



Anno 8 - giugno 1998 - n. 6

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

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

CONFEDILIZIA
notizie

Indagine Confedilizia-Ufficio Studi

All'interno

- Nuova Legge locazioni e canoni inquilini morosi
- Patti in deroga locazioni transitorie
- I temi del Convegno Coordinamento legali
- Tutto sull'Ici
- Nuove disposizioni prevenzione incendi
- Contratti week-end, consigli a chi loca
- Per le successioni, Stato usuraio
- Detrazioni 41%, nuovi chiarimenti
- Ici, aliquote alle stelle
- Catasto, avviata la revisione generale

Il Presidente a Venezia e Bolzano

Il Presidente confederale ha concluso, nell'aula magna dell'Ateneo veneto a Venezia, il convegno indetto dalla Federazione veneta e dalla locale Associazione territoriale della Confedilizia sul tema "La casa e gli impianti tecnologici - Nuovi obblighi e disposizioni". A Bolzano il Presidente confederale ha concluso i lavori dell'Assemblea annuale della locale Associazione aderente alla Confedilizia. A Roma, Sforza Fogliani ha assistito ai lavori del Coordinamento urbanistico diretti dal Responsabile dello stesso avv. Nino Scipelliti. Come sempre, numerose le interviste del Presidente a radio e tv: per tutte, segnaliamo l'intervista in diretta al GR 2 sui decreti legislativi in materia di catasto.

Il Vicepresidente confederale Guarnieri è intervenuto - in rappresentanza della Confedilizia - al Convegno su "Catasto e mercato immobiliare" organizzato a Milano dall'Aici-Associazione italiana consulenti e gestori immobiliari.

L'Assistente del Presidente dott. Bianco ha rappresentato l'organizzazione alla manifestazione celebrativa dei 25 anni dalla costituzione del Sunia.

Versamento Ici '98

È stata diramata dal ministero delle Finanze la circolare (n. 136/E del 28.5.'98) con le istruzioni per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il '98, i cui termini scadono, come riferito su Cn maggio '98, il 30.6.'98 per la prima rata di acconto, e il 21.12.'98 per il saldo.

Nel documento vengono evidenziate, in particolare, le novità legislative contenute nei provvedimenti emanati alla fine del '97 (art. 58 del d.lgs. 446/'97 e art. 1, c. 5, l. 449/'97), applicabili a partire dal versamento Ici '98 (cfr. Cn febbraio '98), che possono essere riassunte come di seguito.

- Ci sono dei nuovi soggetti passivi Ici, individuati nei titolari dei diritti di enfiteusi e di superficie e nel locatario finanziario. Fino al '97 la legge prevedeva che nei tre casi citati soggetto all'imposta fosse il concedente, con diritto di rivalsa, rispettivamente, sul superficiario, enfiteuta o locatario.
- La detrazione per abitazione principale può essere stabilita in misura superiore a 500.000 lire, e fino a concorrenza dell'imposta; in questo caso, il Comune non può stabilire, per gli alloggi non locati, un'aliquota superiore a quella ordinaria.
- I comuni possono da quest'anno deliberare un'aliquota agevolata, anche inferiore al 4 per mille, per interventi finalizzati al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili e di immobili di interesse artistico-architettonico situati nei centri storici; la stessa facoltà è offerta nei confronti degli interventi volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali e all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata per 3 anni dall'inizio dei lavori.

CATASTO

Reclami contro classamento

Imposte e tasse - Catasto - Classificazione - Impugnazione - Elementi di comparazione - Onere del ricorrente - Contrasto con l'art. 24 Cost. - Disapplicazione.

L'art. 75 del D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, tuttora in vigore, prevede che i reclami contro il classamento di unità immobiliari devono indicare le unità della stessa zona censuaria che, pur avendo la stessa destinazione ordinaria e le stesse caratteristiche, risultino collocate in una categoria o in una classe diversa.

Tale norma finisce per pregiudicare gravemente la difesa del contribuente, imponendogli di allegare fatti e circostanze di cui egli non è necessariamente a conoscenza, e la cui acquisizione appare oltremodo difficile.

Pertanto, essendo essa in contrasto col principio costituzionale di cui all'art. 24 Cost., e tenuto conto che non si tratta di una legge bensì di un regolamento, il giudice tributario è legittimato a disapplicarla ai sensi dell'art. 7 quinto comma del D. Lgs. 546/92.

Commissione trib. prov. di Firenze, sez. 4ª (Pres. Cariti, rel. Brogioni), 28 novembre 1997, sent. n. 512.

Nuova legge locazioni

Canoni non riscossi non più tassati

La nuova legge sulle locazioni abitative (cd. legge Zagatti: cfr. Cn nn. 1 e 5/98) è stata adottata dalla Commissione Ambiente della Camera in sede referente. Al momento di andare in macchina è all'esame delle Commissioni Bilancio e Finanze per i prescritti pareri. Successivamente approderà all'Aula (ove è calendarizzata per metà giugno). Non è escluso venga concessa la sede redigente (esame in Aula solo generale e voto solo finale) o addirittura quella legislativa (esame da parte della sola Commissione).

Sul testo attuale, confermiamo - di massima - il giudizio già espresso: si tratta di un testo notevolmente migliorato rispetto al famoso Accordo Di Pietro (firmato anche da piccole associazioni della proprietà, ma sempre respinto dalla Confedilizia), che ha continuato a gravare negativamente sui lavori parlamentari (di cui infatti il testo Zagatti risente in alcune permanenti vischiosità).

A parte la demagogica introduzione dell'Ici (facoltativa) per gli immobili "non locati" sino all'8 per mille, positiva l'accettazione da parte della Commissione, e nonostante il contrario parere del Governo, di un emendamento dell'on. Radice (Forza Italia) - emendamento per il quale ha direttamente operato la Confedilizia - che accoglie la richiesta (annosa) di esonero dalla tassazione dei fitti non percepiti dagli inquilini morosi. Auspichiamo solo che la norma possa resistere agli "assalti" in contrario che il Governo certamente reitererà prima della sua approvazione definitiva, nonostante l'accettazione in sede di Finanziaria - da parte dello stesso Governo - di un emendamento dell'on. Ballaman (Lega) che impegna l'Esecutivo nello stesso senso.

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

Scarsa trascrizione dei preliminari

Solo il 5 per cento circa dei preliminari è stato trascritto (nel primo anno di applicazione della legge relativa) nonostante quella della stipula di un compromesso sia una prassi commerciale diffusa, di cui si avvale normalmente circa il 90 per cento degli acquirenti di un immobile.

Lo ha rilevato la Federnotai nel corso di una conferenza stampa tenuta a Roma congiuntamente a Federconsumatori e Movimento consumatori.

I dati confermano i risultati di un'analoga indagine compiuta da Confedilizia e Fiaip, di cui abbiamo già dato conto.

Amendolagine Presidente Confedilizia Lombardia

La Federazione regionale lombarda della proprietà edilizia ha provveduto ad eleggere il presidente e i vicepresidenti. Presidente è stato nominato il gr. uff. Giuseppe Amendolagine; vicepresidenti l'avv. Enrico Cantoni e l'avv. Achille Lineo Colombo Clerici.

Produzione edilizia: oltre 220miliardi

Il valore della produzione edilizia è stato calcolato dal Cresme, per il '97, in 222.086 miliardi di lire. Di questa cifra, oltre 37miliardi sono stati spesi per opere di manutenzione ordinaria e i rimanenti 184miliardi per investimenti, suddivisi all'incirca a metà fra "nuovo" (92.500 miliardi) e manutenzione straordinaria (91.500 miliardi). Il mercato delle demolizioni ha un valore di oltre 8.500 miliardi.

È specioso affermare che i proprietari possano chiedere (di affitto) quello che vogliono. Chiedono la cifra che il mercato può sostenere, come fanno tutti.

Walter Block

Sono trascrivibili i vincoli urbanistici da leggi regionali

Nei registri immobiliari è trascrivibile il vincolo di destinazione urbanistica discendente dalla legislazione regionale: è questo il principio espresso nella circolare n. 116/T emanata il 4 maggio scorso dal dipartimento del Territorio del ministero delle Finanze. Nella fattispecie si trattava del vincolo di destinazione di un dato immobile a struttura sociosanitaria, previsto dalla legge della Regione Emilia Romagna n. 2 del 12 gennaio 1985 e di cui l'articolo 42 di tale legge prescrive appunto la trascrizione nei Registri immobiliari.

L'urbanistica passa a Regioni e Comuni

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* un fondamentale decreto legislativo (il n. 112/98), che conferisce a Regioni ed Enti locali funzioni e compiti amministrativi oggi dello Stato, in attuazione della legge 59/97 (cosiddetta Bassanini I). Si tratta di un trasferimento di competenze che non ha eguali, investendo vastissimi settori dell'economia (artigianato, industria, energia, miniere, commercio, turismo...) oltre a territorio e ambiente. Il testo è disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni interessate.

Ogni Regione, entro il 30.9.98, provvede (art. 3, c. 1) a stabilire quali funzioni trattenere nell'ambito della propria competenza (conseguentemente le altre funzioni risultano delegate agli enti locali). Con la stessa legge regionale (art. 3, c. 3) si attribuiscono agli Enti locali le necessarie risorse. I decreti del presidente del Consiglio dei ministri che danno at-

tuazione al d.lgs. 112 sono emanati (art. 3, c. 6) entro il 31.12.'99, determinando la decorrenza (art. 7, c. 1) dell'esercizio delle funzioni conferite a Regioni ed Enti locali con il contestuale trasferimento di beni e risorse finanziarie, umane, strumentali e organizzative. Tale trasferimento può essere graduato (art. 7, c. 2, lett. a), ma con date certe ed entro il 31.12.2000.

Ricordiamo qui le disposizioni del d.lgs. 112 che maggiormente toccano la proprietà immobiliare.

Sono attribuite agli Enti locali le funzioni amministrative di controllo sul risparmio energetico e sull'uso razionale dell'energia (art. 31, c. 1), assegnandosi in particolare alle Province il controllo sul rendimento energetico degli impianti termici (art. 31, c. 2, lett. d).

In tema di urbanistica, pianificazione territoriale e bellezze naturali permangono poche funzioni in capo allo Stato (art. 54), quali: osservatorio e monitoraggio delle trasformazioni territoriali; normativa tecnica per opere in cemento armato e in acciaio e per costruzioni in zone sismiche; programmi innovativi in ambito urbano che implicino un intervento coordinato di più amministrazioni statali. La Regione, con propria legge, prevede (art. 57) che il piano territoriale di coordinamento provinciale assuma valore ed effetti di piano di tutela in più settori (protezione della natura; tutela di ambiente, acque e difesa del suolo; tutela delle bellezze naturali), purché siano esplicitate intese fra Province e Pubbliche Amministrazioni competenti.

Nel settore dell'edilizia residenziale pubblica restano allo Stato (art. 59) i compiti relativi a: principi di carattere generale e unitario; definizione dei livelli minimi di servizio abitativo; concorso (con Regioni ed Enti locali) all'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse nazionale; acquisizione, elaborazione e diffusione di dati sulla condizione abitativa (viene istituito un "Osservatorio della condizione abitativa"); definizione dei criteri per favorire l'accesso al mercato della locazione dei meno abbienti. Contestualmente al trasferimento di competenze alle Regioni vengono soppressi (art. 62, c. 2) il Cer (Comitato per l'edilizia residenziale pubblica) e il Segretario generale del Cer. Una successiva legge provvederà (art. 64) a definire l'assetto del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Di estremo rilievo è la sezione dedicata al catasto. Le relative disposizioni sono esaminate in altro articolo, su questo stesso numero di *Cn*, che illustra tutte le novità legislative in materia catastale.

8° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia

12 settembre 1998 - Piacenza, Sala Convegni Banca di Piacenza (via 1° maggio 37)

RESPONSABILITÀ IN AMBITO CONDOMINIALE

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **Dott. Prof. Stefano Maglia**

1. Il concetto di responsabilità. 2. Responsabilità contrattuale, extra-contrattuale e penale dell'amministratore. 3. Casistica in tema di sicurezza del lavoro, fisco, sicurezza degli impianti, cose in custodia, violazione del regolamento e responsabilità del conduttore.

QUESTIONI SPECIFICHE

Scaletta quesiti

1. La responsabilità riguardante la tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro nell'ambito del condominio.
2. Il condominio quale sostituto d'imposta: la responsabilità in caso di inottemperanza agli obblighi amministrativo-contabili recentemente introdotti.
3. Ambito della responsabilità di amministratore e proprietari in materia di conduzione e sicurezza degli impianti.
4. Configurabilità e limiti della responsabilità penale dell'amministratore di condominio.
5. Furto in appartamento: responsabilità dell'amministratore per difetto di vigilanza?
6. Responsabilità in caso di omissione, omesso versamento e mancata certificazione della ritenuta d'acconto.
7. Responsabilità in caso di mancata e/o sottofatturazione relativa a lavori condominiali.
8. Detrazione del 41%: responsabilità dell'amministratore per decadenza cagionata da proprie omissioni.
9. I limiti alla responsabilità dell'amministratore da custodia sulle parti comuni.

LE LOCAZIONI TRANSITORIE

Introduzione e principi generali

Relazione di base: **Prof. Avv. Vincenzo Cuffaro**

1. Le esigenze transitorie del conduttore. 2. Effetti sulla durata del rapporto. 3. Effetti sugli altri aspetti del rapporto. 4. Gli aspetti formali del contratto. 5. Il momento genetico del rapporto. 6. La simulazione. 7. I problemi probatori. 8. Rapporti delle locazioni transitorie con le previsioni dell'art. 80 L. 392/78.

