



Quanto cresce la tassa ecologica

Le aliquote del tributo ambientale applicate dalle amministrazioni provinciali* - dal 1993

REGIONI	1993	1994	1995	1996	1997	1998
○ Piemonte-Valle d'Aosta	2,83	3,58	4,33	4,75	4,75	4,88
○ Lombardia	2,72	3,39	3,44	4,23	4,23	4,59
○ Trentino Alto Adige	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
○ Veneto	2,86	2,97	2,97	4,43	4,57	4,57
○ Friuli Venezia Giulia	3,38	3,38	3,38	4,25	5,00	5,00
○ Liguria	3,88	4,25	4,75	5,00	5,00	5,00
○ Emilia Romagna	3,09	4,16	4,81	4,94	5,00	5,00
○ Toscana	3,61	4,00	4,33	4,05	4,05	4,05
○ Umbria	3,00	3,00	4,00	4,50	4,50	5,00
○ Marche	4,25	4,50	4,75	5,00	5,00	5,00
○ Lazio	2,80	3,60	4,15	5,00	5,00	5,00
○ Abruzzo	3,00	3,38	3,38	3,75	3,75	3,75
○ Molise	2,50	2,50	2,50	3,75	3,75	3,75
○ Campania	3,80	4,20	4,80	4,80	4,80	4,80
○ Puglia	2,80	2,80	3,00	3,20	3,40	3,60
○ Basilicata	3,00	3,00	3,00	3,50	3,50	3,50
○ Calabria	3,50	3,17	3,17	3,50	3,50	3,70
○ Sicilia	2,67	2,56	2,56	2,78	2,89	3,11
○ Sardegna	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	3,38
○ ITALIA	3,08	3,42	3,88	4,10	4,16	4,27

*riepilogo delle medie regionali

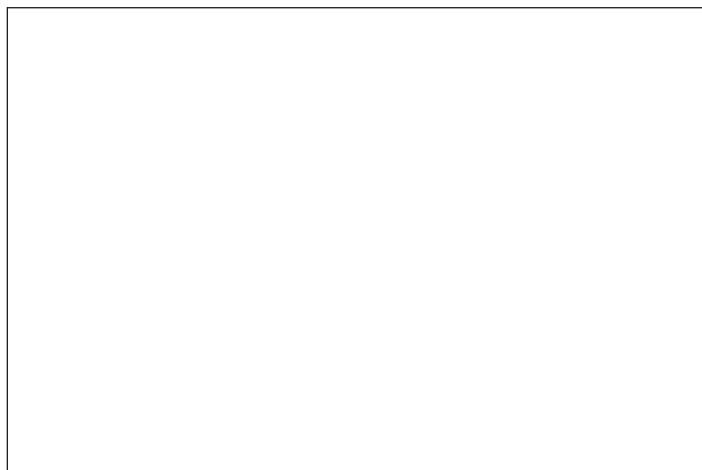
Fonte: Ufficio Studi Confedilizia

511

All'interno

- Protocollo d'intesa Confedilizia-Assocamerestero
- Riforma locazioni, sgravi fiscali
- Impennata dell'Ici anche nel 1997
- Amministratori condominiali, decalogo della chiarezza
- Il Ministro Visco sulla tassazione della casa
- Monti: liberalizzare gli affitti commerciali

Protocollo d'intesa Confedilizia-Assocamerestero



Il Presidente confederale e il Presidente dell'Assocamerestero Piero Bassetti (*nella foto*) hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa per sviluppare una forte collaborazione mirata a fornire informazioni, su quesiti di valenza generale, ai compatrioti che risiedono ed operano all'estero. Dal 1° luglio i nostri connazionali all'estero possono rivolgersi ad una delle 60 Camere di commercio italiane operanti nel mondo per ottenere informazioni e consulenza in materia di proprietà immobiliare in Italia.

