



Anno 8 - aprile 1998 - n. 4

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

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

# CONFEDILIZIA

**notizie**

## *All'interno*

- Detrazione 41%, entro il 7 maggio comunicazione lavori già iniziati
- Attenzione ai muri fronteggianti strade
- Locazioni e legge bancaria
- Il Ministro Visco sui fitti in nero
- Prescrizione fornitura servizi
- Ristrutturazioni 41%, accordo Confedilizia-Aniem
- Stranieri, nuova legge anche per locare
- Il punto sulle case tenute a disposizione
- Dichiarazione dei redditi e dichiarazione Ici

## Il Presidente confederale all'Unioncamere

Il Presidente confederale (che era accompagnato dal Vicepresidente Guarnieri) ha incontrato il presidente dell'Unioncamere Longhi - unitamente ad una delegazione di rappresentanti dell'ANACI, della FIAIP e della Confconsumatori - sul problema degli strumenti di conciliazione ed arbitro per le controversie in materia di locazione e condominio. Sforza Fogliani ha poi aperto a Terni i lavori del Convegno "Nuovo Catasto-Adempimenti immediati e prospettive di attuazione" e tenuto, a Bologna, la prolusione al Corso per amministratori immobiliari organizzato dalla locale Confedilizia trattando il tema "Istituzioni di diritto condominiale". Il Presidente confederale ha anche presieduto a Roma il Consiglio direttivo della Confederazione e tenuto la relazione annuale sull'attività svolta, all'Assemblea dei delegati. Insieme al Segretario Generale Bertocchini ha partecipato ad una riunione del "Club dell'economia", intervistato da diversi giornalisti - anche della stampa estera - della capitale. A Pisa, all'Ippodromo di San Rossore, il Presidente confederale ha assistito al "Premio Confedilizia" di corsa al galoppo.

Sui problemi del Catasto, Sforza Fogliani è stato intervistato - in diretta - dal TG 4 nonché, sugli stessi problemi, dal GR 1 e dal GR 2. A Terni, ha concesso interviste a Rai tre e alla Tv locale.

I vicepresidenti Colombo e Guarnieri hanno rappresentato la Confedilizia al Seminario di studio "La manutenzione continua del patrimonio storico-architettonico privato" promosso dalla Sezione Veneto dell'ADSI-Associazione Dimore storiche italiane, al quale ha svolto una delle due relazioni introduttive il consigliere nazionale confederale Ivo Amendolagine.

Il vicepresidente Guarnieri è intervenuto al convegno su "Il sistema immobiliare e il sistema finanziario italiani", svoltosi a Napoli sotto l'egida del locale Ordine degli ingegneri e del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano.

Il segretario generale Bertocchini ha preso parte ad un convegno - organizzato a Roma dalle organizzazioni sindacali Cisl, Dirstat e Cida - sulla municipalizzazione del catasto, e ad una tavola rotonda, svoltasi a Rimini a cura della locale Amministrazione comunale, sulle novità legislative sempre in materia catastale.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato l'organizzazione alla manifestazione di presentazione della campagna promozionale dell'Ance "Ristrutturare conviene".

Le imposte si devono ormai pagare, non perché lo Stato *fa*, ma per il solo fatto che lo Stato *esiste*, quello che fa essendo 'idealisticamente' considerato come una variabile indipendente dal titolo del prelievo forzoso.

Giulio Tremonti

## CODICE STRADA

### Muri fronteggianti strade, attenzione E contro i cartelli, si può ricorrere

"I fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze".

Lo stabilisce - al suo art. 30, primo comma, il nuovo Codice della Strada (D. Lgs. n. 285), che prevede altresì - per la mancata osservanza delle disposizioni di cui all'anzidetta norma - la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 587.500 a 2 milioni 350mila lire (pagamento in misura ridotta: la prima delle due somme indicate, entro 60 giorni).

L'infrazione è, naturalmente, indipendente dal verificarsi di più gravi ipotesi (danneggiamento, lesioni personali ecc.).

Sempre in materia di nuovo Codice della strada, segnaliamo che lo stesso - al suo art. 37, ultimo comma - prevede che "contro i provvedimenti e le ordinanze che dispongono o autorizzano la collocazione della segnaletica è ammesso ricorso, entro 60 giorni e con le formalità stabilite nel regolamento, al Ministro dei Lavori Pubblici, che decide in merito". Il regolamento in questione, in particolare, prevede l'inoltro del ricorso all'Ispettorato generale per la circolazione e la sicurezza stradale del Ministero dei Lavori Pubblici e all'ente competente all'apposizione della segnaletica. La proposizione del ricorso sospende l'esecuzione del provvedimento impugnato, salve ragioni di urgenza.

**Nuovissimo Codice delle locazioni, fresco di stampa. Giunto alla dodicesima edizione, è curato dal Presidente confederale e da Roberto Baglioni**

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

**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>

**Agenda del contribuente per il 1998 del Ministero Finanze-Ufficio per l'Informazione del Contribuente. È stata inviata a tutte le Associazioni Territoriali, dove può essere consultata dai soci.**

## L'on. Lucio Testa Sottosegretario all'Interno

L'on. Lucio Testa, già componente la Commissione Ambiente della Camera dei deputati, è stato nominato Sottosegretario all'Interno. Appartiene a *Rinnovamento italiano*.

## Confedilizia Abruzzo Di Iullo presidente

I rappresentanti delle Associazioni Confedilizia dell'Abruzzo e del Molise hanno eletto il nuovo presidente della Federazione regionale della proprietà edilizia. Si tratta dell'avv. Mario Di Iullo, di Lanciano.

## Costo base immobili 1996

Con Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 19.12.1997 (in G.U. 13.3.98) è stato determinato il costo base di produzione a metro quadrato degli immobili ultimati nel 1996.

Tale costo è stato fissato in Lire 1.422.000 per le regioni dal Piemonte al Lazio e in Lire 1.320.000 per le rimanenti regioni (isole comprese).

Con lo stesso provvedimento sono anche stati determinati gli elementi costitutivi del costo base di produzione di cui all'art. 22 della legge n. 392/78.

## Inquilini Inpdap morosi per 523 miliardi

Ammonta a 523 miliardi il credito dell'Inpdap nei confronti dei propri inquilini morosi. La cifra è emersa nel corso dell'ultima riunione del Consiglio di indirizzo e vigilanza (Civ) sull'andamento del programma di disseminazioni del patrimonio immobiliare.

## Referendum abrogativo Commissioni prefettizie

Tredici cittadini italiani (facenti capo alla *Lista Pannella*) hanno presentato in Cassazione la prevista richiesta per la promozione di 43 referendum popolari. Fra di essi, uno riguarda l'abolizione delle Commissioni prefettizie per la concessione della Forza pubblica per le esecuzioni di rilascio.

## Giovani coppie, affitti agevolati

La Camera dei deputati ha approvato la legge (rel. Mariani) che concede agevolazioni fiscali alle giovani coppie ed ai proprietari che locano appartamenti di tipo popolare alle stesse.

Il provvedimento passa ora al Senato per la definitiva approvazione.

## CREDITO AL CONSUMO

### Locazioni e legge bancaria

Nuova clausola da inserire nei contratti

L'art. 121 del T.U.L.B. - Testo unico delle leggi bancarie e creditizie (n. 385/93) - ha introdotto la definizione del credito al consumo e le norme che lo regolano. Dopo aver disposto che il credito al consumo è riservato alle banche, agli intermediari finanziari e ai soggetti autorizzati, prevede che tali disposizioni non si applicano fra l'altro "ai contratti di locazione, a condizione che in essi sia prevista l'espressa clausola che in nessun momento la proprietà della cosa locata possa trasferirsi, con o senza corrispettivo, al locatario".

La dizione - generale - afferente ai contratti di locazione, porta (ed ha portato) ad interpretare la stessa come riferita a *tutti* i contratti di locazione e quindi anche a quelli di alloggi. Le conseguenze per i locatori, qualora esercitino un'attività commerciale o professionale, e che normalmente non rientrano fra i soggetti cui è riservato l'esercizio del credito al consumo, può essere quella - in mancanza della clausola di cui alla norma - di subire le sanzioni previste dal TULB.

Appare cautelativo introdurre nei contratti di locazione una clausola di questo tipo: "In nessun momento la proprietà di quanto locato è previsto possa trasferirsi, con o senza corrispettivo, al locatario (art. 121, lett. f, D. Lgs. 1.9.93 n. 385)".

### Dai Coordinamenti Confedilizia

- Il *Coordinamento tributario Confedilizia* ha esaminato, nel corso di una sessione di lavori svoltasi a Roma, le novità legislative in tema di enti non commerciali con riferimento alle Associazioni aderenti alla Confedilizia (relatore, il responsabile del Coordinamento tributario, dott. Dario Dal Verme). Ha inoltre trattato delle questioni relative alle verifiche fiscali condotte dai Comuni anche con accessi alle abitazioni private, sulla base di una relazione dell'avv. Giorgio Spaziani Testa e dei riferimenti alle dirette esperienze espressi dall'ing. Mario Del Chicca (Associazione di Parma) e dall'avv. Riccardo Piergiovanni (Associazione di Pesaro).
- Il Gruppo tecnico Confedilizia ha trattato, durante una riunione svoltasi a Mestre, svariati problemi connessi con le disposizioni sul risparmio energetico e sui controlli agli impianti domestici, anche in prospettiva dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale. Relatore, il responsabile del Gruppo, comm. Michele Vigne.

## BONIFICA

### Consorzi: dalle Camere un diluvio di interventi

Sempre numerosi gli interventi parlamentari in tema di Consorzi di bonifica. Ne segnaliamo alcuni.

Il deputato di An Foti - rifacendosi alle sentenze della Cassazione sulla necessità di un beneficio diretto e specifico che determini un incremento di valore fondiario dell'immobile per sottoporre lo stesso a contributo di bonifica - sollecita il ministro per le Politiche agricole a sopprimere i Consorzi trasferendone funzioni e competenze a Regioni e Province.

Il ministro per la Funzione pubblica Bassanini ha accolto come raccomandazione un ordine del giorno dell'on. Vascon, leghista, che impegna fra l'altro il Governo a permettere ai notai di "consegnare i trasferimenti di proprietà in contemporanea sia ai Consorzi di bonifica sia alle Conservatorie dei registri immobiliari".

I senatori Monteleone, Mantica, Reccia e Marri (An) chiedono interventi ministeriali per consentire ai contribuenti della bonifica "di esercitare compiutamente il loro diritto di opposizione" all'imposizione contributiva "a costi congrui".

L'on. Lucchese, del Ccd, chiede al ministro delle Finanze di intervenire "perché la gente non sia più tormentata con una tassa assurda, quale è quella per la sopravvivenza dei Consorzi di bonifica".

## Enti pubblici: sempre viva la circolare Cristofori

Sempre in vigore la famigerata circolare Cristofori, che pure fu all'origine del fenomeno denunciato come "affittopoli".

Gli enti previdenziali - con l'eccezione di Inail, Inpdai e Enpaf - hanno sottoscritto un accordo con i sindacati inquilini, che tocca circa 70mila conduttori. Si prevede una sanatoria per la morosità e gli occupanti senza titolo, con la rateizzazione degli arretrati per i contratti scaduti. I contratti scaduti dopo l'entrata in vigore della legge sui patti in deroga e fino al 30.6.'97 (circa 40mila) saranno rinnovati seguendo i criteri stabiliti dalla circolare Cristofori, con graduazione degli aumenti. I nuovi canoni saranno concordati a livello territoriale fra enti e sindacati inquilini.

Si ricorda che scopo istituzionale degli enti previdenziali non è la beneficenza, bensì la realizzazione di entrate necessarie all'erogazione delle pensioni a favore dei propri assistiti. Invece...

Si nota, ancora, che mantenere a canoni bassi e fuori mercato inquilini morosi significa solo danneggiare coloro che hanno autenticamente bisogno di reperire alloggi a canoni facilitati.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Ponteggio "con furto", chi risponde?

Per un furto "da ponteggio", risponde l'imprenditore che ha montato l'impalcatura - perlomeno, in certi casi - ma risponde anche il condominio. Lo ha stabilito la Cassazione, nell'interessante (e inedita) sentenza n. 9707/97.

"Con riguardo al danno derivante dal furto consumato da persona introdottasi in un appartamento servendosi delle impalcature installate per lavori di riattazione dello stabile condominiale, è configurabile - ha detto la Suprema Corte - ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. la responsabilità dell'imprenditore che si sia avvalso di tali impalcature per l'espletamento dei lavori, ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire un uso anomalo delle suddette impalcature". È altresì configurabile - ha aggiunto la Cassazione - "la responsabilità del condominio ex art. 2051 cod. civ., atteso l'obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura".

L'art. 2043, com'è noto, regola il risarcimento del danno per fatto illecito (doloso o colposo) mentre l'art. 2051 attiene invece al danno cagionato da cosa in custodia.

### Ridursi il canone, l'inquilino non può

Nuova, efficace puntualizzazione della Corte di cassazione a proposito della cosiddetta "autoriduzione" del canone da parte dell'inquilino.

"In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione (n. 9955/97, inedita) - la cosiddetta autoriduzione del canone (e cioè il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita per effetto di una unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'inadempimento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale".

### Quando giudica il giudice di pace, nel condominio

Esauritiva sentenza della Cassazione a proposito delle cause condominiali devolute alla conoscenza del conciliatore (oggi, del giudice di pace).

"Le cause relative alle «modalità di uso dei servizi condominiali» (appartenenti alla competenza del conciliatore a norma dell'art. 7 cod. proc. civ., prima della riforma introdotta con la legge n. 374 del 1991, che le ha attribuite al giudice di pace) sono quelle - ha detto la Suprema Corte nella decisione n. 9946/97, inedita - che riguardano la determinazione della maniera più conveniente ed opportuna di fare uso della cosa comune, mentre esulano da questo ambito quelle controversie che riguardano la titolarità dell'uso e, dunque, il contenuto stesso del diritto di proprietà dei singoli partecipanti, includendovi o non una specifica facoltà".