QUESTIONI SPECIFICHE

Scaletta quesiti

1. Locazione transitoria abitativa: la natura delle esigenze transitorie.
2. Locazione transitoria non abitativa: la natura delle esigenze transitorie.
3. Il contenuto e la formulazione del contratto: l'enunciazione della transitorietà.
4. Le locazioni stipulate da persone giuridiche.
5. I problemi probatori: l'onere della prova; l'oggetto della prova.
6. Le esigenze di studio e di lavoro: gli effetti di tali esigenze; la tassatività dell'indicazione; le varie fattispecie.
7. La rinnovazione del contratto di locazione transitoria: l'ipotesi della rinnovazione tacita; l'ipotesi della rinnovazione pattizia medio tempore.
8. Le esigenze transitorie del locatore.
9. I rapporti con la disciplina dei patti in deroga.

Altre informazioni anche logistiche al sito Internet
<http://www.confedilizia.it>

Patti in deroga locazioni transitorie

A fine maggio, la stampa - anche quotidiana - ha dato ampio risalto ai contenuti di una sentenza della Cassazione (n. 4678 dell'8.5.98). Si tratta di una decisione che inverte il ristretto tema dell'inapplicabilità (per quanto da essa stabilito) dei patti in deroga alle locazioni transitorie per motivi di studio e di lavoro e che non costituisce, in ogni caso, orientamento consolidato (essa è anzi andata di contrario avviso, oltre che al Tribunale, alla Procura Generale della Cassazione). Comunque, si ricorda che i contratti Confedilizia contengono la cosiddetta "clausola di salvaguardia" (con caducazione espressa dall'intero contratto nel caso dovesse prevalere l'orientamento anzidetto in materia di inapplicabilità dei patti in deroga). Non a caso la sentenza di cui trattasi è stata emessa a proposito di un contratto siglato da Sunia e Asspi.

A RaiUno il 26 giugno in onda la Confedilizia

La Confedilizia avrà un'altra trasmissione nell'ambito delle tribune televisive dell'accesso, dopo quella del 10 giugno. *Dieci minuti di Confedilizia* sarà trasmessa mercoledì 26 giugno, su RaiUno, alle ore 9.35, subito dopo la chiusura di *Uno-mattina*.

Colui che critica gli alti tassi d'interesse ha in mente un tasso d'interesse "equo". Ma un tasso d'interesse "giusto", o un prezzo "equo" non esiste. Questo è un concetto atavico, un rimando al medioevo, quando i monaci disquisivano sulla questione, ed anche su quanti angeli potessero stare sulla punta di un ago. Se c'è qualche significato nella dottrina del tasso d'interesse "giusto", può essere soltanto il tasso reciprocamente accettabile per due adulti consenzienti, e cioè è esattamente il tasso d'interesse stabilito dal mercato.

Walter Block

LOCAZIONI GIURISPRUDENZA

Immobile locato, lavori di adeguamento

Pretura di Busto Arsizio - 21 aprile 1997, n. 245
Est. Mazzeo - Soc. Bar Madyson (avv. Cornacchia) c. Lupi (avv. Cattaneo).

L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale per la quale è stato locato (che può consistere anche nella mancanza, originaria o sopravvenuta, dei requisiti all'uopo prescritti dalla pubblica autorità) non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo (previsto dall'art. 1575, n. 2, c.c.) di conservare, e non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito. (Nella fattispecie è stata esclusa la sussistenza dell'obbligo del locatore di sostenere la spesa di realizzazione di un servizio igienico per disabili imposta dall'autorità amministrativa ai fini dell'adeguamento di un esercizio-bar alla normativa della L. 9 gennaio 1989, n. 13, recante: «Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati» ed è stato, altresì, riconosciuto il diritto del locatore medesimo al ripristino del preesistente stato dell'immobile, mediante eliminazione del manufatto, a spese del conduttore al momento della cessazione della locazione e della riconsegna della res. locata). (C.c. art. 1575; c.c. art. 1590; c.c., art. 1592; c.c. art. 1593) (1).

(1) Nel medesimo senso, pur con riferimento ad una diversa fattispecie, v. Cass. 25 febbraio 1981, n. 1142, in *Arch. civ.* 1981, 717. Cfr. inoltre Cass. 14 febbraio 1975, n. 590 e Cass. 10 luglio 1974 n. 2043, entrambe riportate in massima in C. Sforza Fogliani, e R. Baglioni, *Il codice delle locazioni*, Ed. La Tribuna, Piacenza 1996, 547.

Il testo della sentenza è integralmente pubblicato sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

REGISTRO AMMINISTRATORI PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Lavori extra, compenso extra

PRETURA DI PERUGIA
Sez. dist. Foligno
6 febbraio 1998, n. 9.

Est. Cristiani - Tedeschi (avv. ti Grilli e Pepe) c. Condominio ex Carbuco in Foligno (avv. ti Campiani e Angeli).

Amministratore del condominio - Compenso - Determinazione - Lavori che esulano dall'ordinaria amministrazione - Maggior compenso - Spettanza.

Il compenso dovuto all'amministratore di condominio è determinato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1135 n. 1 c.c. o in mancanza dal giudice, in base all'art. 1709 c.c., è legato da rapporto sinallagmatico solo con le prestazioni professionali dell'amministratore c.d. ordinarie. L'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria occupa l'amministratore oltre misura con riguardo ad attività che per legge non gli competerebbero e con un impegno proiettato ben oltre la fase della sola rappresentanza sostanziale dei condomini. Pertanto, di fronte a lavori che esulano dall'ordinaria amministrazione è dovuto all'amministratore un compenso *extra* rispetto all'onorario annuale pattuito. (C.c., art. 1135) (1).

(1) Non risultano editti precedenti in ordine all'esatta fattispecie.

La sentenza è integralmente pubblicata sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

Lo Stato può creare soltanto una regola generale, con una o due eccezioni al massimo. Il mercato non ha limitazioni del genere: le sue flessibilità e complessità trovano limite solo nell'inventiva di chi vi opera.

Walter Block

TUTTOCONDOMINIO

Multiproprietà e condominio

Per il Tribunale di Napoli (sez. X, 21 marzo 1989, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 512), la multiproprietà può essere definita come la contitolarità di concorrenti diritti di proprietà; trattasi quindi di un condominio non avente carattere assoluto, in quanto oggetto di autolimitazione reciproca preventiva da parte dei multiproprietari.

In realtà sulla natura di questo istituto e sui suoi rapporti con la disciplina condominiale la dottrina non è affatto conforme.

Seppur la maggioranza di essa, infatti, continua a rifiutare l'applicabilità alla multiproprietà della disciplina della comunione, più recentemente è emersa una contraria e condivisibile posizione per la quale «si deve ammettere la riconducibilità della multiproprietà immobiliare alla comunione delineata dall'art. 1100 c.c. (con le integrazioni ricavabili dagli artt. 2247 e 2248 c.c.)». Per questo autore (Vincenzi, *Multiproprietà immobiliare*, Padova 1992, 167), infatti, «si tratta di un tipo di comunione convenzionale che ha ad oggetto una unità immobiliare. Alla proprietà *pro quota* dell'unità si aggiunge la proprietà *pro quota* delle parti comuni dell'intero complesso. La comunione è indivisibile ex art. 1112 c.c. ed immodificabile nella sua destinazione all'uso turistico-residenziale (se non con le modalità stabilite nel regolamento). La disciplina di questa comunione è rintracciabile principalmente in un regolamento accettato dai multiproprietari all'unanimità. Analogo regolamento disciplina il condominio delle parti comuni (ferme restando le norme codicistiche inderogabili).

La chiave di volta della costruzione sta nella riconosciuta possibilità di dar vita, seppur a certe condizioni, a una comunione indivisibile in forza della volontà unanime dei partecipanti, ex art. 1112 c.c.».

Riguardo all'amministrazione, è stato inoltre rilevato che «nella multiproprietà il multiproprietario non può partecipare personalmente all'amministrazione in quanto al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto in multiproprietà (e regolamenti allegati), si impegna ad accettare incondizionatamente tutte le disposizioni che la società venditrice predispone unilateralmente. Queste disposizioni pongono sostanziali limitazioni all'uso ed alla disponibilità del bene in quanto impediscono il compimento di atti, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, al multiproprietario» (Cuminetti, *La figura dell'amministratore nel condominio e nella multiproprietà*, in *Arch. loc. e cond.* 1988, 269); è inoltre da sottolineare «la diversità di ampiezza e peso del potere di rappresentanza che l'amministratore del condominio può esercitare nei limiti del suo mandato, potendo essere convenuto in giudizio per le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, non potendo invece compiere azioni aventi ad oggetto diritti spettanti ai singoli proprietari. Viceversa, nella multiproprietà, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente sia le parti comuni che le singole proprietà».

Si noti che recentemente è stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale*, seconda Serie spec., n. 96 del 19 dicembre 1994, la Dir. CEE 47/94, che mira a tutelare gli acquirenti di immobili in multiproprietà.

Tratto dal CD-ROM *TuttoCondominio* (a cura di C. Sforza Fogliani, G. Ferrari, S. Maglia), Ed. La Tribuna, Piacenza 1996, ver. 1.0.

Assoedilizia: i ratei delle successioni a tassi troppo alti

Troppo alto il tasso per la dilazione del pagamento dell'imposta di successione. E l'Associazione milanese della proprietà edilizia (aderente a Confedilizia) chiede l'intervento dei parlamentari lombardi. «Mentre il Governo si preoccupa di assicurare ai mutui per la casa l'equità sul piano degli interessi da corrispondere alle banche e si attiva per raggiungere la soglia del 5% - afferma una nota diffusa dall'Assoedilizia - non si accorge che per la dilazione dell'imposta di successione lo Stato richiede il 9% annuo». Quasi il doppio dell'interesse legale.

L'associazione ricorda che un tempo rateizzare l'imposta di successione costava per legge il 5% di interesse. Otto anni fa l'aliquota è stata elevata al 9% e da allora ci si è dimenticati di aggiornarla.

Le quote dell'imposta di successione - osserva l'Assoedilizia - sono estremamente elevate: raggiungono infatti anche il 30 del valore dei beni.

Alla studio del ministero delle Finanze esisteva già un progetto per la riduzione delle aliquote, che avrebbe dovuto ricondurre entro margini di maggiore competitività europea questo regime fiscale oggi fuori dai canoni comunitari. Ma nulla è stato fatto. Anzi, permane l'interesse per la dilazione dell'imposta in misura prossima ai limiti dell'usura.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Iscrizione Ruolo periti

La Direzione generale commercio, assicurazioni e servizi (Div. IV) del Ministero dell'Industria ha accolto, con apposito decreto, un ricorso promosso dalla Fiaip avverso il diniego di iscrizione di un agente nel Ruolo periti ed esperti tenuto dalla Camera di commercio di Bologna (CAT. XXII "Attività varie" SUB-CAT. 15" Periti in stima e valutazione di immobili"). Il Ministero - su conforme parere della Commissione centrale per l'esame dei ricorsi dei periti e degli esperti - ha stabilito che l'iscrizione da un triennio nell'Albo mediatori - sezione immobiliare abilita di per sé all'iscrizione al Ruolo anzidetto. Non occorre, cioè, alcuna dimostrazione di esperienza professionale.

Adesione alla Fita

La Fiaip ha aderito alla Fita. «Si tratta di un accordo» ha dichiarato il presidente nazionale, Luciano Passuti, «a cui la Fiaip attribuisce la massima importanza in ragione delle molteplici sinergie che si potranno creare con gli altri settori del terziario».

Con l'adesione a Fita-Confindustria, la Federazione degli agenti immobiliari (alla quale aderiscono 12 mila operatori, di cui oltre 4 mila titolari di agenzie immobiliari distribuiti su tutto il territorio nazionale) «ha voluto essere partecipe», ha spiegato ancora Passuti. «delle iniziative di una confederazione che rappresenta, a livello nazionale, comunitario e internazionale, il settore delle imprese dei servizi professionali, tra i quali non poteva mancare l'intermediazione immobiliare e turistica».

Con l'adesione dell'associazione degli agenti immobiliari, la Fita raggiunge la quota di 44 associazioni di categoria in rappresentanza di circa 20 mila aziende e di oltre 200 mila addetti, che producono un volume d'affari annuo che supera i 60 mila miliardi di lire.

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Decreto legislativo multiproprietà

Il Consiglio dei ministri ha approvato lo schema di decreto legislativo in tema di multiproprietà delegato dalla legge comunitaria (cfr. Cn magg. '98): si prevede una serie di norme a tutela di chi sottoscrive un contratto di multiproprietà, a partire dal diritto di ripensamento, dal prospetto informativo per il cliente e dall'obbligo di fidejussione nel caso l'immobile sia in costruzione. Il testo governativo è all'esame delle Commissioni parlamentari per il parere di legge.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tassazione edifici locati

Registriamo due altre decisioni favorevoli (ora, della Commissione tributaria regionale di Roma) a proposito delle modalità di tassazione degli edifici vincolati locati. La questione, com'è noto, dovrà essere decisa in termini definitivi dalla Cassazione, al cui esame è già sottoposta.

La Commissione tributaria regionale di Roma - in una delle due decisioni - ha testualmente affermato: "Dalla lettura del 2° comma dell'art. 11 L. 413/91 risulta evidente che il reddito degli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 va determinato "in ogni caso" mediante la minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato. La dizione "in ogni caso" è stata chiaramente usata dal legislatore per contrapporre la regolamentazione di tale fattispecie alla normativa dettata per gli altri casi trattati dalle disposizioni precedenti, intendendo evidentemente concedere l'agevolazione fiscale ai proprietari di immobili soggetti a vincolo, predeterminando la loro base imponibile indipendentemente dal reddito prodotto a seguito di rapporto locativo. Ritiene il Collegio che tale agevolazione persegua una finalità di tutela del patrimonio storico e artistico della nazione, favorendo i proprietari di detti immobili al fine di provvedere all'esecuzione delle peraltro costose opere di manutenzione e conservazione. Ciò in quanto la conservazione del patrimonio storico-artistico compensa il minor introito tributario, così come il minor aggravio fiscale contribuisce a compensare gli oneri a carico dei proprietari di tali beni sia per le spese di conservazione che in relazione ai vincoli di legge che ne limitano la disponibilità".

