



All'interno

- Detrazioni 41%, una vittoria della Confedilizia
- Nuova clausola contratti di locazione
- Antenne paraboliche, gruppo di lavoro Rai
- Tributi sugli immobili, nuove sanzioni
- I contributi di Bonifica non sono tributi
- Affitto agrario, proposte e prospettive
- Quando l'inquilino truffa...
- Affitti in nero, caccia alle streghe

Notiziari

- **CNR Casa**
Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica
- **ADSI**
Associazione dimore storiche italiane
- **FIAIP**
Federazione italiana agenti immobiliari professionali
- **ASSINDATCOLF**
Associazione sindacale datori di lavoro domestico

IL DECALOGO DELLA CASA MALATA

- 1 Il Fisco sulla casa è aumentato del **940%** dal 1980 al '96
- 2 La **Camera** ha adottato un progetto di retroguardia per le locazioni abitative e fa orecchi da mercante per le locazioni commerciali
- 3 Chi affitta **non riesce a rientrare** nella disponibilità di casa sua
- 4 Chi affitta paga le tasse anche **sui canoni non percepiti**
- 5 Le **case popolari** non adempiono alla loro funzione
- 6 Gli **estimi a valore** sono espropriativi
- 7 Se l'estimo è sbagliato, **non c'è niente da fare**
- 8 Per i contributi di bonifica vige una generale **disapplicazione della legge**
- 9 **Obblighi e controlli** a cascata si sono abbattuti sulla casa
- 10 **Troppi medici** al capezzale della casa malata

Il Presidente da Milano a Crotone

Sui problemi connessi alla nuova normativa afferente alle agevolazioni fiscali per lavori edili, il Presidente confederale ha incontrato al Ministero Finanze il Capo della Segreteria tecnica del Ministro, sen. Sposetti. Sforza Fogliani ha poi partecipato, a Milano, all'Incontro sui problemi attuali dell'immobiliare promosso da Unioncasa e, a Crotone, al Convegno "Edilizia e sviluppo del territorio" organizzato dalla locale Associazione territoriale aderente



Il Presidente della locale Associazione territoriale dott. Antonio d'Ettoris apre il Convegno di Crotone. Al tavolo dei relatori - col moderatore Pasqualino Pandullo, giornalista Rai - il Presidente confederale

alla Confedilizia. Il Presidente ha anche presieduto, a Piacenza, una pubblica riunione illustrativa della normativa per i condomini varata con la Finanziaria '98 e, a Roma, partecipato - unitamente al Segretario Generale Bertoncini - alla conferenza stampa per la presentazione del volume di Paola Bottero "L'incredibile casistica degli sfratti - Quel che capita con i prefetti" (edito da Confedilizia edizioni) nonché alla conferenza stampa di presentazione del decalogo della "casa malata" al Centro documentazione economica giornalisti.

A Radio Popolare, il Presidente confederale ha partecipato ad un dibattito in diretta sulla nuova legge per le locazioni con il Sottosegretario Mattioli e con il Segretario provinciale del Sicut di Milano, Rancati. Sforza Fogliani è anche stato intervistato dal TG 1, dal TG 2, da Antenna 3 e - alla radio - dal GR 1 nonché da Radio 1 (rubrica "Questione di soldi").

Il Segretario generale Bertoncini è stato intervistato dal TG 1 e da Telemontecarlo. Ha anche svolto un intervento al Convegno dell'Associazione Bianchi Bandinelli sul disegno di legge delle "città storiche".

CONSORZI DI BONIFICA

Alle Camere un diluvio di interventi

Il problema dei Consorzi di bonifica, segnatamente in ordine alla contribuzione, non assilla soltanto i proprietari immobiliari, ma desta l'attenzione anche dei parlamentari, al punto che numerosi sono gli interventi, senza distinzione di colore politico, che si registrano sia alla Camera sia al Senato. Ne citiamo solo alcuni.

Il deputato di An Storace rileva che il Consorzio di bonifica dell'Agro romano chiede il pagamento degli oneri a cittadini i quali non ricevono "alcun servizio da parte del Consorzio": il Consorzio, per di più, si serve di vecchi dati catastali e non pubblicizza in alcun modo sia i diritti elettorali sia date e modalità di votazione, al punto che il parlamentare ritiene "scandalosa" la "questione di tale ente".

Il deputato leghista Vascon sollecita interventi ministeriali per aggiornare la banca dati catastale dei Consorzi.

Il deputato Turrone (Verdi) invita i ministri dei Lavori pubblici e dell'Ambiente a negare l'autorizzazione al Consorzio di bonifica Corfio (L'Aquila) a derivare acqua dal fiume Aterno.

I deputati del Pds Rotundo, Abaterusso e Stanisci, ricordando che sono all'esame del Parlamento proposte di legge intese a sopprimere i Consorzi di bonifica, sollecitano il ministro per le Politiche agricole ad affrontare il problema del trasferimento delle funzioni e competenze che il Ministro continua ad espletare nei confronti dei Consorzi.

L'on. Delmastro Delle Vedove (An), nel giudicare il contributo di bonifica "ancor più odioso se si riflette sul fatto che le opere, sempre più di frequente, nulla hanno a che vedere con il concetto di bonifica che dovrebbe comunque costituire sempre il vero e proprio oggetto sociale dei Consorzi", sollecita il ministro per le Politiche agricole ad emanare il decreto di fissazione dei perimetri di contribuzione.

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

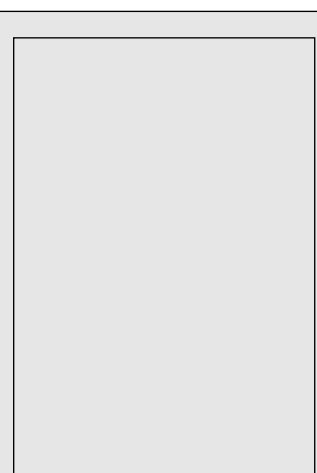
Gli organi centrali
della Confedilizia

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>

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



Studio del prof. Giuseppe Guarino sulla natura (non tributaria) dei contributi dei Consorzi di bonifica. È stato trasmesso alle Associazioni territoriali e ai componenti del Coordinamento legali. Può essere richiesto, dai soci interessati, alla Sede centrale della Confedilizia.

Unioncasa: nominato consiglio direttivo

Flavio Santovito è stato confermato presidente di Unioncasa: lo ha deciso l'Associazione di proprietari, risparmiatori, investitori e operatori immobiliari, che ha rinnovato il consiglio direttivo. Oltre al presidente, sono stati nominati due vice: Floro Bisello e Paolo Gobbi.

I criteri delle tariffe per acqua e fognature

Il Cipe - Comitato interministeriale per la programmazione economica - ha emesso le direttive per la determinazione, in via transitoria, delle tariffe degli acquedotti e del canone di fognatura per il '98. La verifica delle tariffe è affidata agli Upica - Uffici provinciali industria commercio artigianato. L'incremento delle tariffe del servizio di fognatura non potrà superare lo 0,7%.

La deliberazione del Cipe (n. 248/97) è a disposizione delle Associazioni territoriali che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

Giudice unico, decreto legislativo

È stato definitivamente approvato il Decreto legislativo che elimina le Preture e riordina la geografia degli Uffici giudiziari (cfr. Cn n. 10/97).

Il testo integrale del provvedimento può essere richiesto alla Sede centrale dalle Associazioni aderenti alla Confedilizia.

Mutui casa, boom nel '97

Gli italiani tornano a comprare case. E, grazie al drastico calo dell'inflazione e dei tassi di interesse, sono disposti a indebitarsi più del passato per comprare un'abitazione. Stanno a dimostrarlo i dati contenuti nel Bollettino Statistico della Banca d'Italia, che certificano un vero e proprio boom nel '97 dei finanziamenti delle famiglie consumatrici per l'acquisto di un immobile. Alla fine del settembre scorso l'indebitamento complessivo delle famiglie italiane per l'acquisto di una casa ammontava infatti a 77.836 miliardi di lire, il 10,7% (7.530 miliardi) in più rispetto al settembre '96.

Oblazione condono residenti fuori Italia

Con Decreto Ministero Finanze 4.2.1998 (in G.U. 11.2.98) sono state definite "Modalità e termini per il versamento dell'oblazione per la definizione delle violazioni da parte dei soggetti non residenti in Italia".

Il testo del provvedimento può essere richiesto dalle Associazioni aderenti alla Confedilizia centrale.

AMENTÀ

Rifondazione comunista contro la Confedilizia

Il decalogo della casa malata diffuso dalla Confedilizia "è ispirato essenzialmente da ciarpame liberista, condito da difesa strenua della rendita e dell'evasione fiscale": lo ha dichiarato all'Ansa - facendoci un grande onore - il deputato di Rifondazione comunista De Cesaris. Il quale (ma chissà come ha fatto a contarli...) ha anche aggiunto che, in Italia, "un contratto di locazione su due è in nero".

"Eccezionale carenza di disponibilità abitative"

"Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di prorogare l'attuale normativa in materia di esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili urbani adibiti ad uso abitazione, tenuto conto della eccezionale carenza di disponibilità abitative...".

È la premessa del recente decreto-legge per la proroga in vita delle Commissioni prefettizie. Non c'è nulla da commentare... Veramente una bella fantasia!

La medicina per riaprire il mercato delle locazioni...

Le segreterie nazionali Cgil, Cisl e Uil hanno espresso all'agenzia di stampa AGI "un giudizio complessivamente positivo" sulla proposta di legge Zagatti per la riforma delle locazioni. E fin qui... tutto come da copione. Ma i conti non tornano più quando le sullodate segreterie dichiarano che esso potrà consentire una "liberalizzazione controllata dei canoni", "indispensabile per la riapertura del mercato delle locazioni". Se la medicina è questa...

GIURISPRUDENZA CASA

Inquilino e riparazioni "su cosa non locatagli"

L'art. 1577 del Codice civile prevede, al suo secondo comma, che l'inquilino può direttamente eseguire "riparazioni urgenti" sulla cosa a lui locata e ottenere poi il rimborso delle relative spese dal locatore, salvo il solo obbligo di darne contemporaneamente avviso a quest'ultimo. L'art. 2028 sempre del medesimo Codice prevede poi che "chi, senza esservi obbligato, assume scientemente la gestione di un affare altrui, è tenuto a continuarla e a condurla a termine finché l'interessato non sia in grado di provvedervi da se stesso". Il discorso, dunque, è per "riparazioni urgenti alla cosa locata", ma con un'importante sentenza (n. 9465/97, inedita) la Cassazione ha ora fatto applicazione delle norme di cui trattasi anche in riferimento a cose "non locate".

"Il conduttore che, avvalendosi dei poteri sostitutivi e di gestione conferitigli dagli articoli 1577, secondo comma, e 2028 Codice civile, esegue riparazioni urgenti - ecco il principio stabilito dalla Suprema Corte - ancorché su cosa non locatagli, ha diritto al rimborso". Nel caso di specie, il conduttore aveva riparato l'appartamento sovrastante quello locatogli, entrambi di proprietà del locatore, dal quale gli provenivano infiltrazioni.

Amministratori condominiali e decreto ingiuntivo contro i morosi

Gli amministratori condominiali sono assistiti da una particolare procedura per poter recuperare le spese condominiali dai condomini morosi: possono infatti ottenere dal competente (per valore) giudice, decreto ingiuntivo - immediatamente esecutivo, anche nonostante opposizione - nei confronti di chi non ha corrisposto il dovuto. Devono però fornire, del credito condominiale, "prova scritta": e la Cassazione ha di recente affrontato e risolto una particolare, specifica fattispecie di valida "prova scritta".

"Costituisce prova scritta idonea ad ottenere decreto ingiuntivo (artt. 63 disp. att. Cod. civ. e 633 Cod. proc. civ.) per il pagamento delle spese condominiali - ha detto la Suprema Corte nella recente sentenza n. 9787/97, inedita - il verbale dell'assemblea che approva il rendiconto, perché la relativa delibera vincola anche gli assenti ed i dissenzienti finché non sia dichiarata nulla o annullata dal giudice dell'impugnazione, se non decaduti (art. 1137 Cod. civ.)". Quest'ultimo articolo, com'è noto, stabilisce che le delibere condominiali devono essere impugnate entro trenta giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Ancora sull'appartenenza del sottotetto condominiale

Nuova, esaustiva presa di posizione della Cassazione sull'appartenenza del sottotetto condominiale. In una sentenza (n. 9788/97) tuttora inedita, la Suprema Corte ha ribadito che "il sottotetto può essere considerato come pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano soltanto se assolve mediante la creazione di una camera d'aria all'esclusiva funzione di isolamento e protezione dell'appartamento stesso dal caldo, dal freddo o dall'umidità e non anche nella diversa ipotesi che esso abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da permettere l'utilizzazione come vano autonomo". In quest'ultima ipotesi - ha detto ancora la Cassazione - "l'appartenenza deve essere stabilita in forza di titolo idoneo ed in mancanza di questo sulla base della presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ., pur non comprendendo detta norma esplicitamente il sottotetto nell'elencazione delle parti comuni dell'edificio, allorché esso risulti oggettivamente destinato all'uso comune".

Cattivo uso dell'immobile, l'inquilino paga...

Importante precisazione della Cassazione a proposito di una clausola che viene spesso inserita nei contratti di locazione e di cui, da qualcuno, si contestava finora la legittimità.