La Cassazione ha formulato il principio con riferimento ad un caso nel quale la sentenza del conciliatore aveva vietato a tutte le parti il parcheggio nella zona comune del cortile.

### Indennità di avviamento, quando non c'è

Nuova sentenza della Cassazione (dopo quella già segnalata a suo tempo, la n. 9869/97) a rettifica di un certo "sbandamento" che la stessa Suprema Corte aveva avuto, attribuendo il diritto all'indennità anche al conduttore di una "vetrina" per esposizione di merce.

"In tema di locazioni di immobili non abitativi - ecco il contenuto della nuova decisione (la n. 12250/97, inedita) - l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non compete con riguardo all'immobile che pur locato insieme con altro in cui si svolge l'attività con contatti diretti con il pubblico, non presenti identica caratteristica in ragione della sua strutturale autonomia rispetto al secondo, restando irrilevante l'eventuale esistenza di un collegamento funzionale per essere lo stesso adibito a deposito della merce venduta nell'altro locale".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## CORTE COSTITUZIONALE

### Art. 42, diniego rinnovo

La Corte costituzionale ha respinto ("per erroneità dell'interpretazione della norma da parte del giudice rimettente") un'eccezione di costituzionalità promossa dal Tribunale di Torino e concernente le locazioni di cui all'art. 42 legge n. 392/78. La Corte (sulla base della - discussa - sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione in proposito) ha ribadito che per le locazioni in parola si rende applicabile l'intera disciplina della durata contenuta nell'art. 28 stessa legge e, pertanto, anche quella del diniego motivato di rinnovazione alla prima scadenza contrattuale dettata dagli artt. 28, secondo comma, e 29 della più volte precitata legge.

## ANDIL

### Nuovo Catasto, muri più sottili

La riforma del Catasto potrebbe andare a detrimento del risparmio energetico. La denuncia è di Rosella Giarini, presidente dell'ANDIL-Associazione nazionale degli industriali dei laterizi, e si riferisce alla norma che inserisce nel calcolo delle superfici degli immobili anche le aree occupate dalle pareti interne e dai muri esterni fino ad uno spessore di 50 centimetri. "La contabilizzazione delle strutture murarie - ha fatto presente la Giarini - spingerà i progettisti e le imprese a realizzare muri meno spessi, con conseguenze negative sia in tema di risparmio energetico che di inquinamento acustico".

## INVIM

### Rivendita frazionata d'immobili e determinazione del valore

Nella ipotesi di rivendita frazionata di un immobile, il valore iniziale, ai fini INVIM, della minore superficie o del minore volume non può essere assunto sulla base di un semplice calcolo proporzionale, ma deve essere determinato alla stregua della rilevanza economica del bene considerato, rispetto al complesso acquistato, atteso che soltanto tale criterio consente, ponendo a confronto due valori omogenei, di addivinare alla determinazione dell'effettivo, reale incremento di valore da assoggettare all'INVIM.

Commissione tributaria provinciale Brindisi, Sez. IV - Sent. 13 luglio 1997 (3 luglio 1997), n. 221 - Pres. Lisi - Rel. Vigorita

## Il Ministro Visco sui fitti in nero...

*Interrogazione a risposta orale n. 5-02732 dell'Onorevole De Cesaris (Rif. Com.) ed altri - Risposta*

Con l'interrogazione al nostro esame le SS.LL. Onorevoli, nel segnalare la rilevante evasione ed elusione fiscale esistente nel campo delle locazioni immobiliari per effetto della mancata dichiarazione dei redditi derivanti da contratti stipulati in nero e della loro mancata registrazione, chiedono di conoscere quali iniziative intenda adottare l'Amministrazione Finanziaria al fine di limitare tale fenomeno nonché quali siano i dati in possesso del Ministero delle Finanze relativi alla evasione fiscale nel settore di che trattasi.

Al riguardo, si rileva che in merito alla problematica sollevata, peraltro da tempo all'esame dell'Amministrazione finanziaria, è emerso che la forte evasione rilevata ai fini delle imposte dirette nel settore delle locazioni è determinata proprio dalla mancata registrazione di contratti, anche in ipotesi obbligatorie.

Come è noto, la normativa vigente fino al 31 dicembre 1997 prevedeva la registrazione presso gli uffici del registro dei contratti di locazione con corrispettivo annuo superiore a lire 2.500.000. Tale obbligo a partire dal 1998 è stato esteso anche per la registrazione dei contratti di locazione di importo inferiore all'ammontare citato (articolo 21 legge 27 dicembre 1997, n. 449). Ne consegue che il dato riportato nella interrogazione "circa 1.500.000 contratti di locazione registrati", andrebbe integrato con il numero di contratti che per legge non erano soggetti a registrazione.

Pertanto, al fine di limitare il fenomeno che va a confluire nell'ingente evasione nel settore locatizio, l'articolo 21, commi 18 e 19, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, recante "misure per la stabilizzazione della finanza pubblica", prevede espressamente l'obbligo di registrazione di tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili indipendentemente dall'ammontare del canone. È stabilito, altresì, l'obbligo per le parti contraenti di comunicare agli uffici anche gli eventi successivi alla registrazione, quali cessioni, risoluzioni, proroghe che danno luogo ad ulteriori liquidazioni di imposta.

Ulteriori misure volte a contrastare l'evasione nel settore immobiliare sono riscontrabili dalla messa a punto, da parte del Dipartimento del territorio, della procedura informatica denominata Docfa (documenti catasto fabbricati) per l'aggiornamento automatizzato degli archivi del catasto edilizio urbano.

Con tale procedura, operante a partire dal primo gennaio 1997 su tutto il territorio nazionale, l'Amministrazione finanziaria persegue l'obiettivo di effettuare la completa inventariazione degli immobili e l'aggiornamento continuo delle relative variazioni in "tempo reale", nonché la creazione di una rete telematica, diffusa capillarmente sul territorio, in modo da consentire agevolmente l'accesso alle informazioni catastali e delle conservatorie. In tal senso è stato predisposto uno schema di regolamento - in attuazione dell'articolo 9 della legge n. 133 del 1994 - per l'interscambio informativo tra "catasto-comuni-notai".

La procedura in esame, quindi, dal momento che entrerà a regime comporterà notevoli vantaggi non solo per i profili civili e giuridici (massima trasparenza per i cittadini e maggiore certezza dei diritti, derivanti dall'immediato aggiornamento dei dati), ma anche per i profili fiscali, producendo il nuovo modo di operare una progressiva riduzione dell'area di elusione ed evasione fiscale, in parte favorita dal sistema procedurale tradizionale.

In tale ambito è opportuno segnalare che, attesa la rilevanza della materia, è stata costituita, con decreto del Ministro delle Finanze dell'8 luglio 1997, una apposita commissione, che ha peraltro concluso i lavori, per l'esame dei problemi organizzativi inerenti all'amministrazione del catasto ed in particolare del sistema di acquisizione e di trattamento dei dati relativi agli immobili ed ai titolari di diritti reali sugli immobili.

Anche dal punto di vista dei controlli nel settore locatizio, il Comando Generale della Guardia di Finanza ha rappresentato che nell'ambito dell'attività di prevenzione, ricerca e denuncia delle violazioni tributarie mediante l'esecuzione di verifiche e controlli nei principali settori impositivi (IVA ed imposte dirette), i reparti operativi del Corpo effettuano, tra l'altro, servizi tesi a reprimere il fenomeno dell'occultamento al fisco dei canoni di locazione immobiliare.

Nell'ambito del settore locativo, sono stati avviati, nei primi mesi dell'anno 1997, e sono tutt'ora in corso in varie città d'Italia, accertamenti mirati sul conto dei possessori degli immobili, avvalendosi di una particolare e specifica procedura informatica per far emergere situazioni meritevoli di approfondimento ai fini del contrasto dell'illecito fenomeno.

In particolare, nella città di Napoli a fronte delle 959 abitazioni censite, sono state esaminate 344 posizioni; le rimanenti 615 sono risultate riferite ad occupanti proprietari e sono stati conseguiti i seguenti risultati:

- in materia di imposte sui redditi, sono stati segnalati al competente Ufficio finanziario ricavi sottratti per lire 297.166.914;
- in materia di IVA sono state accertate violazioni per IVA relativa pari a lire 7.208.024, per IVA dovuta per lire 9.965.058;
- ai fini dell'imposta di registro sono stati elevati 17 verbali di constatazione per un tributo evaso di lire 21.670.000;
- nel settore delle leggi di Pubblica Sicurezza sono state inviate 20 segnalazioni per omessa comunicazione di cessione di fabbricato.

È stato, inoltre, individuato un evasore titolare di una ditta intestataria di 344 appartamenti alla quale sono stati contestati:

- elementi positivi non dichiarati Lire 9.199.236.168; - IVA dovuta Lire 730.452.441; - IVA relativa Lire 811.901.676.

Un'altra forma di evasione nell'ambito delle locazioni dei fabbricati è riscontrabile nella differenza tra il minor canone indicato nella dichiarazione dei redditi e quello realmente pattuito.

Per ridurre l'entità di tale evasione l'Amministrazione Finanziaria effettua incroci tra l'ammontare del canone desunto dai contratti registrati presso gli uffici del Registro ed i redditi da affitti dichiarati nell'apposito prospetto del modello 740. Da tali incroci sono scaturiti n. 33.560 accertamenti automatici emessi ai sensi dell'articolo 41 bis del Decreto Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 per l'annualità di imposta 1991. Questo tipo di controllo sarà più proficuo con l'applicazione della disposizione citata (articolo 17, legge 27.12.1997, n. 449).

Per quanto riguarda i dati in possesso dell'Amministrazione Finanziaria in tale ambito, il centro informativo del Dipartimento delle Entrate ha rappresentato che dai dati del censimento 1991 (fonte ISTAT) risultano n. 4.999.829 abitazioni date in affitto, mentre dai dati rilevati dall'Anagrafe Tributaria, desunti dalle dichiarazioni ICI allegata al modello 740 per l'anno di imposta 1992, risultano dichiarate n. 3.126.737 unità immobiliari locate, a cui devono aggiungersene circa 1.000.000 locate dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) ed un ulteriore numero, stimato all'incirca in un altro milione, locate da società di persone e società di capitali che redigono il modello 750 e 760. Dai suddetti dati, pertanto, si desume che questi due valori (ISTAT ed Anagrafe Tributaria) non si discostano in modo rilevante.

Alla luce delle innovazioni introdotte nella materia di che trattasi e della proficua attività di accertamento posta in essere sia dalla Guardia di Finanza che dagli uffici finanziari, si ritiene che il problema sollevato dalla S.V. Onorevole possa considerarsi avviato a soluzione.

## Novità in libreria

Il contenzioso  
condominiale

Il giudizio di  
costituzionalità  
delle leggi

La commissione  
edilizia

Osservatorio  
immobiliare  
comprare e vendere  
casa

## LIBRI DA LEGGERE

### Ambiente e territorio

*La qualità ambientale degli edifici*, a cura di Daniela Faconti e Silvia Piardi, Maggioli ed., pp. XVI + 618, lire 78.000

Gianfranco Amendola, *I nuovi obblighi per la gestione dei rifiuti. D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, modificato dal d.lgs. 8 novembre 1997, n. 389*, II edizione, Maggioli ed., pp. 216, lire 38.000

### Appalti

Marco Agliata, *Contratti e capitolati per appalti privati e pubblici con i nuovi Piani di Sicurezza introdotti dal d. lgs. 494/96*, III edizione, Maggioli ed., pp. 332 con due dischetti, lire 96.000

### Condominio

Umberto Scotti, *I rapporti di vicinato e le cause condominiali*, II edizione, Giuffrè ed., pp. XVI + 368, lire 42.000

### Diritto

Michele Ainis, *La legge oscura. Come e perché non funziona*, Laterza ed., pp. XII + 224, lire 18.000

Paride Bertozzi, *Dizionario dei brocardi e dei latinismi giuridici*, IV edizione, Ipsoa ed., pp. 194, lire 40.000

Jean Carbonnier, *Flessibile diritto. Per una sociologia del diritto senza rigore*, a cura e con un saggio di Anna De Vita, Giuffrè ed., pp. XLVIII + 404, lire 46.000

Olivier Hance, *Internet e la legge*, McGraw-Hill ed., piazza Emilia 5, Milano, pp. XXXVIII + 400, lire 52.000

### Edilizia

Antonio De Vecchi, Ornella Fiandaca, Ezilda Costanzo, *Il progetto del sistema edilizio tra continuità e innovazione*, Maggioli ed., pp. 272, lire 50.000

### Filosofia

Friedrich A. Hayek, *L'abuso della ragione*, premessa di Dario Antiseri, Seam ed., via Giovanni Pacini 23, Roma, pp. XXVIII + 318, lire 34.000

Lorenzo Infantino, *L'ordine senza piano. Le ragioni dell'individualismo metodologico*, La Nuova Italia Scientifica ed., pp. 256, lire 39.000

### Imposte e tasse

*Memento pratico Ipsoa-Francis Lefebvre. Fiscale 1998*, Ipsoa-Francis Lefebvre ed., pp. 1.424, lire 149.000

### Parcheggi

Michele Annunziata, *I parcheggi privati nel diritto urbanistico e civile*, II edizione, Cedam ed., pp. VIII + 200, lire 28.000

### Professioni

Michele Pizzullo, *L'agente immobiliare. Istruzioni per l'uso. La pratica della mediazione nella compravendita immobiliare*, prefazione di Luciano Passuti, Europress Service ed., via Nizza 53, Roma, pp. 316, lire 45.000

### Salute

Giorgio Pistone, Stefano Tardito, *Le immissioni moleste. Limiti, obblighi, responsabilità*, Maggioli ed., pp. 174, lire 30.000

### Sicurezza domestica

Valeria Tatano, *Progettare la sicurezza domestica*, prefazione di Nicola Sinopoli, Maggioli ed., pp. 172, lire 30.000

### Sicurezza sul lavoro

Francesco Molfese, Rolando Dubini, *Salute e sicurezza dei Lavoratori sui luoghi di lavoro*, Esselibri-Simone ed., via F. Russo 33/D, Napoli, pp. 368, lire 40.000

### Sicurezza stradale

Assessorato alla Mobilità della Regione Emilia-Romagna, *Progetto Romea. Studio pilota di Road-safety Impact Assessment (R.I.A.)*, a cura di Carlo Benedetto, Maria Rosaria De Blasiis e Rino Rosini, presentazione di Vittorio Pieri, Maggioli ed., pp. 146, lire 40.000

### Storia

Roberto Lavarini, *Il pellegrinaggio cristiano dalle sue origini al turismo religioso del XX secolo*, Marietti ed., pp. 730, lire 58.000

Franco Malnati, *La grande frode. Come l'Italia fu fatta Repubblica*, Bastogi Editrice Italiana, via Monte Grappa 99, Foggia, pp. 434, lire 35.000

Rodolfo Pro시오, *Pietro Badoglio soldato e uomo politico*, introduzione di Alessandro Allemano, Bastogi Editrice Italiana, via Monte Grappa 99, Foggia, pp. 102, lire 15.000

### Giustizia

Antoine Garapon, Denis Salas, *La Repubblica penale*, liberilibri ed., Corso Cavour 33/A, Macerata, pp. 108, lire 22.000

Più un soggetto è autonomamente attivo, e perciò più è potenzialmente indipendente dallo Stato, più probabilità ha di cadere nella ragnatela legislativa; meno un soggetto è autonomamente attivo, meno corre questo rischio, ma per converso, per necessità di cose, più dipende dallo Stato.