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

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

Gli importi dei contributi, con riferimento alle diverse tipologie di rapporto e categorie di lavoratori, sono i seguenti:

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

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

Il 10 luglio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°-4-'98 e il 30-6-'98.

Firenze: incontro regionale

Il dott. Renzo Gardella, presidente dell'Assindatcolf, con i vicepresidenti ing. Casale e cav. Casprini e il segretario geom. Gardenghi, ha tenuto a Firenze un incontro con rappresentanti dell'Assindatcolf e delle Associazioni territoriali della Confedilizia della Toscana.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnatario e occupante abusivo

Locazione - Molestie di fatto - Inattuazione del rapporto - Estensione analogica della norma - Fattispecie (Cod. civ., art. 1585).

La disposizione in base alla quale il conduttore ha facoltà di agire in nome proprio contro le molestie di fatto arrecate da terzi al godimento della cosa è applicabile in via analogica al caso in cui il fatto illecito altrui impedisca l'attuazione del rapporto (nella specie, è stato ritenuto che l'assegnatario di alloggio Iacp ancorché non ne abbia conseguito la detenzione, sia legittimato ad agire direttamente contro il terzo che occupi abusivamente l'immobile per ottenere la disponibilità e/o il risarcimento del danno).

Corte di Cassazione; sezione I civile; sentenza 22 febbraio 1996, n. 1411; Pres. ed est. Cantillo, Rel. Nardino, P.M. Lugaro (concl. diff.); D'Onofrio (Avv. Perna) c. Mollica. Conferma App. Napoli 17 novembre 1990

CASSA PORTIERI

CONSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Notiziario, secondo numero

È uscito il secondo numero del *Notiziario della Cassa Portieri*, che riporta notizie pratiche per i portieri e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati in tema di indennità di malattia. Viene chiarito, anche con esempi concreti, come fare per chiedere alla Cassa il rimborso dell'indennità economica corrisposta al lavoratore da parte del datore di lavoro. Sono allegati moduli per l'informativa ai dipendenti (in applicazione della legge sui dati personali, n. 675/96), per la richiesta di dati e per illustrare il contributo di assistenza contrattuale.

Copia del *Notiziario* e informazioni sul funzionamento della Cassa si possono ottenere scrivendo a: Cassa Portieri, via Tagliamento 45, 00198 Roma, oppure telefonando ai numeri 06.88.41.525 - 06.88.41.527 o inviando un fax allo 06.88.41.529.

Tutto sull'Ici

ALIQUOTE

Tipo di Aliquota	Livello	Fattispecie	Fonte normativa
Ordinaria	4 - 7 per mille	Generale	Art. 6, c. 2, d.lgs 504/92 come modificato dall'art. 3, c. 53, l. 662/ '96
Minima	4 per mille	Generale, nel caso il Comune non abbia deliberato entro il 28.2.'98	Art. 6, c. 2, d.lgs 504/92 come modificato dall'art. 3, c. 53, l. 662/ '96
Diversificata rispetto all'ordinaria	4 - 7 per mille	Immobili diversi dalle abitazioni	Art. 6, c. 2, d.lgs 504/92 come modificato dall'art. 3, c. 53, l. 662/ '96
Diversificata rispetto all'ordinaria	4 - 7 per mille	Immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale	Art. 6, c. 2, d.lgs 504/92 come modificato dall'art. 3, c. 53, l. 662/ '96
Diversificata rispetto all'ordinaria	4 - 7 per mille	Alloggi non locati	Art. 6, c. 2, d.lgs 504/92 come modificato dall'art. 3, c. 53, l. 662/ '96
Agevolata	Inferiore all'ordinaria	Per Enti senza scopo di lucro	Art. 6, c. 2, d.lgs 504/92 come modificato dall'art. 3, c. 53, l. 662/ '96
Agevolata	Anche inferiore al 4 per mille	Per immobili oggetto di interventi volti a: <ul style="list-style-type: none"> • recupero unità immobiliari inagibili o inabitabili situate nei centri storici; • recupero di immobili di interesse artistico o architettonico situati nei centri storici; • realizzazione di autorimeesse o posti auto anche pertinenziali; • utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori	Art. 1, c. 4, l. 449/97
Minima	4 per mille	Fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente costruzione e vendita di immobili	Art. 8, c. 1, d.lgs. 504/ '92, come modificato dall'art. 3 c. 55, l. 662/ '96
Ridotta prima casa	Inferiore all'ordinaria	Abitazione principale del proprietario (persona fisica o socio di cooperativa edilizia a proprietà indivisa) o del conduttore con contratto registrato	Art. 4, c. 1, d.l. 437/ '96 conv. dalla l. 1, 556/ '96

Primo volumetto de "la guida del contribuente", dedicato alla riforma fiscale. È stato inviato a tutte le Associazioni territoriali

Annuario mondiale degli aderenti alla FIABCI (Federazione internazionale delle professioni immobiliari). Informazioni presso la Confedilizia centrale

Pratica pubblicazione di *Gente Money* dedicata al condominio. Una guida per «come risolvere le liti ed evitare tutti i problemi»

CONFEDILIZIA
i patti in deroga
in buone mani

DETRAZIONI E RIDUZIONI

Importo	Fattispecie	Fonte normativa
Detrazione dall'imposta di 200.000 annue	Abitazione principale (anche per assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa e di Iacp)	OBBLIGO Art. 8, c. 2 e c. 4, d.lgs 504/92, come modificato dall'art. 3, c. 55, l. 662/96
Riduzione dell'imposta fino al 50%. Oppure detrazione dall'imposta fino a 500.000 annue	Abitazione principale (anche per assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa e di Iacp)	FACOLTÀ Art. 8, c. 2 e c. 4, d.lgs 504/92, come modificato dall'art. 3, c. 55, l. 662/96
Riduzione dell'imposta fino al 50%. Oppure detrazione dall'imposta fino a 500.000 annue	Abitazione principale (anche per assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa e di Iacp) per categorie di soggetti in situazione di particolare disagio economico-sociale	FACOLTÀ Art. 8, c. 2 e c. 4, d.lgs 504/92, come modificato dall'art. 3, c. 55, l. 662/96
Detrazione dall'imposta superiore a 500.000 lire fino a concorrenza dell'imposta	Abitazione principale	FACOLTÀ Art. 58, c. 3, d.lgs 446/97
Riduzione dell'imposta del 50%	Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati	FACOLTÀ Art. 8, c. 3, d.lgs 504/92, come modificato dall'art. 3, c. 55, l. 662/96

AGEVOLAZIONI

Fattispecie	Fonte normativa
ABITAZIONE PRINCIPALE È in facoltà del Comune considerare tale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata	Art. 3, c. 56, l. 662/96
ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'EMIGRATO per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato si considera adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto in Italia purché non locata	Art. 1, c. 4-ter d.l. 16/93 conv. dalla l. 75/93

COSE DI CASA

Etichetta frigoriferi

La G.U. ha pubblicato il Decreto Ministero Industria 2.4.98 recante "Modalità di applicazione della etichettatura energetica a frigoriferi domestici, congelatori e relative combinazioni". Il provvedimento (il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni interessate alla Confedilizia centrale) prevede che frigoriferi, congelatori e conservatori per uso domestico siano muniti di etichetta sui consumi di energia. Dal 7 novembre prossimo è vietata la vendita al pubblico degli elettrodomestici in questione che non ne siano provvisti.

AMENITÀ

Non sapeva che ...

Un esponente di una piccola associazione di proprietari (il solito da Bologna ...) ha fatto la sua sparata: con la riforma del catasto, cadrà l'equo canone. Tanto, a tenore dell'art. 12, ultimo comma, della legge dell'equo canone, ha spiegato dall'alto della sua competenza al *Resto del Carlino* (che gli ha fatto l'onore di un titolo a 2 colonne). La precitata norma - ha spiegato sempre l'esponente Uppi - prevede, infatti, che le modalità di calcolo dell'equo canone si applichino "fino all'attuazione della riforma del catasto edilizio urbano". Peccato, però, che l'esponente in parola non sapesse che l'art. 12 anzidetto è stato abrogato con D.L. 13.9.1991 n. 299, convertito nella L. 18.11.1991 n. 363.

... ma anche Visco non sa ...

Il ministro Visco ha detto - in una riunione ABI di metà maggio - che le imposte vanno diminuite, ma che bisogna cominciare dalle imprese. "Ci sono anche le persone fisiche - ha detto - ma io penso che sia bene che aspettino un po' perché le imprese hanno problemi di concorrenza". Grazie, ministro Visco. Forse Lei non sa che le imposte sulla casa sono aumentate, dal 1980, del 940 per cento ... Altro che problemi di concorrenza. Qua, siamo alla ... sopravvivenza!

Nuove disposizioni per la prevenzione incendi

È stato emanato un nuovo regolamento disciplinante i procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi. Si tratta del dpr 12.1.'98, n. 37, il cui testo le Associazioni interessate possono richiedere alla Sede centrale.

Si rammenta che l'elenco dei locali, attività, depositi, impianti e industrie pericolose i cui progetti sono soggetti all'esame del Comando provinciale dei Vigili del fuoco e il cui esercizio è soggetto a visita e controllo per il rilascio del certificato di prevenzione incendi è contenuto nel d.m. 16.2.'82: vi sono compresi, fra gli altri, "edifici pregevoli per arte o storia", caldaie con potenzialità superiore a 100mila Kcal/h, "autorimesse private con più di 9 autoveicoli", "edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri" e "vani di ascensori e montacarichi in servizio privato aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 metri, installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 metri".

L'art. 1, c. 5, prevede uniformità di procedure, rinviando ad un decreto interministeriale le modalità per la presentazione delle domande, il contenuto delle stesse e la documentazione da allegare. Tale decreto (Interno e Funzione pubblica) è stato emanato il 4.5.'98 (il testo può venire richiesto alla Sede centrale dalle Associazioni territoriali).

L'art. 2, c. 2, impone al Comando provinciale dei Vigili del fuoco di pronunciarsi nel termine di 45 giorni dalla data di presentazione dei progetti, termine prorogabile di altrettanti giorni solo in caso di complessità del progetto. Suscita però pesantissime perplessità la previsione del silenzio-rifiuto, tenuto conto della circostanza - da tutti sperimentabile - che per molti Comandi provinciali il termine di 45 giorni è impossibile da rispettare.

Altrettanto grave, se non ancora di più, risulta la norma transitoria (art. 8) che fissa identico termine di 45 o 90 giorni per il disbrigo delle pratiche pendenti alla data di entrata in vigore del regolamento (8.5.'98). Non si comprende infatti come domande giacenti da mesi e mesi possano trovare repentinamente risposta nel volgere di poche settimane. Nel frattempo il Ministero dell'Interno ha emanato una circolare in cui precisa che la disposizione del silenzio-rifiuto non impedisce al Comando di provvedere anche successivamente alla scadenza dei termini, ferme restando le eventuali responsabilità, in particolare, dei

Nulla osta provvisorio di prevenzione incendi

Disposizioni normative vigenti che prevedono misure tecniche di adeguamento sulla sicurezza antincendio e relativi termini temporali di attuazione

Disposizione	Attività (D.M. 16.2.1982)	Termine di adeguamento
DM 16 maggio 1987 n. 246	94 - edifici civile abitazione	27 giugno 1992
DM 20 maggio 1992 n. 569	90 - ed. storici destinati a musei ecc.	4 marzo 1996
DPR 30 giugno 1995 n. 418	90 - ed. storici destinati a biblioteca ecc.	7 ottobre 1996
DM 25 agosto 1992	85 - edilizia scolastica	31 dicembre 1999
DM 9 aprile 1994	84 - attività turistico-alberghiere	26 aprile 1999
DM 13 ottobre 1994	4/b - depositi di GPL con capacità >5 mc.	12 novembre 2001
DM 10 maggio 1995	22 - depositi soluzioni idroalcoliche	9 giugno 2000
DM 19 agosto 1996	83 - locali di pubblico spettacolo	12 settembre 1999

funzionari incaricati del procedimento.

Un nuovo obbligo entra in vigore (art. 5) per i responsabili di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi: devono effettuare verifiche e interventi di manutenzione secondo le scadenze temporali indicate dal Comando provinciale e assicurare l'informazione e la formazione del personale dipendente in tema di prevenzione incendi. Tali verifiche, interventi e attività di formazione e informazione devono essere annotati in apposito registro.

Il procedimento per la richiesta di deroga alle norme di prevenzione incendi (art. 6) viene snellito e affidato agli ispettori regionali dei Vigili del fuoco.

Il nulla osta provvisorio (art. 7) diventa atto definitivo purché siano

rispettate le misure minime ed essenziali di prevenzione incendi e vengano eseguiti quegli interventi di adeguamento previsti dalle vigenti normative per le attività esistenti e quelli che verranno indicati, entro tre anni, con specifico decreto del ministro dell'Interno. Le disposizioni oggi in vigore che prevedono interventi sono riportate nella tabella qui pubblicata. Per quel che riguarda l'edilizia civile, si precisa che già al 27.6.'92 dovevano essere eseguite le seguenti opere di adeguamento: a) per edifici con altezza superiore a 24 metri, comunicazioni protette verso scale, ascensori e locali cantinati; b) per edifici con altezza oltre 32 metri, installazione di idoneo impianto di illuminazione di sicurezza e dotazione di idoneo impianto antincendio fisso con idranti.

CONSORZI DI BONIFICA

Alle Camere interventi a catinelle

L'on. Foti (An) interroga il ministro delle Finanze per sapere se la vigente normativa consenta (o se sia comunque equo) di pagare interessi moratori semestrali del 6% per contributi di bonifica anche se versati con pochi giorni di ritardo e di richiedere compensi di riscossione coattiva e diritti di spese per procedure esecutive quando la procedura stessa ancora non ha avuto inizio.