"La disposizione (ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 8312/97, inedita) contenuta nell'art. 1590 cod. civ. - secondo cui il conduttore deve restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, «salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto» - esprime una regola generale dalla quale si ricava la possibilità di un deterioramento normale della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità del contratto) oppure alla vetustà (art. 1609, primo comma, cod. civ.), che rientra nella liceità giuridica del godimento della cosa e che, dunque, il locatore è tenuto a sopportare in quanto derivante dall'utilizzo conforme". Pertanto - ha detto ancora la Cassazione, nella stessa occasione - "nel caso in cui le parti abbiano pattuito che il conduttore è tenuto al risarcimento dei danni derivanti dal cattivo uso dell'immobile locato, non viene introdotta una limitazione di responsabilità rispetto al generale principio normativo indicato, in quanto il cattivo uso è quello non conforme al contratto, mentre il normale deterioramento conseguente all'uso conforme al contratto non dà luogo al risarcimento, salvo l'obbligo del conduttore di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

L'arruffio delle leggi permette di abusarne. Le procure della Repubblica, talvolta, sembrano nostalgiche dell'autodafé. È come se in Italia fosse tornata l'Inquisizione; e dice Dino Basili: «Passi la *santa* Inquisizione, ma l'Inquisizione!». L'Inquisizione *tout court*, laica, miscredente, politica! Oggi la magistratura italiana è criticata perfino dai magistrati che la compongono. Magistrati accusano e imprigionano altri magistrati. Per di più, accusanti e accusati sono tutti più o meno disposti ad anteporre la politica alla giustizia, o questa è l'impressione che forniscono. Vorremmo non crederlo, ma se il male così fosse, non sarebbe una novità dei nostri tempi imbarbariti: sarebbe una costante storica italiana. Fu ben Giolitti a dire che da noi «le leggi si applicano ai nemici, si interpretano per gli amici».

Sergio Ricossa

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre
180 Associazioni
territoriali

Per informazioni
su indirizzi e sedi
tf. 06/6793489

Fisco: tasse e imposte locali vanno adeguatamente motivate

Le amministrazioni locali non possono imporre in maniera automatica tributi che pure sono previsti da disposizioni di legge, perché in questi casi hanno l'obbligo di motivare le ragioni che impongono il ricorso a nuove tasse ed imposte, altrimenti il prelievo è da considerarsi illegittimo.

È in questi termini che si è espresso il Consiglio di Stato, con due recentissime decisioni della quinta sezione (n. 108 e n. 127 di quest'anno, depositate rispettivamente il 28 gennaio ed il 9 febbraio scorsi) che hanno dato definitivamente torto rispettivamente ai comuni di Genova e di Napoli nell'ambito di una "querelle" che li opponeva ad alcuni contribuenti.

La "vertenza" che riguarda la città di Genova contrapponeva l'amministrazione cittadina ad alcuni professionisti, i quali contestavano il fatto che l'amministrazione avesse deciso di imporre oneri molto più elevati agli studi professionali rispetto alle altre categorie di cittadini relativamente al pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Gli interessati sostenevano che non si capiva per quale motivo gli immobili adibiti ad attività professionale dovessero essere assoggettati ad un prelievo assai più forte del normale, basato sulla capacità di produrre reddito da parte dei professionisti che vi lavoravano anziché più correttamente sull'effettiva capacità dei locali stessi di produrre i rifiuti.

In primo grado, il TAR aveva dichiarato il ricorso inammissibile, ma i giudici di Palazzo Spada lo hanno accolto sulla base del presupposto che la previsione di tariffe differenziate, correlate alla natura dell'attività economica esercitata, non può essere affatto considerata scontata. Infatti, in questo caso l'amministrazione comunale "deve fornire adeguata motivazione delle operazioni compiute e, in particolare, della congruenza tra la natura dell'attività economica separatamente considerata e lo scopo dell'atto, che consiste nella copertura dei costi del servizio". Va di conseguenza considerata illegittima "la previsione di tariffe correlate al contenuto economico delle attività esercitate" qualora "non siano espresse le ragioni di tale scelta". Ad analoghe considerazioni il supremo organo della giustizia amministrativa è pervenuto nell'altra sentenza, che riguardava l'applicazione della "vecchia" sovrimposta sui fabbricati, la Socof. I giudici di palazzo Spada sottolineano che sembra "ragionevole" ritenere che "prima di imporre nuovi tributi ai contribuenti" ogni Comune abbia il dovere di "verificare se è possibile procedere al risanamento delle proprie finanze" anche in altro modo. Se questo non è consentito, è in ogni caso necessario dare adeguata motivazione ai cittadini della decisione di ricorrere alla leva fiscale o tariffaria.

Ristrutturazioni, ecco il regolamento ministeriale

Pubblichiamo il regolamento dei ministeri delle Finanze e dei Lavori pubblici previsto dall'articolo 1, comma 3, della legge collegata alla Finanziaria '98 (cfr. Cn n. 1/98) recante agevolazioni per lavori edilizi

Articolo 1

1. I soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta del 41 per cento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono tenuti a:
 - a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, al centro di servizio delle imposte dirette e indirette, individuato con decreto dirigenziale, mediante raccomandata, comunicazione della data in cui avranno inizio i lavori redatta su apposito modello approvato con il medesimo decreto dirigenziale; copia della concessione, autorizzazione ovvero della comunicazione di inizio dei lavori, se previste dalla vigente legislazione in materia edilizia; i dati catastali identificativi dell'immobile o, in mancanza, copia della domanda di accatastamento; copia delle ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili relativa all'anno 1997, se dovuta; nel caso in cui gli interventi siano effettuati su parti comuni dell'edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice civile, copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese; se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, nonché la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori;
 - b) comunicare preventivamente all'Azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori;
 - c) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute negli anni 1998 e 1999 per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione;
 - d) trasmettere, per i lavori il cui importo complessivo supera la somma di lire 100.000.000, dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli Albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi.
2. Per i lavori iniziati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento gli adempimenti di cui al comma 1, lettere a) e b), sono effettuati entro 40 giorni da questa ultima data.
3. Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Articolo 2

1. Il contribuente opera irrevocabilmente la scelta della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali costanti e di pari importo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta.

Articolo 3

1. Ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici comunicano all'ufficio dell'amministrazione finanziaria di cui all'articolo 1, entro il trentuno luglio dell'anno successivo a quello di effettuazione del bonifico, gli elenchi dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti. Tali elenchi, predisposti su supporti magnetici aventi le caratteristiche e il tracciato record stabiliti con decreto dirigenziale, sono trasmessi unitamente a una nota, sottoscritta dal legale rappresentante della banca o altro soggetto autorizzato, contenente i dati identificativi del mittente, il numero di supporti, il numero di soggetti in esso contenuti e il totale dei bonifici effettuati.

Articolo 4

1. La detrazione non è riconosciuta in caso di:
 - a) violazione di quanto previsto all'articolo 1, commi 1 e 2;
 - b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi;
 - c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1;
 - d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla Direzione regionale delle entrate territorialmente competente.

È cambiata la messa, è cambiata la Chiesa. Nel 1875 l'«Osservatore Romano» scriveva articoli contro il fisco italiano, contro lo sperpero del denaro pubblico, contro «il facile ascolto delle dottrine di sinistra». Dopo il Vaticano II i papi hanno girato gli altari e girato politica. Stanno coi dottrinari di sinistra, con gli spreconi del denaro pubblico, coi torchiatori dei contribuenti. A quanto pare, i torchiatori erano riprovevoli quando si chiamavano Quintino Sella, che doveva coprire le spese del Risorgimento; non lo sono più se si dichiarano papisti o amici dei papisti (il Pci, prima di diventare Pds e andare al governo coi clericali, era già numericamente il secondo partito cattolico d'Italia, sebbene solo il 40 per cento dei suoi elettori ammettesse di credere in Dio e nella Chiesa).

Sergio Ricossa

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

Detrazione 41%: si completa il quadro normativo

Novità sulle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi, la detrazione del 41% dall'Irpef prevista dal "collegato" alla Finanziaria '98 (si veda *Cn* Gennaio '98). Sono stati infatti diffusi il regolamento di attuazione dell'art. 1 della l. 449/97 (pubblicato a lato), il decreto dirigenziale contenente il modulo per la richiesta di ammissione alla detrazione (comunicazione di inizio lavori), e la circolare del Ministero delle Finanze illustrativa di tutta la disciplina (n. 57/E). Di seguito si segnalano le indicazioni più importanti da tenere presenti per una corretta applicazione della legge.

- Con riferimento alle principali categorie di interventi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), il fatto che gli interventi previsti in ciascuna categoria siano normalmente integrati o correlati ad interventi di categorie diverse (es.: gli interventi di manutenzione straordinaria sono completati da opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria) rende necessario tener conto del carattere assorbente della categoria superiore rispetto a quella inferiore, con la conseguenza di ammettere l'agevolazione anche quando l'intervento "inferiore" in sé considerato non ne avrebbe diritto.
- I possessori o detentori dell'unità immobiliare residenziale possono anche assumere la qualifica di imprenditori individuali, anche agricoli, se l'immobile relativo all'impresa sulla quale vengono svolti gli interventi non costituisce bene strumentale per l'esercizio dell'impresa, né bene alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, nonché di soci di società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice e soggetti equiparati, nonché partecipanti alle imprese familiari.
- Il limite soggettivo di 150 milioni di importo massimo di spese su cui calcolare la detrazione deve essere correlato al limite oggettivo relativo alla realizzazione degli interventi sulle unità immobiliari. In particolare se uno stesso soggetto possiede o detiene più di un immobile, questi può calcolare la detrazione applicando il limite del 41% di 150 milioni ogni anno per ciascuna delle unità immobiliari possedute o detenute; in caso di comproprietà, contitolarietà di diritto reale o coesistenza di più diritti reali, a ciascun comproprietario o contitolare spetta la detrazione, fino ad un massimo del 41% di 150 milioni per ogni anno, per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

Una vittoria secca della Confedilizia

La Confedilizia ha avuto una parte assolutamente determinante nell'ottenere dai competenti Ministeri l'interpretazione (fatta propria dalla Circolare) che le agevolazioni di cui alla Finanziaria competono ai proprietari anche di più unità immobiliari, e per ogni unità immobiliare.

Non appena stagiatisi a livello ministeriale l'interpretazione restrittiva che riferiva le agevolazioni - nel loro tetto massimo - solo ai singoli contribuenti (interpretazione che allora era esclusiva, e che oggi si affianca invece a quella anzidetta), la Confedilizia - in stretto contatto con il prof. Pezzana, dell'ADSI - è intervenuta presso i Ministeri delle Finanze e dei Lavori Pubblici, anche inoltrando appositi e dettagliati promemoria illustrativi del punto di vista confederale tecnico-giuridico e di merito.

Siamo lieti (e dobbiamo darne atto soprattutto al ministro Visco ed al Capo della sua Segreteria tecnica sen. Sposetti) che la tesi della Confedilizia sia stata accettata, con tutto ciò che di positivo ne risulta sul piano di una più ampia ricaduta delle agevolazioni a favore della proprietà edilizia.

- Con riferimento all'obbligo di inviare al centro di servizio la fotocopia del pagamento dell'Ici 1997, si chiarisce che essa non va inviata quando, ad esempio, la detrazione interessi l'inquilino o il possessore che nel 1997 non era tenuto al pagamento dell'Ici in quanto non possedeva l'immobile.
- La trasmissione del modulo per la comunicazione di inizio lavori, in caso di proprietà, contitolarietà o coesistenza di diritti reali, può essere effettuata da uno solo dei soggetti che intendono avvalersi della detrazione. Per gli interventi sulle parti comuni, invece, il modulo deve essere inviato dall'amministratore di condominio o da uno qualunque dei condomini.
- Per quanto concerne l'obbligo di effettuare il pagamento delle spese detraibili mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del qua-

le il bonifico è effettuato, si precisa che in caso di comproprietà, contitolarietà o coesistenza di diritti reali, il bonifico deve recare l'indicazione di tutti i soggetti che intendono usufruire della detrazione, mentre in caso di lavori su parti comuni dell'edificio il bonifico deve recare l'indicazione sia del codice fiscale dell'amministratore, o del condomino che procede al pagamento, sia del condominio.

- Relativamente all'obbligo di conservare, per l'eventuale esibizione in sede di controllo fiscale, le fatture e le ricevute comprovanti le spese effettuate e la ricevuta del bonifico bancario con cui è stato effettuato il pagamento, si evidenzia che in caso di lavori effettuati sulle parti comuni i documenti devono essere intestati al condominio.

Tutto il materiale informativo del caso è stato tempestivamente trasmesso alle Associazioni territoriali, ove può essere consultato dai soci.

BONIFICA

Nessuna novità per il beneficio

Una recente sentenza delle Sezioni unite della Cassazione (n. 968 del 30.1.'98) ha statuito che la mancata emanazione del decreto di determinazione del perimetro di contribuzione non esclude l'obbligo di contribuzione nei confronti dei proprietari di immobili siti nel comprensorio di bonifica.

Si tratta di un orientamento che ha scarsissima incidenza pratica e non tocca il cardine di quanto stabilito con chiarezza dalle medesime Sezioni Unite nell'ottobre '96, che cioè si può sottoporre un immobile a contributo di bonifica solo quando esso tragga dalle opere di bonifica un "beneficio diretto e specifico", che si traduca in un incremento di valore fondiario. I requisiti sostenuti dalla Confedilizia per valutare la legittimità dell'imposizione sono sempre stati incentrati, appunto, sulla sussistenza di tale beneficio e non hanno mai toccato il perimetro di contribuzione.

Sul fronte della competenza, i Giudici di pace continuano intanto a ritenere la propria competenza sulla base della sentenza Cass. n. 1118/85. Da ultimo, un'elaborata sentenza in questo senso è stata emessa dal Giudice di pace di Lecce avv. Francesco Mazzotta.

Franco Modigliani, premio Nobel italo-americano, ha scritto recentemente: «Quando vengo in Italia sono sempre un po' preoccupato: e se un giudice mi mette dentro? Poi dopo un po' di giorni mi fa uscire, ma cosa devo dirgli per uscire?».