Giulio Tremonti

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Incontri regionali

Il presidente dell'Assindatcolf, dott. Renzo Gardella, ha incontrato rappresentanti dell'Assindatcolf e delle Associazioni territoriali della Confedilizia nel corso di riunioni a livello regionale e interregionale svoltesi a Mestre (per il Triveneto), a Torino (per il Piemonte) e a Bari (per la Puglia). Gardella ha parlato dell'attività dell'organizzazione come utile strumento offerto ai soci della Confedilizia in un settore della vita domestica sempre più in espansione. Negli incontri lo hanno accompagnato il segretario dell'Assindatcolf, geom. Gardenghi, e il vicepresidente cav. Casprini.

### Detrarre dalle tasse i contributi colf

Oltre ottanta senatori, appartenenti a tutti i gruppi politici, hanno sollecitato l'assunzione tempestiva d'iniziativa legislative da parte del Governo perché siano rese detraibili ai fini fiscali "le spese di collaborazione domestica e le spese per le prestazioni assistenziali domiciliari debitamente documentate", come proposto in due ordini del giorno discussi nel corso del dibattito sulla Finanziaria '98 e accolti dal Governo. Prima firmataria dell'interrogazione è la sen. Thaler Ausserhofer (della Volkspartei), sempre molto attenta a tale problema che ha ripetutamente sollevato in sede parlamentare.

## ASSOUTENTI

CONVENZIONATA CONFEDILIZIA

### Il dott. Russo nell'Azienda mercato immobiliare

L'Azienda per il mercato immobiliare di Roma (azienda speciale della locale Camera di Commercio) ha nominato componente effettivo del proprio Comitato di vigilanza, in rappresentanza degli utenti e consumatori, il dott. Antonio Russo, dell'Assoutenti di Roma.

## ANACAM

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

### Certificazione ascensori

Un decreto del ministro dell'Industria ha indicato gli organismi autorizzati in via provvisoria al rilascio delle certificazioni della Comunità Europea per gli ascensori, limitatamente ad alcuni degli allegati. Si resta in attesa dell'emanazione di un atto di totale recepimento della direttiva 95/16/Ce.

Copia del testo del decreto ministeriale è a disposizione delle Associazioni presso la Sede centrale.

### Catasto: pubblicato primo decreto di riforma

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il primo dei provvedimenti di riforma del Catasto. Si tratta del d.m. 2.1.'98, n. 28 (Finanze), apparso sulla G.U. n. 45 del 24.2.'98, contenente norme in merito alla costituzione del catasto dei fabbricati (contenuti dell'inventario e conservazione del catasto) e alla cartografia catastale. Si segnala che, sulla base dell'art. 26, c. 1, per quanto non diversamente previsto da tale d.m. si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano (*in primis*, r.d.l. 652/'39, come convertito).

Al momento in cui si chiude in redazione questo numero di *Cn*, si è in attesa della pubblicazione in *G.U.* degli altri due regolamenti di riforma del catasto. Uno concerne microzone, revisione delle tariffe d'estimo e delle rendite, classamento, commissioni censuarie. L'altro dispone sull'accatastamento dei fabbricati rurali.

È inoltre in attesa di seconda lettura da parte del Governo il decreto legislativo sul decentramento, in applicazione della legge 59/'97 ("Bassanini 1"), che contiene norme sulla devoluzione di competenze catastali ai Comuni.

I testi dei provvedimenti saranno inviati alle Associazioni aderenti, con circolare esplicativa.

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Importante nomina per il Presidente

Il ministro per i Beni culturali e ambientali ha nominato componente della Commissione di lavoro su legislazione delle città storiche e disciplina urbanistica del Consiglio nazionale per i Beni Culturali e ambientali il dottor Aimone di Seyssel d'Aix, presidente dell'Adsi.

### Beni storico-artistici e "Bassanini bis"

Il *Corriere giuridico* (n. 2/98) pubblica un approfondito articolo di Maria Rosaria Cozzuto Quadri sul tema «Beni di interesse storico-artistico: le nuove disposizioni della "Bassanini bis"».

Viene in esso particolarmente approfondito il problema degli "aventi diritto" alla conferma dei vincoli previgenti alla legge n. 1089/39, identificati - oltre che nei proprietari - anche in coloro che abbiano interesse alla conferma in forza della specifica relazione intercorrente con il bene, come ad es. il titolare di diritti reali o personali di godimento. L'autrice giudica poi "di grande rilievo" l'innovazione che ha istituito il silenzio-accoglimento per le richieste di nulla-osta ad interventi di edilizia pubblica o privata sugli immobili storico-artistici dopo che, passati 90 giorni dalla richiesta medesima, l'Amministrazione previamente diffidata non si pronuncia negli ulteriori trenta giorni successivi.

Il testo dell'articolo può essere richiesto dalle Associazioni interessate alla Sede centrale della Confedilizia.

Sulla sanatoria dei passaggi di proprietà non denunciati cfr. *Cn* n. 1/98.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Legge privacy, modello

La Fiaip ha predisposto i fac-simili di informativa e consenso in relazione al trattamento dei dati personali (legge n. 675/96) per i dipendenti delle agenzie immobiliari nonché per clienti e fornitori.

I modelli sono stati pubblicati sul quotidiano *Italia Oggi*, con un ampio commento di Marco Ketmaier, avvocato in Bologna.

## CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

### Chiarimenti ministeriali sicurezza portieri

Una recente circolare del ministro del Lavoro (n. 30 del 5.3.'98, contenente "Ulteriori chiarimenti interpretativi del d. lgs. 494/96 e del d. lgs. 626/94") detta importanti interpretazioni in tema di lavoratori con rapporto contrattuale di portierato, che confermano quanto sostenuto dalla Confedilizia in merito all'applicazione degli articoli 21 e 22 del d. lgs. 626/94 (concernente la sicurezza sul lavoro).

Il ministero conferma che nei confronti di tali lavoratori "l'informazione e la formazione" (unici obblighi facenti capo, fra quelli previsti dal citato d. lgs. 626/94, ai datori di lavoro per i dipendenti portieri e assimilati) "possono essere svolte anche senza adempiere l'obbligo di valutazione dei rischi documentata per iscritto". Il ministero, inoltre, chiarisce che per "lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato" devono intendersi, oltre ai portieri, anche "tutti i lavoratori subordinati che prestino la loro attività nell'ambito di un condominio, con mansioni affini a quelle dei portieri". Si rileva, peraltro, che la dizione "nell'ambito di un condominio" usata nella circolare, è da ritenersi impropria, facendosi riferimento dal d. lgs. 626/94 appunto a "lavoratori subordinati con rapporto contrattuale privato di portierato", indipendentemente dalla circostanza che il lavoro si svolga presso un'abitazione di un solo proprietario o condomino, alle dipendenze di uno o più proprietari e condomini.

Per una compiuta esposizione dottrina della questione, si rinvia allo studio del prof. Vittorio Angiolini sul n. 1/97 dell'*Archivio delle locazioni*, rammentando che a tutte le Associazioni è stato inviato il testo dell'Accordo Confedilizia/Cgil-Cisl-Uil per la formazione dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Il testo della circolare ministeriale 30/98 è a disposizione delle Associazioni interessate presso la Sede centrale.

## AMENITÀ

### La fiducia di Prodi...

Prodi - recita un lancio *Ansa* dell'11 marzo - ha risposto ad una domanda sulla pressione fiscale che riguarda gli immobili e che deriva dall'Ici. E ha detto: "Credo che i Comuni desiderino abbassarla". Davvero una fiducia che contrasta con la realtà dei fatti...

### ...e quella di D'Ubaldo

Un altro che ha fiducia nei Comuni (ma questo è un caso di "fiducia d'ufficio"... ) è Lucio D'Ubaldo, direttore del Consorzio Anci-Cnc. Sentite un po' cosa ha dichiarato il 23/2 a 24 ore (che, naturalmente, gli ha subito riportato le dichiarazioni, per la penna di Roberto Galullo). "L'Ici - ha dunque dichiarato il D'Ubaldo - è un vero strumento di politica fiscale che i Comuni dimostrano di saper utilizzare mantenendo il senso dell'equilibrio e della prudenza. Gli amministratori locali - continua il prefato - non hanno approfittato dei nuovi poteri conferiti in materia tributaria. Volendo essere rigorosi - continua sempre il suddato - c'è stata un'esibizione fin troppo elevata di timidezza nel sostenere alle risorse trasferite dallo Stato quelle derivanti dall'autonomia impositiva". C'è davvero da restare trasecolati... I Comuni, dunque, hanno aumentato l'Ici più dei minori trasferimenti erariali in tutti e quanti gli anni dall'istituzione dell'imposta in poi (cfr. *Cn* n. 2/98) e questo mi viene a dire che sono stati timidi... Timidi, i Comuni, sono stati solo nell'utilizzare l'aliquota inferiore al 4 per mille (cfr. articolo su questo stesso numero). Questo, si...

### Sfida a Bianco

Enzo Bianco, Presidente dei Comuni italiani, ha polemizzato con la Confedilizia per le proteste di quest'ultima contro i nuovi poteri comunali in materia catastale. E ha detto (*Ansa*, 26/2) che "qualcuno ha forse scordato cosa è oggi il Catasto: una delle massime espressioni dell'inefficienza statale". Vedremo che cosa sapranno combinare i Comuni (meglio: le società alle quali - ecco il nuovo business - si affideranno, mani e piedi). A Bianco, comunque, ha risposto il Presidente confederale dalle colonne di *Repubblica* (28/2): "Se è così sicuro del fatto suo, chiedo a Bianco di impegnarsi con noi affinché un'autorità giudiziaria, ad esempio il Tar, possa entrare nel merito della determinazione delle tariffe d'estimo e non limitarsi ad un solo giudizio di legittimità. Sarebbe una battaglia per l'equità".

### Logica comunista di Mattioli

"Rimane il principio generale della mancanza di rispetto della proprietà privata. Non mi sembra accettabile il discorso portato avanti dal Sottosegretario Gianni Mattioli che ritiene, seguendo una logica comunista, la casa inutile al suo proprietario se non viene utilizzata. La casa è una proprietà immobiliare e solo il suo legittimo proprietario può disporre del suo uso" (dichiarazione di Carlo Fongaro, deputato Lega nord, 10.3.98)

### Siamo a 3 milioni

"Sono 675.000 le persone che coabitano, 3 milioni quelli che vivono il dramma dello sfratto" (agenzia AGI 5.3.98, da un comunicato SUNIA). Quando si dice: sono numeri da gioco del lotto... Ma a 3 milioni, non c'eravamo ancora arrivati. E siccome gli sfratti in corso in tutta Italia sono - secondo una comunicazione ufficiale del Governo - 43mila in tutto, fate un po' il conto di quante persone si compone la famiglia media italiana... Dividere 3 milioni per 43mila.

Non solo le dichiarazioni fiscali evocano il meccanismo rituale della confessione, ma il fisco pretende dati di cui già dispone. Non lo fa (solo) per cialtroneria (per trasferire sui privati il costo delle sue inefficienze), ma per una ragione più profonda: per inviare un «messaggio». Un messaggio di occhiuta incombente presenza, essenziale nella meccanica del controllo psicologico delle masse.

Giulio Tremonti

## ATTENZIONE

**Prescrizione  
fornitura servizi**

L'art. 6, comma 4, della L. 22.12.1973 n. 841 stabilisce che "Il diritto al rimborso delle spese sostenute dal locatore per la fornitura di servizi a carico, per contratto, del conduttore si prescrive in due anni".

La norma - pur risalente al periodo vincolistico, e per questo ritenuta da alcuni implicitamente abrogata con la regolamentazione ex novo della materia operata dalla legge n. 392/78 - è, dalla giurisprudenza dominante, ritenuta invece tuttora in vigore.

D'altra parte, altre sentenze (per tutte, Corte app. Napoli 24.6.1988 n. 819) hanno posto in evidenza che la norma si riferisce solo alle spese poste per contratto - e non dalla legge - a carico del conduttore, ricavandone che per le spese che trovano la loro origine in una disposizione normativa opera la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n. 3 cod. civ. concernente "le pigioni delle case, i fitti dei beni rustici e ogni altro corrispettivo di locazioni".

In via prudenziale, occorre comunque fare riferimento (casomai, interrompendola anche con una semplice raccomandata di richiesta) alla prescrizione biennale in ogni caso.

L'imposizione fiscale sta delegittimando lo Stato, l'eccesso o l'impotenza dello Stato delegittimano l'imposizione fiscale.