Il deputato di An Messa chiede al ministro delle Finanze di verificare la reale soggezione a contributo dei proprietari immobiliari di alcuni Consorzi di bonifica.

Da un'interrogazione del senatore Mignone (Ds) emerge che il Consorzio di bonifica Alta Val d'Agri (Basilicata) ha appaltato lavori per un importo di quasi 29 miliardi di lire in due gare anziché in una sola, con maggiori oneri per la duplicazione delle procedure di gara e di gestione dei lavori.

L'on. Palmizio (Fi) con un'interrogazione reitera al ministro per le Politiche agricole la richiesta di conoscere quali siano i Consorzi di bonifica che abbiano dichiarato ultimata la bonifica ai sensi del r.d. 215/33 ("legge Serpieri").

Catasto: si è avviata la revisione g

Parte la rivoluzione del catasto. Più esattamente, la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari e dei relativi criteri, prevista dall'art. 3, c. 154-155, della legge 662/'96 ("collegato" alla Finanziaria '97: si veda *Cn* genn. '97) può avere avvio grazie all'avvenuta pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*, dei decreti attuativi. Si tratta del dpr 23.3.'98, n. 138 (sulla citata revisione) e del dpr. 23.3.'98, n. 139 (sulla revisione dell'accatastamento dei fabbricati rurali). I relativi testi sono già stati inviati alle Associazioni aderenti alla Confedilizia, ove si trovano a disposizione dei soci interessati. Altro provvedimento (concernente la cartografia catastale, essenzialmente) era apparso in *Gazzetta* in febbraio (*Cn* aprile '98).

* * * * *

Secondo la definizione dell'art. 1 del dpr 138 la zona censuaria, porzione omogenea di territorio provinciale, può comprendere una porzione di Comune, l'intero territorio di un Comune o un gruppo di Comuni. La revisione è operata dagli Uffici provinciali del Territorio, già Ute. La zona si articola in microzona.

Ciascuna microzona (art. 2) presenta omogeneità di caratteri, servizi e infrastrutture, comprendendo unità immobiliari uniformi per caratteristiche, epoca e destinazione prevalente; omogeneo è anche il locale mercato dei redditi e dei valori. La delimitazione delle microzone è di competenza dei Comuni, con delibera del Consiglio comunale da adottarsi, in prima applicazione, entro il 27.2.'99. In caso di inadempienza provvede l'Ufficio del Territorio. Eventuali osservazioni dei Comuni e dell'Ufficio del Territorio possono essere formulate alla Commissione censuaria provinciale, che decide in via definitiva sull'articolazione in microzone. Le norme tecniche particolareggiate per definire le microzone sono indicate nell'allegato A del dpr.

L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria (art. 3) non è più il vano bensì il metro quadrato di superficie catastale. Le tariffe d'estimo si riferiscono quindi al metro quadrato. Le norme tecniche per determinare la superficie catastale sono indicate dall'allegato C: per quanto concerne gli immobili abitativi si prevede - fra l'altro - il computo dei muri interni e perimetrali esterni per intero (fino a un massimo di 50 cm), mentre per quelli in comunione al 50% (fino a un massimo di 25 cm). I vani accessori a servizio diretto dei principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi)

sono computati per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretto (soffitte, cantine), invece, è computata per il 50% se comunicanti con i vani principali o accessori a servizio diretto; altrimenti, per il 25%. Balconi e terrazze di pertinenza esclusiva si computano per il 25%, fino a 25 mq, e per il 10% per la quota eccedente i 25 mq, se tali pertinenze sono comunicanti con i vani principali o accessori a servizio diretto; si computano, invece, per il 15%, fino a 25 mq, e per il 5% per la quota eccedente, se non comunicanti. Altre norme regolano le unità immobiliari a destinazione collettiva e quelle terziarie.

Per ogni zona censuaria l'Ufficio del Territorio compila (art. 4) un quadro di qualificazione e classificazione, indicando le categorie riscontrate e il numero delle classi in cui ogni categoria si suddivide. Il quadro è approvato dalla Commissione censuaria provinciale.

La revisione delle tariffe d'estimo oggi vigenti è disposta (art. 5) facendo riferimento ai valori e ai redditi medi espressi dal mercato immobiliare, con esclusione dei regimi locativi disciplinati per legge, al netto di spese e perdite eventuali. La revisione consiste nella determinazione, per ogni zona, categoria e classe della rendita catastale al metro quadrato, sulla base dei canoni di locazione annui ordinariamente ritraibili e dei valori di mercato degli immobili, determinandone la redditività attraverso l'applicazione di saggi di rendimento rilevabili nel mercato edilizio locale. Le tariffe sono determinate come media dei valori reddituali unitari con riferimento agli anni 1996-'97.

Ultimato il completamento delle operazioni di revisione delle tariffe, gli Uffici del Territorio (art. 6) indicano conferenze di servizi a livello di zona censuaria, invitando i Comuni compresi nella zona. In caso di dissenso del Comune sulla determinazione delle tariffe, decide la Commissione censuaria provinciale.

Per le unità immobiliari a destinazione speciale (art. 7), la revisione delle rendite si effettua attraverso la definizione, per ciascuna unità, del reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali e al lordo di imposte, sovrapposte e contributi, con riferimento al 1996-'97.

Il classamento consiste (art. 8) nell'attribuire categoria e classe (alle unità a destinazione ordinaria) e categoria (alle unità a destinazione speciale), sulla base della normale destinazione funzionale. La classe, rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile nel mercato edilizio della microzona, dipende dalle

qualità urbane ed ambientali della microzona e dalle caratteristiche edilizie dell'unità e del fabbricato che la comprende. Il Dipartimento del Territorio definisce procedure informatiche valutative parametriche per il classamento, utilizzando il fattore posizionale (che rappresenta caratteri della microzona e qualità dei luoghi circostanti il fabbricato) e il fattore edilizio (basato su caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare).

Per ogni zona l'Ufficio del Territorio procede a rivedere il classamento (art. 9). Il Comune viene sentito per la perequazione del classamento fra microzone. Ai prospetti del classamento, pubblicati per 180 giorni presso i Comuni, si possono presentare osservazioni.

Viene rivista la composizione delle Commissioni censuarie provinciali. Ogni Commissione è composta da un presidente (il presidente della Commissione tributaria provinciale o un presidente di sezione della stessa Commissione tributaria), di dieci membri effettivi e di due supplenti, articolandosi in due sezioni (una per il catasto terreni, l'altra per il catasto urbano). I componenti sono scelti dal presidente del Tribunale avente sede nel capoluogo di provincia fra un numero almeno doppio di esperti designati dall'Amministrazione finanziaria (quattro effettivi e due supplenti), dal Consiglio provinciale sentiti i Comuni (quattro e due) e dagli ordini e collegi delle categorie professionali competenti in materia catastale (due effettivi). Le designazioni devono essere effettuate entro 30 giorni dall'invito del Direttore compartimentale del Territorio.

Nuove disposizioni sono emesse in materia di Commissione censuaria centrale (art. 11).

Le Commissioni censuarie sia provinciali sia centrale continuano ad operare (art. 12) nell'attuale composizione fino alla data d'insediamento dei nuovi membri, fissata per l'intero territorio nazionale con decreto del ministro delle Finanze.

La decorrenza dell'applicazione dei nuovi estimi catastali (art. 13) è fissata per il 1° 1.2000. Le attività devono essere compiute in termini compatibili con tale data. Questo termine risulterà ben difficilmente rispettabile, anche solo a guardare alla data fissata per l'ultimazione della suddivisione in microzone (come s'è detto all'art. 2, il 27.2.'99), per tacere della mole di adempimenti.

È soppressa (art. 14) la vigente (art. 5, dpr 1142/'49, come modificato dall'art. 2 della l. 427/'89) definizione di zona censuaria.

Viene sancita (art. 15) l'inefficienza delle disposizioni del dpr in

questione che fissano funzioni e competenze di organi statali e di enti locali quando diventino incompatibili per decorrenza dell'esercizio, da parte di Regioni ed Enti locali, di funzioni conferite dalle nuove norme sul decentramento (di cui al d.lgs. 112/'98, più sotto illustrato).

* * * * *

Il dpr 139 si occupa della revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali. Sono modificati i criteri per individuare la ruralità che erano fissati dall'art. 9, c. 3, del d.l. 557/'93, convertito dalla legge 133/'94 (cfr. *Cn* marzo '94).

Per essere riconosciuto rurale un fabbricato (o porzione) destinato a edilizia abitativa deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di diritto reale sul terreno, o dall'affittuario del terreno, o dal soggetto che ad altro titolo lo conduce, o dai familiari conviventi a loro carico, oppure - e queste sono novità introdotte dal dpr 139 - da pensionati agricoli o da coadiutori. L'immobile dev'essere utilizzato come abitazione da uno di tali soggetti o da dipendenti che svolgano attività agricola ovvero - disposizione nuova - da addetti all'alpeggio in montagna. Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10mila mq ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario (sono previsti casi di riduzione a 3mila mq, più numerosi rispetto alle precedenti norme).

Cambia il computo per valutare il regime di affari, altra condizione per la classificazione rurale. Il volume di affari derivante da attività agricole di chi conduce il fondo dev'essere superiore alla metà (ad un quarto, nei Comuni montani) del reddito complessivo determinato senza far confluire in esso pensioni agricole. Resta il divieto di classificare rurali fabbricati di categoria A/1 e A/8 e quelli di lusso.

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole individuate dall'art. 29 del dpr 917/'96 e a particolari costruzioni strumentali all'attività agricola.

* * * * *

Va rilevato che peraltro numerose disposizioni riguardanti l'organizzazione del catasto si trovano nel d.lgs. 112/'98 sul decentramento (del quale in altro articolo di questo stesso numero di *Cn* vengono illustrate le altre disposizioni che toccano la proprietà della casa). Tali disposizioni troveranno attuazione graduata nella normativa sia regionale sia statale (entro il 31.12.'99 saranno emanati i dpcm che provve-

generale

deranno a disporre il trasferimento di beni e risorse a Regioni ed Enti locali, da attuarsi entro il 31.12.2000). Nel frattempo saranno attuate le norme dettate dai regolamenti prima illustrati (dpr 138 e 139).

Il d.lgs. 112 prevede che restino allo Stato alcune funzioni (art. 65) relativamente a: studio di metodologie inerenti alla classificazione censuaria; predisposizione di procedure innovative per determinare i redditi immobiliari ai fini delle revisioni generali di estimi e classamenti; disciplina dei libri fondiari; tenuta dei registri immobiliari; disciplina di imposte ipotecarie e catastali, di tasse ipotecarie e di tributi speciali; metodologie per formare mappe e cartografie catastali; controllo di qualità delle informazioni e monitoraggio dei relativi processi di aggiornamento: gestione unitaria e certificata dei flussi di aggiornamento, assicurando il coordinamento operativo perché siano utilizzati attraverso la rete unitaria delle Pubbliche Amministrazioni e consentendo l'accesso ai dati ai soggetti interessati.

Ai Comuni sono attribuite (art. 66, c. 1, lett. a) le funzioni relative alla conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del catasto, nonché alla revisione degli estimi e del classamento. Spetta inoltre ai Comuni (art. 66, c. 1, lett. b) la delimitazione di zone agrarie interessate da eventi calamitosi.

Viene infine assegnata ai Comuni (art. 66, c. 1, lett. d) la "rilevazione dei Consorzi di bonifica e degli oneri consortili gravanti sugli immobili", "rilevazione" della quale né la relazione ministeriale che accompagna lo schema di decreto legislativo né la relazione parlamentare né - ancora - il dibattito svolto nella specifica Commissione bicamerale hanno saputo fornire una pur pallida spiegazione o illustrazione.

Tali funzioni attribuite ai Comuni possono venire esercitate dalle Comunità montane nelle zone di competenza territoriale (art. 66, c. 2).

Viene istituito un "Organismo tecnico" (art. 67, c. 1), con la partecipazione di Amministrazioni statali e comunali, per coordinare le funzioni mantenute allo Stato e quelle attribuite ai Comuni e per provvedere alla formazione di mappe e cartografie catastali (art. 67, c. 2). I Comuni possono svolgere i compiti loro spettanti (art. 67, c. 3) anche attraverso convenzioni con tale organismo.

Se i padroni di casa tentassero di aumentare gli affitti senza che si presentasse una scarsità di alloggi, troverebbero difficoltà a tenere affittati i loro appartamenti, perché sia i vecchi che i nuovi inquilini verrebbero tentati dai prezzi relativamente più bassi chiesti altrove.

Walter Block

Quadro generale delle Categorie

UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

- R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.
- R/2 - Abitazioni in villino e in villa.
- R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.
- R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

- P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.
- P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.
- P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.
- P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.
- P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

- T/1 - Negozi e locali assimilabili.
- T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.
- T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
- T/4 - Pensioni.
- T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.
- T/6 - Stalle, scuderie e simili.
- T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

- V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.
- V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.
- V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.
- V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.
- V/5 - Ospedali.
- V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.
- V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

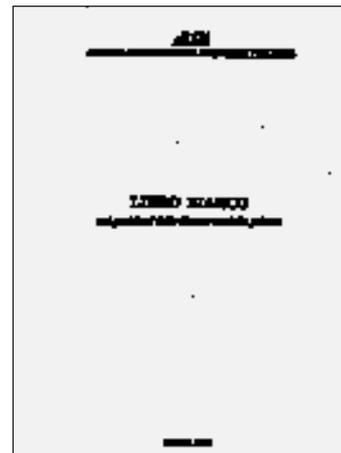
Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

- Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.
- Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.
- Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.
- Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.
- Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.
- Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.
- Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli agricoli.
- Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.
- Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.
- Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

Nella tabella viene riprodotto il quadro generale delle Categorie, contenuto nell'allegato B al dpr 138/98, che modifica la tradizionale, semi-secolare individuazione delle unità immobiliari in categorie A, B ecc.

