

Anno 8 - maggio 1998 - n. 5

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

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

CONFEDILIZIA
notizie

SIAMO ENTRATI IN EUROPA

L'obiettivo dell'ingresso dell'Italia nell'Europa monetaria è stato conseguito. Ora, bisogna conseguire gli obiettivi (forse, anche più difficili) che consentano di rimanervi agevolmente: istituzioni funzionanti,



un'amministrazione efficiente, la liberazione dall'eccesso di Stato e dall'esorbitanza giacobina delle norme, un fisco - soprattutto - non onnivoro. Guardano a quest'ultimo traguardo, in ispecie, gli esponenti della proprietà urbana, che - in questi anni di "obiettivo Europa" - si sono visti scaricare addosso il peso

intero (e anche più) dei minori trasferimenti di fondi dallo Stato ai Comuni, così concorrendo al "risanamento" economico come nessun'altra categoria in Italia.

All'interno

- Costituita l'Associazione multiproprietari Confedilizia
- L'Ici si deduce dall'Irap
- Riforma locazioni Zagatti VII
- Agevolazione 41% e articolo 23
- Accessi alle abitazioni per accertamenti fiscali
- Ici, versamento entro il 30 giugno
- Obbligo di bonifica area inquinata
- Legge comunitaria, norme per la multiproprietà
- Infiltrazioni in condominio

Il Presidente a Milano e Treviso

Il Presidente confederale ha partecipato a Milano alla Videoconferenza sulla Tv satellitare e, a Treviso, all'incontro sul tema "Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le agevolazioni fiscali", dove ha svolto l'intervento conclusivo. Sempre a Milano, il Presidente ha partecipato - quale ospite in rappresentanza della Confedilizia - alla seduta inaugurale del 1° Congresso nazionale di Forza Italia svoltosi al Forum di Assago. A Roma, Sforza Fogliani ha partecipato alle riunioni



Il Presidente confederale consegna all'Ippodromo di San Rossore la coppa per il Premio Confedilizia di galoppo

dei Coordinamenti legale e condominiale. Il Presidente confederale ha poi concesso interviste a Radiocapital e alla Tv Ansa Bloomberg, per la rubrica Forum.

Il vicepresidente confederale Amerio è intervenuto ad un convegno sugli sgravi fiscali per il recupero edilizio svoltosi a Novara, organizzato dalla locale Confedilizia e dal Collegio geometri; ha parlato delle agevolazioni del 41% al circolo "il Padano" di Torino e ha illustrato il contratto di lavoro portieri al corso amministratori organizzato dall'Associazione territoriale di Torino.

Il Presidente della Confedilizia Veneto Vigne ha rappresentato l'organizzazione al Convegno sul Catasto organizzato a Venezia dalla locale Amministrazione comunale.

Alla Videoconferenza di RaiSat hanno partecipato, a Roma, il Segretario generale Bertoncini, il Presidente della Confedilizia Lazio arch. Pietrolucci e l'avv. Spaziani Testa dell'Ufficio studi confederale.

MULTIPROPRIETÀ

Costituita l'Associazione multiproprietari Confedilizia

È stata costituita l'Associazione multiproprietari italiani Confedilizia (sigla: AMPIC), con lo scopo di favorire lo sviluppo dell'istituto della multiproprietà sia attivando lo studio della materia sia tutelando i multiproprietari. La costituzione dell'Associazione acquista particolarmente rilievo in un periodo come questo che vede situazioni di difficoltà e di conflittualità per molti multiproprietari.

A dirigere l'attività dell'Ampic sono stati eletti l'avv. Pier Luigi Amerio (presidente), l'avv. Rino Scalisi (vicepresidente) e l'avv. Maria Franca Blangetti (tesoriere).

DAI COORDINAMENTI CONFEDILIZIA

- Il *Coordinamento legali Confedilizia*, riunitosi in Roma, ha trattato della riforma delle locazioni in discussione alla Commissione Ambiente della Camera, della recente pronuncia (sentenza 26/98) della Corte costituzionale in tema di Consorzi di bonifica e degli accessi alle abitazioni in occasione di verifiche fiscali municipali.
- Ha tenuto la riunione di insediamento a Roma il *Coordinamento condominiale Confedilizia*. Il responsabile, avv. Paolo Scalettaris, ha avuto un proficuo scambio di opinioni con i presenti in ordine alle esperienze e alle attività in materia condominiale svolte dalle Associazioni territoriali. Sono state poi trattate possibili modifiche al regolamento condominiale tipo della Confedilizia e si è discusso delle maggioranze condominiali necessarie per installare antenne satellitari nonché dei corsi per amministratori condominiali.



Ultima versione del CD-ROM TuttoCondominio a cura del Presidente confederale nonché di Giacomo Ferrari e Stefano Maglia. Contiene anche le nuove norme commentate sulle ristrutturazioni e sui condomini sostituiti d'imposta

APPUNTAMENTI

XXII Congresso INU

Dal 18 al 20 giugno, a Perugia, XXII Congresso dell'INU (Istituto nazionale di Urbanistica) sul tema "Il Governo del territorio nella riforma delle istituzioni". Assemblea dei soci, 20 giugno.

Per il recapito dei contributi scritti e maggiori informazioni: tf. 06/69290294-6798121-6793559.

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



Edizione fresca di stampa (la nona) del Codice dell'ambiente, a cura di Stefano Maglia e Maurizio Santoloci. Vi ha collaborato anche il Presidente confederale

Giudice unico, già in Gazzetta

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale (S.O. n. 1 alla G.U. del 20.3.98) il Decreto legislativo 19.2.1998 n. 51 recante "Norme in materia di istituzione del giudice unico di primo grado" (cfr. Cn nn. 10/97 e 3/98). Il Supplemento ordinario n. 2 ha pubblicato anche un estratto della relazione illustrativa del Decreto in questione.

L'entrata in funzione dei nuovi uffici giudiziari dovrebbe scattare il 18 luglio, ma il Governo ha già presentato un disegno di legge (attualmente all'esame della Commissione Giustizia della Camera) che differisce al 2.1.99 l'efficacia della riforma.

CORTE COSTITUZIONALE

Tarsu, ricorsi più facili

Cade, anche per le controversie antecedenti al 1° aprile 1996, l'obbligo di far precedere la tutela giurisdizionale dal ricorso amministrativo in materia di tassa raccolta rifiuti urbani. Con sentenza n. 132 depositata il 23 aprile, la Corte costituzionale ha, infatti, dichiarato l'illegittimità dell'art. 20 del dpr 638/72, di fatto facendo sì che per le controversie relative alla tassa rifiuti antecedenti al 1° aprile 1996 (da quella data la norma in questione è stata abrogata) non sia più necessario attendere i 90 giorni dalla notificazione della decisione del Ministro (oppure i 180 dalla data della notificazione del ricorso amministrativo) per accedere alla tutela giurisdizionale. Anche sulla scorta della recentissima sentenza 81/98, la Corte ha spiegato che il «differimento della proponibilità dell'azione a un certo termine decorrente dalla data di presentazione del ricorso è legittimo solo se giustificato da esigenze di ordine generale o da superiori finalità di giustizia». E la violazione dell'art. 24 della Costituzione risulta ancora più evidente se si pensa che il ricorso amministrativo non ha effetto sospensivo della riscossione dell'imposta.

Rumore: nuovo regolamento

È entrato in vigore il 2.4.'98 il nuovo regolamento (decreto del Ministro dell'Ambiente di concerto con quelli della Sanità, dei Lavori pubblici, dei Trasporti e dell'Industria) che stabilisce le tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico, come previsto dalla legge 447/95.

Le Associazioni interessate possono richiedere il testo del decreto alla Sede centrale.

Varato il "riccometro" (o ISE)

Con la pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* del d.lgs. 31.3.'98, n. 109, ha fatto il suo ingresso nell'ordinamento italiano l'*indicatore della situazione economica* (ISE) dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, previsto dall'art. 59, c. 51-53, della l. 449/'97.

Attraverso tale strumento - che dovrà comunque essere completato con l'emanazione di alcuni decreti ministeriali - gli enti erogatori delle prestazioni dovranno individuare le condizioni economiche richieste per l'accesso alle prestazioni agevolate. La valutazione della situazione economica del richiedente è determinata, con riferimento al nucleo familiare, considerando la somma dei redditi, cui si aggiunge il 20% del patrimonio mobiliare e immobiliare dei soggetti.

La componente reddituale è costituita dalla somma del reddito complessivo ai fini Irpef e di quello delle attività finanziarie, sottraendo dal risultato 2.500.000 di lire qualora la famiglia risieda in abitazione in locazione, che salgono a 3.500.000 se i membri del nucleo familiare non possiedono altri immobili ad uso abitativo o residenziale nel Comune di residenza.

Per quanto riguarda la componente patrimoniale dell'indicatore, il decreto definisce patrimonio immobiliare i fabbricati e i terreni edificabili ed agricoli intestati a persone fisiche diverse da imprese ed indica come valore quello dell'imponibile definito ai fini Ici al 31 dicembre dell'anno precedente a quello di presentazione della domanda di prestazione, indipendentemente dal periodo d'imposta considerato, sottraendo l'ammontare del debito residuo al 31 dicembre dell'anno precedente per mutui contratti per l'acquisto degli immobili.

Dalla somma dei valori del patrimonio immobiliare e di quello mobiliare (per la cui determinazione sarà necessaria l'emanazione di una circolare ministeriale) si detrae una somma pari a 50 milioni di lire, elevata a 70 milioni se la famiglia vive in un'abitazione di proprietà.

GIURISPRUDENZA CASA

Regolamenti condominiali, divieti e limiti

Generalmente, i regolamenti condominiali sono chiari: vietano questo e quello esplicitamente, l'uso di unità immobiliari per trattoria - ad esempio - o per pubblici uffici. A volte, però, possono anche esserlo meno: e voler vietare una cosa o l'altra solo indicando il pregiudizio (odori, o disturbo alla pubblica quiete) che intendono evitare. Ma divieti e limiti così espressi, sono validi? La Cassazione ha detto questo: che dipende dalla chiarezza del divieto. Tutto qui.

"I divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale (ecco la massima della sentenza della Suprema Corte n. 9564/97, inedita) nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare: peraltro, in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibile equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze".

Antenne e condutture, ma solo del condominio...

Il diritto di appoggiare antenne ricetrasmittenti e di far passare condutture, è pressoché assoluto: è tutelato direttamente dalla Costituzione, e dai suoi principi concernenti la manifestazione del pensiero. Però, almeno un limite c'è: ed è che si agisca (si chieda, e si debba subire) nell'ambito di un medesimo stabile e relativi occupanti. Il principio è stato chiarito molto bene dalla Cassazione in una recente sentenza (n. 12134/97), tuttora inedita.

"Per il disposto dell'art. 232 del D.P.R. 29.3.1973 n. 156 - ha detto la Suprema Corte - il proprietario o il condomino non può opporsi all'appoggio di antenne e di sostegni e al passaggio di condutture o di altro impianto nell'immobile di sua proprietà, senza diritto di indennità, quando si tratti di soddisfare la richiesta di utenza di un inquilino o di un condomino dello stesso stabile, ma non anche quando tale richiesta provenga da un inquilino o condomino di altro edificio sia pure vicino o confinante".

Sottosuolo cortile, installazione tubi

La Cassazione ha risolto, in una recente sentenza (n.9785/97, inedita), un caso che si presenta sovente nei condomini, dando luogo a discussioni e prese di posizione: quello dell'uso del sottosuolo del cortile comune.

"Il comproprietario di un cortile - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione - può legittimamente scavare il sottosuolo per installarvi tubi onde allacciare un bene di sua proprietà esclusiva agli impianti idrico-fognari centrali perché da un lato non perciò ne viene alterata la destinazione ad illuminare ed arieggiare le unità immobiliari degli altri condomini e perché, dall'altro, rientra nella funzione sussidiaria del sottosuolo del cortile il passaggio in esso di tubi e condutture".

"Buona uscita" dal conduttore subentrante

Interessante sentenza della Cassazione a proposito di una fattispecie non ricorrente soventissimo, ma per la quale è bene - per così dire - "essere preparati".

"La convenzione negoziale - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 11232/97, inedita - diretta ad attribuire al conduttore uscente una somma a titolo di «buona uscita», ed intervenuta tra questi ed il conduttore subentrante nello stesso immobile, di proprietà di un terzo locatore estraneo alla pattuizione (ed al giudizio ad essa conseguente), non integra gli estremi della violazione dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, non risultando tale pattuizione (diversamente dalla previsione normativa) diretta a limitare la durata dei successivi contratti di locazione aventi ad oggetto il medesimo immobile, ovvero volta ad attribuire al locatore un canone maggiore od altro vantaggio non dovutogli, unico beneficiario della «buona uscita» essendo il conduttore medesimo".

Indennità di avviamento e art. 56 legge equo canone

Esemplare decisione della Cassazione, a proposito del diritto all'indennità di avviamento, che risolve anche un problema (quello concernente l'incidenza della permanenza nell'immobile fino alla data di effettivo rilascio stabilita dal giudice ex art. 56 legge n. 392/78) che non risulta finora *ex professo* affrontato.

"Il diritto all'indennità di avviamento commerciale (art. 34 legge 27 luglio 1978 n. 392) presuppone - ha detto la Suprema Corte in una recentissima decisione (n. 667/98, inedita) - un rapporto di locazione in atto, legittimante il godimento *de iure* dell'immobile, e perciò non spetta se il conduttore, contravvenendo all'obbligo di restituzione (ex art. 1591 cod. civ.), permane nel godimento dell'immobile dopo la scadenza del contratto, pur se rispetta la data fissata nel provvedimento di rilascio (art. 56 stessa legge)".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Il caso più emblematico (di fisco anacronistico) è quello dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni e delle imposte connesse. Si tratta di una fiscalità anacronistica, adatta ai tempi in cui l'economia era agricolo-pastorale, basata soprattutto sulla ricchezza fondiaria, mentre oggi queste imposte sopravvivono a se stesse e riguardano settori, come quello immobiliare e dei conferimenti in società, già pesantemente tassati sotto altri profili, come l'Ici e l'imposta patrimoniale sulle imprese. Il gettito ammonta a poco più di 7.000 miliardi con oltre 10.000 addetti mentre l'Iva produce 90.000 miliardi con circa 6.000 addetti. La procedura applicativa di queste imposte si basa infatti su un complesso esame a tappeto di milioni di atti da cui deriva tra l'altro quasi il 40% del contenzioso, di solito per cifre insignificanti.

Raffaello Lupi

ABUSI EDILIZI

Il condono ferma la demolizione

Il ricorso alla demolizione di opere abusive in contrasto con le norme sulla tutela ambientale rappresenta soltanto un'«ultima spiaggia», cioè una soluzione estrema, alla luce delle disposizioni in materia di condono edilizio che impongono invece prioritariamente di recuperare gli abusi, sia pure attraverso correttivi adeguati.