Giulio Tremonti

**T.U.LL.PS.****Vigilanza immobili**

L'art. 134 del T.U.LL.PS. - Testo unico delle leggi di Pubblica sicurezza prevede che "senza licenza del prefetto è vietato ad enti e privati di prestare opera di vigilanza o custodia di proprietà mobiliari od immobiliari e di eseguire investigazioni o ricerche o di raccogliere informazioni per conto di privati".

I contravventori sono puniti con l'arresto fino a 2 anni e con l'ammenda da lire 400mila a lire 1 milione 200mila.

**RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)****Perché niente liberalizzazione  
Immobili enti previdenziali, siamo alla svendita**

Pietro Rotelli, da Mantova, così scrive al *Corriere della Sera* (24/2): «Il governo Prodi vuole liberalizzare il commercio. Perché non liberalizzare allora anche gli affitti del settore commerciale, ancora impigliato in assurdi vincoli? Altrimenti la liberalizzazione resterà parziale e a senso unico».

Tancredi Carrara di Torrighia (Genova) così protesta su *Il secolo XIX* (28/2): «È mai possibile che il cittadino debba subire calci nel sedere per adeguarsi alle nuove disposizioni di legge sugli affitti? Ricerca dei moduli di contratto, problematica la compilazione, versamento in un determinato ufficio, registrazione all'Ufficio del Registro (quando tutto va bene), ritiro del contratto dopo molti giorni, insomma un calvario che non finisce mai. Era più semplice imporre al proprietario di immobili: contratto in triplice copia in carta semplice, allegare attestazione di avvenuto pagamento della tassa, inviare all'Ufficio tramite raccomandata e poi con tutta calma l'Ufficio avrebbe registrato il tutto e inviato due copie del suddetto contratto (spese a carico del destinatario), una per il proprietario e l'altra per l'inquilino. Per eventuali controversie citare il codice civile. Leggi più semplici, non martirizzare i cittadini!».

Casa in affitto: non conviene ristrutturare. Questo il titolo che *il Giornale* (1/3) pone ad una lettera di Luisa Caporilli di Padova: «In merito alle tanto strombazzate agevolazioni statali per chi intende ristrutturare una casa, mentre mi sembra che possano essere di utilità per chi deve ristrutturare la casa dove abita, non sono di nessunissima utilità per chi avesse da ristrutturare una casa da dare in affitto, dal momento che oggi il problema fondamentale che atterrisce chiunque dia in affitto una casa è che all'occorrenza, non riesce più a sfrattare l'inquilino. Il malcapitato, pertanto, che intendesse ristrutturare una casa, sia pure con le facilitazioni governative, si troverebbe, qualora la desse poi in affitto, con un grosso debito sulle spalle che lo penalizzerebbe per anni, con le tasse da pagare sulla casa (non indifferenti) e, cosa più grave di tutte, nell'estrema difficoltà di sfrattare gli inquilini. Per tutte queste ragioni, la sottoscritta non procederà a ristrutturare, malgrado le agevolazioni governative».

Sugli immobili degli enti previdenziali, Umberto De Angelis di Genova così scrive a *Repubblica* (3/3): «Alcuni problemi fondamentali della vita pubblica sono alla mercé di chi fa leggi senza saperne niente, finendo con lo scontentare tutte le parti in causa; mi rendo perfettamente conto che chi abita un appartamento di un ente, dopo aver pagato per decenni un canone risibile, trovi perfino corretto acquistarlo a meno del valore catastale, magari con un finanziamento a tasso zero. Se ciò accadesse, saremmo di fronte a un'enorme tangentopoli immobiliare, già qualche autorevole parlamentare ha protestato, mi auguro che tutto sia tempestivamente bloccato. Partiamo dai lavoratori e dai datori di lavoro che versarono contributi enormi, calcolati con rigorosi criteri di matematica attuariale per costruire una pensione che in realtà è stata inferiore al calcolato e, col parziale blocco della rivalutazione, viene annualmente ridotta. Gli enti incassarono i contributi, costituirono ingenti patrimoni immobiliari, talvolta intascando le dovute tangenti, poi affittarono per la gran parte a loro stessi, ad amici e ad amici degli amici con canoni risibili che spesso dimenticano di riscuotere; ed ora hanno ottenuto una legge che li obbliga a svenderli ad una cifra soltanto simbolica ai propri inquilini, cioè a loro stessi, agli amici ed agli amici degli amici! I pensionati e pensionandi già penalizzati, vedrebbero così i loro immobili regalati! Per dare un esempio, c'è un primo lotto di immobili in vendita, ebbene per un valore catastale di 3348 miliardi si spera di incassarne 3000! Tralasciando Roma, ove il rapporto valore catastale/valore reale è di 1 a 10, ma mediamente in Italia, per immobili non recenti, il valore reale è almeno cinque volte quello catastale... evitiamo questo ennesimo furto di beni pubblici!».

Otello Corsi di Marina di Massa se la prende con l'Ulivo su *il Giornale* del 4/3: «Gli affitti si debbono calcolare sulla superficie netta, mentre le tasse si pagheranno sulla superficie lorda. Vi sembra giusto, signori ulivisti?».

Il *Corriere della Sera* del 4/3 pubblica questa lettera di Marcello Filotico di Lecce: «Ho ricevuto in eredità, alla morte dei miei genitori, la mia casa natale che io abito solo saltuariamente in occasione delle feste tradizionali. Si tratta del piano nobile di un delizioso palazzotto settecentesco, della estensione di poco meno di 1000 metri quadrati, sito in una purtroppo non opulenta cittadina della provincia di Taranto. La casa, così com'è, non ha praticamente mercato, sia sul piano delle locazioni che su quello delle vendite e la sua manutenzione, per evitare che diventi rapidamente un rudere è, ovviamente, costosissima. Con le nuove disposizioni catastali dovrei pagare le tasse anche sullo spessore dei muri, che nel mio caso raggiungono anche il metro. Vorrei allora suggerire al ministero delle Finanze, se ancora non lo hanno pensato, che si potrebbe prendere in considerazione di tassare gli immobili anche in funzione dell'altezza delle volte, nel mio caso raggiungono anche i sette metri, perché non è equo prendere in considerazione solo i metri quadrati lasciando stare i metri cubi».

Nicola Boldi di Bologna così scrive a *Il Tempo* (5/3): «Sono proprietario di un negozio che vorrebbe farsi dichiarare «storico» perché vi si esercita la medesima attività dal dopoguerra. Voglio lamentare il totale disinteresse che politici, amministratori e stampa dedicano ai diritti dei proprietari come me. Per questo vorrei sapere: 1) chi ripaga il proprietario della differenza fra canone di mercato e canone imposto dall'inquilino nel negozio «storico»? 2) chi lo ripaga dei mesi persi alla ricerca di un inquilino che eserciti la stessa attività già svolta nel negozio «storico»? 3) che cosa succede se non si trova un inquilino che svolge l'attività cui è destinato il negozio «storico»? Mi chiedo se in Italia vengano lo Stato di diritto e l'economia di mercato. Pare di no, visto che il sistema dei negozi «storici» porta all'esproprio senza indennizzo».

Da *La stampa* (5/3) una segnalazione a proposito di registrazione dei contratti di locazione. «C'è un'ingiustizia - si dice in questa "lettera firmata" - nella nuova legge finanziaria che nessuno vuole modificare a proposito della registrazione dei contratti di affitto. Riguarda box o posti auto nei cortili per i quali si percepiscono canoni di affitto mensile che vanno dalle trenta alle centomila e dovrebbero pagare per la registrazione dalle 7000 alle 24.000 lire. Ma il minimo obbligatorio da versare è di 100.000 lire oltre ad altre 40.000 per bolli vari».

Su *24 ore* del 6/3 questa lettera di Mauro Cesarini di Roma: «Ho letto da qualche parte che il carico fiscale sulla casa è aumentato del 940% dal 1980 al 1996. Poi però non ho più letto prese di posizione indignate e preoccupate di esponenti della maggioranza o dell'opposizione. A me sembra un dato allarmante: il proprietario di casa altro non è che un povero diavolo che compie anni di sacrifici per poter contare su una certezza per quando sarà vecchio o per i propri figli. E per questo dobbiamo punirlo? Grazie».

Ancora sulle locazioni commerciali questa lettera di Alcide Costantini di Cortina d'Ampezzo che compare su *Repubblica* (7/3): «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



## ...ione affitti commerciali? ... E per i negozi storici, espropri senza indennizzo

meno liberista dei patti in deroga. Io, dal canto mio, non so 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 sempre il canone (almeno prendo qualcosa, il sufficiente per le tasse). Altro che calmierare i canoni!».

*Il Messaggero* (9/3) pubblica questa lettera del rag. Arnaldo De Luca di Napoli: «Sono proprietario di un negozio e pur di tener dentro l'inquilino, ho accettato di ridurgli l'affitto. Ma l'Ici sale. Come è possibile che mentre scendono gli introiti contemporaneamente aumentino le tasse? E come mai il mio inquilino, che pur utilizza come e più di me i servizi comunali, non paga l'Ici mentre io la devo pagare? Perché debbono essere solo i proprietari a pagare questo balzello che tiene in piedi i Comuni?»

Irma Marche Nicolini di Rapallo (Genova) così scrive a *24 ore* (10/3): «Gli estimi catastali sono veramente alti e rispecchiano valori di immobili ristrutturati, dove quindi si è già speso. Penso che l'Italia sia l'unico Paese che considera patrimonio tassabile la mera proprietà di un bene immobile. In Francia sono tassabili solo gli affitti della seconda casa locata. E ancora: la tassa rifiuti a Rapallo è aumentata del 16%, nonostante la maggior collaborazione della popolazione nel riciclare tutto. I Comuni liguri hanno il record delle imposte comunali».

Al *Corriere della sera* (11/3) Valeria Cecconi di Legnago (Verona) invia questa lettera: «A proposito del ricometro elegantemente ribattezzato Ise, trovo illogica per non dire truffaldina la proposta di inserire nel calcolo del reddito patrimoniale anche il valore della casa di abitazione, che è soggetto a un continuo stillicidio di tasse. Che cosa si fa? Si vende la casa un pezzo per volta, se ci si deve curare da eventuali malanni?».

Ancora sul *Corriere della Sera* (12/3) questa lettera di Gaetano Graffeo di Brugherio (Milano): «Non si lamentino i lettori che pagano l'acqua senza consumarla. Per la casa avuta in eredità da mia madre e che uso per 10 giorni all'anno, la cartella esattoriale per l'immondizia mi impone di pagare la bellezza di quasi 250.000 lire. In pratica quando ci abito, mi costa 25.000 lire al giorno di sola immondizia. Il ridente paesino di circa 3.000 anime si chiama Ragogna ed è in provincia di Udine».

Fernando Negri di Felonica (Mantova) così scrive a *il Giornale* (13/3): «Ora sono veramente convinto che siamo governati da un regime comunista mascherato da Pds e confraternite varie. Un esempio luminoso di questa verità ci è dato in questi giorni con l'operazione riforma catastale della casa. Un pilastro dogmatico della «religione» comunista è quello che recita: «La proprietà è un furto». Perciò l'accanimento contro la casa. Lo stato ci sta espropriando dei sacrifici di tutta una vita tassando a più non posso i muri interni, esterni, i balconi, la cantina e il sottotetto in compagnia dei box ecc. entro i quali abitiamo e per i quali abbiamo dato il meglio della nostra vita. Quaranta milioni di proprietari di casa possono, di questo passo, dire addio al loro «tesoro»».

Sempre sulla liberalizzazione delle locazioni commerciali, Mara Cenci da Livorno così scrive su *Il Giorno* (13/3): «Caro Direttore, mi sa dire perché si vogliono liberalizzare solo le licenze commerciali e non anche le locazioni commerciali? Che senso ha invocare il libero mercato e poi tenere in vita vincoli e dirigismi assurdi nel settore degli affitti?».

«Un lettore» invia questa lettera a *La stampa* (14/3): «Mi riferisco agli articoli sull'imbrattamento dei muri di Torino, la dimensione del fenomeno ha ormai assunto dimensioni eccessive per essere dissimulato e banalizzato. Stanno bene le denunce alla magistratura, ma poi cosa accade? In quali tempi? Quanti sono stati denunciati e quanti i condannati? E a che cosa? Va bene ripulire i muri da parte del Comune come assicura l'assessore, ma con i soldi di chi? Degli untori o dei contribuenti? Esiste un Regolamento di Polizia Urbana che prescrive che è vietato imbrattare o danneggiare monumenti, edifici pubblici, facciate di edifici privati. O la si fa rispettare o lo si cancelli. Non è vero che ovunque nel mondo non si sono trovati rimedi al fenomeno. Oltre che a New York, mi dicono che a Londra con multe da 300 sterline al colpo, ovviamente con pagamento pronta cassa, il problema è stato considerevolmente ridimensionato. In sintesi credo che il tempo degli imbonimenti verbali sia giunto al termine. Occorrono fatti e soprattutto - pena una perdita di fiducia generalizzata - l'applicazione a tutti di quelle norme di giustizia in vigore che invece sembrano essere riservate solo alle persone normali».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Ristrutturazioni 41%, accordo Confedilizia-Aniem

La Confedilizia e l'Aniem (l'Associazione nazionale delle piccole e medie imprese edili, aderente alla Confapi) hanno concordato un protocollo d'intesa relativo all'applicazione concreta delle agevolazioni fiscali per gli interventi sugli immobili (cosiddetto contributo del 41%).

L'Aniem predisporrà elenchi di imprese che si impegneranno, fra l'altro, ad autocertificare la regolarità contributiva e il rispetto della normativa di sicurezza al termine dei lavori, prima della liquidazione del saldo finale. La Confedilizia diffonderà, tra le proprie associazioni territoriali, tali elenchi.

In particolare, il protocollo prevede che le imprese solleveranno i committenti da ogni danno che dovesse verificarsi, anche sotto forma di perdita delle agevolazioni fiscali, a causa dell'inosservanza da parte loro delle normative contributive e di sicurezza.

«Si tratta di una notevole garanzia per i proprietari di casa e i condòmini che intendono avvalersi delle agevolazioni del 41%», ha commentato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani «in quanto si supererà un'evidente assurdità della legge, che fa carico al committente di provvedere ad un'incombenza per lui concretamente insostenibile, ossia il controllo della regolarità contributiva e del rispetto delle normative antinfortunistiche».