Sergio Ricossa

La privacy è entrata in casa, nei condomini e nelle locazioni

Nuova clausola da inserire nei contratti

Le norme sui dati personali (la legge 675/96, cosiddetta della *privacy*) sono entrate anche nella casa. Infatti, alcune applicazioni della legge hanno conseguenze per quel che concerne il condominio e la locazione.

Nell'ambito condominiale, si ritiene che, essendo l'elenco dei proprietari ricavabile da un pubblico registro (Conservatoria registri immobiliari), esso sia "trattabile" (la legge definisce "trattamento" qualsiasi utilizzo dei dati personali) senza necessità, per l'amministratore, di procurarsi il consenso dei condomini stessi. E invece da ritenersi che la comunicazione all'amministratore dei dati personali dell'inquilino debba essere autorizzata al proprietario dall'inquilino stesso. Non si rende necessario all'amministratore notificare al Garante dei dati personali l'elenco dei condomini, in quanto il possesso di una raccolta di dati non va notificato quando essi siano finalizzati "unicamente all'amministrazione dei condomini di cui all'art. 1117 e seguenti del codice civile, limitatamente alle categorie di dati, di interessati e di destinatari delle comunicazioni necessarie per l'amministrazione dei beni comuni, conservando i dati non oltre il periodo necessario per la tutela dei corrispondenti diritti" (tale la previsione del d. lgs. 255/97: cfr. *Cn* sett. '97).

Ai fini del consenso da esprimersi da parte del conduttore al condomino a comunicare all'amministratore i propri dati personali (per es., per la convocazione ad un'assemblea condominiale in cui abbia diritto di partecipazione il conduttore), oltre che per ogni altra eventuale occorrenza (quale potrebbe essere l'intestazione di un'utenza di servizi pubblici), la Confedilizia suggerisce d'inserire nei contratti di locazione una semplice e sintetica clausola di questo tipo: "Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione".

DECRETI FINANZE

Un floppy
per i registri immobiliari

Dal 20/4/98 obbligo di presentazione delle note di trascrizione, iscrizione e delle domande di annotazione su supporto informatico presso le conservatorie dei registri immobiliari di Bergamo, Brescia, Brindisi, Cagliari, Catanzaro, Chieti, Cosenza, Cuneo, Enna, Ferrara, Roma 1, Roma 2 e Velletri. A stabilirlo è il Decreto 4/2/98 del Ministro delle finanze pubblicato in *G.U.* serie generale n. 41 del 19/2/98. Sempre il dicastero di viale Europa ha stabilito, con dm 4/2/98, che, dalla stessa data, dovranno essere redatte su supporto informatico le note di trascrizione, iscrizione e domande di annotazione da presentarsi presso il servizio di pubblicità immobiliare degli uffici del territorio di Agrigento, Sassari e Sondrio. È stato specificato all'articolo 2 di entrambi i dm che presso le conservatorie e presso gli uffici del territorio prima elencati saranno a disposizione di coloro i quali non sono in grado di redigere le note su floppy, le apparecchiature e il software necessario per registrare su dischetto le formalità che dovranno successivamente essere presentate allo sportello.

La legislazione, che chiede ubbidienza agli altri, ubbidisce essa stessa alla tendenza per cui più leggi ci sono, più bassa è la loro qualità, più basso è il rispetto che sentiamo per la normativa.

Sergio Ricossa

DAL PARLAMENTO

Sussurri e grida che ci riguardano

Il deputato Delmastro Delle Vedove (An) propone che i Comuni stabiliscano un'aliquota ridotta dell'Ici per quei proprietari immobiliari che stipulano contratti di locazione con canoni rientranti in fasce di oscillazione fissati dai Comuni medesimi.

I senatori Bettamio e altri, di Forza Italia, propongono che l'imposta di registro sia applicata in misura fissa di 100 mila lire una sola volta per ciascun locatore, in caso di locazione di più fondi rustici.

L'on. Peretti, del Ccd, propone di modificare l'imposta sulle successioni e donazioni, al fine di ridurne l'incidenza.

Il sen. Danieli (An) ha presentato una proposta di legge per esentare il contribuente dal pagamento delle sanzioni fiscali per violazioni meramente formali.

Un folto gruppo di senatori appartenenti ai più diversi gruppi politici (primo firmatario Bucciero, di An; poi parlamentari di Forza Italia, Cdu, Verdi, Ppi, Pds, Rifondazione comunista, Rinnovamento Italiano, Partito sardo d'azione e Lista Pannella) ha proposto di incrementare il limite, tuttora vigente (cfr. *Cn* genn. '98), di 100 lire delle sanzioni per infrazioni ai regolamenti condominiali. La proposta è di portare a 100 mila lire tale limite, rivalutabile dall'amministratore condominiale secondo l'indice Istat annuale dei prezzi al consumo, senza necessità di delibera assembleare o modifica regolamentare.

Gli onn. Volontè, Teresio Delfino, Pannetta e Marinacci, del Cdu, lamentano che il piano stralcio delle aree fluviali del Po impedirebbe, di fatto, ogni attività agricola e chiedono il rinvio del piano alle istituzioni competenti perché sia riesaminato.

I parlamentari di An Delmastro Delle Vedove, Foti, Martinat, Migliori e Zacchera chiedono di prorogare al 31.12.2000 il termine per l'accatastamento dei fabbricati ex rurali.

Rispondendo a un'interrogazione del deputato leghista Ballaman il ministro Visco ha comunicato che a tutt'oggi non vi sono procedure di contabilizzazione per estrarre dati catastali su supporto informatico e che si prevede la realizzazione di un progetto ("Catasto-Comuni-Notai") che consentirà di ottenere visure e certificati direttamente presso i Comuni e con possibile scarico su supporti magnetici.

Il senatore verde Pieroni denuncia l'esistenza di circa 30 mila alloggi di proprietà delle Fs, che nel '93 traevano un saldo negativo di 30 miliardi annui da tale patrimonio, lamentando che una parte di tali alloggi sia assegnata a dirigenti con redditi elevati e a proprietari di altri immobili.

L'on. Mazzocchi (An) propone una riduzione dell'Iva per l'acquisto di arredamento per la prima casa da parte di nuove coppie.

Il sen. Castelli (Lega) propone l'installazione, nelle abitazioni private degli utenti che lo richiedono, di un contascatti telefonico, con onere a carico metà dell'utente e metà della concessionaria.

Immobili previdenziali:
bando per la consulenza

Entra nel vivo il piano straordinario per la vendita del patrimonio immobiliare degli enti di previdenza da cui il Governo attende un incasso di almeno 3mila miliardi: il ministro del Lavoro Tiziano Treu ha dato il via libera al bando per la selezione dell'advisor, il consulente che dovrà assistere il ministero e gli Enti nella predisposizione e attuazione della vendita dei quasi 400 immobili (cfr. *Cn* febbraio '98) che Enpaf, Enpals, Fsd, Inpdai, Inail, Epsema, Inpdai e Ipost sono stati chiamati a immettere sul mercato. La gara si concluderà alle 12 del giorno 15 aprile. Al vincitore toccherà anche la predisposizione e l'attuazione del piano di marketing e di rendere appetibile ai fondi di investimento e alle banche di affari, nazionali e internazionali, le aste di vendita. Le prime a strettissimo giro di posta: forse già a ridosso dell'estate o subito dopo.

CN È SU INTERNET

Da gennaio *Confedilizia notizie* è su Internet.

Viene riprodotto esclusivamente il sommario di ogni numero.

La pagina viene aggiornata mensilmente, contemporaneamente all'uscita delle prime copie dalla tipografia. Quindi, in largo anticipo sulla consegna postale tradizionale.

<http://www.confedilizia.it>

Circolare ministeriale
sull'Ici in Gazzetta

Il Ministero delle Finanze ha disciplinato - con Circolare n. 49/E del 13 febbraio - le modalità di pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale* degli estratti delle delibere comunali concernenti l'Ici, prevista dal D. Lgs. n. 446/97.

La Circolare prevede che l'estratto della delibera contenga non le sole aliquote, ma anche le eventuali detrazioni o riduzioni di imposta.

Le richieste di pubblicazione da parte dei Comuni che perverranno alla *Gazzetta* entro il 30/4 saranno pubblicate entro il 15 di maggio e gli estratti saranno ordinati secondo l'ordine alfabetico dei Comuni. Ai contribuenti, le Finanze rammentano che la mancata pubblicazione dell'estratto di cui trattasi in *Gazzetta* non significa che il Comune non abbia adottato la prevista deliberazione in materia Ici (con conseguente applicazione dell'aliquota minima).

Antenne paraboliche: la Confedilizia
parte attiva del gruppo di lavoro Rai

Videoconferenza il 4 aprile

C'è un fenomeno che nella vita dei condomini e della casa in genere sta assumendo sempre maggior diffusione: si tratta della vistosa crescita d'interesse per le trasmissioni televisive via satellite, la cui ricezione è possibile attraverso l'installazione delle cosiddette antenne paraboliche. La Confedilizia, nella sua funzione di rappresentante degli interessi dei proprietari di casa, sta prendendo parte ad un progetto che mira a promuovere l'installazione d'impianti condominiali per la ricezione della tv digitale via satellite.

Il programma - promosso da Raisat con la collaborazione, oltre che della Confedilizia, dell'Anci, dell'Anaci e delle organizzazioni di categoria Eurosatellite e Eutelsat - avrà un primo momento di divulgazione nella videoconferenza prevista per sabato 4 aprile. Saranno collegate le sedi Rai (oppure i municipi) di una ventina di città italiane: i capoluoghi di Regione e di Provincia autonoma. Parteciperanno rappresentanti della Rai, della Confedilizia e dei Comuni, amministratori condominiali, tecnici antennisti. In tale occasione saranno illustrate le motivazioni che inducono a preferire l'installazione di antenne paraboliche condominiali, verranno fornite indicazioni sui costi di tali impianti e sulle modalità richieste per le delibere condominiali e sarà presentata l'ampia offerta di canali e programmi televisivi che si potranno vedere con le nuove antenne, a partire dai tre canali digitali Raisat1-Cultura e spettacolo, Raisat2-Ragazzi e Raisat3-Enciclopedia.

Si tratta di un progetto di notevole rilevanza, al quale la Confedilizia sta partecipando attivamente per garantire che il passaggio alle nuove tecnologie televisive avvenga con la più ampia tutela delle ragioni della proprietà immobiliare, con riferimento sia ai condomini sia ai singoli proprietari di casa.

Presidenti e consiglieri delle Associazioni territoriali sono invitati a partecipare, recando con sé soci interessati alla questione, alla videoconferenza del 4 aprile. Con circolare a parte le Associazioni sono state informate degli aspetti pratici. Per ogni ulteriore informazione ci si può rivolgere alla Sede centrale.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riscossione quote di spesa

Nel caso di edifici destinati ad alloggi popolari ed economici, qualora venga concordata da tutti gli interessati una nuova disciplina di gestione con la quale si prevede che la riscossione delle quote di spesa relative ai singoli alloggi sia effettuata non più dall'ente proprietario, bensì direttamente dall'amministratore del condominio di gestione con esonero da ogni responsabilità per il mancato pagamento, il predetto ente non può ritenersi obbligato in solido con l'inquilino moroso. Per effetto del trasferimento della gestione si verifica, infatti, un cambiamento nel lato attivo del rapporto obbligatorio in quanto all'ente, originariamente legittimato a richiedere il pagamento delle quote, si sostituisce l'amministratore del condominio di gestione, mentre nulla muta nel lato passivo.

Sezione II, sentenza 23 gennaio 1998 n. 681 - Pres. Volpe; Rel. Scherillo; Pm (conf.) Nardi; Ric. Iapq di Pordenone; Int. Amministrazione del Condominio Bottechia lotto 14/16

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Restituzione immobile vincolato

Risoluzione di un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile vincolato con provvedimento del Ministero per i beni ambientali e culturali - Esecuzione del rilascio - Irrilevanza del provvedimento amministrativo

In tema di controversia sul diritto alla restituzione di un immobile vincolato con provvedimento del Ministero per i beni ambientali e culturali, ai sensi della l. 1089/1939, conseguente alla risoluzione di un contratto di locazione per la scadenza del termine, il giudice ordinario non può disapplicare il provvedimento amministrativo impositivo del vincolo sul presupposto dell'assoluta irrilevanza dello stesso, posto che l'esecuzione del rilascio non incide in alcun modo sul vincolo di destinazione gravante sul bene, non producendo quest'ultimo alcun effetto sul contratto di locazione.

La circostanza che il decreto del Ministero dei Beni culturali sottoponga un certo bene immobile alle disposizioni legislative di tutela previste dalla l. 1089/1939 affermando "l'interesse particolarmente importante dell'antico esercizio commerciale ivi condotto" (nel caso di specie un ristorante), facendo così riferimento, oltre che all'immobile, anche "all'esercizio" di ristorante, può valere come vincolo di destinazione, destinato ad operare del tutto indipendentemente dai rapporti privatistici che attengono al bene e, comunque, con riferimento alla "destinazione economica" dello stesso, non all'attività di chi lo utilizza e, tanto meno, all'identità dell'utilizzatore (cfr. Cons. Stato 723/1983 e Cons. Stato 321/1990).

Tribunale Milano - Sez. X civ. - n. 803 - 23 gennaio 1997 - pres. Piombo - est. Spinnler

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade venerdì 10 aprile il termine di pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 1998.

Gli importi dei contributi, con riferimento alle diverse tipologie di rapporto e categorie di lavoratori, sono riportati sotto.