NOVITÀ



Legislazione edilizia, delle opere pubbliche e della sicurezza del cantiere

"L'amministratore immobiliare, questo sconosciuto"

Unico '98
Le leggi illustrate

SFRATTO IMMOBILE STORICO VINCOLATO

TAR EMILIA ROMAGNA
(Bologna, II sez.) - 15 ottobre 1997

Pres. Laurita, Est. Piazza - Farmacia Due Torri di Bologna ed altro (avv. ti Carullo e Chiesi) c. Comune di Bologna (avv. ti Ferrerio e Michetti), Soc. L'Immobile (avv. Ballerini) e Soc. Lukas Immobiliare (avv. Cristoni).

L'imposizione di vincolo d'interesse storico-artistico su un locale adibito a negozio non impedisce l'esecuzione dello sfratto per finita locazione, comportando il vincolo semplicemente un divieto di svolgere nell'immobile attività in contrasto con l'interesse storico-artistico non anche la necessità di persistenza dell'attività da parte del conduttore (1).

(1) Cfr. Cons. Stato, VI Sez. 27 settembre 1990 n. 819, in *Cons. Stato* 1990, I, 1117.

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. X, 23 gennaio 1997, n. 803.

Pres. Piombo - Est. Spinner - Soc. Trattoria Bagutta (avv. Cavallone) c. Mazzoni ed altri (avv. ti Morvillo, Ceccone e Robolotti).

Contratto di locazione - Risoluzione - Immobile vincolato con provvedimento del Ministro per i beni ambientali e culturali - Esecuzione del rilascio - Disapplicazione del provvedimento amministrativo - Potere del giudice ordinario - Esclusione - Fattispecie.

In tema di controversia sul diritto alla restituzione, conseguente alla risoluzione di un contratto di locazione per la scadenza dei termini, di un immobile vincolato (nella fattispecie, un ristorante) con provvedimento del Ministro per i beni ambientali e culturali ai sensi della L. n. 1089/1939, ben può il giudice ordinario accertare la finita locazione posto che l'esecuzione del rilascio non incide in alcun modo sul vincolo di destinazione gravante sul bene (1).

(1) In senso sostanzialmente conforme, v. Cass. 14 febbraio 1992, n. 1832, in *Arch. loc.* 1992, 793 e Cass. 12 giugno 1990, n. 5688, *ivi* 1990, 814.

Vendita immobili dello Stato

Il ministero delle Finanze ha diramato una circolare di chiarimento della portata dell'art. 14, c. 12, della l. 27.12.'97, n. 449, relativo alla facoltà di alienare beni immobili e diritti reali immobiliari appartenenti allo Stato non conferiti in fondi immobiliari (cfr. *Cn* gennaio '98). In particolare, la cm 112/T del 23.4.'98 precisa, rispondendo a specifici quesiti, che nel caso di cessione mediante trattativa privata non deve applicarsi alcuna maggiorazione dei prezzi di vendita (prevista da una vecchia circolare delle Finanze e invocata dagli uffici periferici).

L'intento della norma è infatti quello di eliminare il carattere di eccezionalità precedentemente attribuito alla trattativa privata, considerando quest'ultimo come metodo ordinario di alienazione e mantenendo l'unico limite nel valore di stima dell'immobile da alienare, che non deve essere superiore a 300 milioni di lire. Introdurre con norme di rango secondario un diverso criterio di quantificazione del prezzo di vendita - afferma la circolare - potrebbe costituire illegittima applicazione della legge nonché vanificazione delle finalità che essa persegue, di accelerazione del processo di dismissione del patrimonio pubblico.

Accertamento Ici '93 e modifiche alla Tarsu

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il provvedimento che, fra l'altro, attribuisce ai Comuni il compito di procedere all'accertamento dell'Ici dovuta per l'anno '93 (cfr. *Cn* aprile '98). Si tratta della l. 8.5.'98, n. 146, che all'art. 3 prevede il passaggio dallo Stato ai Comuni delle funzioni di liquidazione e rettifica delle dichiarazioni, accertamento, riscossione e sanzioni, riferiti al primo anno di applicazione dell'imposta comunale sugli immobili; all'art. 22 abroga la disposizione che permetteva ai Comuni di presentare entro il 31.3.'98 i ricorsi - non presentati nel '93 - contro gli estimi catastali; e all'art. 33 differisce al 31.10.'98 il termine entro il quale i Comuni dovrebbero stabilire le modifiche alla classifiche delle categorie tassabili e alle tariffe della tassa sui rifiuti (ma si tratta di una disposizione priva di effetti per via della trasformazione della tassa in tariffa a partire dal 1° 1.'99).

Tutti quei proprietari che chiedano anche un minimo affitto possono essere accusati di richiesta esosa. Chiunque venda a un qualunque prezzo superiore allo zero può essere accusato di richiesta esosa, perché noi tutti vorremmo non pagare niente (o meno infinitamente), per ciò che compriamo.

Walter Block

DALLE RIVISTE...

L'Accordo Confedilizia-Aniem Affittopoli 2: sono ancora lì

Nuova Rassegna (n. 4/98) pubblica uno studio di Giancarlo Infante su "Condono edilizio per opere eseguite in aree o su immobili soggetti a vincoli". Sul n. 5 della stessa rivista, studio di Domenico Rodella su "La scadenza dei vincoli urbanistici e la possibilità di loro reiterazione".

Su *la Meta sociale* (n. 17/98) intervista al Presidente confederale sul carico Iva in edilizia.

"Locazioni ad uso abitativo e mercato immobiliare: aspetti estimativi": questo lo studio di Maurizio d'Amato che compare sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/98).

Da *il fisco* n. 17/98 traiamo la segnalazione dello studio di Salvatore Albanese e Rosita Donzi su "Incentivi per la ristrutturazione edilizia". Dal n. 18/98 la segnalazione di due studi: uno, di Orazio Dini (Agevolazioni fiscali, recupero edilizio - I lavori cosiddetti condominiali) e l'altro, di Bruno Ascari (La denuncia dei fabbricati ex rurali al Catasto urbano).

Gente Money (n. 5/98) pubblica un approfondito articolo di Saverio Fossati sull'Accordo Confedilizia-Aniem per le ristrutturazioni edilizie, a tutela della proprietà edilizia nei confronti delle imprese.

Le disposizioni in materia di trascrizione di contratti preliminari sono commentate da Stefano delle Monache, Marco Maltoni e Lorenzo Pellegrini su *Le nuove leggi civili commentate* (n. 1/98).

Andrea Tria pubblica su *le leggi illustrate* (n. 5/98) un articolo dal titolo "Parabola satellitare, singola o centralizzata?".

"Il diritto di abitazione, aspetti civilistici e tributari" è il titolo dello studio che Pasquale Liguori pubblica su *Giurisprudenza di merito* (n. 2/98).

Un esaustivo studio su "La nuova tariffa sui rifiuti" di Maurizio Loviseti compare su *La nuova finanza locale* (n. 3/98).

"Urbanistica: la reiterazione dei vincoli di inedificabilità equivale all'espropriazione?": questo il titolo dell'articolo che viene pubblicato da *rassegna T.A.R.* (n. 2/98).

Su *crocevia* (n. 4/98), articolo di Fabio Ferroni e Antonella Manziona su "Le modifiche alla disciplina dei rifiuti: commento al D. Lgs. 389/97 (C.D. Ronchi-bis)".

il Borghese (n. 19/98) pubblica un'inchiesta - con un articolo, anche, di Vittorio Feltri - dal titolo "Affittopoli 2 - Guardateli: sono ancora lì".

Per concludere, diversi studi da segnalare dal *Bollettino tributario*. Sul n. 6/98, studio di Ubaldo Perrucci sul "difficile utilizzo" degli sconti-ristrutturazione. Sul n. 7/98, studio di Stefano Fiaccadori sulla detrazione d'imposta Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Sul n. 8/98, ancora uno studio di Ubaldo Perrucci dal titolo "Parti comuni e «bonus» per l'edilizia".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

INTERNET

Testo Zagatti

Il testo della riforma delle locazioni depositato alla Camera dall'on. Zagatti (Pds, relatore) ed attualmente all'esame del Parlamento è disponibile su Internet al sito Confedilizia <http://www.confedilizia.it>

Ristrutturazioni

Ogni informativa sulle agevolazioni per le ristrutturazioni è disponibile su Internet al sito di Italia Oggi www.Italiaoggi.it

Aliquote

Aliquote, detrazioni e riduzioni deliberate dai Comuni per l'Ici '98 sono consultabili al sito Anci <http://www.ancitel.it/ici98>

LIBRI DA LEGGERE

Architettura

Guido Nardi, *Angelo Mangiarotti*, Maggioli ed., pp. 298, lire 48.000

Condominio

Prontuario del condominio, Esselibri-Simone ed., via F. Russo 33/d, Napoli, pp. 432, lire 25.000

Edilizia

Luigi Bandini Buti, *Ergonomia e progetto dell'utile e del piacevole*, presentazione di Antonio Grieco, Maggioli ed., pp. 250, lire 38.000

Carmelo G. Catanoso, Flavio Coato, Cesira Macchia, *La direttiva cantieri. D. lgs. 14/8/1996, n. 494. Contenuti e applicazione*, II edizione, Maggioli ed., pp. 208, lire 35.000

Daniilo De Girolamo, Enrico De Girolamo, *Interventi edilizi e tutela dei beni culturali*, prefazione di Alberto Cantone, Maggioli ed., pp. 230, lire 44.000

Antonio Lauria, *I balconi. Linee guida per la progettazione*, Maggioli ed., pp. 282, lire 48.000

Anna Mangiarotti, *Lezioni di progettazione esecutiva*, Maggioli ed., pp. 154, lire 28.000

Rifiuti

Cristina Rapisanda Sassoon, Gemma Cassar, *La nuova normativa italiana sui rifiuti*, Il Sole 24 Ore Pirola ed., pp. 452, lire 65.000

Storia

Paolo Simoncelli, *La Normale di Pisa tensioni e consenso (1928-1938). Appendice 1944-1949*, FrancoAngeli ed., pp. 236, lire 35.000

Politica

Trenchard e Gordon, *Cato's Letters*, Antologia a cura di Carlo Lottieri, liberilibri ed., pp. 98, lire 24.000

L'accumulo da parte dell'avaro di grandi somme di denaro contante può solo essere definito eroico. Noi beneficiamo dell'abbassamento dei prezzi che ne scaturisce. Il denaro che abbiamo, e che siamo disposti a spendere, acquista valore, dando al compratore il vantaggio di poter acquistare di più con la stessa somma. Lungi dall'essere nocivo alla società, l'avaro è un suo benefattore, in quanto egli fa aumentare il nostro potere d'acquisto ogni qualvolta intraprenda il suo accaparramento di denaro.

Walter Block

GIURISPRUDENZA CASA

Insegna luminosa sul muro perimetrale

Le liti fra condomini, in argomento, sono ricorrenti (come anche per le targhe e simili). Ma la giurisprudenza - anche della Cassazione - è al proposito ferma e costante: le insegne luminose possono essere apposte sulle facciate condominiali. La Suprema Corte lo ha ribadito anche nella recentissima sentenza n. 1046/98, tuttora inedita.

"In tema di condominio di edifici - hanno detto i giudici romani - è consentita ai singoli condomini o ai conduttori l'apposizione di un'insegna luminosa sul muro perimetrale comune, trattandosi di un'attività che non impedisce agli altri compartecipi di fare egualmente uso del muro comune secondo la sua destinazione".

Disdetta valida, se recapitata all'indirizzo

Con una recente, esaustiva sentenza (n. 12866/97, inedita) la Cassazione ha tagliato corto su un problema ("un espediente" degli inquilini, spesso) concernente la conoscenza della disdetta contrattuale da parte del destinatario (l'inquilino, appunto). E ha detto, molto semplicemente, che l'importante è che la disdetta sia giunta all'indirizzo dovuto: il resto, sono fatti dell'inquilino; nè il locatore può essere sottoposto a provare la conoscenza (che sarebbe una vera e propria "prova diabolica", impossibile cioè).

"Dalla norma dell'art. 1335 cod. civ. che collega la presunzione di conoscenza delle dichiarazioni recettive al fatto che esse giungano all'indirizzo del destinatario - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza - deriva che tale dichiarazione deve ritenersi conosciuta dal destinatario medesimo, a meno che non provi di non averne avuto notizia senza sua colpa, mentre il mittente non è tenuto a provare tale conoscenza, essendo sufficiente che dimostri l'avvenuto recapito della dichiarazione all'indirizzo del destinatario, non essendo necessario invece che egli provi la ricezione del destinatario o di persona autorizzata a riceverla, a sensi dell'art. 37 del regolamento di esecuzione del Codice postale (R.D. n. 698 del 1940)".

I giudici romani hanno emesso la loro decisione in una fattispecie concernente la disdetta del contratto di locazione di immobile non abitativo ai sensi dell'art. 29 legge 27 luglio 1978 n. 392, ma la massima - all'evidenza - vale per qualsiasi caso di disdetta di contratto di locazione.

Successione uso diverso, titolarità astratta

Importante sentenza della Cassazione, interpretativa dell'art. 37 della legge n. 392 del 1978 (detta dell'equo canone). Si tratta, com'è noto, della norma che - inserita tra quelle riguardanti l'uso diverso dall'abitativo - stabilisce che "in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore alla apertura della successione, hanno diritto a continuare l'attività".

Si tratta di una norma - ha detto ora la Cassazione (sent. n. 1093/98, inedita) - che "condiziona, con disposizione innovativa, rispetto a quella dell'art. 1 della legge n. 253 del 1950, la prosecuzione del rapporto locatizio alla sola titolarità astratta del diritto alla continuazione di tale attività, senza richiedere anche il fatto materiale della continuazione della stessa". L'art. 1 della legge del 1950 stabilisce che "la proroga opera a favore di coloro che per successione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, continuano l'attività del defunto".

Facciata di prospetto, spese di manutenzione

Esaustiva precisazione della Cassazione a proposito delle spese di manutenzione delle facciate di prospetto.