Il presidente dell'Aniem, Alfredo Gherardi, rileva anzitutto come la legge sulle agevolazioni fiscali intenda «premiare l'imprenditoria sana» ed evidenzia, a tale riguardo, «il ruolo importante che può essere esercitato dalle associazioni imprenditoriali che hanno la possibilità di verificare il livello di qualificazione e i comportamenti delle aziende aderenti. L'Aniem» continua Gherardi «rappresenta la tipologia di imprese più attiva nel settore delle ristrutturazioni. In questo senso intende offrire alla committenza un albo di imprese qualificate alla realizzazione degli interventi ed in grado di garantire il rispetto degli adempimenti normativi sulla sicurezza ed il corretto versamento dei contributi».

## IL PUNTO SU ...

### Case tenute a disposizione

Locali sfitti e canoni morosi L'art. 38 D.P.R. 22.12.1986 n. 917 (norma della rubrica: «Unità immobiliari non locate») prevede l'aumento di un terzo del reddito per le unità immobiliari ad uso abitazione possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi che siano «utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o da suoi familiari» o che siano comunque «tenute a propria disposizione». Non si ritiene, invece, che ricadano nella norma le unità immobiliari date in comodato, anche a familiari, quale residenza principale.

Aggiungiamo, per completezza, che non sono più previste riduzioni per mancata locazione di unità immobiliari (anzi: s'è previsto per questi casi, in alcuni Comuni, un'assurda penalizzazione Ici). Le riduzioni di reddito anzidette sono state abrogate - con decorrenza 8.12.93 - dal D.L. n. 330/94 (art. 4, comma 1), convertito con modificazioni nella l. n. 473/94.

Sempre per completezza (e sempre a sottolineare ulteriori aspetti di assurdità della nostra legislazione, che pure si inquadra in un sistema impositivo di tipo reddituale) evidenziamo che - nonostante ogni ufficiale voto in contrario del Parlamento, anche accettato dal Governo - permane la tassazione dei canoni non percepiti dai conduttori morosi (esattamente come se fossero stati percepiti).

Il costo del lavoro è eccessivo perché la funzione previdenziale e assistenziale, gestita dallo Stato, introduce nella struttura del costo del lavoro una voce di costo addizionale proibitiva. Per converso, la gestione previdenziale e assistenziale pubblica costa sempre di più, perché non si assumono lavoratori. E in questi termini che scatta la trappola: non si assumono lavoratori, perché costa troppo; costa troppo, perché non si assumono lavoratori. Prima, per le masse c'era tanto lavoro e pochi diritti. Ora ci sono tanti diritti, ma poco lavoro.

Giulio Tremonti

## Mattioli, la casa e la mortadella

Il sottosegretario Mattioli dice che l'argomento "rivoglio la casa perché è mia" non è un argomento liberale e che bisogna addurre altre motivazioni, che peraltro non ha definito nei suoi interventi, per poter avere un bene di cui si è proprietari. Questo, con l'argomento che una casa non è come un etto di mortadella. Francamente, non riesco a comprendere la distinzione tra chi decide di investire il suo denaro in un etto di mortadella oppure in un appartamento. Credo che dietro l'investimento in un bene o nell'altro ci sia comunque una scelta personale e una valutazione di tanti fatti, di tante questioni, non soltanto del denaro.

È un investimento quello della casa! L'idea che in Italia non si possa riavere indietro un bene se non attraverso una giustificazione sociale è un'idea che forse al ministro sembrerà liberale ma che nessun Paese liberale al mondo condivide.

*dall'intervento dell'on. Marco Taradash (Fi)  
svolto alla Camera il 10.3.'98  
nel corso del dibattito sulla conversione  
del decreto-legge 7/98 sugli sfratti*

Oggi si tassa troppo chi lavora e vuole produrre ricchezza.

*Giulio Tremonti*

### La CONFEDILIZIA è forte di oltre 180 Associazioni territoriali

Per informazioni  
su indirizzi e sedi  
tf. 06/6793489

Prima le masse avevano molto lavoro e pochi diritti, ora hanno molti diritti e poco lavoro. L'effetto non è molto diverso.

*Giulio Tremonti*

## Le parole e i fatti

**Le parole.** Non passa giorno senza che giornali e televisioni cerchino di convincere i cittadini che, d'ora in poi, i loro rapporti con la burocrazia e gli uffici pubblici saranno sempre più idilliaci. Il Ministro Bassanini, un giorno sì e l'altro pure, annuncia in interviste e dibattiti televisivi che tutte le procedure burocratiche sono ormai semplificate, e che i cittadini mai più dovranno fare delle code agli sportelli.

**I fatti.** Chi ha avuto da registrare in questi giorni un contratto d'affitto, invece di una coda ne ha fatte tre, in luoghi diversi; chi si trova ad aver a che fare con un condominio si è visto calare addosso uno stuolo di adempimenti: il sostituto d'imposta, il registro dei fornitori, le norme di sicurezza, l'addestramento dei portieri, e chi più ne ha più ne metta; fra poco per fare l'amministratore di condominio occorrerà la laurea in matematica pura.

**Le parole.** Nelle ultime settimane giornali e televisioni non fanno che parlarci dei nuovi mirabolanti incentivi fiscali per lavori negli immobili: il famoso 41% di detraibilità dell'imposta.

**I fatti.** Per poter essere attuata la legge ha avuto bisogno di un regolamento. Questo regolamento prescrive tali e tanti adempimenti "sotto pena di decadenza dei benefici", che Dio solo sa chi riuscirà a toccare con mano qualche lira di questo famoso 41%.

**Le parole.** Non si fa altro che parlare della tutela della riservatezza della vita privata dei cittadini: la cosiddetta "privacy".

**I fatti.** Nessun paese al mondo (compresi in passato i paesi del "socialismo reale") ha mai avuto tanti telefoni sotto controllo come il nostro: e le intercettazioni anche di fatti più o meno privati finisco-

no regolarmente sulle pagine dei giornali. In omaggio alla "privacy" il Ministro Visco sta mettendo a punto il "riccometro", il "tovagliometro", il "barbierometro", e chissà quali altre diavolerie per controllare persino quello che facciamo nel bagno di casa nostra.

**Le parole.** Gran vociare sulla liberalizzazione del commercio, per adeguarci, si dice, alle altre legislazioni europee.

**I fatti.** A nessuno dei nostri governanti passa neppure nell'anticamera del cervello, sempre per adeguarci alle legislazioni europee, di liberalizzare il regime delle locazioni che, particolarmente nel settore commerciale, è quanto di più corporativo, parassitario e iniquo che mai mente umana abbia concepito.

**Le parole.** Dal programma elettorale dell'Ulivo (tesi 41): "Per le case in affitto proponiamo: - la riduzione della percentuale di tassazione del reddito effettivo; - la riduzione dell'imponibile per morosità dell'inquilino; - la riduzione dell'imposta di registro sui contratti".

**I fatti.** Per le prime due riduzioni: rivolgersi alla rubrica televisiva «Chi l'ha visto?». Per la riduzione dell'imposta di registro, si è stabilito l'obbligo di registrare tutti i contratti anche al di sotto dei 2.500.000 annui (prima esenti): lo Stato si andrà ad incassare qualche migliaio di miliardi in più.

**Le parole.** Dal programma elettorale dell'Ulivo (tesi 57): "La recente crisi congiunturale è stata aggravata, nel settore, dal forte aumento del carico fiscale sugli immobili. In questo caso occorre: - procedere alla liberalizzazione delle locazioni...; - riesaminare l'imposizione fiscale sulle compravendite...".

**I fatti.** È all'esame del Parlamento (ed è già stata approvata in Commissione della Camera, con voto favorevole del Governo e della maggioranza dell'Ulivo) una nuova legge sulle locazioni: durata dei contratti di 10 anni, determinazione dei contratti d'affitto attraverso la "contrattazione collettiva" con i sindacati degli inquilini. (Ma allora perché non stabilire che il prezzo delle scarpe e delle patate viene stabilito da un contratto collettivo con i sindacati degli operai calzaturieri e degli ortolani?). Quanto al riesame dell'imposizione fiscale sulle compravendite, con l'aumento automatico delle rendite catastali (e quindi dei valori) il gioco è fatto.

**Cosa ci consiglia l'Europa?** Dice il commissario Mario Monti: "La liberalizzazione accelerata del mercato delle locazioni di immobili per abitazione ed uso commerciale... è il primo degli ulteriori passi che l'Italia dovrà fare".

Raccomanda ancora la Commissione di Bruxelles: anche per lottare contro la disoccupazione, sarebbe opportuno ridurre anche sotto il 5% l'Iva su tutti quei lavori ad alto contenuto di mano d'opera fra i quali in primo luogo le riparazioni e le manutenzioni degli immobili.

**I fatti.** Per le locazioni si sta per approvare una nuova legge molto più vincolistica e certamente più "bulgara" di qualsiasi altra legge al mondo. Per l'Iva la si è ancora aumentata al 20%, "per uniformarci all'Europa" (testuale): è stato dichiarato dal Governo.

**Le ultime parole famose.** Noi porteremo l'Italia in Europa (quotidiane dichiarazioni del Governo e dei suoi Ministri).

**Ma che razza di imbroglioni!**  
**Attilio Vizziano**

## Delimitazione centri abitati da parte dei Comuni

Con circolare n. 6709/97 del 29.12.'97 (in G.U. n. 38 del 16.2.'98) il Ministero dei Lavori pubblici ha dettato alcune direttive in ordine all'individuazione dei tratti di strada statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati, a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche al regolamento di attuazione del nuovo codice della strada (d.p.r. 16.9.'96, n. 610).

In particolare, il Ministero chiarisce che i Comuni devono tempestivamente provvedere, con delibera di Giunta, alla delimitazione dei centri abitati ricadenti nell'ambito del proprio territorio comunale, in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione "e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici", specificando le progressive chilometriche, di inizio e fine, delle strade di accesso a ciascun centro abitato ed aggiungendo una "idonea cartografia". La delibera deve essere trasmessa agli enti proprietari delle strade.

## Elenco periti fondi investimento

Con Decreto del Ministro del Tesoro 23.2.1998 è stato approvato l'"Elenco dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, aggiornato al 31 dicembre 1997".

L'Elenco è pubblicato sul Supplemento ordinario (n. 41) alla G.U. n. 59 del 12.3.1998-Serie generale.

## Regione Emilia-Romagna via ai Fondi immobiliari

Il Consiglio regionale dell'Emilia Romagna ha approvato in via definitiva la legge contenente "Interventi della Regione in materia di fondi immobiliari chiusi e mercati mobiliari regolamentati".

La legge prevede tra l'altro: a) la possibilità della Regione, degli IACP e delle ASL di sottoscrivere, assieme ai privati, e con l'apporto di beni immobili, quote di fondi immobiliari chiusi; b) la sottoscrizione da parte della Regione di una quota del capitale sociale della SOGEMER Spa, che ha per oggetto sociale l'esercizio di attività di promozione del mercato mobiliare nella Regione Emilia-Romagna attraverso la diffusione di informazioni concernenti il mercato stesso e le società ammesse alla negoziazione, l'individuazione di società potenzialmente in possesso dei requisiti per ottenere l'ammissione alle negoziazioni, la prestazione di servizi di addestramento e formazione per intermediari, imprese ed operatori economici in materie attinenti al mercato.

Il testo della legge può essere richiesto dalle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia centrale.

## Approvata la riforma del commercio (non toccate le locazioni commerciali)

Usufruendo della delega concessagli dalla legge 59/97 ("Bassanini 1"), il Governo ha proceduto ad un'ampia riforma di liberalizzazione del settore commerciale. Il testo del decreto legislativo è a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

Fra le disposizioni si segnala l'adeguamento degli strumenti urbanistici da parte dei Comuni, una volta che le Regioni avranno fissato i criteri di programmazione urbanistica commerciale. Le Regioni dovranno fra l'altro tenere conto delle caratteristiche dei centri storici (art. 6, c. 3, lett. d), "al fine di salvaguardare e qualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato, di tutelare gli esercizi aventi valore storico e artistico ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali e artigianali". Fra le disposizioni particolari che dovranno essere adottate dalle Regioni, rientrano (art. 10, c. 1, lett. b), "per centri storici, aree o edifici aventi valore storico, archeologico e ambientale, l'attribuzione di maggiori poteri ai Comuni relativamente alla localizzazione e all'apertura degli esercizi di vendita, in particolare al fine di rendere compatibili i servizi commerciali con le funzioni territoriali in ordine alla viabilità, alla mobilità dei consumatori e all'arredo urbano, utilizzando anche specifiche misure di agevolazione tributaria e di sostegno finanziario".

Si nota che alla liberalizzazione delle licenze, degli orari, delle tabelle merceologiche e di altri fondamentali aspetti del commercio, non corrisponde assolutamente alcuna apertura nel comparto delle locazioni commerciali, ingessato da norme antiquate che non consentono di dare spazio a nuove attività emergenti. E ciò, nonostante più volte il commissario europeo Monti abbia indicato nelle locazioni commerciali il primo settore da aprire ad una ventata liberalizzatrice.

La moltiplicazione sconsiderata delle leggi, la proliferazione maniacale e rituale degli adempimenti strumentali imposti, il ricorso diffuso, sostitutivo, simbolico e spesso eccessivo alle sanzioni penali, la quasi totale assenza di prevenzione, la casualità e rarefatta esemplarità della repressione, la lentezza dei processi, la forza maggiore e l'eccesso delle sanzioni come alibi o giustificazione 'umanitaria' per la loro disapplicazione, infine la progressiva delegittimazione dello Stato anche nelle sue funzioni originarie essenziali (*Polizeirecht, Finanzrecht*), esercitate in forme sempre più odiose e sempre meno efficienti, sono tutti insieme fattori che hanno causato prima la *inflazione* e *banalizzazione penale*, e poi lo *Stato crimigeno*.

