm) e delle travi di cemento che li attraversano, ottimi livelli di isolamento e massimo contenimento degli spifferi.

Il riscaldamento centralizzato è quasi un supplemento alla termodinamica che questa casa è in grado di raggiungere passivamente grazie al design: l'aria immagazzinata nell'area sottostante la costruzione beneficia dell'effetto termico del terreno che la circonda presentando rispetto alla temperatura esterna qualche grado in più in inverno e qualche grado in meno d'estate. Tramite un ingegnoso sistema di tubature questa riserva d'aria viene utilizzata circondandola lungo un circuito di ventilazione attraverso la serra fino ai vani abitabili, e temperando così il clima interno dell'edificio.

D'estate, con una minima variazione al corso ottenuta aprendo le finestre e la porta della serra, si stabilisce una naturale corrente d'aria (gratis) che percorre l'edificio.

Sul tetto si trovano sei pannelli solari (Thermomax evacuated tube panels), che preriscaldano l'acqua raccolta in contenitori in un vano della cantina altamente isolato.

I costi di costruzione per Futurehouse si aggirano intorno alle 550 sterline per metro quadro (circa 1,4 milioni), il costo totale del prototipo in vendita a Milton Keynes intorno a 150 mila sterline.

## Insignificante la trascrizione dei preliminari di vendita

Un'indagine svolta dalla Confedilizia e dall'aderente F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ha permesso di constatare che le richieste di trascrizione dei preliminari di vendita raggiungono una percentuale pressoché insignificante. Questo sia per evitare costi aggiuntivi che per ragioni di carattere fiscale.

I dati sono stati resi noti a Bologna nel corso di un convegno indetto dalla F.I.A.I.P. in argomento e che ha visto la presenza di rappresentanti del mondo notarile e bancario oltre che della proprietà edilizia e degli agenti immobiliari.

«L'errore - ha dichiarato il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - è stato quello di trasformare la possibilità di trascrivere i preliminari che il D.L. di fine dicembre prevedeva, in un obbligo. Oggi, così, la trascrizione dei preliminari - con la conseguente incommerciabilità dei beni che essa determina per lungo periodo - non è più nella disponibilità delle parti. Anzi, la legge ha reso pericolosa anche la stipula di preliminari liberi, e cioè senza intervento di notaio, prevedendo che anche essi divengano obbligatoriamente trascrivibili con l'accertamento giudiziale dell'autenticità delle firme.

## I problemi dei proprietari nel 1897

Il 24 novembre 1897 il quotidiano *Il Progresso* di Piacenza riportava la deliberazione dell'Associazione fra i proprietari di fabbricati di Napoli di prendere l'iniziativa di un congresso nazionale per discutere problemi della proprietà urbana. Fra gli argomenti da trattare: il «disegno di legge relativo all'imposta fabbricati»; le «riforme ai provvedimenti giudiziari nei rapporti fra proprietari e conduttori morosi»; la «tutela dei proprietari di fronte alle amministrazioni pubbliche e alle società assuntrici di pubblici servizi».

Si ripete: l'iniziativa dei proprietari di Napoli è del 1897. Milleottocento. Un secolo tondo tondo dopo, che cosa ci sarebbe da cambiare a quei problemi indicati?

## ICI evasa

Potenziale evasione sulle unità immobiliari censite

	% Evasione
LOMBARDIA	1,43
VALLE D'AOSTA	2,39
EMILIA-ROMAGNA	3,65
PIEMONTE	4,39
TOSCANA	4,61
MARCHE	5,25
LIGURIA	5,44
LAZIO	5,80
FRIULI	6,58
ABRUZZI	6,68
UMBRIA	7,15
VENETO	7,51
CAMPANIA	8,29
SARDEGNA	9,14
SICILIA	13,55
MOLISE	15,74
PUGLIA	16,11
BASILICATA	16,52
CALABRIA	17,64
TRENTINO-ALTO ADIGE	N.C.
<b>PERCENTUALE NAZIONALE</b>	<b>7,27</b>

Anno 1993 - Fonte: Ministero delle Finanze, *IL SOLE-24 ORE*

## CONFISCA

### A furia di non detrarre...

L'Ici? È indetraibile. L'Invim? Era detraibile. È morta. Poi è risorta, con nuovo nome: Isvim. E ora l'Isvim, ex Invim, è indetraibile.

L'Irap? Sarà indetraibile. E così via. Insomma: si paga l'imposta (progressiva) sui redditi, e poi, con quel poco di reddito che resta (mediamente, meno della metà di quel che si è guadagnato), si pagano l'Ici, la Tarsu, la Tosap, l'Isvim, l'Irap e via tassando. Sempre senza mai poter dedurre dal reddito quel che si paga in tasse, imposte e balzelli vari. Come se il reddito servisse essenzialmente - pagata l'imposta sul reddito - a saldare una lunga serie di tasse.

Di questo passo, di indetraibilità in indetraibilità, si arriva alla confisca.

Mangiar bene non è abbuffarsi, è mangiare con attenzione ai sapori. Sergio Ricossa

## DI BALZELLO IN BALZELLO...

### Inondazioni: se ci si assicura, perché pagare i Consorzi?

Sono in corso iniziative per introdurre l'obbligo di assicurarsi contro le calamità naturali, come le inondazioni. È un ulteriore balzello mascherato che presto o tardi finirà col colpire la proprietà della casa...