"La facciata di prospetto di un edificio - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza (n. 945/98, inedita) - rientra nella categoria dei muri maestri ed, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato sicchè, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni". La conseguenza, è presto tratta: "Le spese della sua manutenzione - dice sempre la Cassazione - devono perciò essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Ici: arduo pagare l'Ici sulla base delle delibere apparse in "Gazzetta"

È stata resa obbligatoria da quest'anno la pubblicazione, per estratto, sulla *Gazzetta Ufficiale* delle delibere comunali di adozione delle aliquote Ici. Purtroppo i risultati della pubblicazione sono stati tutt'altro che brillanti. Riferimenti a parti delle deliberazioni non pubblicate; dizioni generiche, che non consentono di capire quale aliquota sia applicabile al singolo immobile; citazioni imprecise, che non permettono di rilevare se si rientri nelle fattispecie che godono di detrazione fiscale maggiorata; perfino rinvii a successive delibere che si ignora siano state adottate oppure ad altre determinazioni comunali non riportate. Questi gl'inconvenienti principali, segnalati dalla Confedilizia non appena messo in circolazione il primo dei supplementi alla *Gazzetta Ufficiale* contenenti le deliberazioni.

La Confedilizia lamenta la mancanza di una circolare ministeriale che fissasse per tempo un modello esaustivo di pubblicazione per estratto delle delibere comunali. Infatti la stampa degli estratti delle deliberazioni, senza riferimento ad alcuno schema unico che consenta la certezza della pubblicazione di tutte le notizie necessarie al contribuente per effettuare il versamento, costringerà sovente i cittadini a rivolgersi direttamente ai Comuni per avere completezza d'informazioni, con i relativi costi e perdite di tempo. Inoltre l'uscita di molteplici supplementi della *Gazzetta Ufficiale* - ciascuno contenente, senza preciso criterio, un certo gruppo di Comuni - obbliga i contribuenti a cercare affannosamente su più fascicoli, anche in questo caso con esborsi e perdite di tempo.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Per le successioni, Stato usuraio 11 anni per uno sfratto, e ancora non è finita ...

Nello Cadorin di Gorizia così scrive a *il Resto del Carlino* (28/4): «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?».

Al *Corriere della Sera* (30/4) così scrive Bona Maria Zanazzo di Venezia: «In tema di tassi d'interesse ritengo che il governo dovrebbe dare il buon esempio alle banche e diminuire adeguatamente il tasso di interesse applicato dallo Stato a chi chiede una dilazione sul pagamento delle imposte di successione. Sino al 1996 l'interesse legale era del 10 per cento e l'interesse richiesto a chi doveva pagare l'imposta di successione era di un punto inferiore. La Finanziaria del 1997 ha ridotto l'interesse legale al 5 per cento, ma ha dimenticato di adeguare il tasso applicato alle imposte di successione».

Ancora al *Corriere della Sera* (5/5) scrive Giovanni Imbergamo di Roma: «Sia mia figlia sia io possediamo una casa a Roma. Per ragioni di lavoro e logistiche, da qualche anno ce la siamo scambiata. Mi chiedo: è possibile che un sindaco di sinistra in una simile situazione ci faccia pagare l'Ici, altissima a Roma, come se si trattasse di seconde case?».

Da *il Giornale* (6/5) prendiamo questa lettera di Roberto Da Vela di Firenze: «Tre missive mi sono giunte dal Comune di Firenze puntuali come tre disgrazie. Riguardano la tassa sul passo carrabile (per sfortuna ne ho tre), tipica invenzione della fantasia italiana: non esiste infatti in nessun Paese Europeo. Mentre l'anno passato era di 32mila lire, quest'anno è di 60mila al metro lineare (con un aumento di quasi il 100%). Chissà se questa tassa è stata conteggiata nelle nuove 39 tasse inventate dagli ultimi padroni che, sedutisi a tavola con la «mortadella ridens», non guardano a spese anzi gozzovigliano spensierati in eterno con o senza il nostro benessere».

«Mafia e Catasto» è il titolo che *La Nazione* (6/5) pone a questa lettera di Gaetano Amitrano di Montepulciano: «Che differenza c'è tra gli ineffabili fratelli palermitani che costringono il modesto imprenditore a prenderli soci al 50% per poi buttarlo fuori del tutto, e lo Stato che ti classifica villetta (A7), rendita presunta poco meno di 5 milioni, valore presunto poco meno di mezzo miliardo, una casa unifamiliare sulla strada, un piano giorno, un piano notte e piccolo orto retrostante, costruita dai nostri vecchi nel 1919/20 in una frazione di 1.200 anime? Il motivo, pare: non è unita ad altre. Nessuna differenza! Perché per ora costringe un ottantenne a pagargli 5 milioni l'anno tra Ici ed aggravio 740, ma domani - sia presto o tardi non dipende da noi - costringerà mia figlia, impiegata a poco più di un milione e mezzo al mese, a disfarsi per niente del sudore dei nonni e dei genitori. Con queste odiose imposte sul patrimonio immobiliare, il mercato valuta le unità molto meno della metà rispetto alle iperboliche stime catastali: sulle case ereditate i cartelli «vendesi» si sprecano!».

Ancora sulle tasse di successione questa lettera di Guido Taddei di Montecatini (Pistoia) al *Corriere della Sera* (8/5): «Per la proprietà di un bene immobiliare già si pagano le tasse e l'Ici. È giusto che i nostri figli debbano pagarsi la tassa di successione? Io credo che questa sia da abolire. La libera successione diretta esiste già in molti Paesi europei e dovrebbe essere introdotta anche da noi».

Su *Italia Oggi* (14/5) questa lettera della dott.a Flavia Segnan di Trieste: «Chiedo al ministro Visco che mi risarcisca del tempo e soldi persi per fornire, entro il 7 maggio 1998, tutta la documentazione utile per usufruire della detrazione del 41% per la ristrutturazione del condominio in cui abito, iniziata nel 1997. Dopo liti con l'amministratore, ricerca spasmodica delle ditte edili e snervantissimi colloqui con i geometri, incomprensioni con gli altri condomini e con i tanti dubbi risolti solo grazie agli articoli di Italia Oggi, il tutto da fare rigorosamente entro il 7 maggio, l'ineffabile Ministero delle Finanze comunica (successivamente a tale scadenza) che gran parte delle incombenze non erano dovute. Ma chi siamo, cittadini dell'Europa nel Duemila o disprezzati sudditi nel Medioevo?».

Martino Di Maggio di Martina Franca (Lecce) così protesta su *il Giornale* (16/5): «In questi giorni in tutta Italia vengono notificati, a mezzo posta, questionari standard con i quali la Guardia di finanza chiede a interi condomini qualunque notizia circa l'abitazione, sia nel caso di proprietà che in locazione. Qual è il potere della Gdf di esperire indagini a suo piacimento, andando a scomodare migliaia di cittadini per conoscere dati personali che tra l'altro dovrebbero rientrare nel concetto di privacy? Perché questa vasta azione a carattere nazionale non è stata pubblicizzata?».

Paola Bussolotti di Milano descrive sul *Corriere della Sera* (20/5) la sua «infinita procedura di sfratto»: «Sono proprietaria di una casa e sono 11 anni che sto aspettando di rientrarne in possesso. Nei confronti dell'inquilino pende una procedura di sfratto esecutiva per finita locazione dal 1987. Successivamente lo sfratto è passato da finita locazione a necessità della scrivente notificato nel 1995. L'inquilino, in tutti questi anni, ha presentato domanda di alloggio solo presso il Comune di Milano, rifiutando altre opportunità. Mi domando se sia giusto e, soprattutto, quanto tempo ancora dovrò aspettare».

Su *La Nazione* (20/5) questa lettera di Alessandro Falugi di Monteverchi: «Il Comune di Firenze ha dato incarico ad una ditta privata di effettuare accertamenti circa le misure delle abitazioni ai fini del pagamento dell'Ici e della tassa sulla rimozione dei rifiuti solidi urbani. Tale operazione è in corso dall'ottobre del 1997. In tempi in cui si parla tanto di tutela della «privacy» sembra strano che si debba permettere a persone che non hanno veste di pubblici funzionari di entrare in tutte le case. Se si considera quanto è attiva la delinquenza e quante ramificazioni abbia non è senza preoccupazione che si aprono le porte a questi invasi».

«Sfogo» di Ugo Gallo di Torino su *La stampa* (21/5): «Ho dato in affitto un appartamento in Torino per ventotto anni. Quando ho voluto rientrarne in possesso, ho dovuto sostenere una costosa e lunga vertenza. Ho anche dovuto dare 10 milioni ai miei inquilini per contribuire alle spese di trasloco. Avevano avuto l'avvertenza di comprarsi una villa, come seconda casa. La «prima» gliela fornivo io. La signora è sempre stata «disoccupata». Aveva una parente, titolare di un negozio, che le offriva un lavoro sino al completamento del tempo utile per chiedere il sussidio di disoccupazione e poi la licenziava. E così, per anni ed anni, ha fatto la casalinga sussidiata. Non scrivo per recriminare; solo perché vorrei che tanto l'equo canone che i sussidi di disoccupazione venissero concessi con un criterio più mirato. Ed ancora: chi è in pensione, se ha una seconda casa, non dovrebbe avere agevolazioni per mantenersi anche la prima, a spese dei contribuenti: perché non si trasferisce nella «seconda» casa al mare? Non ha più impegni di lavoro che lo leghino ad un determinato luogo e, se vuole mantenersi il lusso di due case, se lo paghi».

Quando ho voluto rientrarne in possesso, ho dovuto sostenere una costosa e lunga vertenza. Ho anche dovuto dare 10 milioni ai miei inquilini per contribuire alle spese di trasloco. Avevano avuto l'avvertenza di comprarsi una villa, come seconda casa. La «prima» gliela fornivo io. La signora è sempre stata «disoccupata». Aveva una parente, titolare di un negozio, che le offriva un lavoro sino al completamento del tempo utile per chiedere il sussidio di disoccupazione e poi la licenziava. E così, per anni ed anni, ha fatto la casalinga sussidiata. Non scrivo per recriminare; solo perché vorrei che tanto l'equo canone che i sussidi di disoccupazione venissero concessi con un criterio più mirato. Ed ancora: chi è in pensione, se ha una seconda casa, non dovrebbe avere agevolazioni per mantenersi anche la prima, a spese dei contribuenti: perché non si trasferisce nella «seconda» casa al mare? Non ha più impegni di lavoro che lo leghino ad un determinato luogo e, se vuole mantenersi il lusso di due case, se lo paghi».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Il Presidente sulla relazione della Banca d'Italia

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato alla stampa:

«Il segnale forte del Governatore per una riduzione della pressione fiscale (quella sulla casa, in particolare, registra un aumento del 940 per cento, in 15 anni) assume il significato di un monito preciso, ma anche - quasi - di un'invocazione, responsabile ed accorata oltre che urgente. È chiaro infatti che minori tasse provocherebbero un'immediata ricaduta sul Paese in termini di aumento dell'occupazione e di ripresa economica. Anche il richiamo del Governatore al livello raggiunto dalla spesa e dal debito pubblici sono indicazioni forti indirizzate al Governo per urgenti provvedimenti in merito, specie dopo un ingresso in Europa che non può continuare ad essere visto in funzione di operazioni di cosmesi contabile, essenzialmente basate sull'aumento delle imposte».

La casa? Come un abito su misura

Nell'immaginario collettivo degli italiani la casa, trasformata da bene di rifugio ed investimento a bene di consumo e servizio, è sempre più assimilabile ad un abito che, per essere indossato comodamente, richiede di essere confezionato su misura.

Per molti si tratta di reperire un alloggio con un taglio dimensionale effettivamente proporzionato al numero dei componenti la famiglia, di soddisfare il desiderio di una localizzazione urbana o extraurbana a più elevato grado di sicurezza sociale e di qualità ambientale, della necessità di disporre di un'adeguata ed efficiente rete di servizi alla persona e alla residenza quale corollari indispensabili della funzione residenziale da cui non può certo prescindere chi aspira ad una qualità della vita, non solo abitativa, di livello medio-superiore.

Casa Monitor '97,
Mercato, famiglie e mobilità

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE

Per le agevolazioni "prima casa" il "non possesso" non vuol dire "indisponibilità"

Registro - Agevolazioni - Edilizie - Acquisto di "prima casa" da parte di proprietario, nello stesso comune di residenza, di altro alloggio affittato a terzi ad uso ufficio - Non spettano - Art. 1 L. 22 aprile 1982, n. 168

Il presupposto per riconoscere il beneficio fiscale per l'acquisto della "prima casa" non può essere il *non possesso*, nel senso di *non disponibilità* di altro fabbricato destinato ad abitazione nel comune di residenza dell'acquirente, ma si deve privilegiare il significato del verbo *possedere* coerente con la *ratio* della legge. Il soggetto che dia in locazione, ad uso ufficio, l'alloggio di proprietà che peraltro figura catastalmente come abitazione, non può conservare il diritto alle agevolazioni nell'acquisto di un secondo alloggio anche se "primo" per destinabilità ad abitazione propria.

(Comm. Centrale, sez. XIX - Dec. n. 4199, 11 agosto 1997)

Che ci sia un coinvolgimento governativo forte e di vario tipo nel mercato degli alloggi non può essere negato. Progetti urbanistici globali, alloggi "pubblici" e progetti di ristrutturazione urbanistica, decreti sul piano regolatore e codici per l'edilizia non sono che alcuni esempi. Ognuno di questi ha creato più problemi di quanti ne abbia risolti. Molti più alloggi sono stati distrutti che non creati, le tensioni razziali sono state inasprite e i quartieri e la vita comunitaria sono andati in frantumi.