Retribuzione oraria effettiva	CONTRIBUTO ORARIO (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	
	Collaboratori italiani o europei	Collaboratori extracomunitari
fino a 10.910 lire	2.233 lire (458)	2.281 lire (506)
da 10.911 a 13.330 lire	2.514 lire (515)	2.569 lire (570)
oltre 13.330 lire	3.071 lire (629)	3.138 lire (696)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.622 lire (332)	1.657 (367)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°-1°-98 è di lire 6.770 al giorno (2.360 per pranzo e/o colazione, 2.360 per cena, 2.050 per alloggio).

Supplemento al periodico dell'ADSI con gli Atti del Convegno "Beni culturali privati e interesse pubblico". Il Convegno si è svolto a Firenze il 5 giugno dello scorso anno

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Comitato esecutivo Cei

Si è svolta a Roma una seduta del Comitato esecutivo della Cei-Confédération européenne de l'immobilier, presieduta da Lorenzo Camillo. Aderente per l'Italia è la Fiaip, che era rappresentata dal vicepresidente turistico Facco e dal segretario generale Barsotti. È intervenuto il segretario generale della Confedilizia, Bertoncini.

Questionari Guardia di Finanza

"L'agente immobiliare" (n. 5/97) pubblica un'esauritiva trattazione - a cura di Roberto Fanelli - del tema "I questionari della Guardia di Finanza alle agenzie immobiliari". Si dà conto degli accertamenti che possono essere compiuti con l'invio di questionari o altre richieste.

Convegno a Miami

Dal 20 al 22 maggio si terrà a Miami Beach (Florida) il Congresso annuale della locale associazione degli agenti immobiliari. In relazione ai recenti accordi intercorsi tra la Fiaip e gli agenti immobiliari della Florida, al Congresso parteciperà anche una delegazione italiana.

Prevenzione incendi: undici incontri con gli operatori interessati

Una serie di incontri sulla prevenzione incendi si svolgerà, fra aprile e giugno, in undici città italiane. L'organizzazione è della società consortile Tecnocons, con il patrocinio della Confedilizia.

Ciascun incontro, articolato in lezioni di quattro ore il mattino e di tre ore il pomeriggio, vedrà la partecipazione, come docenti, del prof. Corbo, docente al Politecnico di Milano, dell'ing. Marinelli, dirigente del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, e del comandante provinciale dei Vigili del fuoco.

Saranno illustrati le norme di legge e le norme tecniche, gli adempimenti amministrativi necessari per richiedere e ottenere il certificato di prevenzione incendi e tutti gli aspetti tecnici connessi. Gli incontri sono rivolti ad amministratori immobiliari, amministratori di condominii, tecnici dell'edilizia, progettisti ecc.

Il calendario degli incontri è il seguente: Venezia, 1° aprile; Torino, 22 aprile; Bari, 29 aprile; Palermo, 6 maggio; Genova, 13 maggio; Roma, 22 maggio; Bologna, 27 maggio; Milano, 3 giugno; Firenze, 10 giugno; Cagliari, 17 giugno; Napoli, 24 giugno.

Informazioni presso le locali Associazioni della Confedilizia.

Vernice antigraffiti, sconto TARSU

Il consigliere comunale di Milano Fabrizio De Pasquale (Forza Italia) ha proposto che il Comune applichi uno sconto sulla tassa rifiuti (Tarsu) ai cittadini che si organizzino in proprio per ripulire la facciata della propria casa. La proposta - che ha fatto registrare numerosi pareri favorevoli - tende ad incentivare l'utilizzo di una speciale vernice autopulente, una sorta di barriera antispray: dopo il primo trattamento (una pellicola trasparente passata su tutta la facciata), le scritte vengono cancellate con un semplice getto d'acqua.

“Bonus trasferta” per giovani del Mezzogiorno

Per favorire la mobilità da Sud a Nord di circa 5mila giovani tra i 19 e i 32 anni interessati ai cosiddetti Pip (Piani di inserimento professionale), residenti nel Mezzogiorno, il D.L. n. 4/98 prevede un “bonus trasferta” di 800mila lire al mese per 12 mesi in conto spese di vitto e alloggio, in aggiunta alle 600mila lire di stipendio per 20 ore alla settimana.

Il testo integrale del provvedimento può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla sede centrale della Confedilizia.

Proposta di legge per l'uso diverso

Una proposta di legge in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione è stata ultimamente presentata alla Camera dei deputati dagli onn. Burani Procaccini (Forza Italia), Cascio (FI), Errigo (Rinnov. it.), Vincenzo Bianchi (FI) e Riccio (An).

La proposta prevede che tali locazioni siano regolate dal Codice civile, con rinnovo della locazione - alla scadenza del contratto - di anni tre, alle stesse condizioni contrattuali. Peraltro, in quest'ultimo caso ed ove il canone non corrisponda all'evidenza alle condizioni di mercato, entrambe le parti, sia congiuntamente che disgiuntamente, possono ricorrere a Commissioni conciliative costituite presso le Camere di commercio che - in mancanza di accordo - possono dichiarare cessata la locazione.

La proposta prevede altresì che continuino ad applicarsi le sole norme di cui agli articoli da 34 a 41 della legge dell'equo canone nonché che, al termine del periodo di rinnovo contrattuale di cui s'è detto, il conduttore possa optare per la proroga di mesi 18 della durata del contratto in sostituzione della corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento.

Tributi sugli immobili: dal 1° aprile nuove sanzioni

Dal 1°-4-'98 cambia radicalmente il sistema delle sanzioni tributarie. In tale data entrano infatti in vigore i 3 decreti legislativi di riforma (nn. 471, 472 e 473 del 18.12.'97), concernenti i nuovi principi generali e le nuove misure previste per i singoli tributi.

In linea generale, le principali novità consistono nell'unificazione delle sanzioni amministrative, che si suddividono ora in sanzioni pecuniarie e sanzioni accessorie, e nella codificazione dei principi di legalità, imputabilità e colpevolezza, e di personalizzazione della responsabilità.

Per quanto concerne la tassazione sugli immobili, particolare rilievo assumono le novità introdotte in tema di violazioni alla normativa su Irpef, Irpeg, Ilor, Ici, Tosap, Tarsu, Iciap, Registro, Invim, Successioni e Donazioni, Ipotecarie e Catastali.

Di seguito pubblichiamo uno schema con le principali innovazioni di interesse per la proprietà immobiliare. Deve però osservarsi che la furia legislativa che ha colpito il legislatore fiscale nel 1997 non ha mancato di produrre i suoi effetti dannosi anche nel campo delle sanzioni. Due esempi: a) in materia di tributi locali ed indiretti (d.lgs. 473) manca la previsione della sanzione per l'omesso o tardivo versamento. Da qualche parte si è ritenuto che debba essere applicato l'art. 13 del d.lgs. n. 471 (sanzione pari al 30% dell'importo non versato), che però disciplina le sanzioni relative ad IVA e imposte dirette; b) è stata prevista una sanzione (art. 12 del d.lgs. 473) per un adempimento che non esiste più, quello della comunicazione dell'elenco dei condòmini da parte dell'amministratore, ai fini della Tarsu.

È molto probabile, dunque, che un nuovo provvedimento legislativo provvederà a correggere gli errori presenti nei 3 decreti citati.

ICI	
Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa presentazione della dichiarazione o della denuncia	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% dell'imposta dovuta (minimo 100.000 lire)
Dichiarazione o denuncia infedele	Sanzione amministrativa dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta
Violazioni formali	Sanzione amministrativa da lire 100.000 a lire 500.000
Mancata esibizione o trasmissione di atti o documenti, mancata restituzione o irregolare compilazione questionari	Sanzione amministrativa da lire 100.000 a lire 500.000
Adesione del contribuente con pagamento di imposta e sanzione entro il termine per ricorrere	Riduzione ad un quarto della sanzione

TOSAP	
Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa presentazione della denuncia	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% della tassa dovuta (minimo 100.000 lire)
Denuncia infedele	Sanzione amministrativa dal 50% al 100% della maggiore tassa dovuta
Violazioni formali	Sanzione amministrativa da lire 100.000 a lire 500.000
Adesione del contribuente con pagamento di tassa e sanzione entro il termine per ricorrere	Riduzione ad un quarto della sanzione

TARSU	
Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa presentazione della denuncia originaria o di variazione	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% della tassa o maggiore tassa dovuta (minimo 100.000 lire)
Denuncia infedele	Sanzione amministrativa dal 50% al 100% della maggiore tassa dovuta
Violazioni formali	Sanzione amministrativa da lire 50.000 a lire 500.000
Mancata esibizione o trasmissione di atti o documenti, mancata restituzione o irregolare compilazione questionari	Sanzione amministrativa da lire 50.000 a lire 500.000
Adesione del contribuente con pagamento di tassa e sanzione entro il termine per ricorrere	Riduzione ad un quarto della sanzione

ICIAP

Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa presentazione della denuncia	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% dell'imposta o maggiore imposta dovuta (minimo 200.000 lire)
Dichiarazione o denuncia infedele	Sanzione amministrativa dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta
Violazioni formali	Sanzione amministrativa da lire 100.000 a lire 500.000
Mancata esibizione o trasmissione di atti o documenti, mancata restituzione o irregolare compilazione questionari	Sanzione amministrativa da lire 100.000 a lire 500.000
Adesione del contribuente con pagamento di imposta e sanzione entro il termine per ricorrere	Riduzione ad un quarto della sanzione

REGISTRO

Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omissione della richiesta di registrazione dell'atto e della presentazione delle denunce successive	Sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta
Insufficiente dichiarazione di valore	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta
Occultazione di corrispettivo	Sanzione amministrativa dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta

SUCCESSIONI E DONAZIONI

Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa presentazione della dichiarazione	Sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta liquidata o riliquidata Se non è dovuta imposta: sanzione da lire 500.000 a lire 2 milioni
Dichiarazione infedele	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta (non si applica se il valore accertato non supera di 1/4 quello dichiarato)
Violazioni formali	Sanzione amministrativa da lire 50.000 a lire 500.000
Regolarizzazione entro 60 giorni dalla richiesta dell'ufficio	Riduzione alla metà della sanzione

IPOTECARIE E CATASTALI

Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa o ritardata richiesta di trascrizione o annotazione obbligatoria	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% dell'imposta
Omessa o ritardata richiesta di trascrizione o annotazione soggetta ad imposta fissa o non soggetta ad imposta o a debito o con imposta già pagata	Sanzione amministrativa da lire 200.000 a lire 4 milioni

INVIM

Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa presentazione della dichiarazione	Sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta
Dichiarazione infedele	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% dell'imposta o della maggiore imposta dovuta (non si applica se il valore accertato non supera di 1/4 quello dichiarato)

IRPEF - IRPEG - ILOR

Violazione	Sanzione dal 1°.4.'98
Omessa presentazione della dichiarazione	Sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta (minimo 500.000) Se non sono dovute imposte: sanzioni da lire 500.000 a lire 2 milioni
Dichiarazione infedele (reddito o imposta inferiori, credito superiore, indebite detrazioni e deduzioni)	Sanzione amministrativa dal 100% al 200% della maggiore imposta
Omessa denuncia delle variazioni in aumento dei redditi dominicale e agrario dei terreni	Sanzione amministrativa da lire 500.000 a lire 4 milioni
Violazioni formali	Sanzione amministrativa da lire 500.000 a lire 4 milioni
Omesso, insufficiente o ritardato versamento	Sanzione amministrativa del 30% dell'importo non versato

Trasmissione dati ICI

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il D.M. 3-11-'97 con il quale il Ministero delle Finanze ha stabilito termini e modalità di trasmissione dei dati della riscossione dell'Ici dovuta per le annualità 1996 e 1997. Il provvedimento dispone che i dati relativi ai versamenti debbano essere trasmessi dai Concessionari della riscossione ai Comuni (questo invio diretto ai Comuni è la novità del decreto) destinatari dei versamenti stessi, al Centro informativo del Dipartimento delle Entrate del Ministero delle Finanze e al Consorzio Anci/Cnc per la fiscalità locale. Sono poi stabilite le modalità tecniche di trasmissione.

Terremoto: la Confedilizia firma protocolli d'intesa

Protocolli d'intesa sono stati stipulati, tra rappresentanti regionali della proprietà edilizia e dei sindacati inquilini, per facilitare il reperimento di alloggi liberi con cui fronteggiare l'emergenza creatasi a seguito del terremoto del settembre '96. Li hanno promossi i presidenti delle Giunte regionali dell'Umbria e delle Marche, nella loro qualità di commissari delegati per la Protezione civile. Le intese sono state firmate, per la Confedilizia, dal presidente regionale umbro, Armando Fronduti, e dal presidente regionale marchigiano, Giovanni Mei.

Cambiare abitazione, desiderio inappagato

Ogni anno 820 mila famiglie cambiano abitazione, in Italia, ma circa il doppio (1.560.000) vorrebbe farlo: a sottolineare queste cifre (di fonte Istat) è stata la Confcooperative, a Milano, nel convegno "abitazione che cambia, affitto che manca". Dei 4,6 milioni di alloggi affittati, "almeno il 57% - ha spiegato Angelo Grasso, Presidente della Federabitazione Confcooperative - registra condizioni fortemente vantaggiose per gli inquilini (il vantaggio è comunque pagato dalla collettività), disincentivati quindi a cambiare l'abitazione anche se non è più adeguata".

In realtà, quindi, "la mobilità abitativa è bassa" anche se l'aspirazione a cambiare è alta. Secondo Grasso non è perciò saggio chiedere politiche e fondi che portino ad aumentare ulteriormente il tasso di proprietà delle abitazioni: "è invece importante costituire un patrimonio in locazione a condizioni intermedie tra l'alloggio pubblico e il libero mercato, per favorire la mobilità di chi non cambia casa per l'eccessivo divario tra le condizioni che lascia e quelle che il mercato offre".