Giulio Tremonti

## Detrazione del 41%: entro il 7 maggio la comunicazione per i lavori già iniziati al 28 marzo del '98

Sono stati pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale* (n. 60, serie generale, 13.3.'98) i provvedimenti ministeriali correlati all'art. 1 della legge 449/97 (cfr. *Cn* genn. '98), relativi alla concessione della detrazione del 41% dell'Irpef per le spese effettivamente sostenute negli anni '98 e '99 per interventi sulle parti comuni di edifici residenziali condominiali e sulle singole unità immobiliari.

Si tratta del d.m. 18.2.'98, n. 41 (Finanze e Lavori pubblici), contenente il regolamento di attuazione della legge; del decreto dirigenziale 6.3.'98 (Finanze), di approvazione del modello e delle istruzioni per la comunicazione d'inizio lavori da inviare ai centri di servizio delle imposte; della circolare 24.2.'98, n. 57/E (Finanze e Lavori pubblici), di illustrazione degli aspetti sostanziali e applicativi delle agevolazioni fiscali. Tutti i testi sono disponibili presso la Sede centrale per le Associazioni che ne facessero richiesta.

I contenuti dei tre documenti, con particolare riguardo alle maggiori novità presenti nei due decreti ed alle più rilevanti interpretazioni fornite dalla circolare ministeriale, sono stati illustrati tanto in una circolare trasmessa tempestivamente alle Associazioni aderenti quanto su *Cn* marzo '98. La pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del regolamento consente ora di precisare che nel caso in cui i lavori siano già iniziati alla data del 28.3.'98 (giorno di entrata in vigore del d.m. 41/98), le comunicazioni al centro di servizio competente devono essere effettuate entro il 7.5.'98, ossia 40 giorni dall'entrata in vigore del decreto (tale termine di 40 giorni è previsto dall'art. 2 dello stesso d.m. 41/98). Per i lavori che hanno avvio dopo il 28.3.'98, invece, la comunicazione deve essere inviata prima dell'inizio dei lavori stessi.

Fra gli aspetti maggiormente problematici dell'intera disciplina si segnala, oltre alla generale farraginosità degli adempimenti formali imposti al contribuente per l'ottenimento dell'agevolazione, la permanenza, fra le cause di decadenza della medesima, di quella - prevista dal regolamento ministeriale senza che la legge ne facesse cenno - in forza della quale al contribuente può essere negata la detrazione per "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".

Si tratta - come più volte denunciato dalla Confedilizia - di una disposizione vessatoria, che potrebbe condurre al paradosso per il quale un contribuente che porti in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi del 1999 le spese sostenute nel 1998 si veda negare la legittimità di tale detrazione nel 2003, perché nei confronti dell'impresa di cui si è avvalso sono state, ad esempio, riscontrate evasioni contributive nei riguardi dei dipendenti. Il disconoscimento della detrazione, insomma, verrebbe ad essere causato da un fatto non conoscibile dal contribuente, a lui non addebitabile e sul quale egli non ha alcun potere di intervento. E la dichiarazione di assunzione di responsabilità che la circolare ministeriale impone alle imprese non è sufficiente ad eliminare tale inconveniente, posto che non è in grado di superare la causa di decadenza.

Per ovviare a tale situazione, ma nel contempo ribadendo l'auspicio d'interventi di modifica dell'attuale disposizione, la Confedilizia ha concordato con l'Aniem (Associazione nazionale delle piccole e medie imprese edili) un protocollo, di cui si parla in altro servizio specifico in questo stesso numero di *Cn*.

## Stranieri, nuova legge anche per locare

La "legge stranieri" o "legge immigrati" è stata approvata dopo un tormentato cammino parlamentare. Essa disciplina l'immigrazione e detta norme sulla condizione dello straniero, facendo riferimento ai cittadini di Stati extracomunitari e agli apolidi.

Fra le norme che hanno riferimento con gli immobili (si veda anche *Cn* marzo '98), ricordiamo l'art. 38, che prevede la predisposizione (c. 1), da parte delle Regioni, di "centri di accoglienza", per tali intendendosi (c. 3) "strutture alloggiative che, anche gratuitamente, provvedono alle immediate esigenze alloggiative ed alimentari" degli extracomunitari. Lo straniero che sia "regolarmente soggiornante" può accedere (c. 4) "ad alloggi sociali, collettivi o privati". Sono previsti contributi regionali a favore di enti locali e di "enti morali pubblici o privati" (c. 5), per risanare alloggi da destinare ad abitazione di stranieri. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno o lavoratori o iscritti in liste di collocamento (c. 6) "hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali eventualmente predisposte (...) per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione".

Secondo l'art. 41, compie un atto di "discriminazione" (c. 1) chiunque (c. 2, lett. d) "illegittimamente imponga condizioni più svantaggiose o si rifiuti di fornire l'accesso (...) all'alloggio" allo straniero regolarmente soggiornante, "soltanto in base alla sua condizione di straniero o di appartenente ad una determinata razza, religione, etnia o nazionalità". Costituisce discriminazione tale atto compiuto anche (c. 3) "nei confronti dei cittadini italiani, di apolidi" e di cittadini comunitari. Il comportamento che determina la discriminazione viene fatto cessare (art. 42, c. 1) dal giudice ad istanza di parte, potendo il pretore omettere (c. 3) "ogni formalità non necessaria al contraddittorio" e provvedendo con ordinanza (c. 4) ad emettere "i provvedimenti richiesti", immediatamente esecutivi. Contro i provvedimenti del pretore è ammesso (c. 6) reclamo al tribunale. Il convenuto può essere condannato (c. 7) "al risarcimento del danno, anche non patrimoniale". Chi elude l'esecuzione dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria miranti a rimuovere la discriminazione è punito (c. 8) con la reclusione fino a tre anni o con la multa da lire 200mila a due milioni.

Per un precedente relativo a un'offerta in locazione d'immobili ritenuta dalla magistratura discriminatoria, cfr. *Cn* giugno '96.

## Successo del convegno di Terni sul Catasto

Vivissimo successo di pubblico (sala convegni gremita) e di stampa (sotto il titolo, l'apertura di prima pagina del quotidiano *il Giornale*, che ha dedicato alla manifestazione due intere pagine) del Convegno di Terni sul tema "Nuovo Catasto-Adempimenti immediati e prospettive di attuazione", mirabilmente organizzato dalla locale Associazione territoriale della Confedilizia in collegamento con la Segreteria Generale.

Dopo i saluti introduttivi del Presidente confederale, del Presidente della Confedilizia di Terni avv. Andrea Messi e del Sindaco prof. Gianfranco Ciaurro, hanno tenuto relazioni il Direttore centrale del catasto ing. Antonio De Santis (I decreti di attuazione per il rinnovamento del catasto fabbricati e il piano straordinario di classamento degli immobili: illustrazione), il consigliere delegato al Catasto del Consiglio nazionale geometri geom. Piero Panunzi (L'accatastamento dei fabbricati rurali: termini e modalità), l'Assessore al Bilancio del Comune di Rimini dott. Mario Ferri (Le nuove competenze degli enti locali in materia ipocatastale: problemi e proposte alla luce dell'esperienza del Comune di Rimini), il presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica prof. Stefano Stanghellini (Individuazione delle microzone catastali, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica), il Capo servizi studi e normativa catastale a r. ing. Roberto Brioli (Considerazioni sui nuovi re-

golamenti e i nuovi estimi: formazione delle microzone, calcolo delle superfici catastali, incidenza delle manutenzioni e degli adeguamenti normativi sulla rendita catastale), l'Ordinario di Diritto costituzionale dell'Università di Milano prof. Vittorio Angiolini (Le controversie sulle tariffe d'estimo: problemi attuali e prospettive).

Al Convegno hanno anche preso la parola il Presidente dell'Associazione dimore storiche italiane dott. Aimone di Seyssel d'Aix ed il Sottosegretario al Ministero delle Finanze (con delega al Catasto) sen. Pierluigi Castellani.

In conclusione, e al di là delle preziose informative tecniche ricevute, è stata espressa una generale preoccupazione per le nuove competenze attribuite ai Comuni (che - si teme - aumenteranno la base di commisurazione delle imposte, dopo aver aumentato pressoché ovunque le aliquote) ed anche per i nuovi criteri di commisurazione delle superfici ("La casa è di gomma", ha detto il Presidente confederale, "Diventa piccola, in quanto i muri sono esclusi, quando si deve determinare l'ammontare dell'affitto, e grande quando si calcola la rendita catastale - coi muri compresi - ai fini delle tasse"). Precisa anche la denuncia del prof. Angiolini: "Pretendiamo di essere uno Stato di diritto, ma contro la congruità delle tariffe d'estimo il nostro ordinamento ammette solo un rimedio giurisdizionale di legittimità, e non anche di merito".

### E chi crede a Visco...

Il ministro Visco ha polemizzato con la Confedilizia, dopo il Convegno di Terni, dicendo - al solito - che si era fatto dell'"allarmismo" perché, in caso di aggravio di imposte, si sarebbero potute rivedere le basi di determinazione delle stesse.

Pronta la nostra replica, subito affidata dal Presidente confederale alle agenzie di stampa. "Le parole di Visco - ha detto Sforza Fogliani - non fanno che confermare le nostre preoccupazioni. La tesi del Ministro è che, per non far aumentare le imposte sulla casa a seguito della revisione della base imponibile conseguente alla riforma del Catasto, si potranno "riaggiustare" (cioè, diminuire) le aliquote. Ma se c'è qualcuno che crede seriamente che i Comuni siano disposti per l'Ici ad innestare la marcia indietro dopo che finora altro non hanno fatto che aumentare aliquote e prelievo, dia pure ragione a Visco. La nostra esperienza ci fa certi che i Comuni, dopo aver imposto al Governo di alzare l'aliquota massima dell'Ici consentita dalla legge, gestiranno il Catasto solo al rialzo, a meno che - ha concluso Sforza Fogliani - non si varino i dovuti antidoti in sede legislativa e non si assuma urgentemente una seria iniziativa, quanto meno per imporre ai Comuni quel controllo giurisdizionale di merito che oggi manca nel nostro ordinamento giuridico e di cui Governo e Comuni si guardano bene dal parlare".

## ESTERO

### Cresce l'attenzione degli investitori per il settore immobiliare internazionale

La crisi finanziaria asiatica e i timori sui mercati europei hanno riproposto una tipologia di investimenti che sembravano appartenere a un'epoca passata: l'acquisto di terreni agricoli e di immobili in paesi lontani. Repubblica ceca, Polonia, Ungheria e Romania sono i paesi che, secondo la Fdp Savills di Londra (una società di consulenza specializzata in proprietà agricole), attireranno di più investitori. Un'accortezza: affinché un podere possa rendere, secondo gli esperti occorrono almeno mille ettari. I prezzi variano, a seconda dei paesi, tra i 600 e i 2mila dollari Usa per ettaro, e danno un rendimento annuo compreso tra i 50 ed i 200 dollari l'ettaro (senza contare la valorizzazione del patrimonio). Data l'entità degli investimenti richiesti, si sono costituiti consorzi per l'acquisto e la gestione, specialmente in Ungheria e in Romania. I veri intenditori in vena di rischiare - sottolinea Simon Smith della First Pacific Davies Hong Kong - si rivolgono all'Estremo Oriente, dove i prezzi dell'immobiliare stanno calando rapidamente, anche se proprio a Hong Kong, dove lo Hang Seng property index ha perso oltre il 40% del suo valore dall'inizio di agosto, le ultime due aste di terreni edificabili hanno fatto segnare quotazioni di 10 milioni di dollari di Hong Kong (livelli ancora elevatissimi per operatori individuali). Gli investitori più prudenti possono comunque rivolgersi ai Real estate investment trusts (Reit), ovvero fondi che investono nel settore immobiliare internazionale. Solo in Gran Bretagna ne esistono 130; in Francia e Scandinavia sono lo strumento che coniuga il secolare desiderio di stabilità (rappresentato dal mattone) con il brivido della finanza internazionale. Negli Usa ne sono sorti una quarantina, alcuni dei quali specializzati nei mercati asiatici. Dopo la flessione dell'anno scorso, la loro valorizzazione ora è in netta crescita.

*Il Foglio*, 4.3.98

Il mondo finora vincente è stato il mondo giacobino: un mondo regolato in forma dogmatica, totalitaria e prevalente dalle leggi dello Stato.

Il mondo finora perdente è stato invece quello aristotelico e cristiano, il mondo delle regole contenute nei contratti e prodotte liberamente dagli individui, dalle famiglie, dai corpi intermedi.

Ora, con la fine politica dello Stato giacobino 'moderno', questo mondo può e deve nuovamente prevalere.

*Giulio Tremonti*

**Il 59% del canone se ne va in tasse.**

**Mugnare 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.**

La politica finanziaria ordinaria è insufficiente, insieme per difetto e per eccesso.

Insufficiente per difetto: per quantità e qualità, i numeri 'manovrati' non bastano per l'Europa.

Insufficiente per eccesso: perché produce sull'economia effetti di depressione profonda e, attraverso l'incremento della tassazione, l'estensione, non la riduzione, del peso dello Stato.

E cioè l'opposto rispetto alle ragioni per cui si fa il grande mercato europeo.

*Giulio Tremonti*

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

## Denuncia dei redditi: versamento entro il 15.6.'98 e dichiarazione entro il 31.7.'98

Le numerose modifiche introdotte dalla riforma fiscale voluta dal ministro delle Finanze Vincenzo Visco non hanno permesso all'Amministrazione finanziaria di predisporre in tempo utile i modelli e le istruzioni per la dichiarazione dei redditi del 1997, la cui presentazione da parte dei contribuenti era prevista entro il 30.6.'98, con versamento delle relative imposte entro il 1° 6.'98 (il 31.5.'98 è domenica). La legge prevede infatti che tali modelli debbano essere pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale* entro il 15 febbraio dell'anno in cui devono essere utilizzati. Superato infruttuosamente tale termine, il Governo ha deciso di inserire in un decreto legislativo correttivo del d. lgs. 9.7.'98, n. 241 (il provvedimento di "semplificazione" degli adempimenti dei contribuenti, in cui sono contenute tutte le novità che hanno dato origine ai ritardi), una norma con cui si consente ad un decreto del presidente del Consiglio dei ministri di modificare i termini riguardanti gli adempimenti dei contribuenti. Con d.p.c.m. 24.3.'98 si è quindi stabilito che le dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche e delle società o associazioni di cui all'art. 6 del d.p.r. 600/73, compresa quella unificata (Unico '98), relative ai redditi del '97 devono essere presentate tra il 1° 6.'98 e il 31.7.'98 e che i versamenti da esse risultanti devono essere effettuati: dal 1° 5.'98 al 15.6.'98 senza alcuna maggiorazione; dal 16.6.'98 al 15.7.'98 maggiorando le somme da versare dello 0,50% a titolo di interesse.