Walter Block

LOCAZIONI GIURISPRUDENZA

Cessione del contratto (art. 36) e opposizione per gravi motivi

È configurabile un grave motivo per l'opposizione del locatore alla cessione della locazione di un immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione (art. 36 legge 27 luglio 1978, n. 392) nella insolubilità del cessionario, presunta per i protesti di titoli cambiari emessi da una società in nome collettivo - a ristretta base sociale, di natura familiare - di cui egli è socio, perché l'autonomia patrimoniale e il beneficium excussionis (art. 2304 c.c.) costituiscono soltanto un sottile diaframma in sede recuperatoria, mentre la corresponsabilità del cedente, non liberato, non esclude l'inaffidabilità del cessionario.

Cass., II sez. civ., 4 marzo 1998, n. 2405; pres. Grossi, est. Fancelli, P.M. Carnovali (conf.) - Siciliano e Giannini (Avv. Lamberti) c. Balduzzi (Avv. Romanelli)

CORTE COSTITUZIONALE

La casa spetta all'ex convivente che ha in affitto i figli naturali

I figli sono figli. E i doveri che i genitori hanno nei loro confronti non cambiano per il fatto che siano stati concepiti fuori dal matrimonio. Perciò, così come i figli legittimi, anche quelli naturali, nati da una convivenza *more uxorio*, hanno il diritto di essere mantenuti e di continuare a vivere, nel caso in cui mamma e papà decidano di separare le loro vite, nella stessa dimora in cui sono cresciuti fino a quel momento. Ecco perché, anche in casi come questi, la casa familiare dev'essere assegnata al genitore al quale i figli sono stati affidati, benché sia di proprietà dell'altro genitore.

Così ha stabilito la Corte costituzionale con una sentenza (n. 166/98, scritta dal giudice Fernanda Contri) che qualcuno definisce «storica» perché riconosce un'assoluta par condicio tra figli naturali e legittimi.

Detrazione 41%: nuovi chiarimenti

Si allarga ancora la platea dei possibili beneficiari dell'agevolazione fiscale per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione immobiliare. È il risultato della seconda circolare che il Ministero delle Finanze ha emanato, congiuntamente al Ministero dei Lavori pubblici, a commento dell'art. 1 della l. 27.12.'97, n. 449, concernente la detrazione Irpef del 41%. In particolare, il documento ministeriale provvede a fornire chiarimenti in ordine alle molteplici questioni interpretative sorte in seguito all'emanazione della legge e dei successivi provvedimenti correlati (dm 18.2.'98, n. 41; d. dir. 6.3.'98; circolare ministeriale 24.2.'98, n. 57/E) e a consentire qualche semplificazione nell'adempimento degli obblighi formali.

Fra le precisazioni di maggiore interesse, vi è certamente l'inserimento fra gli interventi agevolabili di quelli effettuati sulle parti che in presenza di condominio sarebbero da considerarsi comuni (tetto, facciate ecc.). Si tratta di una fattispecie teoricamente esclusa dal beneficio, sulla base del dettato letterale della legge, sulla quale la Confedilizia aveva richiesto ufficialmente un parere al Ministero delle Finanze per via dell'irrazionalità dell'esclusione della stessa.

Come una vera e propria vittoria della Confedilizia appare invece il sostanziale svuotamento della causa di decadenza prevista dal regolamento di attuazione della legge, in base alla quale viene stabilito che il contribuente perde il diritto alla detrazione se l'impresa cui si è affidato viola le disposizioni in materia contributiva, di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri. È stato previsto - come auspicato dalla Confederazione - da un lato che le violazioni rilevano se limitate al luogo e al periodo dei lavori richiesti dal contribuente, dall'altro che il pericolo della decadenza dall'agevolazione non sussiste qualora il contribuente provveda a farsi firmare dalla ditta che esegue gli interventi una dichiarazione resa ai sensi delle disposizioni sull'auto-certificazione (l. 15/68) attestante il rispetto delle citate normative.

Soggetti

- L'unico proprietario di un edificio ha diritto alla detrazione per le spese sostenute relative ad interventi realizzati su "parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate", senza, dunque, che sia necessaria la presenza di una comunione o di un condominio.
- Possono usufruire della detrazione anche i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado) conviventi del possessore o detentore dell'immobile,

sempre che essi sostengano le spese degli interventi. In tal caso, a loro devono essere intestate le fatture e da loro devono essere eseguiti i bonifici. Non è richiesta la presenza di un contratto di comodato e pertanto devono essere lasciate in bianco le caselle relative agli "estremi di registrazione di atto" del modulo di comunicazione e nulla va ad esso allegato.

- È ammesso all'agevolazione anche il promissario acquirente, qualora questi abbia il possesso dell'immobile e sostenga degli interventi, a condizione che esista un compromesso di vendita registrato e che gli estremi di registrazione siano indicati nel modulo.
- Ha diritto alla detrazione anche l'imprenditore edile che esegua i lavori sull'unità immobiliare tenuta a propria disposizione, relativamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati, per il personale impiegato e per gli interventi realizzati da altre imprese.
- Chi esegue in proprio i lavori ha diritto alla detrazione per le spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati.

Interventi

- Le categorie di interventi con specifiche finalità indicate dalla legge (contenimento dell'inquinamento acustico, messa a norma degli edifici ecc.) sono da considerarsi agiuntive rispetto a quelle di cui all'art. 31 della l. 457/78 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) e pertanto costituiscono fattispecie autonome di interventi, ammesse alla detrazione anche se non corrispondenti alle categorie di cui al citato art. 31.

Ripartizione della detrazione

- In caso di spese sostenute sia nel '98 sia nel '99, l'operazione effettuata nel primo anno per la ripartizione in 5 o in 10 anni non è vincolante per il secondo anno; è quindi possibile ripartire in 5 anni le spese sostenute nel '98 e in 10 anni quelle sostenute nel '99, e viceversa.

Adempimenti e cause di decadenza

- È possibile allegare al modulo da inviare al centro di servizio, in sostituzione della documentazione richiesta dall'art. 1 del dm 41/98 (copia della concessione, autorizzazione ovvero comunicazione di inizio lavori; copia della domanda di accatastamento, in assenza dei dati catastali; copia delle ricevute di pagamento dell'Ici relativa al '97, (CONITNUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA)

Detrazione 41%

(SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE)

- se dovuta; copia della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e della tabella millesimale di ripartizione delle spese, in caso di interventi sulle parti comuni; dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori, in caso di interventi richiesti dal detentore, diverso dai familiari conviventi), una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui si attesti di essere in possesso di detta documentazione e di essere pronti ad esibirla o trasmetterla a richiesta degli uffici finanziari. Anche in questo caso si dovranno comunque barrare tutte le relative caselle del modulo.
- In caso di realizzazione di interventi sulle parti comuni di edificio, "nessuna fotocopia delle ricevute di pagamento dell'Ici eventualmente dovuta sulle parti comuni deve essere allegata" al modulo per la comunicazione dell'inizio dei lavori, fatte salve successive, eventuali richieste degli uffici finanziari. Deve ritenersi, a maggior ragione, che in tale situazione neppure le ricevute di pagamento dell'Ici relativa alle singole unità immobiliari che compongono l'edificio debbano essere allegate.
 - Se sono eseguiti congiuntamente interventi sia sulle parti comuni sia su singole proprietà, può essere inviato un solo modulo.
 - La comunicazione all'Azienda unità sanitaria locale prevista dal dm 41/98 non deve essere effettuata in caso di interventi per i quali i decreti legislativi 626/1994 e 494/96 non prevedano la notifica preliminare alla stessa, mentre quest'ultima comunicazione libera il contribuente dall'obbligo di effettuare quella prevista dal dm 41/98.
 - I pagamenti effettuati entro il 28.3.98 sono validi ai fini della detrazione anche se effettuati con mezzi diversi dal bonifico bancario.
 - Non è prevista la decadenza per i pagamenti tardivi dell'Ici '97.
 - La decadenza dal beneficio fiscale per violazione delle norme in materia contributiva, di sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri si verifica solo con riferimento a violazioni verificatesi nell'esecuzione dello specifico intervento. In ogni caso, il contribuente non perde la detrazione qualora sia in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori resa ai sensi dell'art. 4 della l. 1.1.'68, n. 15, che attesti l'osservanza di tali disposizioni.

DAL PARLAMENTO

Sussuri e grida che ci riguardano

Una proposta di legge dell'on. Attili (Ds) prevede l'indennità giornaliera di malattia per i collaboratori familiari e la deducibilità dall'Irpef delle retribuzioni loro corrisposte.

L'eliminazione della tariffa per i rifiuti solidi e l'introduzione di un sistema impositivo (sempre per i rifiuti) che non aumenti gli attuali costi sopportati dai cittadini sono sollecitati in un'interrogazione dal sen. Specchia (An).

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Paissan e di altri deputati verdi, il ministro Veltroni segnala l'individuazione di 18.402 casi di abusivismo non sanabile nelle aree demaniali, naturali protette, sottoposte a vincolo, con una demolizione di 446 costruzioni.

L'on. Battaglia (Ds) interroga il ministro del Lavoro sollecitandolo a garantire il posto ai portieri degli stabili in via di dismissione da parte di enti pubblici e previdenziali. Similmente chiedono i deputati De Cesaris e Cangemi (Rifondazione).

Il deputato verde Cento invita, con un'interrogazione, il ministro delle Finanze a sottoporre all'Irpef i canoni di locazione solo negli anni di effettiva percezione.

Un nutrito gruppo di alcune decine di deputati di vari gruppi dell'Ulivo, primo firmatario l'on. Luca (Ds), presenta una proposta di legge per consentire la deducibilità dalle imposte dei redditi delle spese per collaboratori familiari a favore di genitori che lavorino e abbiano figli di età inferiore ai dieci anni.

Il senatore leghista Colla propone, in un'interrogazione parlamentare, che anche i laureati in agraria possano svolgere le funzioni di coordinatore previste dalla "direttiva cantieri" (d. lgs. 494/96).

L'on. Becchetti, del Ccd, interpella il ministro dei Lavori pubblici per sollecitare interventi di semplificazione urbanistica in tema di documenti necessari per ottenere il condono edilizio di cui alla legge 47/85.

Una proroga dei benefici fiscali per le compravendite immobiliari di cui alla legge 47/85 è chiesta dal deputato Rufino (Ds) con un'interrogazione.

L'on. Migliori, di An, rimarca in un'interrogazione l'iniquità dell'imposizione fiscale sulla casa di proprietà degli emigrati all'estero, considerata come seconda casa non avendovi gli emigrati la residenza.

In un'interrogazione parlamentare il sen. Ripamonti (Verdi) lamenta l'inutilizzo di vasti immobili della Banca d'Italia e dell'Enpdap in Lecco.

L'eliminazione degli oneri necessari per l'autocertificazione del rispetto delle norme sul risparmio energetico degli impianti domestici è chiesta dal deputato popolare Saonara in un'interrogazione.

L'on. Pagano (Ds) segnala, in un'interrogazione, disparità di trattamento nella valutazione degli immobili di enti pubblici venduti ai conduttori.

I deputati Bosco, Fontanini e Pittino (Lega) sollecitano con un'interrogazione l'abrogazione delle norme che in alcune zone di confine sottopongono all'autorizzazione prefettizia le compravendite immobiliari.

L'on. Bocchino (An) presenta una proposta di legge per consentire di fruire del condono edilizio cosiddetto "nuovo" (art. 39 della l. 724/94) a chi abbia commesso abusi in Comuni sprovvisti di prg.

Il sen. Novi (FI) in un'interpellanza si esprime contro la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli.

Il Senato, nel corso della discussione sul Dpef (Documento di politica economica e finanziaria), ha approvato una risoluzione, firmata dai capigruppo dell'Ulivo, che impegna il Governo a intervenire sul patrimonio urbano "per recuperare il degrado" e a potenziare "la politica per la casa, anche con ulteriori interventi di carattere fiscale per la manutenzione del patrimonio abitativo, per la riduzione dei costi per l'accesso alla prima abitazione e per agevolare il mercato dell'affitto e dell'emersione del sommerso, anche attraverso l'intensificazione dell'opera di revisione del catasto".

Un folto stuolo di deputati di Forza Italia, primo firmatario l'on. Di Luca, in una mozione chiede la riduzione del tasso d'interesse (oggi al 9%) praticato per la rateizzazione dell'imposta di successione.

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Tremaglia (An), il ministro Visco conferma la volontà di non considerare prima casa, ai fini Irpef (mentre lo è ai fini Ici), l'abitazione tenuta a disposizione in Italia da connazionali emigrati all'estero.

Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

MINISTERO INTERNI

Cresciuti nel '97 affitti e compravendite

Mercato degli immobili in crescita. Il 1997, infatti, secondo i dati forniti dal Ministero dell'Interno, è stato un anno positivo sia per gli affitti che per le compravendite.

Secondo i dati pervenuti alle autorità di pubblica sicurezza, lo scorso anno sono stati registrati 989.229 mila contratti di locazione e 523.646 mila contratti di compravendita con un'incidenza nei soli comuni capoluogo rispettivamente del 47,32% e del 36,37% del totale nazionale e rispetto al '96 con un rialzo del 5,61% e dell'8,24% a livello nazionale.

Secondo la direzione centrale per la documentazione del Ministero, inoltre, nelle 11 province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo e Catania i contratti di locazione sono stati 379.195 mentre quelli di compravendita ammontano a 201.731 rispettivamente il 38,33% ed il 38,52% del totale nazionale; rispetto al '96, in tali aree, l'aumento è stato rispettivamente del 4,25% e del 7,66%.

Un furto in abitazioni ogni due minuti

Italia in testa nella graduatoria europea dei furti negli appartamenti: ne avviene uno ogni due minuti.

Nel 1996 sono stati 230 mila: 70 case ogni mille. E nel 1997 c'è stata un'ulteriore crescita. Solo sei casi su 100 vengono risolti.

SCONTI CASA

Occorrono altri incentivi

La detrazione Irpef del 41% per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli immobili rappresenta senza dubbio un'opportunità interessante per i proprietari di casa. Essa però sarebbe maggiormente appetibile se fosse accompagnata da altre misure incentivanti e se ne fosse reso maggiormente agevole e più sicuro l'utilizzo.