Lo ha sottolineato il Consiglio di Stato, con una recente decisione (n. 480 della sesta Sezione, depositata il 14 aprile scorso) con la quale ha rigettato un appello proposto dal ministero dei Beni culturali e ambientali contro alcuni provvedimenti presi dal sindaco di Amalfi (Salerno) che aveva accolto le domande di condono edilizio presentate da alcuni cittadini «rei» di avere costruito opere abusive. Il ministero, nell'appello davanti al supremo organo della giustizia amministrativa, aveva contestato la decisione del primo cittadino di Amalfi di ammettere a condono le opere, insistendo invece sulla tesi secondo cui in casi del genere si deve ricorrere alla demolizione, prima ancora di rilasciare l'autorizzazione, sia pure con modifiche. Proprio l'aver escluso la possibilità di demolire - secondo il ministero - configurerebbe comportamenti che rientrano fra i «costumi riprovevoli sul piano della buona amministrazione».

Ma la posizione del ministero - ha rilevato il Consiglio di Stato - è in contrasto con le norme sul condono edilizio. Infatti il condono - hanno spiegato i giudici di Palazzo Spada - rappresenta una scelta «a priori» fatta dal legislatore, il quale, nel consentire la sanatoria degli abusi, «ha inteso operare nel senso di conservare, per quanto possibile, un patrimonio edilizio già esistente, sia pure attraverso accorgimenti idonei a renderlo compatibile con il complesso degli interessi pubblici incisi dall'intervento». Tenuto conto di tutto questo, il ministero ha sì il potere di annullare gli atti di un'amministrazione comunale, «bocciando» il condono (in base al Dpr n. 616/97), ma in questo caso deve contestualmente motivare dettagliatamente le ragioni per le quali l'opera abusiva non può essere condonata.

Nel caso specifico, al contrario, il ministero - secondo il supremo organo della giustizia amministrativa - non aveva adeguatamente motivato il suo rifiuto.

STRANEZZE

Istat: cinque indici sono decisamente troppi

L'on. Foti, responsabile del settore casa di An, ha interrogato il Governo in ordine alla coesistenza di più indici statistici dei prezzi al consumo. E il Governo, nella persona del sottosegretario all'Industria on. Carpi, ha risposto confermando l'esistenza di questi indici: 1) indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività, compresi i consumi di tabacchi; 2) indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività, al netto dei consumi di tabacchi; 3) indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, compresi i consumi di tabacchi; 4) indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei consumi di tabacchi; 5) indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi membri dell'Ue. Nessuna risposta è giunta riguardo alla possibilità di unificare tali indici.

Cinque indici sono decisamente troppi. Fanno una mano intera.

È mai possibile che si debbano adottare tanti strumenti statistici? È mai possibile che - contravvenendo alle indicazioni europee - si debbano istituire indici depurati dal tabacco, come se nessun italiano fumasse mai una sigaretta? E chi mai ha deciso che, ai fini della legge dell'equo canone, si debba adottare l'indice al netto dei consumi di tabacco?

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Congresso a Venezia

Il IX Congresso nazionale Fiaip si terrà dal 19 al 21 novembre a Venezia. Tema: «La Fiaip più grande, una categoria più forte». Il Consiglio nazionale ha nominato, in preparazione, tre Commissioni di Lavoro (organizzatrice, adempimenti statutari e revisione Statuto).

La nuova legge sulla mediazione finalmente alla Camera

Diverse le proposte di legge in discussione presso la Xª Commissione Attività Produttive, Commercio e Turismo della Camera, tutte finalizzate ad una modifica della Legge 39 del 3.2.89 istitutiva del Ruolo degli Agenti d'Affari in mediazione. Un buon segnale a conferma della insistente e diffusa richiesta della categoria per una modifica sostanziale delle norme che regolano la professione di mediatore e per quella immobiliare in particolare, forte di circa l'80% degli operatori del settore.

Dai verbali della Commissione parlamentare si apprende con soddisfazione che lo spirito delle varie proposte di legge pervenute alla Commissione è quello di ridefinire ed innalzare la professionalità, attuando misure volte a stabilire criteri diversi per l'accesso alla professione, al fine di raggiungere obiettivi complementari quali il regolamento del servizio offerto, la tutela del cliente, la lotta all'abusivismo e all'evasione fiscale derivante dallo svolgimento dell'attività senza la prescritta iscrizione alla Camera di Commercio.

Sul filone delle garanzie, nelle varie proposte si inseriscono nuove norme relative e maggiori competenze delle Commissioni Provinciali per la tenuta del Ruolo, tra le quali l'obbligo di denunciare all'Autorità Giudiziaria coloro che esercitano abusivamente la professione svolta anche in forma occasionale. A tal fine alle predette Commissioni Provinciali di vigilanza sono affidati poteri di richiedere sopralluoghi e ispezioni anche con l'ausilio della forza pubblica e la chiusura dei locali in cui viene esercitata l'attività abusiva.

La Xª Commissione Industria della Camera ha ritenuto, come primo proprio orientamento, che sia più che giustificato procedere ad una modifica della Legge 39/89, auspicando che il Governo informi quanto prima la Commissione Parlamentare sui suoi orientamenti in ordine ad una nuova disciplina dell'attività di mediazione ed alla predisposizione dei regolamenti di semplificazione previsti dalla «Legge Bassanini», per una categoria di oltre 50.000 operatori privi inoltre di una disciplina previdenziale di settore.

La FIAIP ha espresso soddisfazione ed ottimismo per i primi risultati dei lavori della Commissione parlamentare auspicando che le osservazioni e proposte di modifica alla Legge, già concordate con la Direzione del Ministero Industria, vengano recepite dalla Commissione, affinché il testo che sarà deliberato risolva definitivamente le problematiche che così gravemente investono attualmente la categoria degli Agenti, e quelli immobiliari in particolare.

«Contratto week-end» supera bene stagione invernale

Si presenta di cospicuo rilievo l'andamento dei «contratti week-end» dopo il lancio operato lo scorso anno dalla Confedilizia. Le segnalazioni degli ultimi mesi, autunno '97 - inverno '98, fanno rilevare che l'utilizzo del contratto per brevi locazioni, per lo più concentrate nel fine settimana (secondo formule che prevedono l'utilizzo minimo della sola notte del sabato oppure la formula più diffusa sabato e domenica o, ancora, il prolungamento che consente di utilizzare il venerdì pomeriggio con rientro il lunedì mattina), si è indirizzato - in considerazione anche delle condizioni climatiche - in primo luogo verso le città d'arte, poi le località sciistiche, quindi i laghi prealpini. Seguono, alquanto distaccate le zone marine e talune campagne.

Per quanto riguarda le città d'arte, il primo posto è nettamente passato a Roma, grazie anche al costante traino del «turismo religioso». È un elemento che dovrà essere tenuto presente in vista del Giubileo, considerando anche un aspetto che è emerso negli ultimi mesi: la forte richiesta estera. Infatti è molto gradita, soprattutto da parte di inglesi, americani e francesi, la formula della locazione di un appartamento per pochissimi giorni, anche senza riferimento al «bed and breakfast» ma semplicemente per alloggio a favore di una famiglia (che cerca di utilizzare la medesima formula per le altre soste «canoniche»: a Firenze e a Venezia).

Nelle località tradizionali di villeggiatura, si notano preferenze per le Alpi Lombarde e l'Alto Adige da parte degli amanti degli sport invernali; e poi dei laghi di Como e di Garda. Fra le località marine, la palma va a centri - come San Remo - prediletti per le condizioni di mitezza del clima.

Per quanto concerne le previsioni della stagione primaverile ed estiva, si prospetta un incremento in luoghi che hanno già utilizzato in ampia misura la formula del contratto week-end, come le Cinque Terre, e una diffusione particolare nella Versilia. Anzi, la formula dovrebbe in misura non trascurabile allungarsi a quattro-cinque giorni, ossia una mezza settimana prolungata (si fanno previsioni in tale senso basandosi sulle vacanze pasquali e sul «ponte» del 1° maggio).

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea a Genova

La XXI Assemblea nazionale dell'Adsi si terrà a Genova dal 12 al 14 giugno. L'Assemblea vera e propria, in particolare, si terrà alle 9,15 di sabato 13 a Palazzo Ducale (Piazza De Ferrari). È in programma anche la visita di Savona (Fortezza del Priamar e Palazzo degli Anziani, Torre del Brandale) nonché fra l'altro visite - a Genova - a Villa Spinola (Albaro), Palazzo-Doria Pamphilj, Villa Gropallo Castelbarco, Castello Mackenzie (Fondazione Wolfson), Palazzo Pallavicino (ora Fincima), Villa D'Albertis (Quarto dei Mille), Villa Cattano Adorno (ora Mangiante), Palazzo Lanzalone, Palazzo De Ferrari, Palazzo Squarciafico, Convento della Cervara - ex Villa Rossi (Paraggi), Palazzo Reale e Villa Gavotti (Albisola).

Comitato giuridico e scientifico

Il Consiglio direttivo dell'Associazione (riunito a Roma a Palazzo Doria con la partecipazione dei Presidenti delle Sezioni regionali) ha dato la sua approvazione all'istituzione di due nuovi organismi: il Comitato giuridico (presidente l'avv. Niccolò Pasolini dall'Onda, Presidente onorario Adsi) e il comitato scientifico (presidente l'ing. Gaetano Barbiano di Belgiojoso, già Presidente Adsi sino allo scorso giugno). I presidenti stessi indicheranno gli esperti che saranno chiamati a far parte dei due Comitati.

Espropriazione, valore di mercato

CORTE DI CASSAZIONE - SEZIONE I CIVILE

Sentenza 30 Marzo 1998 n. 3320

Per pubblico interesse - Edifici di valore storico e artistico in stato di notevole degrado - Liquidazione dell'indennità - Determinazione - Criteri - Valore meramente ipotetico assumibile dall'immobile all'esito di lavori di ristrutturazione previa detrazione delle spese a ciò necessarie - Ammissibilità - Esclusione - Riferimento al valore di beni aventi caratteristiche simili, suscettibili di destinazione senza l'esecuzione di rilevanti lavori - Necessità (*Legge 25 giugno 1865 n. 2359, articolo 39*).

Nel caso in cui l'espropriazione cada su un edificio di valore storico e artistico la determinazione del valore venale dell'immobile espropriato ai sensi dell'articolo 39 della legge 25 giugno 1865 n. 2359, non può essere operata con riferimento al criterio del valore meramente ipotetico che l'immobile acquisterebbe all'esito di una sua ristrutturazione e destinazione a usi produttivi, detratte le spese a ciò necessarie, ma occorre far riferimento al valore di mercato del bene nelle condizioni in cui esso si trova al momento dell'espropriazione avendo riguardo alla valutazione attribuita a beni con caratteristiche simili, e cioè a edifici antichi in stato di notevole degrado e insuscettibili di qualsiasi destinazione senza l'esecuzione di rilevanti lavori di ripristino.

Esportazione beni culturali

È entrata in vigore la nuova disciplina sulla circolazione dei beni culturali (l. 30.3.'98, n. 88), che dispone in tema di esportazione di tali beni e che fra l'altro contiene numerose modifiche alla "legge Bottai" (l. 1°.6.'39, n. 1089).

Il testo della legge è a disposizione delle Associazioni che lo richiedano alla Sede centrale della Confedilizia.

FIMPE

FONDO INDENNITÀ MALATTIA PROPRIETARI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'ing. Del Chicca, Presidente

Sono stati rinnovati gli organi del Fondo. Presidente è stato confermato l'ing. Mario del Chicca, segretario il geom. Adolfo Gardenghi.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontro regionale a Bologna

Il presidente dell'Assindatcolf, dott. Renzo Gardella, accompagnato dal vicepresidente cav. Casprini e dal segretario geom. Gardenghi, ha incontrato a Bologna i rappresentanti dell'Assindatcolf e delle Associazioni della Confedilizia dell'Emilia-Romagna.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Il Ministro sui controlli fiscali

L'on. Storace (An) ha presentato un'interrogazione al Ministro delle finanze avverso l'evasione fiscale nel settore degli amministratori condominiali.

Il Ministro Visco ha così risposto: «In merito alle iniziative intraprese dall'Amministrazione finanziaria per accertare l'attività svolta dagli amministratori di condominio, nonché per individuare quei soggetti che esercitano abusivamente tale professione, occorre premettere che, prima delle modifiche introdotte dalla legge 27 dicembre 1997, n. 449 (collegata alla legge finanziaria per l'anno 1998), il condominio, come tale, non risultava quale soggetto passivo d'imposta; pertanto non ricorrevano le condizioni per l'assegnazione del codice fiscale secondo le previsioni di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica n. 605 del 1973 (come modificato con decreto del Presidente della Repubblica n. 784 del 1976). Tuttavia, per effetto dell'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili (Ici), si ebbe un'emersione dei condomini e dei relativi amministratori, stante l'obbligo per questi ultimi di presentare la dichiarazione relativa alle parti comuni degli edifici condominiali, con la conseguente attribuzione del codice fiscale al condominio.

Con l'entrata in vigore della predetta legge n. 449 del 1997 sono state introdotte innovazioni che appaiono conformi a quanto auspicato nel testo dell'interrogazione. In particolare, sulla base di tali disposizioni, il condominio è sostituito di imposta [articolo 21, comma 11, lettera a)] e deve effettuare la ritenuta del 20 per cento sui compensi corrisposti tra i quali ultimi vengono espressamente citati i compensi percepiti dagli amministratori di condominio [articolo 21, comma 11, lettera b), punto 2]. Per quel che concerne invece le innovazioni apportate alla disciplina della Anagrafe tributaria e del codice fiscale, la legge collegata alla legge finanziaria per l'anno 1998 pone a carico degli amministratori l'obbligo di «comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori». Le modalità ed i termini di tali comunicazioni saranno stabiliti con decreto ministeriale. Riguardo all'attività di controllo svolta dall'Amministrazione nei confronti degli amministratori di condominio, si rileva che tali lavoratori autonomi sono stati compresi nel programma di accertamento di cui al decreto del Ministro delle finanze del 6 settembre 1994, relativo alle tre categorie dei dentisti, degli odontotecnici e, appunto, degli amministratori di condomini; gli uffici distrettuali e la Guardia di finanza hanno svolto detto programma secondo le direttive a suo tempo impartite, ottenendo risultati soddisfacenti. Successivamente, con decreto ministeriale 26 aprile 1995, sono stati previsti, tra l'altro, ulteriori controlli nei confronti dei medesimi soggetti. A tal fine, sono stati predisposti elenchi di soggetti (persone fisiche) qualificatisi, in sede di richiesta del codice fiscale del condominio, quali rappresentanti di più condomini. La predisposizione di tali elenchi, aventi carattere indiziario, ha avuto riguardo ad elementi quali l'assenza di dichiarazioni dei redditi per il periodo 1990-1993; il presunto svolgimento dell'attività di amministratore di condominio in modo prevalente e non dichiarato (desumibile dalla mancata compilazione del quadro C e del quadro E del mod. 740); nonché il numero di condomini rappresentati. In ogni caso, si rileva che gli uffici distrettuali provvedono sistematicamente ai controlli nei confronti dei contribuenti per i quali sussistono elementi rilevanti, ai fini dell'accertamento delle singole posizioni reddituali, al di là della loro inclusione in liste selettive o programmi di accertamento concernenti intere categorie professionali.