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Riforma commercio zoppa,
se non si liberalizzano gli affitti dei negozi

Dario Aimonetto così scrive a *La stampa* (25/1): «Nel 1988 acquistai un alloggio, la prima casa, che affittai non avendo più mezzi a disposizione per ristrutturarlo (l'inquilino disse che ne aveva bisogno solo per due anni). Il contratto d'affitto a equo canone è scaduto nel 1992, e lo sfratto non è diventato esecutivo. In questo periodo ho fatto quattro cause per morosità (inutili in quanto l'inquilino ha pagato all'ultimo momento davanti al giudice, senza però pagarmi le spese processuali). Ho fatto richiesta di sfratto per necessità (abito in affitto) e le spese condominiali dell'ultimo anno, da me anticipate, non sono state pagate e così pure parte delle spese per il riscaldamento. Dovrei fare un'altra causa con conseguenti spese e poco altro. Dopo 5 anni non sono ancora riuscito ad ottenere la forza pubblica per l'esecuzione dello sfratto ed ora è tutto rinviato al quattordicesimo accesso a marzo '98 (avrò la forza pubblica?, chissà...). L'avvocato mi dice che il mancato ottenimento della forza pubblica è dovuto al fatto che l'inquilino è iscritto nella graduatoria delle case popolari, anche se con un punteggio talmente basso che mai l'otterrà (per questo però lui diventa il reale proprietario). Poiché non abito nella mia prima casa, non ho diritto alle detrazioni di spesa per Ici e 740. L'avvocato sostiene che non si può fare niente, che la legge italiana è così e bisogna tenercela».

Da Mantova così Edoardo Rossi scrive a *il Giornale* (30/1): «Il governo Prodi liberalizza il commercio. Sta bene! Come mai, allora, non liberalizza gli affitti nel settore commerciale ancora impigliato in un assurdo vincolo? Se non lo fa, resta una liberalizzazione parziale e a senso unico».

La Stampa del 2/2 pubblica questa lettera: «Usufruttuario di un piccolo alloggio di un fabbricato del 1957 (cat. A/3 - cl. 4ª - vani 3,5 - mq 55) percepisco tuttora, all'equo canone (!), ben lire 1.760.000 annue. Su tale iperbolica somma ho pagato l'intera Ici (lire 782.000) e, per spese straordinarie, lire 688.000 per cui, in totale, ho percepito, al netto, lire 290.000 annue, pari a lire 24.166 mensili. Ho dato regolare disdetta nel 1994 per fine locazione e avviato lo sfratto nel dicembre 1995; avrei dovuto rientrare in possesso dell'alloggio il 1° dicembre 1996, ma tale data è stata prorogata, proprio l'altro ieri, fino all'ottobre '98. Mi chiedo quando potrò risolvere la faccenda e se è giusto che, per legge, a fronte della ridicola cifra da me introitata, debba pagare l'intera Ici come se il canone fosse libero (patti in deroga). In più, se dovessi registrare il contratto d'affitto dovrei pagare lire 100.000 annue (minimo importo) invece delle lire 35.200 (2% dell'affitto annuo)».

Questa la lettera di Carlo Rondone di Milano al *Corriere della sera* (4/2): «Gli amministratori e i proprietari degli stabili danneggiati con vernici spray dai «graffitari» non sporgono denuncia in quanto sinora era assolutamente inutile. Con l'entrata in vigore della legge dell'8 ottobre scorso sui beni culturali non è però più così perché l'imbrattamento, il deturpamento, il danneggiamento di immobili compresi nel perimetro dei centri storici sono puniti con reclusione (fino a tre anni) e multe (fino a due milioni), fermo restando il diritto del danneggiato a essere risarcito. La legge prevede la procedura «d'ufficio»: non è, cioè, necessaria la querela del danneggiato e la forza pubblica ha l'obbligo di denunciare gli autori all'autorità giudiziaria e di compiere le indagini per l'identificazione dei responsabili».

Italia Oggi del 5/2 pubblica questa lettera di Fausto Morganti di Castelsangiovanni (Piacenza): «Bene la riforma del commercio varata dal governo. Ma è una riforma monca perché non tocca le locazioni commerciali. La vecchia legge, di 20 anni fa, sull'affitto dei negozi è un ostacolo al ricambio e all'ingresso nel mercato di nuovi operatori anche peggiore delle licenze che vengono ora abolite. E i vecchi contratti d'affitto impediscono le nuove iniziative nei posti (e nei locali) adatti più alle vecchie licenze e ai vecchi orari fissi. Ma della legge sugli affitti nessuno parla, chissà perché».

La stampa del 9/2 ospita questa lettera di Ada Fortunati: «Rispondo al lettore che auspica l'aumento dell'Ici sulle case sfitte. Come può pensare che chi possiede un appartamento libero non lo voglia affittare per far lievitare i prezzi degli affitti (delle case altrui)? Ho ereditato un allogget-

to che potrebbe servire a mio figlio fra qualche anno, ma che terrò sfitto (con i già alti costi che comporta) perché sono sicura che, grazie alle vigenti leggi, quando ne avrò bisogno difficilmente riuscirò a rientrarne in possesso. Basta leggere le peripezie che qualche poveretto talvolta narra su questa rubrica. Questo è il motivo. Vogliamo aggiungere altri soprusi? E al prelati che tempo fa ha sollevato la questione vorrei dire che se è immorale non affittare le case vuote, lo è altrettanto investire 200 milioni in Bot anziché in appartamenti».

Giuseppe Macri di Crotone così scrive a *La nazione* (10/2): «Vedo che il governo ha deciso di liberalizzare il settore del commercio. Ma davvero non capisco come possa pensare solo alle licenze e non anche agli affitti. Io ho un vecchio inquilino che mi tiene occupato un negozio in posizione appetibilissima vendendo merce buona per i tempi antichi... Ho diverse richieste di giovani commercianti entusiasti, che vorrebbero sfruttare quella posizione per prodotti innovativi. Ma non ci posso far niente. Anzi, non voglio fare niente. Non voglio infatti accettare il ricatto del mio inquilino che per andarsene vuole decine e decine di milioni sonanti. Per il mio inquilino, di liberalizzazione non se ne parla proprio. Continuerà a fare i propri comodi, protetto dalla legge dell'equo (!!!) canone di 20 anni fa».

Monti parla bene, Costa dispone male: questo il titolo che *Italia Oggi* pone a questa lettera di Alcide Costantini di Cortina d'Ampezzo: «Il Commissario europeo Monti ha scritto che, per entrare in Europa, bisogna liberalizzare le locazioni commerciali e altrettanto ha scritto il direttore di Confindustria, Cipolletta. Il ministro Costa, dal canto suo, parla di liberalizzazione ma poi, sotto sotto, dà il via libera a un progetto presentato dal Pds in commissione lavori pubblici che è meno liberista dei patti in deroga. Io, dal canto mio, non so che cosa augurarmi. Sono proprietario di un piccolo appartamento e dopo i patti in deroga ho sempre riaffittato a canoni via via calanti. Non parliamo poi del negozio, dove, per tenerci dentro l'inquilino, gli corro dietro abbassandogli continuamente il canone (almeno prendo qualcosa, il sufficiente per le tasse). Altro che calmierare i canoni con i sindacati e pagando loro un pedaggio (che è quel che vogliono). I canoni li calmiere la liberalizzazione».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

“Contratti di quartiere”
in fase di gara
tra i comuni

Il ministro dei Lavori pubblici ha approvato con decreto il bando di gara per finanziare interventi sperimentali di edilizia residenziale sovvenzionata da realizzarsi nell'ambito di programmi di recupero urbano denominati “contratti di quartiere” (per i quali le amministrazioni pubbliche possono stipulare convenzioni con “operatori privati in particolare per quanto attiene il settore dei servizi”).

I Comuni avranno tempo fino al 31.5.'98 per presentare le domande. Ogni finanziamento varia dai 3 ai 20 miliardi di lire e interessa quartieri segnati da “diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano e da carenze di servizi in un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo”.

Il testo del decreto, con allegata una “guida ai programmi di sperimentazione”, è a disposizione delle Associazioni territoriali che lo richiedano alla Sede centrale della Confedilizia.

UNA DOMANDINA...

Neofiti della liberalizzazione
con voglia di equo canone

Alla domanda di un redattore di *SoloCase* (n. 4/98) su che cosa disincentivi a Roma il mercato delle locazioni l'assessore al Bilancio del Comune di Roma, Linda Lanzillotta, ha rilasciato dichiarazioni di ampio respiro liberalizzatore, rilevando la “non flessibilità del mercato” locativo e “il timore che, una volta affittato, non si rientri più nella disponibilità del proprio appartamento”. Bene, bene.

Peccato che l'assessore riveli, come tutti i neofiti della liberalizzazione, qualche contraddizione. Come mai, infatti, non prende coerentemente posizione contro il progetto Zagatti di riforma delle locazioni, che è tutto fuorché tale da assicurare flessibilità al mercato e puzza invece tanto, ma proprio tanto, di vincolismo e di equo canone?

La stessa piccola “domandina” che potrebbe porsi anche a Massimo d'Alema che sostiene - dal canto suo - che c'è necessità, in Italia, di una “rivoluzione liberale” (24 ore 22.2.98). Parole, e fatti...

Regolamenti Catasto e "comunalizzazione"

Il Governo ha approvato tre regolamenti di riforma, tra l'altro, del sistema di determinazione delle tariffe d'estimo, della composizione delle Commissioni censuarie nonché del quadro delle categorie e classi. Al pari, ha pure approvato - in prima lettura - un decreto legislativo che affida ai Comuni la gestione del Catasto, comprese le operazioni concernenti l'individuazione delle tariffe d'estimo e il classamento (cioè, l'attribuzione ad ogni unità immobiliare della sua propria categoria e classe).

Si tratta di provvedimenti ancora non conosciuti nel loro esatto testo e *Confedilizia notizie* - com'è suo costume - ne riferirà compiutamente solo a definitive certezze acquisite.

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Illegittime occupazioni

Continuano le denunce di incostituzionalità nei confronti della legge n. 662/96 che ha stabilito la misura del risarcimento in caso di illegittime "occupazioni acquisitive". Le ultime ordinanze di denuncia sono state emesse dal Tribunale di Bari e da quello di Reggio Calabria.

Impianti: che bisogno c'è di 500 nuovi tecnici?

L'on. Foti, responsabile del Settore casa di An, è intervenuto presso il ministro dell'Industria per rilevare che - tenuto conto del fatto che gli utenti sono tenuti a svolgere un controllo annuale sugli impianti di riscaldamento, mentre Comuni e Province eseguono biennialmente un altro controllo sui medesimi impianti, a spese degli utenti - l'Enea ha approvato un progetto "volto a far acquisire le competenze necessarie a mettersi in proprio a 500 nuovi verificatori di caldaie". Foti ha chiesto al ministro Bersani "se non ritenga più utile permettere agli utenti di autocertificare la rispondenza degli impianti alle prescrizioni di legge, anziché ostinarsi a caricare gli stessi di un balzello oltrero iniquo".

Denuncia alla P.S. per vendite e locazioni: l'obbligo sarà soppresso

Il Governo ha accolto come raccomandazione un ordine del giorno, presentato dal sen. Luciano Guerzoni (Pds) nella sua veste di relatore della legge sugli immigrati, che impegna il Governo medesimo, in sede di emanazione del previsto testo unico delle disposizioni concernenti le condizioni dello straniero, a prevedere di limitare l'applicazione dell'art. 147 del t.u. di pubblica sicurezza (r.d. 773/31) - che fa obbligo di dare comunicazione scritta all'autorità locale di p.s. per chi cede ad uno straniero la proprietà o il godimento di beni immobili oppure gli dà ospitalità o alloggio - ai soli cittadini extracomunitari. Non dovrà, dunque, più esserci alcun obbligo di denuncia per chi vende o loca un alloggio a cittadini dei Paesi dell'Unione Europea (oppure li ospita).

Lo stesso ordine del giorno prevede che il Governo proceda alla contestuale soppressione dell'art. 12 del d.l. 59/78, convertito dalla legge 191/78, che fa obbligo, a chiunque ceda la proprietà o il godimento ovvero consenta l'uso, per almeno un mese, di un immobile, di darne comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza. Tale disposizione era stata introdotta nell'ordinamento giuridico subito dopo il rapimento Moro, in un clima di estrema tensione per l'ordine pubblico, ed è oggi priva di alcuna sostanziale giustificazione.

La Confedilizia - che ha sempre seguito da vicino la questione, intervenendo presso il Ministero dell'Interno (si veda Cn febr. '98) ed ha attivamente agito in sede sia governativa sia parlamentare (il Segretario generale ha fra l'altro incontrato il relatore sen. Guerzoni) - esprime soddisfazione per l'imminente soppressione (il testo unico delle norme sugli stranieri dev'essere emanato dal Governo nel termine di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge) di obblighi anacronistici, che rappresentano esclusivamente un fardello burocratico, con relativi costi e incomodi, senza recare alcun concreto vantaggio alla sicurezza pubblica.

DALLE RIVISTE...

Il Regolamento-tipo del condominio predisposto dalla Confedilizia

L'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 6/97) pubblica - fra gli altri - studi di Rino Enne (Il nuovo volto fiscale del condominio: brevi note a caldo su una improvvida riforma), Nino Scipelliti (Clausola penale e inadempimento del conduttore), Luca Stendardi (Posti barca e condominio), Giorgio Spaziani Testa (La disciplina dei passi carrabili).

"Consorzi di bonifica e governo del territorio nell'ordinamento regionale" è l'argomento che Claudia Corbetta tratta sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 3/97).

La Proprietà Edilizia (n. 1/98) pubblica uno studio di Luca Stendardi dal titolo "Danni provocati dall'innalzamento della falda freatica: chi paga? Un'ipotesi di lavoro".