Questa la posizione di Confedilizia, che apprezza l'intenzione del Governo di chiedere in sede comunitaria di essere autorizzato a ridurre l'aliquota Iva per gli interventi sugli immobili: "È noto che la misura dell'aliquota Iva del 20% rappresenta, in particolare per le opere di manutenzione straordinaria, uno scoglio non indifferente per coloro i quali sono intenzionati a rinnovare il proprio condominio e la propria abitazione". Per Confedilizia, comunque, "non può nascondersi che la trafila di adempimenti burocratici cui è condizionata la richiesta dell'agevolazione fiscale scoraggerebbe il più paziente dei contribuenti".

Passa questo notiziario ad un amico

Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA

L'UNIONE, FA LA FORZA

Dai Coordinamenti Confedilizia

Il *Coordinamento urbanistico Confedilizia* si è riunito in Roma, con il Responsabile avv. Nino Scipelliti. Sono state trattate, fra l'altro, questioni relative all'incidenza dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione sui lavori edilizi; ai progetti di riforma generale urbanistica dopo l'entrata in vigore del d.lgs. 112/98 sul decentramento (di cui in articoli in questo stesso numero di *Cn*) e alla luce delle riforme istituzionali in discussione alla Camera; all'organizzazione di un convegno sulle "città storiche".

Commercio: al via la riforma

È partita la riforma del commercio. Le nuove disposizioni, che sanciscono un'ampia liberalizzazione del comparto (particolarmente rilevante è la possibilità di vendere qualsiasi prodotto all'interno dei due grandi settori, alimentare e non alimentare, senza più limitazioni di tabelle, purché il locale abbia gli adatti requisiti igienico-sanitari), sono contenute nel d.lgs. 31.3.'98, n. 114, il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni interessate alla Sede centrale.

La programmazione della rete distributiva (art. 6) viene attribuita alle Regioni, che devono definire indirizzi generali entro il 24.4.'99. Tale programmazione deve fra l'altro "salvaguardare e riqualificare i centri storici anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale". I criteri di programmazione urbanistica commerciale devono far sì che gli strumenti urbanistici comunali individuino: aree commerciali; limiti cui sottoporre gli insediamenti commerciali per tutelare i beni culturali e l'arredo urbano "nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale"; vincoli urbanistici; correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia con l'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita. Ai Comuni sono concessi non oltre 180 giorni di tempo dall'emanazione delle norme regionali per adeguare gli strumenti urbanistici e i regolamenti di polizia locale.

Nella programmazione commerciale le Regioni prevedono disposizioni (art. 10) per attribuire ai Comuni, "per centri storici, aree o edifici aventi valore storico, archeologico, artistico e ambientale", poteri maggiori per la localizzazione e l'apertura degli esercizi di vendita, in particolare per rendere compatibili servizi commerciali e viabilità, mobilità dei consumatori e arredo urbano, utilizzando anche agevolazioni tributarie e sostegni finanziari.

Ici: aliquote alle stelle

Dall'analisi delle delibere sull'Ici dei 103 Comuni capoluogo di Provincia per il '98 emerge la conferma della scelta dei Comuni per aliquote elevate.

La media delle aliquote ordinarie è risultata infatti pari a 5,76 per mille. Una media indubbiamente molto alta, indice del fiscalismo municipale.

Sono soltanto 3 i Comuni che applicano l'aliquota minima, cioè il 4 per mille; invece, sono ben 10 i Comuni che hanno fissato l'aliquota ordinaria al massimo di legge, ossia il 7. Ci sono poi 16 Comuni che hanno adottato un'aliquota ordinaria compresa fra il 6,1 e il 6,9 per mille. Va tenuto presente che fino al '96 l'aliquota massima era il 6 per mille; solo in caso di eccezionali esigenze di bilancio si poteva sfondare tale limite e salire al 7 per mille. Dopo che, con la Finanziaria '97, si è data facoltà ai Comuni di superare il 6 per mille senza alcun vincolo di bilancio, ecco che oggi addirittura 26 Comuni capoluogo (oltre un quarto) hanno adottato un'aliquota ordinaria superiore al 6 per mille, superiore cioè a quello che era il limite massimo ordinario di legge fino a due anni or sono.

Gli immobili "sfitti" risultano pesantemente colpiti. Ben 36 capoluoghi - ossia oltre un terzo - hanno adottato un'aliquota Ici aggravata per tali immobili; di questi, sono 28 quelli che hanno scelto addirittura il 7 per mille, cioè il tetto. Il presupposto - tanto demagogico quanto contrario al vero - da cui partono i Comuni per deliberare simili aliquote punitive è quello di colpire lo sfitto volontario, sedicentemente speculativo, quando in realtà oggi lo sfitto è normalmente involontario (si vedano le situazioni di "caccia all'inquilino" segnalate da più anni).

I dati relativi all'universo degli oltre ottomila Comuni della Penisola vedono l'aliquota massima adottata da 343 centri (contro i 238 dell'anno scorso), mentre sono complessivamente 765 i Comuni che hanno deliberato un'aliquota aggravata per gli immobili non locati.

Va - ancora - considerato il fatto che l'incremento del 5% delle rendite catastali ai fini fiscali, in vigore sempre dalla Finanziaria '97, causa un ulteriore aggravio: in realtà, se si tiene conto di tale incremento l'aliquota del 4 per mille di oggi, cioè la minima, è pari al 4,2, mentre quella del 7 per mille equivale al 7,35. È un particolare che viene di solito dimenticato, quando si analizzano i dati dell'Ici, ma che invece merita sempre citazione.

Confedilizia: consigli a chi loca con "contratto week-end"

La diffusione del "contratto week-end", lanciato dalla Confedilizia per vincere lo sfitto nelle seconde case, conosce talora remore a causa del timore di dover provvedere alle incombenze legate alla registrazione del contratto, con l'obbligo di pagare l'imposta di registro, d'importo rilevante rispetto ai canoni percepiti.

Al riguardo la Confedilizia fa presente che l'obbligo di registrazione, come previsto dalla Finanziaria '98, scatta solo quando si superino i trenta giorni di locazione. Tale durata - come esplicitamente ricordato dal Ministero delle Finanze nella circolare esplicativa della nuova disciplina del registro - va computata facendo riferimento a rapporti di locazione dell'immobile intercorsi *in un anno con lo stesso inquilino*. Se, quindi, si hanno più contratti di locazione, come normalmente avviene per le case locare con la formula del "contratto week-end", occorre tenere presente che l'obbligo di registrazione scatterà solo quando si raggiungeranno, nel corso del '98, i trenta giorni di locazione con il medesimo conduttore. Se il limite di trenta giorni viene superato sommando contratti con inquilini diversi, esso non ha rilevanza ai fini dell'obbligo della registrazione.

La Confedilizia ricorda altresì che tale tipo di locazione deve rispettare un decalogo così concepito:

- 1) canone libero
- 2) forfettizzazione nel canone dei consumi di luce, gas e acqua
- 3) durata: dal venerdì pomeriggio al lunedì mattina, all'incirca
- 4) nessuna prestazione accessoria, da parte del proprietario, rispetto alla locazione (Cass. 3863/78)
- 5) in particolare: niente manutenzione della biancheria da bagno e da letto, se fornita (Cass. 3277/98)
- 6) nessun riassetto dei locali (Cass. 755/91)
- 7) nessuna fornitura né di pasti né di bevande
- 8) nessuna assicurazione di presenza fisica continuativa del proprietario nell'appartamento concesso in locazione o nelle immediate adiacenze
- 9) mantenimento, da parte del proprietario, del diritto di visitare l'immobile
- 10) non concessione in locazione dello stesso immobile per più volte consecutive allo stesso inquilino.

Accesso agli atti nei tempi previsti

La Pubblica Amministrazione non può utilizzare dei «meri espedienti dilatori», come lettere o altro, per interrompere il termine di 30 giorni previsto dalla legge sull'accesso agli atti amministrativi. Salvo le ipotesi nelle quali sia necessario, per gli uffici pubblici, richiedere maggiori chiarimenti sulla sussistenza «di un interesse giuridicamente rilevante da parte del richiedente», nessun escamotage potrà essere utilizzato dall'amministrazione per ritardare la sua risposta al cittadino. Lo ha detto il Consiglio di Stato (decisione n. 635/98 della sesta sezione, depositata il 5 maggio) chiarendo così che l'articolo 25, comma 3, della legge sull'accesso, la n. 241 del 1990, «non consente all'amministrazione di differire l'adempimento dell'obbligo di permettere l'accesso alla documentazione amministrativa al richiedente che ne abbia diritto e di provvedere entro i 30 giorni stabiliti dal successivo comma 4». Se in questo periodo non ce la fa ad adempiere alla richiesta, per esempio a causa dell'inefficienza dei suoi dipendenti, non potrà scrivere lettere al cittadino sostenendo che con queste si ritiene interrotto il termine per provvedere: i 30 giorni continueranno a decorrere regolarmente fino a formare, al loro termine, l'eventuale silenzio rifiuto, contro il quale il cittadino potrà ricorrere davanti ai magistrati amministrativi.

Insomma, la sesta sezione ha ricordato che adempiere a una richiesta di accesso è un atto doveroso da parte della pubblica amministrazione. La p.a. può differire questo diritto, ai sensi dell'art. 24, comma 6, della 241, ma solo «sino a quando la conoscenza di

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

essi (documenti, ndr) possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa». E comunque, dicono i giudici, la legge non consente in alcun modo alla p.a. di «interrompere il decorso del termine stabilito per provvedere mediante un mero atto interlocutorio adottato ad libitum dall'amministrazione». Salvo i casi in cui «una pronuncia interlocutoria sia obiettivamente necessaria prima dell'adozione del provvedimento definitivo da parte dell'amministrazione», come nell'ipotesi in cui il richiedente non abbia documentato a sufficienza la titolarità «di un interesse giuridicamente rilevante per la tutela del quale si renda necessaria la conoscenza o l'acquisizione della documentazione». In tutti gli altri casi, invece, nulla può esonerare gli uffici dall'adempire nei tempi prestabiliti.

Netta crescita operativa nel 1997 del Fondo malattia portieri

Ha effettuato oltre 2.300 rimborsi

Attività in sensibile crescita nel 1997 per il Fondo di malattia portieri. Il Fondo, che è operativo dal 1° gennaio 1995, l'anno scorso ha erogato a condomini e proprietari di fabbricati oltre 2.300 rimborsi a titolo di indennità di malattia, con un aumento rispetto al 1996 del 53% circa. La distribuzione territoriale di tali rimborsi è risultata omogenea avendo interessato oltre 60 province. Soddisfazione, quindi, per l'andamento del Fondo, che sembra aver consolidato gli obiettivi di diffusione e di semplicità d'uso prefissati. A tale risultato ha, peraltro, contribuito anche l'elevamento, a parità di contribuzione, degli importi giornalieri rimborsabili che nel 1997 sono passati da Lit. 25.000/30.000 al giorno a Lit. 40.000/45.000 al giorno. Buoni risultati anche per quanto riguarda i tempi di rimborso che si sono mantenuti in 30 giorni circa, in media, dalla data di completamento della documentazione necessaria per ottenere il rimborso.

RUBRICA FONDI RUSTICI

Affitto e locazione

Contratti agrari - Affitto - Distinzione tra contratto di affitto e contratto di locazione - Criteri - Oggetto del contratto: fabbricato e fondo rustico - Dimensione del fabbricato e ammontare del canone - Prevalenza economica rispetto al fondo - Ammissibilità (C.c., artt. 1571 e 1615; l. 27 luglio 1978, n. 392; l. 3 maggio 1982, n. 203)

Un contratto, perché sia causalmente qualificabile come contratto di affitto di fondo rustico, è necessario non solo che abbia ad oggetto una cosa potenzialmente produttiva, ma anche che la disponibilità del bene sia concessa al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva dello stesso. Pertanto, ove occorra, deve valutarsi se nell'economia del contratto abbia prevalenza la finalità di coltivazione del fondo o, invece, quella di godimento del fabbricato, nonché accertare, in caso di qualificazione del contratto come contratto di locazione ad uso abitativo, se le parti abbiano fatto ricorso allo schema del contratto di natura agricola ai fini di eludere le norme imperative contenute nella legge n. 392/1978. (La Corte, nel caso di specie, ha confermato la sentenza del giudice di merito: sia con riferimento ad un contratto di affitto, avente ad unico oggetto un edificio di dimensioni non modeste ed un appezzamento di terreno di circa un ettaro sito ad un chilometro di distanza, sia con riguardo all'ammontare del canone, qualificando così il contratto come locazione di immobile per uso abitativo e dichiarando nulle, per frode alla legge, le clausole inerenti ai rapporti agrari).

Cass. Sez. III Civ. - 10-10-1996, n. 8856 - Duva, pres.; Boffa Tarlatta, rel.; Fedeli, P.M. (conf.) - Romanelli del Turco (avv. Pecchiolo) c. Convers (avv. Gentiloni Silvery, Cochi, Pezzano). Conferma App. Firenze 10 ottobre 1993

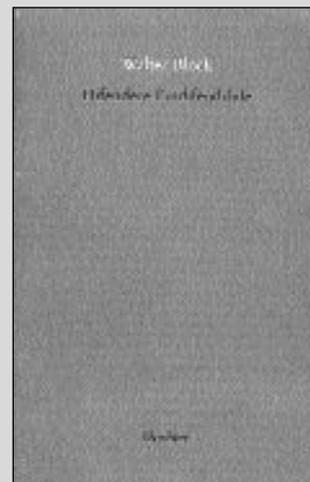
Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 aprile 1997 - aprile 1998	1,8 %	1,35 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 %
Variazione aprile 1996 - aprile 1998	3,6 %	2,70 %

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

Citazioni



Le frasi di Walter Block pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *Difendere l'indifendibile*, ed. liberilibri.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

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

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 8
Numero 6

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 2 giugno 1998