Per quel che concerne, invece, il fenomeno del cosiddetto doppio lavoro il Comando Generale della Guardia di finanza (ai sensi dell'articolo 1, comma 62, della legge n. 662 del 1996) ha istituito apposito nucleo ispettivo con il compito di sviluppare specifici controlli, d'intesa con l'ispettorato del Dipartimento della Funzione Pubblica, nei riguardi dei dipendenti della Pubblica Amministrazione interessati a tale fenomeno».

Il nuovo modello "Unico 98", novità per la casa

Con d.m. 30.3.'98 (in S.O. n. 59 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 77 del 2.4.'98) è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione "Unico 98" valevole, per le persone fisiche, ai fini Irpef, Iva e dichiarazione dei sostituti d'imposta. Come anticipato su *Cn* di aprile '98, quest'anno i termini di presentazione e di versamento per i redditi del '97 hanno subito, per via delle relevantissime modifiche legislative intervenute in un breve arco di tempo, un ampio rivolgimento. I versamenti possono essere effettuati fra il 1° 5.'98 e il 15.6.'98 (se effettuato tra il 16.6.'98 e il 15.7.'98 il versamento dovrà subire una maggiorazione dello 0,50%); la dichiarazione può invece essere presentata fra il 1° 6.'98 e il 31.7.'98. I contribuenti che sino allo scorso anno utilizzavano il mod. 740 base dovranno compilare il fascicolo base del nuovo modello.

Di seguito si segnalano, schematicamente, le principali novità da tenere presenti per versamento e dichiarazione, con particolare riferimento alla proprietà immobiliare.

Si ricorda che fra i soggetti esonerati dall'obbligo di presentare la dichiarazione dei redditi vi sono: i titolari del solo reddito dei fabbricati, derivante esclusivamente dal possesso dell'abitazione principale e di sue eventuali pertinenze (box, cantina ecc.) purché non superiore a 1.100.000 lire annue. Questo limite va rapportato sia al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato utilizzato come abitazione principale sia alla quota di possesso; sono anche esonerati i titolari di redditi di terreni e fabbricati complessivamente non superiori a 360.000 lire annue. Se tra gli immobili è compresa l'abitazione principale, ai fini del suddetto limite di 360.000 lire non bisogna tenere in considerazione la deduzione di 1.100.000 lire.

- La rendita catastale dei fabbricati deve essere rivalutata del 5% rispetto al '96 (è la prima volta che tale rivalutazione opera ai fini della dichiarazione Irpef facendosi riferimento ai redditi percepiti al 1° 1.'97).
- La deduzione per l'abitazione principale è fissata nella misura di 1.100.000 lire (fino ai redditi del '96 - dichiarati nel '97 - era di un milione).
- I redditi dominicali ed agrari devono essere rivalutati rispettivamente dell'80% e del 70% (la decorrenza è infatti dal periodo di imposta '97).
- È possibile detrarre dall'impo-

sta lorda e fino a concorrenza del suo ammontare il 22% dell'importo complessivo, fino a 5 milioni di lire, di interessi passivi e relativi oneri accessori, quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati in dipendenza di mutui contratti nel '97 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

- Ai fini dei redditi da fabbricati (quadro RB), nelle istruzioni è stata inserita la precisazione che i locali per la portineria, l'alloggio del portiere e per gli altri servizi oggetto di proprietà condominiale cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale devono essere dichiarati dal singolo condòmino solo se la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare è complessivamente superiore a 50 mila lire. L'esclusione non si

applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi. La dichiarazione deve essere consegnata, in alternativa, ad un ufficio postale, ad una banca convenzionata o a un Caaf (centro di assistenza fiscale).

- I versamenti da parte dei titolari di partita Iva devono essere effettuati - in banca o al concessionario della riscossione - attraverso il nuovo modello F24 (approvato con il d.m. 30.3.'98, in G.U. n. 76 del 1° 4.'98), sostitutivo della modulistica relativa al conto fiscale. I non titolari di partita IVA continuano invece a versare in banca utilizzando la tradizionale delega di pagamento con scritte di colore azzurro, ovvero in posta oppure al concessionario della riscossione.
- Non è più consentito presentare la dichiarazione congiunta.
- Alla dichiarazione non deve essere allegata alcuna documentazione.

Mercato immobiliare unico

L'Unione monetaria europea unificherà anche il mercato immobiliare, portando con sé un progressivo livellamento dei tassi d'interesse sui mutui, una convergenza dei prezzi e un forte aumento degli investimenti in mattoni. Secondo uno studio di Nomisma, tuttavia, l'eliminazione delle differenze di cambio non si tradurrà in una massiccia calata di investitori stranieri: il mercato del mattone italiano infatti è sempre penalizzato da una carenza di infrastrutture, un'eccessiva burocratizzazione e un'elevata imposizione fiscale.

Comuni sopprimano TOSAP per interventi di "rottamazione delle case"

La Confedilizia ha chiesto che i Comuni si avvalgano della possibilità, loro concessa dalla legge "collegata" alla Finanziaria '98, di sopprimere la Tosap (tassa occupazione spazi e aree pubbliche) relativa ai cantieri messi in opera per i lavori di recupero edilizio che godono dell'agevolazione fiscale del 41% (la cosiddetta "rottamazione delle case").

"Si rende necessario attuare compiutamente gli incentivi di legge" ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, "da parte dei Comuni, che possono deliberare l'esonero dal pagamento della Tosap per gli interventi edilizi agevolati con lo sconto del 41% sull'Irpef, fornendo così ai proprietari un ulteriore stimolo a vincere ogni incertezza e ad indirizzarsi verso lo svolgimento dei lavori edili. Spetta ai Comuni - ha proseguito il presidente Sforza - dimostrare la loro volontà di contribuire concretamente al recupero del patrimonio immobiliare e al miglioramento del decoro urbano, favorendo i lavori attraverso la soppressione di una tassa gravosa. Verificheremo - ha concluso Sforza - tramite le nostre Associazioni territoriali il reale comportamento dei Comuni, per vedere se rispondente a criteri meramente fiscalistici ovvero proteso a favorire il recupero edilizio".

IMPORTANTE

Accessi alle abitazioni per accertamenti fiscali

In relazione ai pretesi accessi alle abitazioni private per la misura delle superfici a fini di accertamento di tributi locali, la Confedilizia precisa che la possibilità di accedere è prevista - nel rispetto di precise modalità - solo ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (Tarsu), mentre per l'Ici la vigente normativa prevede esclusivamente che i Comuni possano invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti nonché inviare loro questionari.

La legge impone ai Comuni di rivolgere anzitutto al contribuente un motivato invito ad esibire o trasmettere atti e documenti, comprese le planimetrie dei locali e delle aree scoperte, e a rispondere a questionari, relativi a dati e notizie specifici.

Solo qualora il cittadino non adempia a tali richieste nel termine concesso, gli agenti di polizia urbana, i dipendenti dell'ufficio comunale ovvero il personale esterno incaricato, possono - con autorizzazione del sindaco e previo avviso di almeno 5 giorni - accedere agli immobili soggetti alla Tarsu, ai soli fini della rilevazione della destinazione e della misura delle superfici.

In caso di mancata collaborazione del contribuente o di altro impedimento, l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici gravi, precise e concordanti.

L'accesso alle abitazioni - rileva la Confedilizia - è dunque un'ipotesi residuale, cui può giungersi solo dopo che sia stata inutilmente esperita la procedura richiamata, e il proprietario di casa può sempre opporsi a tale iniziativa, esponendosi in questo caso ad un eventuale accertamento presuntivo, che, se notificato, potrà comunque essere impugnato.

La Confedilizia sottolinea inoltre un'importante disposizione contenuta nella legge collegata alla Finanziaria '98, con la quale si è stabilito che "quando la verifica delle superfici soggette alla applicazione della tassa sui rifiuti solidi urbani corregge precedenti errori di accertamento autonomamente effettuati dall'amministrazione comunale, essa produce la sola iscrizione a ruolo della tassa sulla superficie accertata senza altri oneri o soprattasse". Ciò significa che in tutti quei casi in cui dalla nuova rilevazione delle superfici emerge un aumento delle stesse rispetto ad altra rilevazione, anche risalente nel tempo, effettuata dagli uffici comunali (polizia municipale ecc.), il Comune potrà richiedere l'importo della tassa relativo alla superficie aggiuntiva, ma non potrà applicare sanzioni, interessi ed altri oneri.

Presto procedura telematica per registrare affitti

Arriva la telematica anche nella registrazione dei contratti di affitto. Le Finanze, per rendere più agevoli i nuovi adempimenti, stanno infatti "mettendo a punto uno schema di articolato che prevede l'introduzione di una apposita procedura che dovrebbe consentire l'acquisizione telematica dei dati concernenti i contratti di locazione da sottoporre a registrazione nonché l'esecuzione delle relative formalità". L'annuncio è stato dato dal Ministro delle Finanze, Vincenzo Visco, nella risposta data ad una interrogazione del Senatore di Forza Italia Nicolò Sella di Monteluca, sulle difficoltà per la registrazione dei nuovi contratti. Il ministro delle Finanze ha inoltre annunciato che per superare la carenza di impiegati di alcuni uffici sono stati banditi nuovi concorsi per il reclutamento di personale "da destinare soprattutto negli uffici finanziari del Nord Italia".

Visco nella risposta ha ricordato inoltre che, in base alle nuove norme, il contribuente prima di registrare il contratto deve ora calcolare l'imposta da versare ed effettuare il relativo pagamento. I cittadini, comunque, possono versare il dovuto anche per l'intera durata del contratto (con l'applicazione di riduzioni e con la possibilità di avere un rimborso nel caso di risoluzione anticipata).

Regolamenti comunali in materia fiscale

Con circolare 101/E del 17.4.'98 il ministero delle Finanze ha fornito alcune indicazioni a Comuni e Province relativamente all'esercizio della potestà regolamentare in materia ad essi attribuita dagli artt. 52 e 59 del d.lgs. 446/'97 (cfr. *Cn* febbraio '98). L'art. 52 ha infatti attribuito a tali enti ampia facoltà di disciplinare le proprie entrate, anche tributarie, inibendo esclusivamente l'individuazione e la definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi e fissando ulteriori delimitazioni in tema di accertamento e riscossione. L'art. 59 ha specificato invece le numerosissime potestà regolamentari concesse ai Comuni in materia di Ici. In entrambi i casi si tratta di provvedimenti che possono avere effetto, se adottati entro il '98, solo a decorrere dal 1°1.'99.

Dei regolamenti sulle entrate tributarie deve essere data comunicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*. Al ministero delle Finanze è attribuita la facoltà di impugnare i provvedimenti per vizi di legittimità avanti agli organi di giustizia amministrativa.

TV satellitare, successo della Videoconferenza

L'intervento del Presidente confederale

Vivo successo della Videoconferenza sul tema "Tv via satellite e condominio - Una prospettiva per la modernizzazione del Paese e la salvaguardia paesaggistica" svoltasi il 4 aprile, organizzata dalla Rai e da 24 ore in collaborazione con Anci, Ance, Anim-cna, Confartigianato, Confedilizia, Cisa, Eurosatellite, Eutelsat e Stream. Si calcola che, dalle 23 sedi collegate, abbiano partecipato alla Videoconferenza circa 10mila persone. Il convegno ha interessato le nuove modalità di ricezione collettiva della tv via satellite, gli incentivi fiscali connessi alle ristrutturazioni edili e le prospettive legate alle norme della legge Maccanico sull'installazione delle antenne condominiali. Nel corso della Videoconferenza è stata presentata e distribuita ai partecipanti la "Guida all'impianto condominiale per la ricezione della Tv via satellite" e la bozza del "regolamento comunale per l'installazione degli apparati di ricezione satellitare" redatta a cura dell'Ance (già trasmessi a tutte le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia).

Per la Confedilizia (presenti numerosi suoi esponenti nelle diverse sedi collegate) è intervenuto il Presidente confederale il quale ha sottolineato che la Confedilizia "concorre in modo convinto all'iniziativa - in rappresentanza della proprietà immobiliare - per garantire che il passaggio alle nuove tecnologie televisive avvenga con la più ampia tutela delle ragioni della proprietà". "L'apporto della proprietà immobiliare - ha anche detto Sforza Fogliani - è essenziale ed è importante che condomini e proprietari di casa in genere ricevano la più ampia informazione e assistenza".



"Guida all'impianto condominiale per la ricezione della Tv via satellite", consultabile presso ogni Associazione Territoriale Confedilizia

Raramente le complicazioni sono connaturate alla tipologia astratta di tributi. Le assurdità del modello 740 del 1993, definito «lunare» dal presidente della Repubblica, non sono implicite nelle imposte sui redditi, né gli ingarbugliatissimi calcoli per dividere l'Ici in due rate (calcolando i «nove sedicesimi del 45%») sono una conseguenza necessaria dell'imposizione locale sugli immobili. Non è stata quindi la tipologia astratta dei tributi, ma l'improvvisazione nel concepire gli adempimenti dei cittadini, a trasformare gli adempimenti in un incubo.

Raffaello Lupi

Riforma locazioni, Zagatti VII

Al momento di andare in macchina, l'on. Alfredo Zagatti del Pds - relatore in seno alla Commissione Ambiente della Camera per la nuova legge sulle locazioni - ha presentato la sua settima "bozza" di normativa, "risultante dagli emendamenti accolti dal relatore durante i lavori del Comitato ristretto".

Si tratta di una normativa che - per quanto non del tutto soddisfacente, ed ancora impastoiata di vischiosità e conati demagogici di vario genere - si discosta comunque finalmente in modo determinante dal famoso testo di legge Di Pietro, a suo tempo firmato anche da piccole associazioni della proprietà e respinto invece in toto dalla sola Confedilizia (quel testo prevedeva - tra l'altro - il contratto a tempo indeterminato). Contro il testo Di Pietro, com'è noto, la nostra organizzazione ha con costanza ed in ogni sede operato (ora si può dire, con successo), avendo la bozza in questione (entusiasticamente sostenuta da Rifondazione comunista e dai Verdi, oltre che dai sindacati inquilini unanimi) continuato a pesare - ciò che è bene ricordare, per le responsabilità che si sono assunte al proposito le piccole associazioni firmatarie ricordate, e che tuttora sulle stesse gravano - sulla trattativa per la nuova legge.

L'ultima bozza diffusa dal relatore prevede - per i contratti di locazione - un canale c.d. libero ed un canale contrattato, riprendendo in questo l'impostazione generale già a suo tempo comunicata (*Cn* 1/98). I miglioramenti anche rispetto alla penultima bozza (e di cui al precitato numero di *Cn*) sono evidenti: nel primo canale (a canone libero e assistenza sindacale facoltativa), si avrà una durata di 4 anni più 4 ed il diniego di rinnovazione sarà basato non sulla necessità, ma sull'intenzione di utilizzare l'immobile da parte del locatore; scompaiono, inoltre, gli ulteriori 2 anni di proroga che la vecchia bozza prevedeva. Nel secondo canale, poi, la durata sarà di 3 anni (più 2, in caso di mancato accordo sul rinnovo) e la contrattazione sarà solo locale, a seguito di un decreto ministeriale che stabilirà alcune linee base (tra l'altro, per la definizione dei canoni). Confermata, poi, tutta la parte che riconduce (finalmente, e nonostante l'espressa opposizione in punto delle piccole associazioni della proprietà) all'Autorità giudiziaria (togliendola ai Prefetti) la materia degli sfratti. Viene espressamente abrogata gran parte della legge dell'equo canone (rimangono solo le norme - oltre che sull'uso diverso - sulla partecipazione degli inquilini alle assemblee condominiali, sul termine di grazia, sugli oneri accessori ecc.). Negativo l'accoglimento - da parte del relatore - di un emendamento di Rifondazione comunista concernente penalizzazioni varie a carico dei locatori in caso di difformità di canoni ecc. (si spera - per denunciarne le assurdità - nel prossimo lavoro parlamentare).