Su *Consulente Immobiliare* (n. 578/98) articoli di Gabriele Bonati (Da quest'anno il condominio è sostituito d'imposta) e Franco Guazzone (Catasto: le novità).

Francesco Calarco pubblica su *Edilizia residenziale pubblica* (n. 57/97) uno studio sulla stima dell'indennità di esproprio delle aree fabbricabili.

Millennio (gennaio '98) ospita un intervento del Presidente confederale sul fisco immobiliare.

L'argomento delle tasse per la casa in eredità è esaurientemente trattato da Aldo Falcone su *Solocase* (gennaio '98).

Dalla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/97) segnaliamo gli studi di Maria Alessandra Sandulli (parcheggi, profili urbanistici e civilistici) e di Michele Pallottino (sui parcheggi pertinenziali su aree pubbliche).

La *Rivista della Guardia di Finanza* (n. 1/98) pubblica uno studio di Alfonso Tedesco su "Modelli di federalismo fiscale. Le esperienze internazionali".

Due studi da segnalare su *La finanza locale* (n. 10/97): quelli di Onelio Pignatti (L'imposta comunale sugli immobili: un'analisi sui primi risultati) e di Maurizio Loviseti (L'organo competente a determinare le tariffe idriche).

Le nuove leggi civili commentate (n. 6/97) ospita un commento di Maria Vita De Giorgi sull'abrogazione dell'art. 17 del Codice Civile (Acquisto di immobili e accettazione di donazioni, eredità e legati da parte delle persone giuridiche) ad opera della c.d. Bassanini-bis (l. 127/97).

"Vendita frazionata di immobili: criteri per determinare il valore iniziale" è il titolo dell'articolo di Gian Paolo Zeni che compare sul *Corriere tributario* (n. 7/98).

Su *Il mondo* n. 6/98 un articolo di Filippo Astone sui "mutui stracciati" per i finanziamenti immobiliari. Sul n. 8 della stessa rivista, articolo di Lucilla Incorvati "Bot di mattoni".

Gente Money (n. 2/98) pubblica un interessante articolo di Saverio Fossati e Gino Pagliuca dal titolo "Così le regole in condominio", con - anche - il Regolamento tipo condominiale elaborato dalla Confedilizia.

Su *L'Uomo qualunque* (n. 4/98) accurato servizio di Alberto Ciapparoni dal titolo "Ecco come lo Stato sequestra le vostre case", tratto dal volume di Paolo Bottero (Confedilizia edizioni ed.) sulla non-esecuzione degli sfratti ad opera dei Prefetti.

Costruttori romani (dicembre '97) riprende un articolo del Segretario Generale della Confedilizia sul disegno di legge Veltroni per le "città storiche" (è "meno liberal" di Bottai).

La disciplina dell'imposta di registro sulle locazioni di unità immobiliari dal 1° gennaio 1998 è illustrata da Stefano Baruzzi su *il fisco* (n. 3/98). Sul n. 5 della stessa rivista articoli di Orazio Dini (Recupero edilizio. L'agevolazione nel mirino del "regolamento") e, ancora, di Stefano Baruzzi (L'imposta di registro sulle locazioni di unità immobiliari a venti giorni dall'avvio della riforma).

Sul n. 10/97 di *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* studio di Gianfranco Busetto dal titolo "Danno biologico da immissioni di rumore: la prova e i criteri di liquidazione". Sul n. 11 della stessa rivista articolo di Stefano Masini dal titolo "Limiti e possibilità di adattamento del territorio con destinazione agricola a finalità di tutela dell'ambiente nell'intervento pubblico di bonifica".

Per finire, *Il Corriere giuridico*. Che nel suo n. 1/98 pubblica un commento di Paolo Morozzo della Rocca alla sentenza delle Sezioni unite della Cassazione in materia di contratto preliminare ed errore sulla destinazione urbanistica del terreno.

Trascrizione preliminari, Circolare dell'ABI

L'ABI-Associazione Bancaria Italiana ha diramato alle Associate una Circolare a proposito della trascrizione dei preliminari di compravendita e del privilegio speciale dalla stessa trascrizione discendente. Si dà conto in essa che il Presidente del Consiglio del Notariato ha riferito di una "rimeditazione" da parte dell'Ufficio legislativo del Ministero di grazia e giustizia del parere dal medesimo ufficio emesso nell'aprile dell'anno scorso - a proposito di un quesito formulato proprio dalla Confedilizia - e secondo il quale il privilegio speciale anzidetto sarebbe opponibile anche ai creditori garantiti da ipoteche iscritte anteriormente alla trascrizione dei preliminari. Nella Circolare si riferisce altresì che negli ultimi incontri di studio, così come in dottrina, non è più emersa l'opinione della prevalenza del privilegio nascente dall'inadempimento del preliminare sulle ipoteche iscritte anteriormente, che deve quindi oggi ritenersi - di fatto - superata.

**CONFEDILIZIA
i patti in deroga
in buone mani**

Affitti agli stranieri, contributi agli enti

L'art. 38, comma 5, della nuova legge sull'immigrazione prevede contributi per gli affitti agli stranieri.

La disposizione in questione prevede che "le regioni concedono contributi a comuni, province, consorzi di comuni o enti morali pubblici o privati, per opere di risanamento igienico-sanitario di alloggi di loro proprietà o di cui abbiano la disponibilità legale per almeno quindici anni, da destinare ad abitazioni di stranieri titolari di carta di soggiorno per lavoro subordinato, per lavoro autonomo, per studio, per motivi familiari, per asilo politico o asilo umanitario". La disposizione prevede altresì che "i contributi possono essere in conto capitale o a fondo perduto e comportano l'imposizione, per un numero determinato di anni, di un vincolo sull'alloggio all'ospitalità temporanea o alla locazione a stranieri regolarmente soggiornanti". La norma stabilisce da ultimo che "l'assegnazione e il godimento dei contributi e degli alloggi così strutturati è effettuata sulla base dei criteri e delle modalità previsti dalle leggi speciali".

IMPORTANTISSIMO

I contributi di Bonifica, non sono tributi E i giudici possono sospendere il pagamento

I contributi corrisposti ai Consorzi di Bonifica non possono essere configurati come prestazioni patrimoniali che abbiano le stesse caratteristiche dei tributi erariali. Di conseguenza, non rientrano integralmente nel sistema disciplinare relativo alle imposte dirette e nell'ambito di eventuali controversie dev'essere consentito il ricorso al giudice ordinario.

Lo ha affermato la Corte costituzionale con la sentenza n. 26 depositata il 26 febbraio (redattore Piero Alberto Capotosti) che ha sancito l'illegittimità dell'art. 21 del Regio Decreto n. 215/33 nella parte in cui non permette all'autorità giurisdizionale ordinaria di sospendere l'esecuzione dei ruoli esattivi nell'ipotesi in cui il debitore contesti l'esistenza oppure l'entità, a valere appunto sui contributi a favore dei Consorzi di bonifica.

Nel motivare questa decisione, la Consulta si è rifatta fra l'altro ad una pronuncia delle Sezioni unite della Corte di Cassazione, più volte invocata dalla Confedilizia, in base alla quale "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" (sentenza n. 5.443/91).

Ora, quindi, i giudici aditi da contribuenti che sostengano di non dover pagare i Consorzi di bonifica possono sospendere il pagamento dei contributi stessi.

"Si tratta di un grande risultato in sé" ha dichiarato il Presidente Confederale "perché può porre un freno a richieste illegittime spesso avanzate dai Consorzi solo per effetto del privilegio di potersi avvalere dell'esecutività immediata dei ruoli esattoriali. Ma si tratta di un risultato importante anche, e forse soprattutto, sotto un altro riflesso, e cioè per il fatto che la Corte costituzionale abbraccia la tesi - da sempre sostenuta dalla Confedilizia - che i contributi in questione non hanno la natura giuridica dei tributi erariali e non rientrano nel sistema delle imposte dirette".

"La questione" ha aggiunto il presidente Sforza Fogliani "dovrà essere definitivamente decisa dalla Cassazione, ma la sentenza della Corte costituzionale si pone come autorevole precedente nel senso della competenza ordinaria dei giudici di pace a decidere le cause per la restituzione di contributi indebitamente corrisposti per le quali siano competenti a decidere per valore. Questo fatto frustra il tentativo dei Consorzi di radicare sempre e comunque la competenza dei tribunali, sul presupposto che si tratti di imposte, e ciò al solo scopo di appesantire le controversie di spese, e quindi di scoraggiare il ricorso alla giustizia contro i Consorzi. Del resto, l'esclusione della natura tributaria dei contributi consortili discende direttamente anche dal pronunciamento delle Sezioni unite della Cassazione che ha stabilito che i contributi debbono essere pagati ai Consorzi di bonifica solo dai proprietari di casa che traggano da opere di bonifica un beneficio diretto e specifico, che si traduca in un aumento di valore dell'immobile".

Per la sicurezza cantieri corso patrocinato da Confedilizia

La Tecnocons, società consortile delle Camere di commercio, ha organizzato in Roma un corso di 120 ore in tema di sicurezza nei cantieri, come previsto dal d.lgs. 494/96 (cosiddetta "direttiva cantieri"), con il patrocinio della Confedilizia e dell'Aniem. Il corso serve a far conoscere agli addetti all'edilizia i sistemi necessari per diminuire gli infortuni, sensibilizzando sui comportamenti corretti da tenere in tema di sicurezza.

Il corso è coordinato dal prof. Luigi Corbo, del Politecnico di Milano. Al termine delle lezioni viene consegnato l'attestato di frequenza che dà ai partecipanti la possibilità di svolgere l'attività di "coordinatore per la progettazione" e di "coordinatore per l'esecuzione dei lavori".

Le Federazioni regionali e le Associazioni territoriali della Confedilizia interessate a patrocinare lo svolgimento di corsi simili possono prendere contatto con la Segreteria generale.

Finanze

Immobili, oltre 31 mila accertamenti

Il fisco ha disposto 31.095 accertamenti su altrettante compravendite e donazioni immobiliari. Il valore effettivo dei beni oggetto delle transazioni registrate sarebbe superiore a quello dichiarato. I dati più aggiornati diffusi dal ministero delle finanze si riferiscono ai primi dieci mesi del '97 e rivelano un numero di casi accertati pari a 4.561 per le pratiche iscritte nel '97 e a 26.534 per quelle trasmesse nel '96 (totale 31.095 casi). Gli accertamenti sulle registrazioni iscritte nel 1997 (4.561) riguardano 1.388 compravendite di fabbricati, 1.188 compravendite di terreni, 1.101 di aziende, 597 donazioni. Quelli sulle registrazioni precedenti (26.534) riguardano 9.152 compravendite di fabbricati, 7.528 di terreni, 4.011 di aziende, 3.654 donazioni. Ammontano invece a 4.898 i casi in cui gli accertamenti sono stati definiti, per i quali è stato cioè stabilito il maggiore valore o per mancata opposizione del contribuente o per decisione della commissione tributaria.

Chiederci di amare la patria è un trucco frequente di furbi politici, che non ci amano affatto, anzi ci detestano soprattutto quando ci chiamano «compatrioti» o addirittura «fratelli». Sì, fratelli d'Italia... Essi hanno la sfrontatezza di impersonare la patria, niente meno; di parlare a suo nome. È la supponenza delle autorità, o come diceva l'Aretino, la loro «satraparia». E se la patria è dove l'onesto medio vive bene, non c'è patria dove vi sono satrapi. Non c'è bandiera da onorare dove sono i satrapi a portarla.

Sergio Ricossa

Esecuzioni ai notai, ritorno in referente

Continua il balletto del disegno di legge concernente l'affidamento ai notai delle vendite forzate immobiliari. Il provvedimento è di nuovo tornato alla Commissione Giustizia del Senato - al quale era già stato assegnato in sede deliberante - in sede referente (cioè, semplicemente preparatoria dell'esame da parte dell'Aula). La Commissione, nella seduta del 18 febbraio, ha comunque confermato il mandato al relatore Centenaro (Forza Italia) per un favorevole riferimento all'Aula sul provvedimento.

600.000 disposti a mobilità ma non trovano casa

Sono 590.000 (21,9%) i disoccupati italiani disponibili a spostarsi ovunque in Italia o anche all'estero per trovare un lavoro mentre sono 1.030.000 (il 38,2%) quelli disponibili a spostarsi in un comune diverso da quello di residenza a patto che sia raggiungibile giornalmente. Di questi solo pochi riescono a coronare il sogno.

È quanto è emerso durante un incontro organizzato al CNEL dall'Anama (l'Associazione Nazionale Agenti d'affari in Mediazione aderente a Confesercenti). Ogni anno - ha ricordato l'Associazione - circa 820.000 famiglie italiane (il 4% del totale) cambiano casa ma circa 339.000 non riescono a farlo; tra queste ultime sono 59.000 i nuclei familiari disposti a spostarsi per esigenze di lavoro cui sono costretti a rinunciare, soprattutto per le alte spese abitative.

Dai dati forniti dall'Associazione emerge quindi che la mobilità lavorativa nel nostro Paese è influenzata in modo considerevole dal problema della casa: "Basti pensare - affermano all'Anama - alla domanda di lavoro proveniente da molte imprese del Nord che troppo spesso resta insoddisfatta".

Occorre quindi, secondo l'Anama ma anche secondo i rappresentanti di Confesercenti e Confedilizia che hanno partecipato all'incontro, liberalizzare il mercato degli affitti e detassare quello della compravendita immobiliare, agevolando così la mobilità dei lavoratori e rilanciando parallelamente il mercato della casa.