Si ricorda che da quest'anno per le persone fisiche il modello 740 è stato sostituito dal nuovo modello unificato (Unico '98), comprendente la dichiarazione dei redditi, la dichiarazione Iva, la dichiarazione dei sostituti di imposta (mod. 770). Fra le novità di rilievo vi è la possibilità di compensare tra loro i debiti e i crediti relativi a imposte, ritenute e contributi e le nuove modalità di invio: le dichiarazioni, infatti, dovranno essere consegnate a uno sportello bancario o postale o a un Caaf, i quali acquisiranno i dati e li invieranno in via telematica all'amministrazione finanziaria. Con la prossima dichiarazione, inoltre, emergeranno ai fini Irpef gli effetti dell'aumento del 5% delle rendite catastali, in vigore dal 1° 1.'97, da considerarsi nella determinazione del reddito dei fabbricati, mentre dovrà calcolarsi nel nuovo importo, anch'esso in vigore dal 1° 1.'97, la deduzione fissa per il reddito della prima casa, passata da 1 milione di lire a 1.100.000.

I lavoratori dipendenti e i pensionati, che non hanno optato per la pre-

sentazione del mod. 730 o che non avevano i requisiti per farlo, si limiteranno a compilare la parte del modello corrispondente al vecchio 740.

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

La fiscalità non è concepita laicamente come strumento empirico per portare danaro nelle casse dell'erario, nell'interesse comune, ma, quasi sacralmente, come strumento per celebrare un rito di giustizia.

Giulio Tremonti

L'Italia è, in Europa, il paese più *statizzato*, più *indebitato*, più *corrotto*. Statalismo, debito, corruzione sono anelli di una stessa catena.

Giulio Tremonti

## 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.

## TUTTOCONDOMINIO

### Installazione di antenne in un edificio condominiale

L'art. 1 e l'art. 3 della L. 554/40 (*Disciplina dell'uso degli aerei esterni per audizioni radiofoniche*), stabiliscono che i proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi all'installazione nella loro proprietà di aerei esterni, in particolare destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti degli stabili e degli appartamenti stessi (Cass. 1176/86).

Tali norme attribuiscono al titolare dell'utenza il diritto all'installazione dell'antenna sulla terrazza dell'edificio, ferma restando la facoltà del proprietario al libero uso di questa secondo la sua destinazione ancorché comporti la rimozione od il diverso collocamento dell'antenna, che resta a carico del suo utente, all'uopo preavvertito. Ne deriva che il proprietario della terrazza che vi abbia eseguito dei lavori comportanti la rimozione dell'antenna non può essere condannato al ripristino nello stato preesistente, posto che spetta all'utente provvedere a sua cura e spese alla rimozione ed al diverso collocamento dell'antenna (Cass. 2862/94).

Tale diritto all'installazione di antenne (ed accessori) è limitato soltanto dal pari diritto di altro condomino, o di altro coabitante nello stabile, e dal divieto di menomare (in misura apprezzabile) il diritto di proprietà di colui che deve consentire l'installazione su parte del proprio immobile.

Pertanto qualora sul terrazzo di uno stabile condominiale sia installata (per volontà della maggioranza dei condomini) un'antenna televisiva centralizzata e un condomino (o un abitante dello stabile) intenda invece installare un'antenna autonoma, l'assemblea dei condomini può vietare tale seconda installazione solo se la stessa pregiudichi l'uso del terrazzo da parte degli altri condomini o arrechi comunque un qualsiasi altro pregiudizio apprezzabile e rilevante ad una delle parti comuni. Al di fuori di tali ipotesi, una delibera che vieti l'installazione deve essere considerata nulla, con la conseguenza che il condomino leso può fare accertare il proprio diritto all'installazione stessa, anche se abbia agito in giudizio oltre i termini previsti dall'art. 1137 c.c. o, essendo stato presente all'assemblea, senza esprimere voto favorevole alla delibera, non abbia manifestato espressamente la propria opposizione alla delibera stessa (così, Cass. 5399/85).

In argomento si registra una recente sentenza della S.C. (Cass. 1 dicembre 1997, n. 12134) per cui, per il disposto dell'art. 232 del D.P.R. 29 marzo 1973 n. 156, il proprietario o il condomino non può opporsi all'appoggio di antenne e di sostegni e al passaggio di condutture nell'immobile di sua proprietà, senza diritto di indennità, quando si tratti di soddisfare la richiesta di utenza di un inquilino di un condominio dello stesso stabile, ma non anche quando tale richiesta provenga da un inquilino o condomino di altro edificio sia pure vicino o confinante.

Addirittura è da considerarsi tutelabile ex art. 700 c.p.c. il diritto dei condomini di un edificio di passare attraverso l'appartamento di un altro condomino al fine di poter installare un'antenna televisiva sul tetto dell'edificio, purché non ne risulti menomato, in modo apprezzabile, il diritto di proprietà di quest'ultimo (Pret. Roma, ord. 16 dicembre 1989, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 801). Tale diritto è da riconoscersi non solo a favore di chi è titolare di un diritto di comproprietà o di altri diritti reali sullo stabile condominiale, ma anche di chiunque vi abiti a qualunque titolo (così, Pret. Salerno, ord. 24 ottobre 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 176).

Estremamente importante è poi quanto dispone il comma 13 della L. 31 luglio 1997, n. 249, che ha dato sostanzialmente il via all'antenna collettiva.

Da ultimo rimane da affrontare l'attualissimo tema relativo all'installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, tema connesso a quello inerente alle possibili conseguenze derivanti dall'inquinamento elettromagnetico (si veda L. Ramacci, *Introduzione alla voce Inquinamento elettromagnetico*, in S. Maglia e M. Santoloci, *Il codice dell'ambiente*, Ed. La Tribuna, Piacenza 1998).

In proposito, per Cons. Stato, sez. VI, ord. 25 marzo 1997 (in *Arch. loc. e cond.* 1997, 875) in materia di installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, in presenza di documentazione, consistente in una relazione clinica, attestante possibili relazioni tra manifestazioni morbose subite da una persona residente nello stabile e l'attivazione degli impianti, deve cautelatamente essere considerato prevalente l'interesse primario alla salute rispetto ad ogni altro interesse giuridicamente protetto, con conseguente sospensione del provvedimento con il quale vengono dichiarati urgenti i lavori e le opere concernenti l'installazione e l'attivazione dell'impianto. (Fattispecie in cui una stazione radio base per telefonia cellulare era stata installata sul terrazzo di uno stabile condominiale).

Tratto dal cd-rom *TuttoCondominio* (a cura del Presidente Confederale nonché di Giacomo Ferrari e Stefano Maglia), vers. 2.01/98, della Casa Editrice La Tribuna.

### Soddisfazione Confedilizia interpretazione ministeriale agevolazione case

In merito alla circolare ministeriale esplicativa delle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero edilizio, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato: "L'accoglimento della richiesta che le agevolazioni spettino anche per più immobili di uno stesso proprietario è un atto importante, che è destinato a ripercuotersi molto favorevolmente sul mercato e dà piena soddisfazione alle posizioni da sempre espresse dalla Confedilizia. In effetti, già all'indomani della pubblicazione della legge, quando venivano alla ribalta interpretazioni restrittive (che legavano, cioè, il tetto massimo delle agevolazioni al contribuente invece che alla singola unità immobiliare), la Confedilizia ha evidenziato ai ministeri interessati che l'interpretazione del disposto letterale della legge non poteva che essere quella ora raccolta dalla circolare ministeriale. Ciò che appieno ci soddisfa, al pari di altri aspetti anch'essi soddisfacentemente chiariti dal provvedimento".

Da *L'Opinione* 12.2.98

## CASSAZIONE

### La «comunione» non perde il diritto all'esenzione Invim

La particolare esenzione Invim concessa per un paio di anni dalla "legge Formica" del 1982 a chi avesse destinato il corrispettivo della vendita di un immobile al riacquisto, entro un anno, di altro immobile destinato a "prima abitazione", è scaduta da tempo. Ma tra centinaia di contribuenti e Fisco si trascina da allora un'estenuante (per il cittadino inerme) battaglia a colpi di carte bollate, stroncata ora dalla Corte di cassazione. La Cassazione (sentenza 1569/96, depositata il 28 febbraio; relatore Cicala) riconosce il diritto all'esenzione anche quando l'immobile venduto apparteneva a un solo coniuge, e il corrispettivo sia stato utilizzato per l'acquisto di altro immobile, ma in regime di comunione dei beni. Il Fisco sosteneva che, in tal caso, l'esenzione spettasse solo se la metà del prezzo del nuovo immobile fosse almeno pari all'intero corrispettivo della vendita (caso raro, dati i limiti tipologici per il diritto all'esenzione).

## DALLE RIVISTE...

### I contributi di Bonifica non sono imposte Come non litigare in condominio

"Natura giuridica dei contributi di bonifica": questo il titolo dello studio che Giuseppe Guarino pubblica sull'*Archivio civile* (n. 1/98), concludendo nel senso che non si tratta di imposte (da cui, la competenza a giudicare delle relative cause contro i Consorzi ad opera della magistratura ordinaria - giudici di pace compresi - secondo i normali criteri del valore delle controversie).

Diversi studi da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 534/98, Marco Malaspina tratta il tema "Parcheggi: le autorimesse tradizionali" e Gianluca Groppi del contenzioso Tosap. Sul n. 579/98 Angelo Busani illustra le nuove norme sulla registrazione dei contratti di locazione.

"Piani regolatori approvati con il silenzio assenso" è l'argomento che Nicola Nitti tratta su *Nuova Rassegna* (n. 1/98), che pubblica anche uno studio dello stesso autore su proroga e rinnovo della concessione edilizia.

*Giustizia civile* (n. 1/98) pubblica una nota di Armando Pontecorvo sul tema "Esecuzione specifica ex art. 2932 cod. civ., obblighi a contrarre non derivanti da contratto preliminare o derivanti da preliminare di contratto a favore di terzo". Sullo stesso numero della stessa rivista, nota di Aldo Schermi sul tema "In tema di cooperative edilizie libere o private: costruzione dell'edificio mediante concessione in appalto".

Lorenzo Del Federico pubblica su *La finanza locale* (n. 1/98) un articolo dal titolo "Criteri di determinazione del canone di occupazione del suolo pubblico: deliberazioni e modalità applicative".

Su *Il Corriere Giuridico* (n. 2/98) studio di Maria Rosaria Cozzuto Quadri dal titolo «Beni di interesse storico-artistico: le nuove disposizioni della "Bassanini bis"».

Antonio Segreto tratta su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 12/97) dell'«Errore sulla qualità edificatoria o rustica del terreno venduto e rilevanza dello strumento urbanistico in itinere».

"Come non litigare in condominio" è il titolo del dossier (a cura di Augusto Cirila) inserito in *Primo Piano* (n. 9/98).

Giovanni Bonometti pubblica sul settimanale *Sole Delle Alpi* un articolo (con tabella Confedilizia sulla fiscalità immobiliare) dal titolo "Le mani dello Stato sulla casa". Sommario: leggi borboniche e interessi sindacali ingessano da decenni il mercato del mattone.

"Sfratto antico" è il titolo dell'articolo di Donatella Marino su *Lo Stato* (n. 11/98): sono 43mila i provvedimenti esecutivi in Italia, ma il regime delle proroghe impedisce che i proprietari possano riavere le loro case.

"Casa & condominio" (n. 3/97) pubblica uno studio di Franco Casarano su una nuova legge per il condominio. Per concludere, *Rassegna tributaria*. Che sul suo n. 1/98 pubblica uno studio di Lorenzo Del Federico dal titolo "La giurisdizione delle commissioni tributarie in materia di tributi comunali e locali".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## RICCOMETRO

### Sforza Fogliani: "Casa non è sempre reddito"

La proprietà di un immobile non significa sempre avere un reddito. Lo ha detto a proposito del "riccometro" e della valutazione dei patrimoni investiti in case il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, intervenuto a Terni ad un convegno promosso dalla sua associazione sul "Nuovo Catasto". "Accertare la proprietà di un immobile - ha dichiarato - non vuol dire nulla, se non se ne accerta, anche e soprattutto, la redditività reale. Perché quell'immobile potrebbe anche rappresentare solo un costo per il proprietario". Per Sforza Fogliani, dunque "i cosiddetti 'reddito-metri' che si limitano a fotografare la proprietà immobiliare non sono rappresentativi del reddito. È un fatto - ha concluso il Presidente di Confedilizia - che le Finanze spesso non sono in grado di fotografare la reale situazione reddituale: ma fare ricorso a indicatori di più facile reperibilità non necessariamente garantisce sull'efficacia dell'accertamento".

(Ansa)

## Legge fiscale omnibus Ici '93 e Tarsu

Con un provvedimento approvato in via definitiva dal Senato della Repubblica il 12 marzo 1998 ("Disposizioni per la semplificazione e la razionalizzazione del sistema tributario e per il funzionamento dell'Amministrazione finanziaria, nonché disposizioni varie di carattere finanziario") sono state emanate alcune norme di interesse.