In sostanza, un testo (salvo la sua versione definitiva) al quale - nell'attuale contingenza politica: questo è il punto - sembrava persino impossibile pervenire (per quanto sempre insoddisfacente), specie dopo il varo - a suo tempo - del famoso Accordo di Pietro. Per l'opposizione decisa al quale, i proprietari di casa non saranno mai sufficientemente grati al coraggio, ed alla decisione, della Confedilizia.

IN GAZZETTA

Pubblicità immobiliare,
supporti informatici

La Gazzetta ufficiale del 9 aprile ha pubblicato tre Decreti ministeriali in data 11.3.98 recanti l'obbligo di presentazione su supporto informatico delle note di trascrizione e iscrizione e delle domande di annotazione presso i servizi di pubblicità immobiliare delle circoscrizioni Torino 1 e Torino 2 nell'ambito dell'ufficio del territorio di Torino nonché degli uffici del territorio di Ancona, Benevento, Lodi, Matera, Modena, Oristano, Pesaro, Pistoia, Potenza, Rovigo, Savona, Teramo, Udine e Vicenza. Analogo obbligo per le conservatorie dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, Asti, Avellino, Bari, Belluno, Biella, Forlì, Imperia, La Spezia, Livorno, Lucca, Mantova, Pavia, Perugia, Pescara, Piacenza, Pisa, Pordenone, Prato, Ragusa, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rimini, Salerno, Siena, Siracusa, Treviso, Varese, Verbania, Acqui Terme, Alba, Casale Monferrato, Chioggia, Este, Fermo, Mondovì, Novi Ligure, Portoferraio, Salò, Saluzzo, Sarzana, Spoleto, Tortona, Trani, Vigevano e Volterra.

Sicurezza
antincendio

Il Supplemento ordinario alla Gazzetta ufficiale del 7 aprile 1998-Serie generale ha pubblicato il Decreto Ministero dell'Interno 10.3.98 recante "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro".

ECCEZIONI
COSTITUZIONALITÀOccupazioni
acquisitive

Continuano le eccezioni di costituzionalità contro la normativa in materia di indennità per illegittime occupazioni acquisitive varata con la legge n. 662/96. Da ultimo, eccezioni nel senso detto sono state sollevate dal Tribunale di Lagonegro e dal Tribunale di Bari.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Vincolare gli affitti, ma non i prezzi dei commercianti?
Il valore catastale deve essere più basso di quello reale

Pietro Brunori, di Pisa, così scrive al *Secolo d'Italia* (21/3): «L'obbligatorietà che viene fatta ai proprietari di affittare appartamenti agli extracomunitari che ne fanno richiesta, altrimenti sono sanzioni pecuniarie e galera, lascia più che perplessi. Se ad un locatore è difficoltoso rientrare in possesso della cosa locata anche in caso di morosità, purché l'inquilino (anche se evasore fiscale impunito) sia dichiarato indigente, immaginiamoci se a questo si aggiunge il parossismo antirazzista a rincarare il «carico da undici». La sinistra, nel suo furore mistico antirazzista, ha finito per applicare il «razzismo alla rovescia» che vede discriminati i cittadini italiani che devono economicamente sopportare il peso dell'immigrazione, più o meno clandestina, mentre gli immigrati vengono privilegiati. Questa cosa solleverà sicuramente dei risentimenti forieri di una guerra fra poveri, evitabile con emendamenti alla nuova legge sull'immigrazione».

Da Padova, Luisa Caporilli invia questa lettera a *la Repubblica* (27/3): «In merito alle agevolazioni statali per chi intende ristrutturare una casa, mentre mi sembra che possano essere di utilità per chi deve ristrutturare la casa dove abita, trovo che 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, inoltre con le tasse 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».

Su *L'Espresso* (27/3), Antonio Pedrotti di Trento così scrive: «Leggo dell'ultima furbesca trovata riguardante l'Ici, e cioè l'inclusione dei muri degli edifici nei calcoli della tassazione imponibile. Immagino già l'ennesima, inutile confusione derivante dal varo del nuovo escamotage. Qualche tempo fa ho appreso che sarebbero circa dieci milioni le case non accatastate in Italia e, quel che è peggio, che in certe zone non esisterebbero neppure i catasti. Pur augurandomi che la realtà dei fatti non sia così catastrofica, mi chiedo se non sia il caso, anziché arrampicarsi sugli specchi per inventare ulteriori vessazioni, di sistemare prioritariamente e con urgenza queste situazioni paradossali, magari cercando di recuperare qualche arretrato».

Dida Gualtierotti Rondoni, di Milano, così scrive al *Corriere della Sera* (27/3): «Vorrei che il ministro Bassanini, che dice di aver semplificato le pratiche burocratiche, andasse in incognito a registrare un contratto d'affitto. Prima era una pratica molto semplice. Adesso sono dovuta andare due volte all'Ufficio del Registro, due volte in un negozio specializzato per prendere gli appositi moduli, due volte in banca per pagare la tassa che prima si pagava direttamente agli uffici. Ma che razza di semplificazione è questa?».

«Questo è ancora uno Stato di diritto?» È il titolo che *Italia Oggi* (31/3) pone a questa lettera del rag. Livio De Pietro di Roma: «Una domanda semplice semplice. Se mi affibbiano una rendita catastale sproporzionata, posso rivolgermi a qualche organo di giustizia per contestare il merito del provvedimento che mi farà salire le tasse alle stelle? Risposta, semplice semplice: no. Domanda conseguente: ma questo, allora, è uno Stato di diritto? Lascio in sospenso la risposta (ma la revisione del catasto, con rendite altissime, è alle porte)».

Raffaele Barbagallo di Bergamo scrive a *il Giornale* (1/4) «Tempo addietro, purtroppo non ho segnato la data, sul nostro *Giornale* veniva pubblicato col rilievo che l'argomento merita l'articolo «La Consulta annulla la tassa sulla bonifica». L'articolo iniziava affermando: «Basta, l'assurdo balzello sulla bonifica non va più pagato». Pensando che il provvedimento avesse efficacia a favore di tutti i contribuenti italiani, mi cullavo in una fiduciosa aspettativa ovviamente delusa. Infatti oggi ricevo la cartella».

La Nazione (1/4) pubblica questa lettera a firma A.G. di Pistoia: «Il governo, non contento di avere aumentato del 5% ai fini fiscali il reddito catastale, ha stabilito che dall'anno 2000 tale reddito sia calcolato non più sul numero dei vani, ma sui metri quadrati delle superfici delle abitazioni stesse (compresi i muri interni ed esterni). È evidente che questo conteggio avrà pesanti conseguenze per il cittadino in relazione al pagamento dell'Irpef e Ici. Attualmente la misura della superficie di una abitazione (esclusi i muri) serve per determinare soltanto la tassa sullo smaltimento dei rifiuti. Mi sembra che questo criterio sia ingiusto. Infatti, cosa provoca in casa la maggiore o minore «produzione» dei rifiuti, la superficie o il numero delle persone che vi abitano? Ritengo obiettivamente che incida soprattutto il numero dei componenti la famiglia. Infatti, se io possiedo una casa che non viene abitata (ove non si trovi mobilia) sono esentato per legge dal pagamento della tassa. Perché il governo non provvede a sanare questa ingiustizia?».

Laura Graziosi di Ancona scrive al *Corriere della Sera* (3/4): «Nel 1800, in Gran Bretagna, la popolazione doveva pagare una tassa sulle finestre. Oggi, in Italia, esiste quella sui balconi. Dopo un secolo, per mettere il naso fuori dalla propria stanza, occorrono ancora soldi?».

«Agevolazioni edilizie: una beffa». Con questo titolo *il Giornale* per la pubblica questa «lettera firmata» da Venezia: «Sono un vecchio commercialista e raramente ho potuto assistere a uno scempio fiscale come quello che si sta verificando ora. Lei, egregio ministro Visco, sta propinando agli incolpevoli e sempre più vessati contribuenti italiani, macroscopici errori a getto continuo. Potrei tediare per ore con svarioni colossali fatti su: Irap, affrancamento delle riserve, cessioni e trasformazioni agevolate, rivalutazione dei beni d'impresa ecc.: rischerei però di fare un discorso troppo per tecnici e lei, signor ministro, non è in grado di capirmi. Se lo fosse non avrebbe avallato simili mostruosità. Mi limiterò, quindi, a farle presente quanto deboli, anzi, inconsistenti, siano le asserite agevolazioni per ristrutturazioni edilizie. Premesso che l'unico modo per incentivare veramente le ristrutturazioni (e la richiesta di fatture alle imprese) sarebbe stato, *unicamente*, la riduzione dell'Iva al 4%, cosa fatta un paio di anni fa per solo 4 mesi nei quali (si faccia fornire i dati dal suo ministero) l'edilizia ha avuto, fatalità, fatturati record, credo che il provvedimento da lei varato sia veramente una allucinazione, tanta fatica faccio a realizzare che sia tutto vero e trasfuso in una legge dello Stato. **Lavori con «agevolazioni».** Spesa presunta lavori: 100 milioni. Iva di legge: 20 milioni. **Totale spesa: 120 milioni.** A dedurre: 120 mil. x 41%: 49.200.000 x detrazione 19% = 9.348.000 corrispondenti quindi ad una detrazione d'imposta di L. 1.870.000 all'anno (x 5 anni) o di L. 935.000 all'anno (x 10 anni). **Lavori senza «agevolazioni».** Spesa lavori 100 milioni. Sconto (almeno del 25% in tutta

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

Vincolare gli affitti, ma non i prezzi dei commercianti? Il valore catastale deve essere più basso di quello reale

Italia) su parte non fatturata: 17,5 milioni. Iva su parte fatturata (30 milioni): 6 milioni. **Spesa complessiva lavori: 88,5 milioni.** A questo punto, rispetto al caso con «agevolazioni», il contribuente ha già: **-risparmiato, ricevendo dall'impresa esattamente lo stesso servizio, lire 31,5 milioni pronta cassa;** - potrà comunque ricevere le detrazioni sulla parte fatturata (che in molti casi è pari a zero con conseguente maggior aumento del risparmio Iva). Non credo che lei possa confutare questi dati».

Mario Solari di Savona invia questa lettera a *il Giornale* (7/4): «L'accanimento contro i piccoli proprietari di fabbricati è indice del cattocomunismo imperante. Le tasse, per i più, sono insostenibili e il risparmio di generazioni di individui che sono state previdenti come le formiche sono uno schiaffo alla giustizia. Oggi il governo privilegia le lotterie, il gioco d'azzardo e il risparmio è una fonte di vergogna. Chi ci difenderà? Tutti cercano di svendere perché il reddito catastale diventa diventerà sempre più pesante. Per chi dobbiamo votare? Chi ci difende?».

Questa la lettera dell'ing. Marco Boschi di Mantova che pubblica *Italia Oggi* (8/4): «La Cassazione è intervenuta per limitare l'imposizione contributiva dei Consorzi di bonifica (C.b.); la Corte costituzionale sancisce l'incostituzionalità di norme, datate 1933, che favorivano i C.b. a scapito dei contribuenti. Anche il parlamento ridimensiona l'invadenza, in materia, degli stessi. Mi chiedo: come mai le regioni, competenti in materia, non intervengono, ignorando, in tal senso, le direttive citate?».

Giorgio Bianchi, di Padova, così scrive a *24 ore* (9/4): «Sì, sono colpevole di aver risparmiato per tutta la vita, di aver fatto economie, di essermi privato di svaghi e di aver fatto periodi di ferie molto ridotti, e poi di essere ricorso a mutui per acquistare, colpa massima, una casa per me e la mia famiglia. Ora, con l'aumento degli estimi catastali, avendo comprato i «quattro muri» in zona centrale e con una discreta superficie, mi troverò a veder aumentata notevolmente quella rendita catastale che rappresenta una rendita inesistente, sulla quale però dovrò pagare maggior Ici e maggiore Irpef, con deduzioni irrisorie per «prima casa abitata dal contribuente». Non solo, ma pagherò anche il passo carraio, il contributo al Consorzio di Bonifica, le spese di condominio e le manutenzioni, tutti costi che non posso scaricare sull'inquilino, come fanno invece coloro i quali danno immobili in locazione. Insomma, dopo tanti sacrifici per avere una casa, mi ritrovo a pagarne l'affitto!».

«Sono proprietario - scrive Pietro L. di Milano al *Corriere della sera* (14/4) - di un box che ho ceduto in affitto. Sino all'anno scorso per importi inferiori a due milioni e mezzo non era prevista la registrazione del contratto. Ora occorrono: il contratto in duplice copia con bollo di 20.000 lire per copia; il versamento in banca del 2 per cento (minimo 100 mila lire); il modello 69 (richiesta di registrazione) e il modello 6.1 (elenco degli atti presentati per la registrazione). Oltre alle spese e ai fastidi per i proprietari, allo Stato quanto costerà far maneggiare tutta questa carta?».

«Mario G.» di Monza (Milano) scrive al *Corriere della sera* (15/4): «Dopo anni di lavoro e sacrifici ero riuscito ad acquistare il laboratorio dove lavoravo. Essendo ormai anziano, ho cessato l'attività ed ho affittato l'immobile. Purtroppo l'inquilino non paga il canone d'affitto, vista la congiuntura (così dice lui) ed io ora, oltre a non percepire l'affitto, sono costretto a pagare le tasse anche su quello non percepito. La mia pensione è misera. Mi dice qualcuno se questa situazione può reggere?».

La Padania (17/4) pubblica questa lettera di Aldo Devini di Treviso: «Da vecchio professionista resto veramente di stucco nel leggere su certi giornali (anche specializzati, questo è il bello) che il valore catastale degli immobili è inferiore al valore di mercato. Anziché meravigliarsene, si dovrebbe notare che così dovrebbe essere di regola, invece che solo in alcuni casi. Ci hanno sempre insegnato che il valore catastale deve tenere conto di una serie di spese (manutenzione, assicurazione) che sono dettagliatamente indicate nelle normative catastali. E allora? Oggi si ragiona con pressapochismo e non si fanno più le cose con precisione ed equità come una volta».