L'Anama lancia quindi una "provocazione" per bocca del suo presidente, Paolo Bellini: "Ci offriamo gratuitamente per trovare casa a tutti i cittadini in cerca di lavoro e abbiamo una rete capillare in tutte le province italiane". Come contropartita ai mancati guadagni l'Anama chiede però al governo una serie di misure per rendere meno «rigido» il mercato della casa: riduzione al 2% dell'imposta di registro; riduzione del 50% per 5 anni del reddito catastale a valere sull'Irpef, ma soprattutto ("siamo d'accordo con Prodi, ma non vorremmo che l'idea rimanesse nell'albo dei buoni propositi") prestiti agevolati a tassi "ridottissimi, massimo al 5%". Anama chiede infine l'istituzione di un fondo sociale per sostenere gli spostamenti lavorativi delle famiglie meno facoltose. "L'Italia ha la più bassa percentuale di mobilità tra i Paesi europei - ha sottolineato il Presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - e questo è frutto di una legge vincolistica come quella dell'equo canone. Occorre quindi rendere "mobile" la proprietà e sviluppare la locazione".

Vivo successo dello stage Confedilizia sull'immobiliare

Vivo successo (di presenti, e di commenti) per il 2° stage nazionale sui problemi di attualità nel settore immobiliare organizzato dalla Confedilizia al Centro Congressi Cavour di Roma.

Dopo l'apertura dei lavori da parte del Presidente confederale (che ha sottolineato lo "spirito di servizio" della nuova iniziativa confederale, nell'ambito del "giacobinismo burocratico" che caratterizza la fase storica che sta attraversando il nostro Paese), hanno tenuto relazioni il prof. Giuseppe Guarino (Consorzi di Bonifica: diritti e obblighi dei contribuenti), l'ing. Dario Santoro dell'Ispepl (Le norme sulla sicurezza sul lavoro nei condomini), il dott. Dario Lupi (L'Accordo tra Confedilizia e Cgil-Cisl-Uil per i corsi di formazione dei portieri - Le nuove norme sulle imprese di pulizia), il prefetto ing. Leonardo Corbo (Impianti tecnici della casa soggetti ad adeguamento e norme relative), l'avv. Gianluca Groppi (Impianti di telecomunicazione e norme condominiali), l'avv. Giorgio Spaziani Testa (I nuovi adempimenti, previsti dalla Finanziaria '98 per i condomini), il Segretario generale della Confederazione dott. Marco Bertocini (Le nuove norme sulla tutela dei dati personali nell'ambito condominiale), l'ing. Roberto Brioli (Zone censuarie, Catasto fabbricati, Commissioni censuarie, tariffe d'estimo, immobili rurali: i nuovi regolamenti), il prof. Vittorio Angiolini (Normativa in materia locativa e problemi costituzionali), il presidente di sezione del Consiglio di Stato prof. Aldo Pezzana (Novità legislative in tema di immobili storico-artistici), il notaio dott. Angelo Busani (Le normative sulla tassazione dei contratti preliminari di compravendita - Applicazioni pratiche), il dott. Marco Avarello (Le disposizioni della Finanziaria '98 per gli interventi edilizi), il dott. Tommaso Maglione (L'imposta di registro sulle locazioni dopo le novità introdotte dalla Finanziaria '98) e l'ing. Serafino Arcangeli (Le norme sulla sicurezza nei lavori edili e le responsabilità dei committenti). Un intervento programmato è stato svolto allo stage dal dott. Gelsomino Volpe, dell'ANACAM.

Dopo ogni relazione, i panelisti hanno avuto possibilità di porre quesiti ai relatori.

Casa malata, dieci malattie

1 Il fisco sulla casa è aumentato del 940% dal 1980 al '96

I Comuni, in particolare, hanno fatto salire l'Ici - imposta a base patrimoniale - ben più dei minori trasferimenti erariali ricevuti: la pressione fiscale fa venir meno l'investimento immobiliare, diventato non conveniente - siccome non remunerativo - in periodo, come questo, d'inflazione contenuta.

2 La Camera ha adottato un progetto di retroguardia per le locazioni abitative e fa orecchi da mercante per le locazioni commerciali

Alla Camera è stato adottato, per la riforma delle locazioni abitative, un testo di retroguardia, con ciarpmi collettivistiche e "voglia di equo canone". Da Bruxelles il commissario europeo Mario Monti chiede insistentemente la liberalizzazione delle locazioni commerciali, ma nessuno gli presta attenzione.

3 Chi affitta non riesce a rientrare nella disponibilità di casa sua

I proprietari che affittano attendono di rientrare in possesso della casa di loro proprietà anche per dieci anni dopo la scadenza del contratto di locazione: il sistema prefettizio di graduazione degli sfratti non ha funzionato, creando gravi ingiustizie e assoluta sfiducia nella locazione.

4 Chi affitta paga le tasse anche sui canoni non percepiti

Se un proprietario non si vede pagato il canone da un inquilino moroso, paga egualmente le tasse sul canone non percepito, come se avesse avuto un introito.

5 Le case popolari non adempiono alla loro funzione

Si resta nelle case popolari anche fino a 105 milioni di reddito (e spesso pure senza pagare il canone...); poi, si pretende di scaricare sulla proprietà privata i problemi dei meno abbienti.

6 Gli estimi a valore sono espropriativi

Gli estimi sono stati determinati nel '91 sulla base del *valore* (anziché del reddito, come era sempre stato) degli immobili. Dichiarati per questo illegittimi dal Consiglio di Stato su ricorso della Confedilizia, sono "provvisoriamente in vigore" da allora e rischiano di restarlo fin oltre il 2000. Rappresentano, intanto, una grave ingiustizia (e un corpo estraneo) nell'ambito di un sistema fiscale reddituale e un'espropriazione surrettizia in tutte quelle situazioni nelle quali il reddito non copre il dovuto per imposte basate sul valore degli immobili (anziché, appunto, sul reddito).

7 Se l'estimo è sbagliato non c'è niente da fare

Il proprietario non ha rimedi giurisdizionali di merito contro l'applicazione di una tariffa d'estimo sproporzionata (o errata, o non rispondente alla situazione reale) al suo immobile: non vale, per lui, lo Stato di diritto.

8 Per i contributi di bonifica vige una generale disapplicazione della legge

Una vera e propria Italia arlecchino caratterizza la contribuzione degli immobili urbani per la bonifica: c'è dove si paga e dove non si paga; in alcune Regioni contribuiscono per una percentuale ed in altre con tutt'altra. Gli immobili extragricoli vengono sottoposti a contribuzione senza che ricorra necessariamente il requisito previsto dalla legge, ossia anche in casi nei quali essi non traggono un beneficio diretto dalle opere di bonifica che si traduca in un aumento di valore.

9 Obblighi e controlli a cascata si sono abbattuti sulla casa

In pochi anni sono state approvate leggi impositive di obblighi vari per costosi adeguamenti di ogni sorta di impianto domestico nonché per controlli su tali impianti, ripetitivi perché ad opera tanto dei privati quanto di enti pubblici.

10 Troppi medici al capezzale della casa malata

Per curare la casa malata c'è chi propone il libretto immobiliare obbligatorio (con indicazione analitica - fra l'altro - di tutti gli impianti esistenti in ogni casa), chi la certificazione di qualità, chi l'ingegnere condotto (che dovrebbe financo dare il permesso per vendere l'immobile). Ma sono medicine che rischiano di essere letali, per l'aggravio di ulteriori spese che provocano al proprietario.

LIBRI DA LEGGERE

Ambiente e territorio

Corrado Maria Daclon, *La V.I.A. in Italia e in Europa*, Maggioli ed., pp. 126, lire 24.000

Concessione edilizia

Francesco Basile, Nicola Centofanti, *Concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività in materia edilizia*, Il Sole 24 Ore Pirola ed., pp. XIX + 190, lire 35.000

Filosofia politica

Friedrich August von Hayek, *Individualismo: quello vero e quello falso*, prefazione di Dario Antiseri, Rubettino ed., viale dei Pini 10, Soveria Mannelli (Cz), pp. 84, lire 15.000

Giustizia

Giangiulio Ambrosini, *Ti querelo! I diritti di chi informa e di chi è oggetto di informazione*, il Segnalibro ed., via Verdi 20, Torino, pp. 212, lire 24.000

Imposte e tasse

Dario Lupi, Giorgio Ravaioli, *I fringe benefit*, II edizione con le nuove tabelle Aci, Maggioli ed., pp. 276, lire 38.000

Lavoro

Dario Lupi, Giorgio Ravaioli, *Il diritto del lavoro nell'amministrazione del personale*, Maggioli ed., pp. 394, lire 52.000

Locazioni

Giorgio Colla, *L'indennità per la perdita dell'avviamento*, II edizione, Cedam ed., pp. XII + 234, lire 32.000

Politica

Carmen Golia, *Dentro Forza Italia. Organizzazione e militanza*, Marsilio ed., pp. 190, lire 20.000

Storia

Storia dell'economia mondiale, a cura di Valerio Castronovo, Laterza ed., vol. I: *Permanenze e mutamenti dall'antichità al medioevo*, pp. XII + 582, lire 75.000, vol. II: *Dalle scoperte geografiche alla crescita degli scambi*, pp. 468, lire 75.000

L'avvocato di fiducia va scelto appena si raggiunge la maggiore età, e non è di fiducia se non ci avverte subito che l'ordinanza di custodia cautelare va letta quando ce la portano, alle quattro del mattino, se non altro per evitare i casi di omonimia; idem, per l'ordine di perquisizione; che la legge non è uguale per tutti, è più cauta con chi è o si spaccia per giornalista; che «il giudice che ti sorride è quello che ti condanna» (aforisma dei galeotti); che si firma col cognome prima del nome.

Sergio Ricossa

FONDI RUSTICI

Affitto agrario: proposte e prospettive

Dopo il no del Governo a un decreto di proroga della scadenza degli ultimi contratti d'affitto prevista dalla legge 203/82, ritengo si possa finalmente parlare di affitto senza le riserve mentali legate alle controverse vicende del passato, con l'unico obiettivo di favorirne quanto più possibile la diffusione. La carenza strutturale delle aziende agricole italiane è da tutti riconosciuta come il vincolo più pesante per il loro sviluppo, tanto più per i giovani, i quali, non ci stancheremo mai di dirlo, restano o entrano solo nelle aziende di dimensioni economiche adeguate.

È in gioco, quindi, non solo la competitività delle aziende, ma anche la possibilità di avere un equilibrato ricambio generazionale nel nostro settore.

Il dato da cui occorre partire è che in Italia appena il 19% dei terreni è condotto in affitto, percentuale che, è bene sottolinearlo, sarebbe assai più contenuta se, in particolare negli ultimi dieci anni, non ci fosse stata una significativa diffusione di contratti fra le parti o collettivi in deroga alla legge, in base all'art. 45 della 203/82.

È un dato di fatto inconfutabile che rende ancora più eclatante il confronto con le agricolture dei nostri principali partner europei: la Francia, con 30 ha di superficie agricola utilizzabile (sau) media per azienda e con il 50% dei terreni condotti in affitto; la Germania, con una sau media di 26 ha e con il 35% di terreni in affitto; la Gran Bretagna, con una sau media di 67 ha e il 30% di terreni in affitto; e la Spagna, con una sau media di 15,4 ha e il 21% di terreni in affitto.

Per portare nuovi terreni sul mercato dell'affitto, devono sussistere alcune condizioni principali: la proprietà, da un lato, deve essere tranquilla di poter rientrare in possesso del bene alla scadenza del contratto e, dall'altro, richiede un regime dei miglioramenti che la preservi da sorprese alla scadenza del contratto stesso.

Contestualmente, l'imprenditore ha interesse ad affittare terreni quando il canone è a livelli tali da consentirgli di avere il margine necessario e quando può contare su una durata del contratto adeguata all'ammortamento degli investimenti.

La durata è ancora più significativa nei casi in cui l'affitto diviene lo strumento per avviare un'impresa, non tanto per adeguarla o allargarla. È il caso dei giovani che desiderano avviare un'attività d'impresa e non possiedono il terreno.

Ad oggi non tutte queste condizioni sono soddisfatte: vediamo perché e quali soluzioni potrebbero essere trovate alla luce anche delle proposte contenute nel progetto di legge sui patti agrari recentemente approvato in Commissione agricoltura della Camera dei deputati e che si appresta a proseguire il suo iter.

La prima condizione (necessaria, anche se non sufficiente) è che la proprietà abbia la sicurezza di poter rientrare in possesso dei terreni alla scadenza del contratto.

Fino all'11 novembre scorso, coesistevano le certezze derivanti dai contratti in deroga, ex art. 45, con l'incertezza legata alle forti spinte politiche verso soluzioni legislative vincolistiche e conservatrici.

Oggi, dopo la decisa presa di posizione del Governo contro una proroga *ex lege* delle scadenze, si è fatto un grandissimo passo avanti, così come da tempo auspicato dall'Anga (Associazione nazionale giovani agricoltori) e da tutti coloro che hanno a cuore il rilancio dell'affitto e non la difesa di anacronistici privilegi. Se non ci saranno ripensamenti, questa prima condizione è in larga misura soddisfatta.

Per quanto riguarda il regime dei miglioramenti, la proposta di legge approvata in Commissione agricoltura fa invece un passo indietro rispetto all'attuale normativa e, in particolare, rispetto a quanto contenuto nell'accordo nazionale collettivo proposto da Confagricoltura, Cia e Proprietà fondiaria. Pensare di indennizzare i miglioramenti anche quando siano stati realizzati senza l'autorizzazione del locatore o dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, oltre ad essere ingiusto, avrebbe un solo effetto immediato e sicuro: rendere sospettosa la proprietà, limitandone la propensione all'affitto.

A nostro avviso, se la norma è stata pensata per risolvere annose pendenze, è opportuno limitarne gli effetti ai contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge 203/82, altrimenti è molto meglio lasciare le cose come stanno attualmente.