Ci si chiede, a questo punto, a che cosa servirebbe - tanto per fare un esempio - pagare i contributi di bonifica. Se ci si deve difendere dalle inondazioni, i casi sono due: o si paga il Consorzio (e l'assicurazione obbligatoria è un di più) o si paga l'assicurazione (e il Consorzio è un di più). *Tertium non datur*, come si diceva un tempo.

### Tutto il dato Istat minuto per minuto

- 1) Nei giorni di rilascio dei dati si svolgono briefing di presentazione riservati ai giornalisti delle agenzie di stampa.
- 2) Le agenzie interessate a partecipare debbono farne richiesta all'ufficio stampa.
- 3) I briefing dell'Istat hanno inizio alle 8.30 dopo che i giornalisti presenti avranno spento i loro telefoni cellulari e verificato l'efficacia dei collegamenti dei loro eventuali computer.
- 4) Dalle 8.30 alle 8.45 i telefoni cellulari ed i collegamenti via modem devono rimanere staccati.
- 5) Alle 8.58 il funzionario addetto annuncerà che è possibile il collegamento. Il giornalista dovrà limitarsi a dire: "Sono... dall'Istat" oppure "It's... from Istat" e lascerà poi il telefono sul tavolo.
- 6) Alle ore 9.00 in punto avverrà il rilascio dei dati. In ogni caso il rilascio sarà subordinato al via del funzionario addetto, anche se per qualsiasi motivo dovesse avvenire con qualche secondo di ritardo.
- 7) Eventuali infrazioni provocheranno la sospensione dai briefing dell'agenzia responsabile per un tempo minimo di un mese. Poiché alcuni dati diffusi dall'Istat hanno rilevanza sul mercato, l'infrazione potrebbe anche giustificare una denuncia all'autorità giudiziaria.  
da Istat notizie, 30.9.'97, "Le regole per il rilascio dei dati"

### I livelli (e le sigle) della pianificazione urbanistica

La pianificazione urbanistica diventa sempre più complessa, perché si moltiplicano sia gli strumenti sia i livelli territoriali. Conseguentemente, è sempre più difficile, per il cittadino, esserne a conoscenza.

A livello sovracomunale operano il *piano territoriale di coordinamento* (competenza: Provincia), il *piano territoriale paesistico* (Regione), il *piano di area di sviluppo industriale* (Regione), il *piano di area metropolitana* (ma le Province metropolitane non sono ancora state istituite), il *piano di bacino* (Autorità di bacino), il *piano per il parco* (Ente parco), oltre ad altri *piani speciali di sviluppo*.

A livello municipale agiscono il *piano regolatore generale comunale* (Comune) e il *programma di fabbricazione* (Comune). Due o più Comuni possono insieme disciplinare il territorio (ma di solito preferiscono ciascuno agire per conto proprio) attraverso il *piano regolatore generale intercomunale*.

Strumenti attuativi dei precedenti piani sono il *piano particolareggiato di esecuzione*, il *piano di lottizzazione*, il *piano di zona* per l'edilizia economica e popolare, il *piano degli insediamenti produttivi* e il *piano di recupero*.

Nel linguaggio degli amministratori locali e dei progettisti quasi tutti gli strumenti ricordati sono citati con sigle quali Ptc, Ptp, Prg, Pasi, Pip, Pdz, Pdl, Ppe, Pdf, Pam, Peep ed altre ancora, non sempre né di agevole pronuncia né di immediata riconoscibilità per chi non sia addetto ai lavori.

### Citazioni



Le frasi di Sergio Ricossa pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Manuale di sopravvivenza a uso degli italiani onesti*, ed. Rizzoli. Introduzione di Sergio Ricossa.

### Confedilizia è su Internet

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

### Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione aprile 1996 - aprile 1997	1,7%	1,27%
Variazione maggio 1996 - maggio 1997	1,6%	1,20%
Variazione giugno 1996 - giugno 1997	1,4%	1,05%
Variazione luglio 1996 - luglio 1997	1,6%	1,20%
Variazione agosto 1996 - agosto 1997	1,5%	1,12%
Variazione settembre 1996 - settembre 1997	1,4%	1,05%
Variazione ottobre 1996 - ottobre 1997	1,6%	1,20%
Variazione novembre 1996 - novembre 1997	1,6%	1,20%
Variazione dicembre 1996 - dicembre 1997	1,5%	1,12%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione aprile 1995 - aprile 1997	6,3%	4,72%
Variazione maggio 1995 - maggio 1997	6,0%	4,50%
Variazione giugno 1995 - giugno 1997	5,4%	4,05%
Variazione luglio 1995 - luglio 1997	5,3%	3,97%
Variazione agosto 1995 - agosto 1997	5,0%	3,75%
Variazione settembre 1995 - settembre 1997	4,9%	3,67%
Variazione ottobre 1995 - ottobre 1997	4,6%	3,45%
Variazione novembre 1995 - novembre 1997	4,6%	3,45%
Variazione dicembre 1995 - dicembre 1997	4,1%	3,07%

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



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

Anno 8  
Numero 2

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e  
fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 3 febbraio 1998