Giulio Barisi di Milano scrive a *il Giornale* (18/4): «Sono di questi giorni le polemiche sui mutui il cui tasso fisso, negoziato anni fa, è superiore al 12,40%, attualmente definito «usurario». Il decreto legislativo 30/12/1992 n. 504 che istituisce l'Ici (Imposta comunale sugli immobili) all'art. 14 c. 5 prevede che «Sulle somme dovute per imposta e soprattassa si applicano gli interessi moratori nella misura del 7 (sette)% per ogni semestre compiuto» (= al 14, 70% composto all'anno). È utile ricordare che dall'1/1/97 il tasso legale è del 5%».

Aldo Vergato di Schio (Vicenza) scrive a *il Giornale* (19/4): «Il Governo tedesco ha recentemente sollevato i proprietari della prima casa dal pagamento di qualsiasi tassa. In Italia siamo milioni ad avere nelle mura della propria casa l'unica «ricchezza». Per pagare le tasse sulla nostra proprietà dobbiamo utilizzare i pochi risparmi (chi li ha) e presto le nostre esigue pensioni. La Germania (ho un figlio che lavora a Baden Baden) ha tolto la tassa di successione sulla prima casa. Nelle nostre famiglie abbiamo votato tutti per l'Ulivo, ma, se questo governo non toglierà le tasse sulla prima casa, non lo voteremo più».

Lettera con «cinque firme» (da Milano) a *il Giornale* (20/4): «Siamo comproprietari della Caserma della Guardia di Finanza di Varese che non paga l'affitto dal 31 gennaio 1994 e cioè da ben 50 mensilità. Nel frattempo, da onesti contribuenti, abbiamo pagato l'Irpef sull'importo annuale non incassato, l'Ici, e l'adeguamento alle norme Cee con notevole esborso».

Su *24 ore* del 25/4 questo «sfogo» di Nello Cadorin di Venezia: «Un'organizzazione di commercianti chiede il blocco dei contratti di affitto e l'invarianza dei canoni. Io ai commercianti chiederei il blocco dei prezzi dei prodotti che vendono. Possibile che il libero mercato tutti lo predichino per gli altri e mai in casa propria?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Prima di pensare a nuove imposte patrimoniali, bisogna decidere se dare il colpo di grazia a quelle esistenti o cercare di rivitalizzarle, con tutte le difficoltà che ciò comporta. Altrimenti l'imposta patrimoniale finirebbe per gravare sui soliti noti, cioè sui possessori di immobili e sulle grandi imprese. Non a caso le uniche imposte patrimoniali significative esistenti in Italia sono l'Ici e la patrimoniale ordinaria sull'impresa, che tassano entrambe ricchezze facili da individuare e di fatto già pesantemente colpite.

Raffaello Lupi

Testo Zagatti su Internet

L'ultimo testo della proposta di legge di riforma delle locazioni depositato alla Camera il 29 aprile dal relatore on. Zagatti (adottato dalla Commissione ambiente come testo base per la nuova legge) è disponibile su Internet al sito Confedilizia

<http://www.confedilizia.it>

COSE DI CASA

Consumo energia apparecchi domestici

La Gazzetta ufficiale ha pubblicato il D.P.R. 9.3.98 n. 107 di approvazione del «Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 92/75/CEE concernente le informazioni sul consumo di energia degli apparecchi domestici». Il Regolamento (il cui testo integrale può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla sede centrale della Confedilizia) disciplina l'etichettatura e le informazioni sul prodotto riguardanti il consumo di energia e gli altri dati complementari relativamente agli apparecchi domestici, anche se venduti per uso non domestico (frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie, forni, scaldacqua, fonti di illuminazione, condizionatori d'aria).

Termini, disdette ed altro da ricordare

«Le scelte del consumatore» (n. 65/98) pubblica un esaustivo studio dal titolo «Termini, scadenze, prescrizioni, disdette da ricordare». Tratta di contravvenzioni, bollo auto, tassa nettezza urbana, canoni radio e autoradio, canoni tv, pagamenti Irpef, ratei assicurativi, Bollette-ricevute d'affitto-quote condominiali, ricevute e operazioni bancarie, cambiali, interessi di mora, risarcimenti Rc auto, rette scolastiche, prodotti difettosi, lavori e riparazioni, polizze auto, contratti volanti e vendite a distanza, contratti di multiproprietà, vendite di titoli mobiliari a domicilio, assegni scoperti, pacchetti-vacanza.

Ici: entro il 30 giugno il versamento entro il 31 luglio la dichiarazione

Nei mesi di giugno e luglio devono essere adempiti due importanti obblighi in materia di Ici: entro il 30.6.'98 deve essere versata la prima rata dell'imposta, pari al 90% di quanto dovuto per il periodo di possesso 1°.1.'98-30.6.'98. Entro il 31.7.'98 deve essere presentata la dichiarazione per l'anno '97 da parte dei soggetti obbligati. Come anticipato su *Cn* di aprile '98, essendo il termine di presentazione della dichiarazione Ici legato a quello della dichiarazione dei redditi, lo slittamento di quest'ultima ha avuto effetto anche sulla prima.

La dichiarazione deve essere presentata per gli immobili per i quali si sono verificate variazioni nel corso del '97. In particolare, sono considerati quali variazioni i seguenti accadimenti: a) trasferimento dell'immobile, costituzione (o estinzione) su di esso di un diritto reale di usufrutto, uso o abitazione; b) perdita o acquisto del diritto all'esenzione o all'esclusione dall'Ici; c) cambiamento delle caratteristiche dell'immobile; d) variazione del valore dell'area fabbricabile (ipotesi inserita da quest'anno nelle istruzioni ministeriali).

Fra gli esempi di accadimenti che non determinano l'obbligo della dichiarazione, le istruzioni hanno introdotto quest'anno: a) l'assoggettamento dell'immobile ad aliquota o aliquote diverse rispetto a quella applicata per il '96; b) l'applicazione della detrazione o riduzione di imposta per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione semplice dagli Iacp; c) l'aumento del 5% del valore catastale dei fabbricati e del 25% di quello dei terreni agricoli, rispetto al '96; d) l'annotazione della "rendita proposta" per i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale.

PATTI IN DEROGA

PRETURA DI MANTOVA 7 febbraio 1997

*Est. Vaccari - Vecchini (avv. Borgogno) c. Vasori e Bonazzi
(avv. ti A. Tarozzi e F. Tarozzi)*

L'art. 11 della L. 8 agosto 1992, n. 359 prevede due diversi regimi di deroga alla L. n. 392/1978: nella sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 è consentita la possibilità di stipula di accordi derogatori al disposto degli artt. 12 ss. e cioè alla misura del canone ed al suo aggiornamento ed adeguamento anche con riferimento alla effettuazione di opere straordinarie, mentre nella sussistenza delle condizioni di cui al comma 2 è consentita la possibilità di deroga alle norme imperative della L. n. 392/1978 con esclusiva salvezza degli artt. 24 e 30. (*L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 11*) (1).

A seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 309 del 25 luglio 1996 è consentita a far tempo dalla data di entrata in vigore della L. n. 359/1992 la stipulazione di accordi in deroga alla L. n. 392/1978, con esclusione delle norme relative all'aggiornamento del canone ed alla procedura per il rilascio e a condizione che il locatore rinunci alla facoltà di disdetta del contratto alla prima scadenza, a meno che egli intenda adibire l'immobile agli usi od effettuare sullo stesso le opere di cui agli artt. 29 e 59 della L. n. 392/1978, senza necessità di assistenza delle organizzazioni di categoria. (*L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 11; L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 29; L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 59*) (2).

(1, 2) Provvedimento di indubbio interesse. In ordine all'ambito di applicazione dei patti in deroga, così come delineati dalla sentenza Corte cost. 25 luglio 1996, n. 309 (pubblicata in *Arch. loc.* 1996, 481, con note di C. SFORZA FOGLIANI, G. DE PAOLA E M. D'AMICO), cfr. Pret. Pesaro 30 dicembre 1996, *ivi* 1997, 472.

Bonifica: trasmesso all'Anbi studio per la revisione dei piani di classifica

La Confedilizia ha trasmesso all'Associazione nazionale delle bonifiche uno studio, elaborato da un gruppo di lavoro coordinato dal prof. Lucio Francario, ordinario di Diritto agrario a Macerata, relativo alla revisione dei piani di classifica, con specifiche considerazioni in ordine agli indici utilizzati per determinare il beneficio che è alla base dell'imposizione del contributo.

La nostra organizzazione si augura che l'Anbi consideri con attenzione lo studio di che trattasi e si dimostri concretamente interessata ad un dialogo che valga a ripristinare nei fatti l'equità contributiva relativamente agli immobili urbani.

CENSIS

Cosa rendono gli immobili?

I "mattoni" cominciano a far concorrenza ai BOT anche se in molte città (Napoli, Genova, Bari e Brescia) il rendimento delle abitazioni è ancora la metà di quello dei titoli di Stato: la diminuzione dei prezzi delle abitazioni (-1,1% secondo le stime per il '98) ha avvicinato infatti in molte città il rendimento delle case a quello dei titoli di Stato (4%) mentre la parte bassa della classifica italiana, secondo uno studio del Censis, veleggia intorno al 2% (Napoli è il fanalino di coda con il 2,2%).

La "fotografia" del mercato immobiliare è fornita dal Censis nell'ultimo numero di "Casa Monitor". Il Centro Studi segnala una situazione di " sostanziale stazionarietà" dei valori immobiliari anche se i cambiamenti registrati nel '97 "sembrano preludere ad un '98 ancora più interessante". Nonostante questo si è ridotta nel '97 la tendenza all'acquisto: su 1,5 milioni di transazioni, il 34,1% ha riguardato le vendite mentre il 65,9% si è concentrato sugli affitti. La casa diventa quindi sempre più un bene di consumo abbandonando il suo ruolo di bene di investimento che negli anni passati aveva attratto i risparmiatori. Ora invece - avverte il Censis - "il giro d'affari si è ridimensionato ed il mercato, pur macinando più volumi di prima, ha visto considerevolmente ridursi il proprio fatturato".

Il '98 dovrebbe però portare alcune novità: una significativa privatizzazione del patrimonio sia di immobili pubblici, sia di investitori istituzionali e gli incentivi alla manutenzione che dovrebbero "rendere più avveduta" la domanda abitativa.

Ecco il rendimento medio lordo

degli immobili ad uso residenziale in zone di pregio dei capoluoghi di provincia (1997):

CAPOLUOGHI	VAL. %
Arezzo, Grosseto	3,9%
Terni, Vercelli, Ascoli P., Pistoia, Ragusa, Rieti, Trapani, Viterbo	3,8%
Prato, Potenza, Pordenone	3,7%
Avellino, Isernia, Massa, Gorizia, Sondrio, Frosinone, Caserta, Reggio Calabria	3,6%
Caltanissetta, Lecce, Pisa, Taranto, Lucca, Verbania	3,5%
Rovigo, Cagliari, Livorno	3,4%
Catanzaro, Chieti, Cosenza, Enna, Nuoro, Siracusa, Trieste, Vibo V., Novara, Macerata, Sassari	3,3%
Brindisi, Trento, Pesaro, Ravenna, Biella, Ferrara, Lecco, Teramo, Savona, Siena	3,2%
L'Aquila, Alessandria, Oristano, Treviso, Forlì, Agrigento	3,1%
Pescara, Varese, Bolzano	3,0%
Como, Bologna, Pavia, Benevento, Roma, Campobasso, Cuneo, Aosta, Latina, Modena	2,9%
Parma, Rimini, Vicenza, Asti, Udine, Mantova, Perugia, Salerno, Foggia, Torino, Verona	2,8%
Piacenza, Crotone, Palermo, Matera, Belluno, Firenze	2,7%
Ancona, Cremona, Imperia, Milano, Venezia, Reggio Emilia, Padova, Lodi	2,6%
Messina	2,5%
Catania, Bergamo	2,4%
Genova, Brescia, Bari	2,3%
Napoli	2,2%

Ici e immobili di impresa

Con d.m. 24.3.'98 (in G.U. n. 86 del 14.4.'98) sono stati aggiornati i coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese, ai fini dell'Ici dovuta per il '98. Il decreto viene emanato ogni anno in attuazione dell'art. 5, c. 3 del d.lgs. 504/92, che prevede, in deroga al criterio di determinazione dell'imponibile in base alla rendita catastale, il ricorso al valore determinato applicando ai costi di acquisizione ed incrementativi degli immobili i coefficienti di aggiornamento stabiliti in relazione all'anno in cui i costi sono stati sostenuti. I coefficienti sono stati stabiliti nelle seguenti misure: '98=1,03; '97=1,05; '96=1,09; '95=1,12; '94=1,15; '93=1,18; '92=1,19; '91=1,21; '90=1,27; '89=1,33; '88=1,39; '87=1,50; '86=1,62; '85=1,73; '84=1,85;

'83=1,96; '82 e precedenti: 2,08.

Sempre a proposito di tale tipologia di immobili, con risoluzione 27/E del 9.4.'98, il ministero delle Finanze ha dapprima ricordato che il criterio di determinazione del valore attraverso i coefficienti deve essere seguito sino alla fine dell'anno di imposizione nel corso del quale viene attribuita la rendita catastale ovvero viene annotata negli atti catastali la "rendita proposta", e che dall'anno di imposizione successivo il valore dei fabbricati deve essere determinato sulla base del valore catastale. Successivamente, ha chiarito che il passaggio dal valore contabile a quello catastale non ha effetti retroattivi, con la conseguenza che il minor valore catastale rispetto a quello contabile non dà diritto a rimborsi di imposta in favore del contribuente, così come il maggior valore contabile non dà diritto a recuperi di imposta da parte del Comune.



Prezioso vademecum, con approfondito esame delle normative fiscali per i fabbricati. Informazioni presso la Sede centrale della Confedilizia

Iniziativa Confedilizia- GENTE MONEY sul 41%

La Confedilizia ha concordato con il mensile *Gente Money* un servizio di consulenza sull'applicazione delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, previste dall'art. 1 della legge 449/97 ("collegato" alla Finanziaria '98).

L'iniziativa - annunciata nel numero di giugno della rivista - prevede la divulgazione di un numero telefonico al quale, per due ore al giorno e per cinque giorni alla settimana, i cittadini interessati potranno rivolgere all'Ufficio studi confederale richieste di chiarimenti in ordine alla complessa normativa in vigore da quest'anno. Il numero telefonico è lo 06-6793494. Il servizio sarà disponibile, durante il mese di giugno, dal lunedì al venerdì, dalle ore 11 alle ore 13.



Annuario degli Associati FIAIP 1997. Reca per ciascun iscritto ogni utile indicazione e riferimento (dall'indirizzo al telefono, fax ecc.)

Legge comunitaria, norme per la multiproprietà

È stata approvata in via definitiva, dopo un accidentato cammino parlamentare, la legge comunitaria 1995-'97. I 57 articoli fanno riferimento a ben 147 direttive europee, in tutti i settori. Si dà qui conto delle norme riferentesi alla proprietà immobiliare.

L'art. 1, c. 6, delega il Governo ad emanare disposizioni integrative e correttive dal d.lgs. 494/96 (cosiddetta "direttiva cantieri").

L'art. 7 stabilisce che gli oneri di prestazioni e controlli da eseguirsi da uffici pubblici in applicazione delle normative comunitarie sono posti a carico dei soggetti interessati, quando ciò non contrasti con la disciplina comunitaria.