L'elevato livello raggiunto dai canoni di locazione è innegabile sia un ostacolo forte per chi desidera prendere terreno in affitto. Così come è altrettanto evidente che, a questi livelli, l'affitto sia interessante solo per gli imprenditori che allargano la loro azienda, non certo per un giovane che voglia avviare un'azienda solo con terreni in affitto.

Piaccia o non piaccia, però, il canone deve essere determinato dal mercato e non da provvedimenti di legge.

Dietro questa tesi non c'è un fatto ideologico, ma la semplice constatazione, la storia lo insegna, che vincolare il canone a parametri di legge significa congelare il mercato degli affitti. Piuttosto, lavoriamo in altre direzioni; laddove esistono cause ben definite all'origine della lievitazione dei canoni (disidratatori di erba medica, smaltimento dei reflui zootecnici, integrazioni pac, ecc.), verifichiamone la congruità; studiamo e favoriamo forme di collegamento fra il canone e la durata del contratto; orientiamo il livello dei canoni negli accordi collettivi regionali e provinciali. Siamo però convintissimi che il tempo e la diffusione dei contratti di affitto potranno contribuire a contenere i canoni molto meglio di qualsiasi norma di legge. Sulla durata dei contratti, in ultimo, è opportuna qualche considerazione.

Durate troppo brevi sono nemiche dell'affitto come strumento di impresa. Ogni ordinamento produttivo ha però le sue esigenze, differenziate anche fra regione e regione.

Favoriamo allora l'introduzione di durate adeguate nei contratti attraverso gli accordi collettivi e, pensando soprattutto ai futuri giovani affittuari, introduciamo pure per legge la prelazione, già presente in numerosi contratti in deroga.

Ma poi, utilizziamo bene la leva fiscale, e non la legge, per agevolare e stimolare la diffusione dell'affitto in modo che ne traggano vantaggio gli agricoltori professionali e i giovani. In questo senso, la nuova proposta di legge prevede norme interessanti così come norme utilissime sono contenute nel progetto di legge sull'imprenditorialità giovanile in agricoltura.

In conclusione, ragionando su queste basi, siamo convinti che i tempi siano maturi per avviare anche in Italia una politica di riordino fondiario moderna e realistica, nella quale l'affitto ha un ruolo determinante. Il Governo ha dimostrato di crederci, spetta ora al Parlamento confermare un indirizzo che a noi giovani sta molto a cuore.

Giovanni Tamburini, *Presidente Associazione Nazionale Giovani Agricoltori*

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 %

Lavascale - 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	66.282
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE	66.282
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE	27.908

Registrazione di contratti di locazione

Con la circolare 38/E del 2-2-'98 il Ministero delle Finanze ha fornito alcuni chiarimenti in relazione alle nuove modalità di versamento dei tributi indiretti, in vigore dal 1°-1-'98, in seguito all'abolizione dei servizi di cassa degli uffici finanziari.

In particolare, il Ministero ha chiarito che la registrazione dei contratti di locazione, stipulati con atto privato, può essere effettuata presso uno degli uffici del Registro o uno degli uffici delle Entrate di nuova istituzione. Inoltre è stato precisato che nelle città dove gli uffici del registro sono più di uno, la registrazione va effettuata, per ogni città di cui al seguente elenco, nell'ufficio a fianco di ciascuna indicato:

Codice Ufficio	Denominazione
A 45	Bari - Privati Bollo Demanio
D 79	Catania - Civili
B 73	Firenze - Affitto Bollo Demanio
A 57	Foggia - Successioni civili Bollo Demanio
C 18	Genova - Civili Radio
C 26	Imperia - Civili Successioni
D 92	Messina - Civili
C 42	Milano - Privati 2 Demanio
D 23	Napoli - Privati
D 57	Palermo - Civili
E 52	Roma - Privati
D 46	Salerno - Civili Successioni
C 34	Savona - Civili Giudiziari
E 94	Torino - Privati
F 49	Trieste - Successioni AA.GG. Affitti

Catasto, un piano per l'arretrato

Il completo classamento entro la fine del 1999 di 9 milioni di unità immobiliari. È quanto prevede il «piano straordinario di attività per l'eliminazione dell'arretrato in materia di classamento delle unità immobiliari e proposta di utilizzo dei finanziamenti» messo a punto dal dipartimento del territorio del ministero delle finanze in ottemperanza all'articolo 14, comma 13 della legge n. 449 del 27/12/97. Tale disposizione normativa infatti dispone uno stanziamento pari a 100 miliardi per il biennio 1998/99 proprio allo scopo di eliminare completamente l'arretrato delle pratiche catastali.

Il piano messo a punto dal dipartimento per il territorio, che dovrà essere sottoposto al vaglio dell'Autorità per l'informatica nella pubblica amministrazione, prevede appunto l'aggiornamento delle risultanze catastali entro la fine del '99 per oltre 9 milioni di unità immobiliari (secondo la stima effettuata per i singoli uffici). Lo svolgimento del progetto è affidato ai singoli uffici del territorio, previa verifica delle direzioni compartimentali circa la possibilità di raggiungere gli obiettivi stabiliti, con l'integrazione del personale tecnico previsto dai progetti per lavori socialmente utili. Nel piano è compreso anche il recupero dell'arretrato con modalità automatiche (sistema informatico), oltre alla possibilità che intervengano soggetti esterni, pubblici o privati, attraverso apposite convenzioni. Si prevede inoltre un sistema di incentivazione del personale, legato all'integrale raggiungimento degli obiettivi (in termini quantitativi qualitativi) e differenziati anche in relazione ai tempi di attuazione. Infatti nell'ipotesi in cui quasi tutta l'attività di recupero sia svolta dal personale degli uffici, l'incentivazione per ciascun classamento eseguito è fissata nella misura di 10 mila lire (tale importo unitario moltiplicato per il numero delle unità immobiliari in arretrato da classare, rappresenta la quota di risorse teoricamente assegnabile a ciascun ufficio). Il piano sottolinea inoltre che «poiché le variabili che possono intervenire nella concreta fase di attuazione del progetto sono molteplici, si ritiene opportuno affidare la valutazione del complesso di tali elementi e le decisioni conseguenti ai dirigenti locali all'auspicabile contributo delle rappresentanze sindacali locali nella ricerca della migliore organizzazione delle risorse disponibili».

Liberalizzare gli affitti per entrare in Europa

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

«Da Bruxelles il commissario europeo Mario Monti continua a chiedere la liberalizzazione delle locazioni commerciali, ma in Italia nessuno gli presta ascolto. Qua si pensa a varare una riforma del commercio che, limitandosi alle licenze, rischia di funzionare a metà o di non funzionare del tutto per la vischiosità che il sistema vincolistico degli affitti, risalente a vent'anni fa, crea nel comparto.

Anche nel settore degli affitti abitativi la situazione non è migliore, o è addirittura peggiore: alla limitata liberalizzazione dei patti in deroga qualcuno pensa di sostituire una disciplina che per molti versi ci fa tornare indietro coi tempi. Bisognerebbe allora che Governo e maggioranza si decidessero, perché entrare in Europa zoppicando può essere addirittura pericoloso, dopo che lo stesso governatore Fazio ha detto che l'Europa non sarà comunque per noi un paradiso ma un purgatorio».

Tangenti e malgoverno

La nostra magistratura, per quanto si ingerisca nella politica al punto che si sente autorizzata talvolta a strapazzare il Parlamento, non dà mostra di riconoscere una verità lampante: le tangenti sono un aspetto minore del malgoverno.

I governanti che permisero al debito pubblico di superare abbondantemente i due milioni di miliardi, danneggiarono il Paese assai più del totale delle tangenti scoperte o ignote. È impossibile immaginare una Tangentopoli, per quanto colossale, che rivaleggi nel Male con gli sprechi, le inefficienze, le sbadattaggi, gli errori, le promesse non mantenute, le ruberie, gli atti truffaldini, ma legali, commessi decennio dopo decennio dai detentori (sempre gli stessi o sempre le stesse bande) del potere politico. Ingannare il popolo con la demagogia, prospettargli insostenibili condizioni di welfare, concedere privilegi agli amici e agli amici degli amici, comprare i voti, coprire i fallimenti con la scusa del «sociale», e tutto ciò oltre ogni limite di decenza: ecco il grande Male.

Sergio Ricossa,
il Giornale 2.2.'98

Visco invita le amministrazioni pubbliche a ridurre le spese per gli affitti

L'affitto di stabili «di notevole pregio architettonico in zone ricercate delle città non si giustifica che per pochi uffici con compiti di rappresentanza». Arriva per le amministrazioni pubbliche la «stretta» del ministro delle Finanze, Vincenzo Visco, sulle spese sostenute da tutti gli uffici pubblici per l'affitto di locali da destinare a propria sede.

Le regole, alle quali dovranno attenersi tutti gli uffici periferici delle amministrazioni statali, sono contenute in una circolare (la n. 40/T) che lo stesso Visco ha firmato e inviato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri e a tutte le amministrazioni statali: nel documento si ricorda che «la scelta di immobili di pregio determina l'assunzione di gravosi oneri di spesa per le locazioni passive in aperto contrasto con l'indirizzo di contenimento della spesa pubblica avallato anche dalla legge collegata alla Finanziaria di quest'anno, che prevede una rinegoziazione dei contratti di locazione delle amministrazioni pubbliche con l'obiettivo di ridurre la relativa spesa almeno nella misura del 10% rispetto ai canoni di locazione vigenti».

Nella circolare Visco ricorda - criticandola - la «pratica ormai invalsa delle amministrazioni che richiedono locali per i propri uffici e che, stante la cronica indisponibilità di stabili demaniali, individuano di norma cespiti di notevole pregio architettonico in zone ricercate della città». In questo caso, anche per le caratteristiche di rifinitura e di impiantistica - sostiene il ministro delle Finanze - i valori degli affitti «risultano ovviamente elevati rispetto ad altre zone che potrebbero invece surrogare con la massima utilità la stessa funzione».

Cina: nasce il mercato immobiliare

Sta nascendo in Cina il mercato immobiliare e il Governo ha deciso di investire quest'anno 100 miliardi di yuan (20.000 miliardi di lire) in questo settore, in particolare nell'edilizia popolare.

Nei primi dieci mesi del 1997, ha detto il Ministro delle costruzioni Hou Jie all'agenzia «Nuova Cina», c'è stato un vero boom delle vendite di appartamenti a privati: un giro di 42,10 miliardi di yuan (8.250 miliardi di lire), con un incremento rispetto all'anno precedente del 41,8%.

Nel 1997, sono stati costruiti 300 milioni di metri quadrati di abitazioni nelle zone urbane e 650 milioni in quelle rurali.

LOCAZIONE TRANSITORIA

Quando l'inquilino truffa...

Truffa - Truffa contrattuale - Fattispecie in tema di locazione (Cod. pen., art. 640).

Integra il reato di truffa - nella specie, contrattuale - la condotta di chi, inducendo in errore la controparte, la determini alla stipula di un contratto di locazione ad uso transitorio per l'esercizio di un'attività lavorativa (nella specie, quale titolare di una costituenda ditta individuale per l'esercizio di attività di operatore culturale e di tradizioni), e successivamente si autoriduca il canone locativo originariamente pattuito a quello determinabile in base alla l. 392/78 (c.d. «equo canone») e trasferisca nell'immobile la propria residenza.

Pretura di Venezia; sentenza 30 aprile 1996; Giud. Abrami; imp. Poletto.

Affitti in nero, caccia alle streghe

“Fiamme Gialle a caccia degli affitti in nero”. Titoli e titoloni, telegiornali e giornali radio ad occuparsi vistosamente dell'argomento. Occasione: un'operazione allo scopo condotta dalla Guardia di Finanza a Napoli, sulla quale si sono gettati a pesce - risum teneatis - anche i sindacati inquilini (come se l'obbligo di registrare i contratti non competesse anche ai conduttori...).

Abbiamo detto più volte che - specie in certe zone del Paese - l'illegalità che regna nel settore degli affitti non è maggiore che in altri settori. Nel nostro - oltretutto - va considerato che il Fisco (comunale e erariale) “arraffa” una percentuale tra il 50 e il 60 per cento del canone (che deve peraltro servire anche per le manutenzioni, gli adeguamenti di legge e così via). Dove c'è, quindi, il “nero” negli affitti è indotto da una tassazione espropriativa, che non ha precedenti (in alcuna epoca storica, in Italia) e confronti (in alcun Paese al mondo).

Tanto premesso, sconsigliamo comunque caldamente i proprietari di casa dall'accedere - in particolare - alle richieste degli inquilini che chiedono di non registrare i contratti per risparmiare la relativa quota parte di tassa. Nello stesso modo, sconsigliamo dall'accedere alle richieste di negozianti, artigiani e piccoli industriali di non registrare i contratti. Lo abbiamo scritto anche nel nostro “Decalogo per affittare bene”: questi inquilini lo fanno per evitare il confronto - spesso risibile - tra canoni che corrispondono e reddito da lavoro autonomo che denunciano, ma - a parte ogni dovere fiscale - per la proprietà urbana prestarsi alla richiesta è estremamente pericoloso (e - coi tempi che corrono e la “caccia alle streghe” che va di moda - lo sarà sempre di più).

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 gennaio	1997 - gennaio	1998	1,6 %	1,20 %
VARIAZIONE BIENNALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
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 %
Variazione gennaio	1996 - gennaio	1998	4,3 %	3,22 %

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

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.

Il 59% del canone se ne va in tasse. Mugugnare seduti davanti al televisore non serve a nulla. Occorre unirsi ancora più numerosi per dare sempre maggior forza alla Confedilizia, alla sola voce consistente ed autorevole dei proprietari di casa.



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

**Anno 8
Numero 3**

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 marzo 1998