L'art. 3 prevede l'attribuzione ai Comuni delle incombenze relative a liquidazione e rettifica delle dichiarazioni, accertamento, riscossione anche coattiva, applicazione delle sanzioni e degli interessi per l'Ici dovuta per l'anno 1993 (di spettanza dello Stato, salvo la parte eccedente l'aliquota minima del 4 per mille), precisando che per i termini di liquidazione e accertamento continuano ad applicarsi le disposizioni previste per le imposte erariali sui redditi. Lo stesso articolo dispone altresì che le somme riscosse dai Comuni in virtù di tale attività accertatrice sono di spettanza dei medesimi per la parte corrispondente all'aliquota eccedente il 3 per mille e che ai rimborsi spettanti ai contribuenti provvedono i Comuni con diritto alla restituzione a carico dello Stato della parte corrispondente all'aliquota del 4 per mille.

L'art. 22 abroga una disposizione appena introdotta dal "collegato" alla Finanziaria '98, il comma 13 dell'art. 49 (cfr. Cn genn. '98), con il quale si permetteva ai Comuni che nel '93 non presentarono ricorso contro gli estimi catastali, di farlo entro il 31.3.'98.

In tema di Tarsu (tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani), l'art. 33 proroga al 31.10.'98 il termine per l'adozione delle modificazioni alla classificazione delle categorie tassabili e alle tariffe derivanti dall'attuazione dei criteri di commisurazione del tributo di cui all'articolo 65 del d.lgs. n. 507/93. Il termine, inizialmente fissato al 31.10.'95, era stato dapprima differito al 31.10.'96 e successivamente al 31.10.'97, ad opera di un decreto-legge decaduto per mancata conversione in legge, i cui effetti sono stati successivamente fatti salvi. L'effetto della nuova proroga è quello di rinunciare definitivamente all'applicazione dei criteri di cui al citato art. 65, di fatto mai efficace. Le delibere applicabili entro il 31.10.'98, infatti, avrebbero effetto dall'anno successivo, ma dal 1°.1.'99 la Tarsu non esisterà più perché sostituita dalla nuova tariffa.

È così che i termini del rapporto si sono invertiti: per i soggetti economicamente attivi, lo Stato non è più la soluzione, è il problema.

*Giulio Tremonti*

## Cinque milioni di case sfitte: ma i dati ufficiali sono ben diversi

Numeri in libertà, per gli sfratti come per le coabitazioni come per gli alloggi sfitti. I sindacati inquilini e talune forze politiche devono essere avvezzi al gioco del lotto, con moltiplicatori però milionari, vista la facilità con la quale lanciano cifre assurde, contraddittorie, indimostrate.

Per quanto riguarda, ad esempio, le abitazioni non occupate, sussiste un solo dato ufficiale, quello dell'ultimo censimento, curato dall'Istat. Ebbene, secondo l'Istat ci sono in Italia quasi venti milioni di abitazioni occupate, contro 5.292.609 abitazioni "non occupate". "Non occupate" non significa artatamente lasciate sfitte, per una pervicace e poco comprensibile passione dei proprietari di danneggiarsi non dando in locazione immobili liberi, come pretenderebbero talune sigle politiche e sindacali. Significa semplicemente, ai fini statistici, un insieme di varie categorie.

Sono comprese in quel totale ben 2.711.419 abitazioni utilizzate per vacanze, e quindi per ciò stesse "utilizzate" e non "libere". Ci sono, poi, 411.061 abitazioni utilizzate per lavoro e/o studio: "utilizzate" e non "da affittare". Le abitazioni "utilizzate per altri motivi" sono 365.436.

Restano, allora, 1.804.690 abitazioni "non utilizzate". Vi sono compresi gli alloggi inabitabili, inagibili, in corso di ripristino o comunque con lavori avviati. Ecco che i 5 milioni si riducono a meno di un quinto. Comprendendovi - com'è naturale - le centinaia di migliaia di alloggi che sono offerti sul mercato ma che non trovano inquilino. Lo sfitto involontario, insomma: del quale si preferisce non tenere mai conto, in omaggio alla demagogia imperante.

## DAL PARLAMENTO

### Sussuri e grida che ci riguardano

Diversi senatori verdi (primo firmatario, Pieroni) chiedono un'inchiesta ministeriale sugli alloggi delle Ferrovie dati in locazione, poiché le Fs incassano annualmente dai fitti 40 miliardi spendendone 70 per la gestione.

Il deputato di An Delmastro Delle Vedove chiede al Governo "un solenne impegno" per evitare una nuova proroga degli sfratti e lamenta il rinvio della liberalizzazione del mercato delle locazioni.

La riduzione dell'Iva nelle manutenzioni edilizie è richiesta dal sen. Ferrante, democratico di sinistra.

Regole di trasparenza in tema di gestione, assegnazione dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici sono sollecitate dal deputato Leone, di Forza Italia.

I senatori Moro e Brignone (Lega Nord) lamentano le modalità delle indagini fiscali nel settore dell'agriturismo, con violazioni, da parte dell'Amministrazione finanziaria, delle norme sui dati personali e "accanimento persecutorio a carico del contribuente".

Ridurre gli adempimenti connessi con le agevolazioni del 41% per i lavori edili, riportare l'Iva sulle ristrutturazioni al 10% e diminuire la tassazione immobiliare: tali le richieste dei deputati Butti, Foti, Delmastro Delle Vedove e Alboni (tutti di An).

Il comportamento di alcuni Comuni nel rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, con pesanti costi a carico del cittadino, è denunciato dall'on. Bosco (Lega Nord).

Comportamenti vessatori dell'Amministrazione finanziaria in tema di concessione di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa sono lamentate dall'on. Susini (democratico di sinistra).

Il sen. Magliocchetti (An) contesta il comportamento assunto dall'Amministrazione provinciale di Frosinone in tema di applicazione della Tosap sui passi carrabili.

Rispondendo ad un'interrogazione dell'on. Repetto (popolare), il ministro delle Finanze Visco ribadisce che le autocertificazioni sottoscritte dai proprietari di impianti termici domestici ai fini dell'assunzione di responsabilità per la rispondenza degli impianti stessi alle disposizioni sul risparmio energetico sono soggette all'imposta di bollo.

Alcuni senatori di An, primo firmatario Servello, sollecitano il Governo ad appoggiare l'iniziativa del commissario europeo Monti per un'Iva ridotta sulla ristrutturazione e il recupero delle abitazioni.

Il senatore leghista Dolazza propone, in un disegno di legge ("Norme di equità fiscale"), l'esenzione da oneri postali per il contribuente che invii alle Amministrazioni fiscali e ai concessionari dichiarazioni, atti e documenti in ottemperanza ad obblighi di legge.

Il deputato di Rifondazione De Cesaris lamenta il mancato adeguamento alla "circolare Cristofori" in materia di locazione di immobili pubblici da parte di alcuni enti previdenziali.

L'esenzione dall'obbligo di registrare i contratti di locazione viene richiesta dal senatore di An Bonatesta per alcune categorie economicamente svantaggiate.

I senatori Vegas, Azzolini, D'Ali e Lauro (Forza Italia) chiedono una revisione legislativa delle disposizioni sulle agevolazioni del 41% per i lavori edili, in conseguenza dell'applicazione delle detrazioni anche ai comproprietari.

Ridurre gli obblighi per i contribuenti in tema di agevolazioni fiscali del 41% sulle ristrutturazioni e mettere a carico delle sole imprese le sanzioni riferite a violazioni di legge (mancato rispetto delle norme di sicurezza e contributive) sono le richieste formulate dal senatore Besostri (democratici di sinistra).

Il sen. De Corato (An) sollecita l'indizione della gara per l'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare dell'Inps, patrimonio che oggi rende lo 0,6%.

Il ministro dell'Interno, Napolitano, rispondendo ad un'interrogazione dell'on. De Cesaris (Rifondazione comunista) sulla situazione degli sfratti a Napoli, rileva che "una più ampia dilazione delle esecuzioni determinerebbe forti proteste da parte dei proprietari, i quali hanno sovente lamentato, presso l'organo giurisdizionale, presunte lentezze nei procedimenti in questione".

Numerosi senatori di An, primo firmatario Reccia, chiedono al Governo di promuovere iniziative per consentire alle Regioni di "autoregolamentarsi ed autodeterminarsi, in modo esclusivo", nell'edilizia.

La detrazione fiscale delle spese sostenute per porte blindate, inferriate, antifurti elettronici, armi per difesa personale, animali da guardia e guardie del corpo viene proposta dal senatore leghista Serena.

I deputati della Lega Giancarlo Giorgietti e Bianci Clerici e del Ppi Pistelli e Pasetto chiedono di estendere l'esenzione dell'Ici per i monasteri anche all'Irpeg.

## CASA

## 2 milioni di italiani la cercano, 600.000 ristruttureranno

Quest'anno quasi 600.000 proprietari procederanno alla ristrutturazione della propria abitazione, grazie anche all'incentivo fiscale del 41% di riduzione dell'IRPEF, mentre 2 milioni di famiglie ne vorrebbero acquistare una: sono i dati di un'associazione della Confesercenti, l'ANAMA, Associazione nazionale degli agenti immobiliari. In particolare, al nord ovest sono 560.000 le famiglie in cerca di abitazione, nel nord est ben 505.000, 495.000 quelle del centro (Sardegna compresa) e 530.000 quelle del sud: un totale di 2.090.000 famiglie equamente distribuito su tutto il territorio. Secondo i dati forniti dal Ministero delle Finanze ed elaborati dall'Anama, il settore residenziale ha sviluppato nel 1996 un volume d'affari di circa 97.000 miliardi di lire, pari a 342 milioni di metri quadrati compravenduti. Soltanto il 34% delle transazioni si è concluso tramite agenzie, con punte del 50% nei capoluoghi e con le sole eccezioni di Roma e Milano dove le percentuali sono decisamente al di sopra della media (intorno al 65-70%). La quota di mercato di pertinenza degli operatori immobiliari, secondo l'Associazione, si aggirerebbe quindi intorno ai 32.000 miliardi di lire ed i relativi proventi provvigionali intorno ai 1.600 miliardi.

## In "Gazzetta" il modello di dichiarazione Ici

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 3.3.'98 sono stati pubblicati modello ed istruzioni relativi alla dichiarazione Ici per il '97 (d.m. 25.2.'98). Il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione, che si riferisce al '97 ed è obbligatoria relativamente agli immobili per i quali si siano verificate variazioni nel corso del '97 rispetto al '96, è collegato dalla legge a quello per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Di norma, dunque, la dichiarazione dovrebbe essere presentata entro il 30.6.'98. Deve però tenersi conto del fatto che il termine per la presentazione del nuovo modello di dichiarazione dei redditi *Unico '98* è stato differito al 31.7.'98. Deve dunque ritenersi prorogato alla stessa data anche il termine di presentazione della dichiarazione Ici.

Nessun effetto avrà invece tale proroga per quanto riguarda il versamento dell'imposta. I termini, in questo caso, sono fissati in via autonoma: entro il 30.6.'98 deve essere versato il 90% dell'Ici dovuta per il periodo di possesso 1°.1.'98/30.6.'98; entro il 21.12.'98 (il 20 è domenica) il saldo.

## CASSAZIONE

## Altius non tollendi e potatura alberi

Corte di Cassazione; sezione II civile; sentenza 20 ottobre 1997, n. 10250; Pres. Patierno, Est. Santilli, P. M. De Gregorio (concl. conf.)  
**Servitù - Servitù negative - Non apparenza - Fattispecie** (Cod. civ., art. 1061).

**Emulazione - Comportamenti omissivi - Configurabilità - Esclusione - Fattispecie** (Cod. civ., art. 833).

Posto che le servitù negative si sostanziano nel potere del proprietario del fondo dominante di vietare al proprietario del fondo servente un particolare e determinato uso del fondo stesso, esse non necessitano di opere visibili destinate al loro esercizio e sono, pertanto, non apparenti (nella specie, è stato escluso che la servitù *altius non tollendi* possa considerarsi apparente).

Gli atti di emulazione non possono consistere in comportamenti omissivi (nella specie, la mancata potatura di piante non è stata ritenuta idonea ad integrare la nozione di atto emulativo).

## Roma: gl'inquilini del Comune non pagano (e sono irregolari)

Il primo, iniziale rapporto compiuto dalla società che ha avuto dal Comune di Roma la gestione del patrimonio immobiliare capitolino conferma che essere inquilini di un Comune è una pacchia.

Il 57% degli inquilini, infatti, molto semplicemente non pagano il canone al Campidoglio, il quale introita così 37 miliardi in luogo dei 70 previsti (e non si tratta certo di canoni di mercato). Inoltre, su 28.338 inquilini, solo 19.990 hanno un titolo valido per essere conduttori di alloggi municipali. 1.791 non hanno, molto semplicemente, alcun titolo. Altri 3.353 devono regolarizzare la propria posizione (quindi, sono al momento irregolari). 255 hanno un titolo da vulturare (anch'essi irregolari, dunque). Infine, 2.949 sono in attesa di una sanatoria; come dire, sono semplicemente irregolari o abusivi.

Le cifre si commentano da sole. Da esse emerge con chiarezza che oltre 8.000 alloggi del Comune di Roma sono occupati da non aventi titolo, cioè sottratti a persone bisognose che invece devono ricorrere al libero mercato, sollevando problemi di carattere sociale e ulteriormente incrementando il numero degli sfratti. Si vede, inoltre, che il Comune di Roma ha lasciato incancrenire la situazione oltre ogni peggiore previsione, favorendo i "furbi" in danno degli autentici bisognosi.

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato 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 febbraio 1997 - febbraio 1998	1,8 %	1,35 %

VARIAZIONE BIENNALE	Dato 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 %
Variazione febbraio 1996 - febbraio 1998	4,3 %	3,22 %

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



Le frasi di Giulio Tremonti pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Lo Stato criminogeno*, ed. Sagittari Laterza.

## Parcheggi cooperative ed imprese edili

In sede di conversione del d. l. 457/97, contenente disposizioni per il trasporto e l'occupazione, il Parlamento ha modificato la legge Tognoli sui parcheggi (n. 122/89), cambiandone il primo periodo del c. 4 dell'art. 9 in modo tale da consentire la realizzazione di parcheggi pertinenziali non solo a privati, ma pure a imprese di costruzione e a società "anche cooperative".



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

**Anno 8  
Numero 4**

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e  
fotocomposizione  
Pulitex - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
l'1 aprile 1998