L'art. 31 prevede, quanto all'emissione di segnali televisivi, che siano favoriti sistemi e tecnologie ecologicamente compatibili, tenendo conto sia delle ripercussioni dei campi elettromagnetici sulla salute sia dell'impatto ambientale.

L'art. 32 prevede l'emanazione di un regolamento che stabilisca le modalità di adeguamento - particolarmente in tema di sicurezza - degli ascensori alle disposizioni europee.

L'art. 41 riguarda la multiproprietà ("contratti di godimento a tempo parziale dei beni immobili"), prevedendosi fra l'altro che il diritto di recesso non sia sottoposto ad alcuna penalità (c. 1, lett. d) e che sia inefficace ogni clausola o patto di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dall'emanando decreto legislativo sulla multiproprietà o di esonero del venditore dalle responsabilità che saranno previste nello stesso decreto (c. 1, lett. e). Sarà altresì obbligatorio, per il venditore, fornire garanzie fideiussorie a favore degli acquirenti (c. 1, lett. g). La competenza territoriale sarà del giudice del luogo di residenza o di domicilio dell'acquirente (c. 2).

Il testo della legge comunitaria è a disposizione delle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia che ne facciano richiesta alla Sede centrale

DALLE RIVISTE...

I contributi di bonifica non sono tributi erariali Esecuzione per rilascio e liquidazione diritti e onorari

Nuova Rassegna (n. 2/98) pubblica uno studio di Nicola Nitti sul "Commercio di cose antiche o usate" ed un altro di Pietro Errede su "L'istituto dell'occupazione appropriativa".

"Abusivismo edilizio, invalidità negoziale e contratto preliminare" è il titolo dello studio di Antonio Fici che compare su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 1/98).

Due studi da segnalare su *La finanza locale*. Sul n. 10/97, Onelio Pignatti pubblica "L'imposta comunale sugli immobili. Un'analisi sui primi risultati" e sul n. 2/98 Salvatore La Rosa scrive invece su "L'accertamento e i poteri di controllo nella disciplina dell'Ici".

Su *dedalo* (n. 2/98) articolo di Piero Torretta su "La conoscenza del patrimonio non censito per ridare equità al sistema fiscale".

Tommaso Maglione, del Coordinamento tributario della Confedilizia, pubblica sul *Bollettino tributario* (n. 4/98) un approfondito studio sulla revocazione nel nuovo processo tributario.

Da *Consulente immobiliare* (n. 582/98) segnaliamo l'articolo di Carmelo G. Catanoso su "Evasione contributiva e sicurezza sul lavoro" nonché l'articolo - sempre a proposito dello sconto ristrutturazioni 41% - di Pietro Gremigni sull'evasione contributiva.

Giorgio Spaziani Testa, dell'Ufficio studi della Confedilizia, pubblica sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/98) uno studio sul tema "Condominio nuovo sostituto d'imposta". Sulla stessa rivista, studi anche del Segretario generale della Confedilizia Marco Bertoncini (I contributi di bonifica non sono tributi erariali), di Giuseppe Manfredi (Ancora in tema di competenza e giurisdizione nelle azioni di accertamento negativo dell'obbligo di contribuzione a favore dei Consorzi di bonifica) e di Cesare Rosselli, del Coordinamento legali della Confedilizia, su "Risarcimento del danno per ritardata restituzione dell'immobile locato: il punto della situazione".

Maurizio Pernice scrive su *Diritto e giurisprudenza agraria dell'ambiente* (n. 1/98) in materia di disciplina della valutazione di impatto ambientale ("esigenze di semplificazione e prospettive future").

"Guerra ai ladri d'arte. Recupero benemeriti" è il titolo dell'inchiesta che *Il mondo* (n. 17/98) dedica al Nucleo carabinieri tutela patrimonio artistico.

"L'antichissima attività dell'amministratore di case" è illustrata da Giuseppe Bigotti su *Italia casa* (n. 3/98).

Andrea P. Giorgi dedica un esaustivo approfondimento alle agevolazioni per la ristrutturazione delle case su *le leggi illustrate* (n. 4/98).

"Un'interpretazione in bilico: l'indennità di occupazione «preliminare» all'esproprio si sgancia dal valore venale": questo lo studio di Vincenzo Carbone che compare su *Il Corriere giuridico* (n. 3/98).

Approfondito studio di Roberto Maria Brioli su *l'ufficio tecnico* (n. 2/98) dedicato a "L'articolazione del territorio comunale in microzone".

Su *La Proprietà Edilizia* (n. 2/98) articolo di Bruna Vanoli Gabardi a proposito dell'influenza della disciplina urbanistica sul trasferimento di proprietà degli immobili.

Su *Giustizia civile* (n. 3/98) segnaliamo gli studi di Arianna Nicoli (Responsabilità da custodia per danni da propagazione di incendio e contratto di locazione) e di Mario Rosario Morelli (Acquisto di immobile a favore dell'erede con denaro del testatore ed oggetto della collazione).

"Espropriazione sine titulo ed acquisizione del diritto alla p.a.: un nuovo profilo" è il titolo dello studio di Bruna Martorelli che viene pubblicato da *Giurisprudenza italiana* (n. 2/98) che pubblica anche note di Maria Casola (Realità del diritto di credito del promissario acquirente e trascrizione del contratto preliminare) ed Elena D'Alessandro (Sanatoria giudiziale della morosità e azione di ripetizione dell'indebito).

Su *Studio legale* (n. 1/98) articolo di Filippo Rodelli su "Esecuzione per rilascio e liquidazione diritti e onorari".

Su *il Duemila* (n. 8/98) articolo dal titolo "Quanti dolori per i piccoli proprietari", con un'ampia casistica tratta dal volume di Paola Bottero "L'ampia casistica degli sfratti. Quel che capita coi Prefetti" pubblicato da Confedilizia edizioni.

La *Rivista Anci* (n. 4/98) pubblica uno studio di Pietro Morrone sulla determinazione e il versamento dell'Ici.

Per finire, *il fisco*. Sul n. 13, articolo di Bruno Ascari sul nuovo catasto rurale. Sul n. 16, studio di Maurizio Ferri e Gabriele Troise sulla riforma della soggettività passiva Ici.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

GIURISPRUDENZA
AMMINISTRATIVACondono edilizio
e pregiudizio
delle proprietà finitime

Le disposizioni dei regolamenti edilizi comunali e degli strumenti urbanistici che regolano le distanze fra le costruzioni hanno carattere integrativo del Codice civile e attribuiscono ai proprietari confinanti altrettanti diritti soggettivi perfetti alla loro osservanza, consentendo agli stessi di chiedere, oltre al risarcimento di danni, anche la riduzione in pristino. Le disposizioni regolamentari sono integrative del Codice civile, anche se contemplano la distanza tra costruzioni sia come spazio tra le stesse sia come riferimento al distacco correlato al rapporto con l'altezza delle opere. Sia l'inosservanza dell'art. 873 del Codice civile sia l'inosservanza dei regolamenti che disciplinano le distanze rientrano nella nozione di limitazione di tipo urbanistico alle proprietà finitime che rendono le opere abusive non sanabili. Il concetto di limitazione di carattere urbanistico si è ampliato nel tempo fino a ricomprendere integralmente tutte le disposizioni concernenti l'uso del territorio comprensive di tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali relativi alla trasformazione del territorio e alla protezione dell'ambiente. La locuzione «limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime» contenuta in un provvedimento sanzionatorio per mancato rispetto delle distanze include non solo le limitazioni alla capacità edificatoria ma ogni forma di pregiudizio giuridicamente rilevante che i proprietari subiscono. Ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, concernente il condono edilizio, non è consentito il rilascio del condono edilizio per opere abusive se la violazione non concerne soltanto le norme dirette a soddisfare interessi pubblici, ma anche lo specifico interesse dei proprietari confinanti.

Cons. Stato, sez. V, sent. n. 1487 del 9 dicembre 1997

Il problema della fiscalità italiana non è lo squilibrio tra le tipologie astratte di tributi, ma lo squilibrio tra chi non può sfuggire alla tassazione e chi - di diritto o di fatto - riesce a farla franca.

Raffaello Lupi

Esecuzioni ai notai,
si del Senato

Il Senato ha approvato la legge che demanda ai notai l'espletamento delle procedure di esecuzione forzata sugli immobili. Il provvedimento è passato all'esame della Camera.

L'agevolazione del 41% non va detratta
dall'integrazione del canone

L'esecuzione di riparazioni straordinarie che, ai sensi dell'art. 23 della l. 392/78, diano luogo ad un'integrazione del canone fino all'interesse legale sul capitale impiegato in opere e lavori, può ovviamente rientrare fra gli interventi che fruiscono dell'agevolazione fiscale cosiddetta del 41%, prevista dall'art. 1 della l. 449/97 (cfr. *Cn* gemm., marzo e apr. '98). Non è però asseribile che l'agevolazione ottenuta debba scomputarsi da tale integrazione.

Infatti il citato art. 23 considera deducibili dall'integrazione del canone solo "le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite", mentre l'agevolazione fiscale consiste in una detrazione (l'art. 1, c. 1, della citata l. 449 recita: "si detrae dall'imposta lorda"). La "detrazione" non è configurabile né come un'"indennità" né come un "contributo". Fra l'altro sia l'indennità sia il contributo consistono in un'erogazione, mentre la detrazione fiscale non è un'erogazione (dallo Stato al cittadino) bensì una diminuzione di pagamento (dal contribuente allo Stato).

L'apparato fiscale è come un'automobile, che ci può portare, quando funziona bene, «dal centro alla periferia», «dalle persone alle cose»: se però è una vecchia carretta ci porterà solo da complicazioni vecchie a complicazioni nuove. Un buon apparato può adattarsi a numerose tipologie d'imposte, mentre un apparato che non funziona mette in crisi qualsiasi architettura fiscale.

Raffaello Lupi

LOCAZIONI GIURISPRUDENZA

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. III, 16 dicembre 1997, n. 12718

Pres. Vittoria - Est Varrone - P. M. Marinelli (conf.) - Pierantoni (avv. casale) c. Meo (avv. Piattelli)

Oneri accessori - Pagamento - Criteri di ripartizione - Clausola di forfettizzazione - Nullità

È nulla la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori determinati forfettariamente, perché viola il principio della specificità di essi, stabilito dall'ultimo comma dell'articolo 9, legge 27 luglio 1978 n. 392, e consente al locatore di procurarsi vantaggi che non gli spettano (art. 79, stessa legge).

(L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 9; L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79) (1)

(1) Interessante sentenza, per la quale non risultano precedenti specifici di legittimità. Per utili riferimenti, cfr. la sentenza Cass. 24 gennaio 1996, n. 540, in *Arch. loc.* 1996, 433, secondo cui non vi è per il locatore, in mancanza della richiesta del conduttore, alcun onere di indicazione specifica delle spese condominiali e dei relativi criteri di ripartizione.

PRETURA DI NAPOLI

Sez. dist. Portici

27 dicembre 1997, n. 690.

Est. Campese - Emmia (avv. Marone) c. Errichiello (avv. Martello)

Avviamento commerciale - Indennità - Spettanza - Esclusione - Conduttore che eserciti la propria attività artigianale senza le necessarie autorizzazioni amministrative - Fattispecie.

Non è indennizzabile, per la perdita dell'avviamento commerciale, il conduttore che eserciti la propria attività artigianale in difetto delle dovute e necessarie autorizzazioni amministrative, e ciò in ossequio al principio generale secondo cui non può essere riconosciuta alcuna tutela giuridica a chi versi in una situazione di illiceità. (Nel caso in esame il conduttore, in quanto imprenditore artigiano, avrebbe potuto svolgere la propria attività in assenza della autorizzazione amministrativa di cui alla L. n. 426/71, ovvero della iscrizione al R.E.C., solo qualora fosse stato scritto nel relativo registro degli imprenditori artigiani).

(L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 34) (1)

(1) In senso conforme, pur con riferimento a diversa fattispecie, Cass. 7 maggio 1993, n. 5265, in *Arch. loc.* 1993, 738.

Le due sentenze sono entrambe - nel loro testo integrale - in corso di pubblicazione sulla rivista *Archivio delle locazioni*

Imposte ipotecarie,
vale la seconda nota

Deve essere versata l'imposta fissa ipotecaria anche nel caso di presentazione alla conservatoria dei registri immobiliari della sola nota in rettifica di una precedente relativa a un atto trascritto. È quanto prevede la risoluzione n. 24/T del 31 marzo 1998 con la quale il ministero delle finanze ha dato risposta a un quesito posto da un notaio circa le formalità di trascrizione per rettifica di altra precedente e percezione dell'imposta ipotecaria. Secondo il notaio, presupposto per l'applicazione dell'imposta fissa ipotecaria sarebbe la presentazione alla conservatoria dei registri immobiliari di un nuovo atto che rettificasse uno degli atti previsti dall'articolo 1 della tariffa allegata al decreto legislativo n. 347 del 31 ottobre 1990. D'altro lato non costituirebbe materia imponibile e pertanto inesistenza del tributo da pagare, la presentazione della sola nota di rettifica di una precedente nota relativa a un atto trascritto. Le istruzioni contenute nella circolare n. 128/7 del 2/5/95 hanno previsto oltre la rettifica d'ufficio anche la rettifica ai dati della nota richiesta dalla parte, conseguente l'errata indicazione nella nota dei dati presenti nel titolo e quella conseguente l'errata indicazione nel titolo di alcuno dei suoi dati. In entrambi i casi, trattandosi di atti che non comportano trasferimenti, costituzioni o modificazioni dei diritti reali su beni immobili, l'applicazione dell'imposta fissa è attribuita agli uffici del dipartimento del territorio. Nell'ipotesi in cui il titolo rettificato determina una variazione della base imponibile, dovrà essere assoggettato al pagamento di una imposta proporzionale (articolo 1 del dlgs n. 347/1990). In base a queste considerazioni è legittimo l'operato della conservatoria dei registri immobiliari oggetto del quesito che ha espressamente richiesto il pagamento dell'imposta ipotecaria fissa.

Un'imposta non diventa automaticamente buona o cattiva per il solo fatto di essere locale piuttosto che statale, e non basta passare da imposte statali a imposte locali per superare paralisi e inefficienza: un decentramento all'italiana rischia anzi di essere un boomerang, creando uno scenario dove si paga quanto si pagava prima, ma attraverso la compilazione di dieci bollettini invece di uno, come dimostrano le vecchie complicazioni dell'Ilor e le attuali complicazioni dell'Ici, dove per ogni comune serve un autonomo bollettino di versamento.

Raffaello Lupi

COSE DI CASA

Flora e fauna casalinghe

Il 43,9% delle famiglie italiane possiede almeno un animale domestico (dati Censis). In lieve prevalenza le famiglie con almeno un cane (23,2%) rispetto a quelle con almeno un gatto (21,6%).

Diffusissimo anche l'amore per il verde domestico (sempre dati Censis). Circa un terzo delle famiglie abita in case dotate di giardino, mentre oltre la metà tiene piante sul terrazzo dell'appartamento. Quasi un quarto dispone di orto.

La casa intelligente

La "casa intelligente", la casa del futuro, presentata a *Security Expo* (seconda rassegna della sicurezza per la casa, svoltasi alla Fiera di Roma in aprile), terrà sotto controllo tramite un'unica centralina elettronica aria condizionata, allarme, impianto elettrico, telefono, vasca con idromassaggio, sveglia e perfino la caffettiera. Si garantisce un forte risparmio (fra un quinto e un terzo) della bolletta elettrica.

Il disagio per i contribuenti non dipende dal numero di tributi, gran parte dei quali riguardano pochissimi soggetti, ma delle assurdità applicative di poche imposte di massa, come Irpef, Ilor, Iva, Ici e poche altre.

Raffaello Lupi

AMENTITÀ

Cose di casa Cose di alberghi

Si ha notizia di controlli effettuati da vigili urbani negli alberghi di Bologna sulle dimensioni degli asciugatoi nei bagni. Tale operazione deriva dalle prescrizioni della l. reg. emiliano-romagnola 42/81, che fa obbligo a tutti gli alberghi con almeno due stelle di disporre nei bagni di un "asciugatoio da bagno di almeno 100 x 50 cm". Per quanto riguarda, invece, gli asciugamani veri e propri, sussiste esclusivamente l'obbligo della dotazione di un asciugamano, senza che ne siano specificate le dimensioni. Almeno per ora.

Nota: dicono che viviamo in un'epoca di sburocratizzazione.

Proposte di legge in materia condominiale

Verso la personalità giuridica al condominio

Un nutrito gruppo di senatori ha presentato un disegno di legge (primo firmatario Pastore, *Forza Italia*) recante "Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici". La proposta prevede l'attribuzione al condominio della capacità giuridica "per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge". È anche previsto che il condominio è, a questi effetti, rappresentato dall'amministratore o da un condomino designato dall'assemblea. La proposta prevede ancora, tra l'altro, che il registro per l'annotazione della nomina e della cessazione dell'amministratore nonché per la trascrizione del regolamento condominiale sia tenuto dal Dipartimento del territorio del Ministero delle Finanze ove è sito l'immobile.

Il disegno di legge tiene dietro ad altro, pure di un nutrito gruppo di senatori (primo firmatario Cortiana, *Verdi*), nel quale pure si prevede che "il condominio ha capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio".

LIBRI DA LEGGERE

Arbitrato

Francesco Ferronato, Giuseppe Rebecca, *Formulario dell'arbitrato*, Il Sole 24 Ore Norme e Tributi ed., pp. XVIII + 186 + 30, un dischetto, lire 40.000

Condominio

Rodolfo Cusano, *Condominio. Aspetti contabili e fiscali. Il Condominio come sostituto d'imposta*, Esselibri-Simone ed., via F. Russo 33/d, Napoli, pp. 128, lire 15.000

Immobili

Francesco Tamborrino, *Annuario immobiliare 1998. Legislazione aggiornata, giurisprudenza, istruzioni, formule contrattuali e operative, valori immobiliari, schede finanziarie, glossario*, Il Sole 24 Ore Pirola ed., pp. 1.532, lire 194.000

Locazione

Francesco Tamborrino, *Locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione*, III edizione, Giuffrè ed., pp. 142, lire 20.000

Scienze politiche

Bruno Leoni, *La libertà e la legge*, liberlibri ed., pp. 228, lire 28.000

BONIFICA

Dalla tassa sull'aria alla tassa sulla pioggia

Fino a pochi anni addietro i Consorzi di bonifica difendevano l'imposizione del loro contributo asserendo che la loro attività recava un miglioramento delle condizioni igieniche. Aria più salubre, meno zanzare, salute più tutelata. Quindi, il contributo si giustificava come una tassa sull'aria.

Fatta piazza pulita dalle Sezioni unite della Cassazione di tale beneficio come fonte del contributo (sentenza 8960 del '96, in cui parte non secondaria ha avuto la Confedilizia), i Consorzi stanno da allora ripiegando - per motivare l'imposizione - sulla raccolta delle acque meteoriche. Confondendo, fra l'altro, il servizio di fognatura proprio dei Comuni con l'utilizzo dei canali consortili. Confondendo, ancora, il canone dovuto da chi utilizza tali canali - sia esso un privato o, come invece avviene quasi sempre, un Comune o un'Azienda municipalizzata o comunque l'ente gestore della fognatura - con il contributo di bonifica, che è altro.

In tale confusione, voluta dai Consorzi per mascherare l'insussistenza del beneficio su cui si fonda il contributo, una sola cosa è chiara. Adesso si tratta di una tassa sulla pioggia. Abbiamo fatto un passo avanti. Dall'aria siamo passati alla pioggia.

CATASTO

Il pericolo di una "riforma"

Il Catasto fabbricati è in un'attuale fase "transitoria" rispetto, della base di dati catastali, alla riforma (della base di dati catastali). La prima, è costituita dal varo di alcuni regolamenti che intervengono soprattutto - in materia di determinazione della tariffa d'uso (dell'immobile, cioè, di consistenza della imposta) - di competenza delle Commissioni comunali (che qual le tariffe, le basate, anzitutto, devono approvare).

L'attuale riforma, oltre a un decreto legislativo che "consacra" il Catasto, anche per quanto attiene alle competenze relative alla formazione delle tariffe e al censimento (di "beni catastali", cioè, di ogni specie immobiliare nella sua propria categoria o classe), si tratta di provvedimenti che suscitano, tutti, perplessità e preoccupazioni nell'organizzazione rappresentativa della proprietà edilizia urbana.

Nel regolamento in corso di pubblicazione, di buona c'è che (a seguito della istruttoria svolta dalla Confedilizia, che aveva anche ottenuto la proposta una favorevole soluzione dal Consiglio di Stato) viene ripristinato il criterio della redditività degli immobili (e non, solo, del loro valore) al fine della determinazione della tariffa d'uso, con opportuno ricorso nell'ambito di un sistema impositivo generale a base reddituale e nell'ambito del quale gli entri a valore, varati nel '91 (e tuttora - per legge - "provvisoriamente in vigore") al proprio - amministrativo non ha dato la gestione amministrativa - come un "corpo estraneo". Ma, per il resto, preoccupa la parte determinativa affidata ai Comuni nella determinazione delle tariffe: in sostanza, questa ultima vorrebbe fissare con la partecipazione diretta di un il che dall'imposizione immobiliare vengono ormai la maggior parte delle proprie entrate.

È il partito socialista è allora che i Comuni, dopo il primo atto (preparazione) presociale ovinone della riforma (della base di dati), passano ora - secondo una tendenza che ha sempre caratterizzato il loro atteggiamento - al secondo (quello dell'incasso delle tariffe) cioè,

È il pericolo è tanto più concreto quanto si consideri che i nuovi regolamenti determinano la composizione delle Commissioni comunali nel senso di prevedere una rappresentanza paritetica delle diverse categorie catastali dagli enti locali e ove si consideri, ancora, che il nostro ordinamento non prevede per i municipi un servizio giurisdizionale di studio contro la determinazione delle tariffe d'uso (insufficienti, in atto, solo per motivi di legittimità), violazione dello Stato di diritto, quest'ultima, vorrebbe stroncare ed insostenibile, per la parte separata, la sola che siamo stati ancora passato a rinviare. La seconda "riforma" in atto è rappresentata - come più detto - dalla "riforma" del Catasto. I "partiti" di ora rappresentati vengono, con questo, esaltati nella maniera sopra, anche se non è proprio ben chiaro in che modo questa seconda "riforma" si inserirà nella prima.

Quello che è certo, è che l'attuale base di dati del Catasto al Comune costituisce una base di dati, di tendenza della partita immobiliare storica nello Stato unitario, una delle ragioni del sistema catastale in proprio costituito dall'istituto di perquisizione e di valutazione tributaria e uno dei maggiori ostacoli all'implementazione in questione la propria data, stando, appunto, dall'istituto di una serie di dati di natura catastale, che si dovranno ridurre ad uno. Il sistema si vuole tornare indietro, al fondamento ed una retrospettiva? I comuni e i centri del provvedimento non sono ancora noti, e l'attuale base di dati è quella che potrà essere il risultato del periodo c'è, è concreto. Con una sola nota: che quando il Comune vorrà nella propria base il Catasto in atto e per tutto, entrerà almeno ogni volta, si aprirà, una sezione, che l'implementazione fiscale sugli immobili dipenderà completamente da loro (senza più che possano esercitare responsabilità - sono invece fatto loro - dello Stato, e nei suoi uffici tecnici centrali).

* Presidente Confedilizia

MUTUI CASA

“Abbassare i tassi è per le banche un obbligo morale”

“Abbassare i tassi d'interesse è per le banche soltanto un obbligo morale”. Così ha dichiarato il Presidente confederale in un'intervista a *la Repubblica* sui mutui casa.

Il Presidente ha rilevato che, per i mutui fondiari a suo tempo stipulati a tasso fisso, il sistema bancario non ha (“al di là di facili demagogie, che non fanno che complicare il problema e danneggiare - nella realtà - i mutuatari”) alcun obbligo giuridico. A parere del Presidente confederale, non si può - in particolare - ritenere che la legge sull'usura abbia un effetto retroattivo.

Sempre nell'ampia intervista concessa al quotidiano romano, il Presidente confederale si è anche intrattenuto sulla richiesta del Presidente del Consiglio di portare i mutui casa ad un interesse inferiore al 5 per cento: “Vorrei tanto poter essere d'accordo con Prodi” - ha dichiarato Sforza Fogliani - rilevando che non sembrano peraltro sussistere le condizioni (dato il costo della raccolta del denaro per le banche, ed il fatto che l'abbassamento del Tus implicava un adeguamento automatico dei tassi solo in epoca di cartello bancario).

Dall'Irap si deduce l'Ici

Le istruzioni per la compilazione della parte relativa all'Irap (l'imposta regionale sulle attività produttive, in vigore dal 1° I. '98) del nuovo modello “Unico 98” includono l'Ici fra gli “oneri diversi di gestione”, con la conseguenza della deducibilità del tributo comunale da quello regionale.

L'Irap, istituita con il d.lgs. 446/97 (cfr. Cn febbraio '98), è stata introdotta contestualmente all'abolizione dell'Ilor, dell'Iciap, dell'imposta sul patrimonio netto delle imprese, della tassa sulla partita Iva e dei contributi per il servizio sanitario nazionale.

DAL PARLAMENTO

Sussurri e grida che ci riguardano

L'on. Sica (Ds) presenta una proposta di legge per favorire gli interventi di restauro, conservazione e manutenzione dei beni sottoposti a tutela ai sensi della legge 1089/39.

I senatori Pace, Bevilacqua e Pedrizza (An) chiedono di conoscere quanti siano gli immobili pubblici occupati abusivamente e a quanto ammonti il mancato introito per lo Stato.

Gli onn. Peretti e Giovanardi (Ccd) propongono la totale deducibilità dai redditi del reddito della prima casa.

La senatrice della Volkspartei Thaler Ausserhofer, rilevando che un terreno indicato in piano regolatore come edificabile resta inedificabile fino all'entrata in vigore del piano stesso, chiede in quale misura sia applicabile l'Ici fino all'effettiva edificabilità del terreno.

Il deputato di An Simeone propone l'utilizzo di materiali isolanti nei nuovi edifici al fine di contenere la propagazione del rumore.

I ministri Dini e Ciampi propongono in un disegno di legge di spendere, fra il '98 e il 2004, la somma di 150 miliardi per acquistare, ristrutturare e costruire immobili per sedi diplomatiche e consolari e per alloggi per il personale.

L'on. Armaroli (An), richiamando il diffuso imbrattamento degli immobili pubblici e privati, chiede di conoscere il numero delle persone denunciate e condannate, nel '97, per danneggiamento e deturpamento di cose altrui.

L'on. Manzione (Udr) lamenta i ritardi nella cessione in proprietà a titolo gratuito degli alloggi prefabbricati per terremotati costruiti dallo Stato in Campania e Basilicata.

La sen. Thaler Ausserhofer (Volkspartei) segnala alcune difficoltà che stanno per emergere con il passaggio dalla tassa alla tariffa rifiuti solidi (che implicherà l'applicazione dell'Iva).

I deputati Galdelli (Prc) e Lorenzetti (Ds) sollecitano la rateizzazione in tre anni dei tributi per i contribuenti residenti nei Comuni colpiti dal terremoto del settembre '97.

I deputati de Ghislanzoni Cardoli (FI), Taborelli (FI) e Landi (An) presentano una proposta di legge per tutelare il carattere storico, architettonico e ambientale delle “cascine lombarde”.

L'on. Bergamo (FI), rifacendosi esplicitamente alla ricerca della Confedilizia sulle cause che limitano l'investimento immobiliare, chiede al presidente del Consiglio “di evitare un ulteriore ingessamento del mercato immobiliare, diminuendo la pressione fiscale” e adottando nuove norme in tema di sfratti.

Il deputato di An Messa sollecita iniziative a tutela dei compratori di case in multiproprietà.

L'on. Giorgetti della Lega sollecita chiarimenti in ordine alle opere da indicarsi nella comunicazione alle Aziende Usl prevista per ottenere l'agevolazione fiscale detta del 41%.

Un gruppo di senatori di vari gruppi (popolari, verdi, Rifondazione comunista, democratici di sinistra, misto), primo firmatario Murineddu, propone la corresponsione di un'indennità di malattia ai collaboratori familiari e la deducibilità dall'Irpef di retribuzioni e contributi a favore degli addetti ai servizi domestici.

Il deputato Sica (Ds) propone di incentivare gli interventi edilizi sugli immobili vincolati tramite contributi pubblici per lavori di restauro, conservazione e manutenzione.

Rispondendo all'on. Balocchi, della Lega, che sollecitava verifiche fiscali nei confronti degli amministratori condominiali non professionisti e l'applicazione dell'aliquota Iva più elevata nei loro confronti, il ministro Visco conferma l'esistenza di controlli nei riguardi di tali soggetti e ribadisce che l'Iva ridotta compete a chi svolge occasionalmente l'attività di amministratore condominiale.

Benché nessun popolo sia entusiasta delle proprie tasse, l'insofferenza e l'esasperazione verso il fisco italiano hanno oltrepassato i livelli di guardia. Il sistema fiscale scontenta tutti, viene considerato inefficiente e al tempo stesso iniquo, mentre da anni le autorità di turno pronunciano patetiche giustificazioni, e promettono miglioramenti, sempre rimasti lettera morta.

Raffaello Lupi

Obbligo di bonifica di un'area inquinata e responsabilità

Non sussiste la responsabilità del proprietario di un'area inquinata e un obbligo dello stesso di sopportare le spese per la bonifica qualora vi sia la prova della responsabilità di terzi e della sua estraneità all'inquinamento. Pertanto è illegittima l'ordinanza del sindaco che imponga al proprietario dell'area, estraneo all'inquinamento, di bonificare la stessa a sue spese. L'articolo 9 del dpr 915 del 1982 ha stabilito il divieto generale di abbandono, scarico e deposito incontrollato dei rifiuti sulle aree pubbliche o private soggette a uso pubblico prevedendo che, in caso di violazione del divieto, il sindaco disponga lo sgombero dell'area a carico dei soggetti responsabili.

Al fine di consentire l'individuazione di questi ultimi, l'articolo 3 del decreto stabilisce che i soggetti tenuti allo smaltimento dei rifiuti speciali sono i relativi produttori, a carico dei quali, in forza del successivo articolo 13, gravano i costi e gli oneri inerenti alle attività di smaltimento dei rifiuti medesimi. La previsione costituisce un'applicazione del noto principio comunitario «chi inquina paga», da ultimo recepito dall'articolo 130 del trattato sull'Unione europea. Inoltre anche l'articolo 18 della legge 349 del 1986, istitutiva del Ministero dell'ambiente, è conforme alle regole secondo cui la responsabilità per il danno ambientale consegue al compimento di fatti dolosi e colposi e non alla qualità di mero proprietario.

Ciò consente di affermare che l'ordine di smaltimento dei rifiuti non possa essere rivolto indiscriminatamente al proprietario o comunque al soggetto che abbia la disponibilità dell'area interessata dallo scarico abusivo dei rifiuti, e tanto per la considerazione che la responsabilità del proprietario sorge esclusivamente in quanto lo stesso possa ritenersi obbligato.

Siffatto obbligo non può che essere desunto da un comportamento, anche omissivo, di corresponsabilità con l'autore dell'abbandono illecito dei rifiuti. Da ciò la conseguenza che gli oneri necessari a sostenere l'operazione di smaltimento dei rifiuti scaricati abusivamente, che ha finalità generali di tutela della salute pubblica, non possono essere posti a carico del proprietario dell'area, qualora questi con il proprio comportamento non abbia in alcun modo contribuito alla causazione del danno ambientale e non possa quindi che restare esente da responsabilità.

Del resto l'ordine di smaltimento riveste natura di sanzione avente carattere ripristinatorio per cui esso presuppone l'accertamento della responsabilità da illecito in capo al destinatario.

Tar Lombardia Milano, sez. I, sent. n. 390 del 27 febbraio 1998.

GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA

Procedimento espropriativo e partecipazione degli interessati

La legge n. 241 del 1990 ha dettato una normativa pienamente compatibile con la disciplina dei procedimenti ablativi, ricalcando e generalizzando modelli garantistici già presenti nella legislazione di settore e in alcune particolari materie che assicurano agli interessati effettivi momenti di partecipazione. Il principio di effettività non consente di relegare dette garanzie partecipative al momento strettamente espropriativo, esigendone invece l'osservanza prima dell'approvazione del progetto, perché gli effetti che si riconnettono per legge all'atto di approvazione quale la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e di indifferibilità e urgenza dei relativi lavori sono tali che le prescritte formalità hanno un senso solo se anticipano l'inizio dei lavori e la fase ablativa, riducendosi in caso contrario a un vuoto e tardivo adempimento. In proposito l'art. 7 della legge n. 241 del 1990 stabilisce che l'avvio del procedimento vada comunicato non solo ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ma anche ai soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai diretti destinatari, a cui un provvedimento espropriativo può recare pregiudizio. Anche lo spostamento del tracciato originario al di fuori dell'area di un'azienda originariamente attraversata dallo stesso non è sufficiente a escludere un pregiudizio ove il tracciato continui a correre in adiacenza dello stabilimento, seppure in suolo demaniale. Rispetto al problema delle vibrazioni perenni, infatti, la possibilità di un danno ove il tracciato sia contiguo agli spazi e ai beni produttivi. La possibilità di detto pregiudizio conferisce all'interessato la facoltà di interloquire a prescindere dal convincimento dell'amministrazione di poter neutralizzare la causa: se ciò non è pacifico va assicurato il contraddittorio sul punto. Questo non significa che ogni volta in cui si intenda realizzare un tracciato viario si debbano coinvolgere tutti i frontisti e chiunque possa avere una remota ragione di danno con il rischio di immobilismo nella realizzazione di opere pubbliche. Il testo normativo si riferisce, infatti, ai soggetti identificati o facilmente identificabili, il che permette di collegare l'obbligo dell'avviso all'emergere di interessi differenziati, noti all'autorità procedente, tali da radicare la legittimazione a interloquire quali annose vicende pregresse anche di carattere

giudiziario tra la ditta e l'amministrazione sul tracciato viario. La legittimità di un procedimento avviato senza comunicazione agli interessati sussiste solo quanto vi è certezza della superfluità di detto adempimento come quando lo scopo dell'avviso sia stato altrimenti raggiunto, o quando l'apporto dell'interessato sarebbe comunque inutile o l'esito finale non sarebbe certamente mutato.

Tar Lombardia - Milano, sez. II, sent. n. 144 del 2 febbraio 1998

Le sperequazioni (del Fisco) non sono tra tipologie diverse di imposte, quanto piuttosto all'interno di ciascuna tipologia, perché il maggior gettito proviene sempre da basi imponibili facili da individuare e tassare.

Raffaello Lupi

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

IMPORTANTE

Sul recesso del conduttore

Corte di Cassazione - Sez. III - 14 maggio 1997 n. 4238 - Præs. Grossi - Est. Lucentini - P.M. Sepe (concl. conf.) - D'Amario (avv. De Medio, Vitolo) c. Di Cesare.

(Cassa Trib. Chieti 1° febbraio 1994).

L'art. 27, ultimo comma della l. 27 luglio 1978 n. 392 stabilisce che, ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, tanto l'intenzione di questi di recedere dal contratto, quanto l'indicazione dei gravi motivi debbono essere comunicate al locatore con lettera raccomandata (o con altra modalità equipollente).

(Principio enunciato ai sensi dell'art. 384 c.p.c.).

CONSORZI DI BONIFICA

E in Parlamento si continua a parlarne

Argomento ricco di riferimenti, quello dei Consorzi di bonifica, in Parlamento. Un po' da tutti i gruppi, di maggioranza e di opposizione, arrivano proposte, richieste, critiche e progetti di riforma.

I sen. Bonatesta e Valentino, di An, chiedono il blocco delle cartelle esattoriali 1998 per tutti i Consorzi di bonifica, in conseguenza delle sentenze 8957/96 e 8960/96 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione e della sentenza 26/98 della Consulta.

Il deputato popolare Romano Carratelli sollecita l'indicazione, sulle cartelle esattoriali dei Consorzi, della possibilità che ora ha il contribuente di far ricorso all'autorità giudiziaria ordinaria per sospendere l'esecuzione del ruolo e quindi il pagamento del contributo.

Il sen. Cortelloni (Rinnovamento Italiano) chiede di sapere quali immobili dello Stato paghino i contributi consorziali e a quanto ammoniti in totale la contribuzione statale.

Un folto gruppo di deputati Democratici di sinistra presenta una legge quadro per il settore della bonifica, specificando in particolare i compiti spettanti alle Regioni.

TUTTOCONDOMINIO

Infiltrazioni in condominio

Nel caso in cui un condominio stipuli un contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi, il condomino che abbia sofferto danni per infiltrazioni da tubature condominiali non è legittimato ad agire in proprio nei confronti della compagnia assicuratrice (Cass. 26 marzo 1996, n. 2678).

Nel caso in cui, invece, un cortile a livello del piano stradale, che sia in uso esclusivo al condominio, funga da copertura ad un locale cantinato di proprietà di un terzo, ove dalla cattiva manutenzione del cortile siano derivate infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale, l'obbligazione risarcitoria del condominio trova la sua fonte, non già nelle norme in materia di ripartizione degli oneri condominiali di cui agli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c., bensì nel disposto dell'art. 2051 c.c., con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento della responsabilità, è sufficiente che il danneggiato fornisca la prova di una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso (che risulti riconducibile ad una anomalia, originaria o sopravvenuta nella struttura e nel funzionamento della cosa stessa), nonché dell'esistenza di un effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe il dovere di vigilare onde evitare che produca danni a terzi (Cass. 2861/95).

Per Pret. Roma 687/96 in caso di danni causati da infiltrazioni d'acqua e di umidità verificatesi in una unità immobiliare a causa di un'apertura praticata nel tetto condominiale da un condomino proprietario di un appartamento immediatamente sottostante al tetto, sussiste la responsabilità del condominio in solido (ex art. 2055 c.c.) con il condomino che ha praticato l'apertura, a nulla rilevando che in relazione all'art. 1102 c.c. sarebbe facoltà del condomino praticare aperture nel tetto condominiale qualora egli sia proprietario dell'unità immobiliare sottostante: tale facoltà, infatti, non fa comunque venir meno il rapporto di custodia intercorrente tra condominio e parti comuni dell'edificio, rapporto che persiste indipendentemente dal soggetto che abbia eseguito i lavori sulle parti comuni stesse. Per App. Roma 15 gennaio 1997, n. 85 (in *Arch. loc. e cond.* 1998, n. 1), infine, il giudice ordinario è competente a condannare la P.A. al risarcimento dei danni cagionati ad un condominio da infiltrazioni d'acqua provenienti da una strada pubblica (nella specie, priva di marciapiede e in cattivo stato di manutenzione), ma non può condannare la stessa all'eliminazione delle cause del fenomeno dannoso, ossia ad un *facere* che finisca per tradursi in un atto di ingerenza nell'esercizio discrezionale dell'attività pubblica.

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

CASA

Italiani soddisfatti
ma anche propensi a cambiare

Gli italiani sono in gran parte soddisfatti della loro casa sia essa di proprietà che in affitto, ma vi è comunque un forte aumento delle persone propense a cambiare abitazione. Il gradimento è maggiore nei piccoli centri rispetto alle grandi città ritenute inquinate, caotiche, poco sicure e con insufficienti servizi e dove quindi sono cercati alloggi con verde, box, silenzio e strutture vicine.

È questo il quadro variegato, e a volte contraddittorio, emerso da una ricerca sociale condotta dalla società Astrademoskopea, su commissione della Terra Nova Editore che pubblica i settimanali "Solocase" e "Affitti".

L'indagine - presentata a Milano - è stata condotta su un campione di mille persone dai 14 ai 79 anni, rappresentativo di una popolazione di 46,8 milioni. In particolare, il 68% degli italiani (31,7 milioni) è molto soddisfatto della propria abitazione, il 23% (10,8 milioni) è moderatamente soddisfatto e l'8% (3,8 milioni) è insoddisfatto. Gli interpellati hanno dato un voto medio di 8,1 (in scala da 1 a 10) sul loro grado di soddisfazione cresciuto del 24% rispetto a 3 anni fa.

Per questo motivo i ricercatori hanno ritenuto sorprendente il dato che solo al 61% degli italiani non piacerebbe cambiare casa, mentre il 31% lo desidera e l'8 sostiene che dipende dai casi.

Sono insomma 14,6 milioni gli adulti che vogliono cambiare. Fra questi spiccano i 24-35enni, i residenti (senza differenze tra le grandi aree geografiche del Paese) nei comuni con più di 100 mila abitanti, gli appartenenti a classi sociali medio-alte e alte e con equivalente grado di istruzione, e, infine, i separati e i divorziati.

All'opposto i 28,4 milioni di coloro ai quali non piacerebbe cambiare casa vivono nelle regioni centrali, nei comuni con meno di 30 mila abitanti, sono ultra 54enni, poco scolarizzati e di classe medio bassa o bassa e vivono soli o con un'altra persona; insomma una "valanga" di pensionati e casalinghe.

Curioso il fatto che oltre cinque milioni di italiani vorrebbero un'abitazione più grande, mentre allo stesso tempo un milione e 200 mila ne vorrebbero una più piccola, più economica e gestibi-

le. Per quasi 5 milioni non tramonta il sogno di una villetta o di una villa mono-familiare indipendente. Tra le motivazioni al cambiamento la ricerca di una migliore qualità dell'abitare e del vivere: si cercano quindi case con verde, vicine a servizi, con box, in zone silenziose. Ma, a fianco di chi cerca il "di più", in 600 mila chiedono risposte a bisogni non ancora soddisfatti alle soglie del 2000: case con l'acqua e, quando c'è, con l'acqua calda, con il bagno, l'ascensore (anziani e malati) e il riscaldamento.

Quando mancano all'apparato sufficienti capacità progettuali, anche la più elementare fiscalità locale pone problemi aggiuntivi, che provocano assurdità e complicazioni. Da tutto ciò deriva una sorta di schizofrenia collettiva, con astratte aspirazioni verso l'imposizione locale, ma feroci critiche verso Iciap, Tosap, tassa rifiuti e Ici, addirittura l'imposta più odiata dagli italiani.

Raffaello Lupi

Il condomino in conflitto di interessi
non può esercitare il voto in assemblea

Comunione e condominio - Condominio negli edifici - Assemblea - Convocazione - Avviso - Libertà di forme - Conseguenze - Conflitto di interessi - Configurabilità. (Cc, articoli 1136 e 2373)

Nel computo della maggioranza nell'assemblea del condominio è applicabile la norma dettata in materia di società per il conflitto di interessi e, pertanto, il diritto di voto non può essere esercitato dal condomino che in una deliberazione assembleare abbia un interesse proprio in conflitto con quello del condominio. Ai fini dell'invalidità della delibera assembleare, peraltro, non è configurabile un conflitto di interessi, qualora non sia possibile identificare in concreto una sicura divergenza tra le ragioni personali, che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei condomini di maggioranza, e l'interesse del condominio.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 14 novembre 1997 n. 11254 (Presidente Volpe; Relatore Corona; Pm - conforme - Dettori)

Costo della vita - Indici nazionali
(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 marzo 1997 - marzo 1998	1,7%	1,27%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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%
Variazione marzo 1996 - marzo 1998	4,0%	3,00%

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

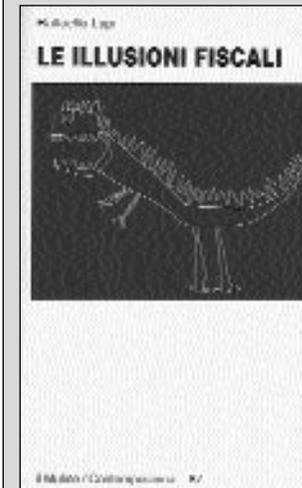
FONDI RUSTICI

Proposta di legge
sulle "cascine lombarde"

I deputati de Ghislanzoni Cardoli (Forza Italia), Taborelli (FI) e Landi (An) hanno presentato alla Camera dei deputati una proposta di legge recante "Norme per il riconoscimento e la tutela del carattere storico, architettonico e ambientale delle «cascine lombarde»". Questa qualifica è riconosciuta "a quegli insediamenti agricoli della campagna lombarda, edificati tra il XIII ed il XIX secolo, caratterizzati tradizionalmente da un complesso di fabbricati rurali, raccolti a delimitare la grande corte rettangolare su cui affacciano i nuclei abitativi, le stalle, i fienili, i depositi e quanto necessario per le coltivazioni e gli allevamenti zootecnici del fondo di pertinenza". Sono previsti, dalla proposta di legge, contributi e agevolazioni.

Il testo della proposta può essere richiesto alla Sede centrale della Confedilizia.

Citazioni



Le frasi di Raffaello Lupi pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Le illusioni fiscali*, ed. Il Mulino / Contemporanea 87.

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



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

Anno 8
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 5 maggio 1998