«È un'iniziativa che consentirà alla nostra organizzazione di raggiungere i nostri connazionali in decine di Paesi esteri», ha chiarito il Presidente confederale, «venendo incontro alle esigenze di tanti di loro che hanno beni immobili in Italia e si trovano in concrete difficoltà, perché non hanno possibilità di conoscere compiutamente la complicata legislazione fiscale sugli immobili o le norme legislative in materia di locazioni o altre questioni che toccano da vicino la casa. La Confedilizia viene così incontro alle necessità di tanti proprietari di casa oggi costretti a trascurare i loro beni».

«È un logico completamento delle funzioni di servizio che le Camere di commercio italiane all'estero vogliono poter offrire a quanti nel mondo - soprattutto italiani - hanno proprietà immobiliari in Italia e, a causa delle distanze e della mancanza di interlocutori, hanno scarso accesso a informazioni aggiornate e pertinenti. Proprio per superare queste costrizioni vogliamo collegare la rete della Confedilizia alle nostre 60 Camere di commercio via Internet e fornire un servizio di grande interesse», ha dal canto suo aggiunto Piero Bassetti, presidente dell'Associazione delle Camere di commercio italiane all'estero.

Alla sottoscrizione del protocollo d'intesa (già inviato alle Associazioni territoriali), per la quale ha operato il vicepresidente confederale Guarnieri, erano presenti, oltre ai presidenti della Confedilizia e dell'Assocamerestero, il tesoriere Gardella e il segretario generale Bertoncini per la Confedilizia, il direttore Conti e il direttore operativo Verde per l'Assocamerestero.

DAI COORDINAMENTI CONFEDILIZIA

- L'avv. Paolo Scalettaris, responsabile del *Coordinamento condominiale Confedilizia*, ha diretto una riunione di lavoro, tenutasi in Roma, dedicata al regolamento condominiale Confedilizia.
- Il *Coordinamento tributario Confedilizia* si è riunito in Roma, con il responsabile dott. Dario dal Verme. Sono state trattate questioni relative ai mutamenti da apportarsi agli statuti delle Associazioni territoriali a seguito delle nuove disposizioni sugli enti non commerciali (relatore il dott. dal Verme); al regime vigente per le cessioni e le locazioni d'immobili abitativi in tema di Iva e imposta di registro (relatore il dott. Enzo Bruno); all'applicazione dell'Irap alle Associazioni (relatore il dott. Gianfranco Ghilardi); alle più recenti novità in tema di agevolazioni fiscali cosiddette del 41% (relatore l'avv. Giorgio Spaziani Testa).
- Il *Coordinamento legali Confedilizia* ha trattato di proposte di modifica alle disposizioni del codice civile relative al condominio e ha esaminato i problemi connessi con la liquidazione delle spese giudiziali nei procedimenti di convalida per sfratto. La seduta di lavoro, diretta dal responsabile avv. Paolo Scalettaris, si è svolta in Roma.

RIFORMA LOCAZIONI

Sgravi fiscali per la proprietà

La Camera dei deputati ha approvato la nuova legge sulle locazioni urbane. L'esame del provvedimento è passato ora al Senato.

Dopo l'approvazione della legge (di cui riferiremo in dettaglio a definitiva approvazione avvenuta) ad opera di uno dei due rami del Parlamento, il Presidente confederale ha dichiarato:

«L'abrogazione delle norme dell'equo canone, a vent'anni esatti dalla loro introduzione nel nostro ordinamento giuridico, ha il significato del riconoscimento di un fallimento. La nuova legge nasce sulla scorta di un'impostazione radicalmente differente: quella dei benefici fiscali alla proprietà, che siamo finalmente riusciti a conquistare, nell'ottica della constatazione pregiudiziale che non compete alla proprietà edilizia di svolgere un ruolo di supplenza dello Stato per venire incontro alle categorie più deboli.

Accanto a innovazioni di grande rilievo (come la riconduzione all'Autorità giudiziaria della materia degli sfratti, a ristabilimento delle norme stesse dello Stato di diritto) permangono nella nuova legge vischiosità ed arretratezze, alcune delle quali potranno continuare a scoraggiare le locazioni invece che favorirle. Ma l'essere riusciti, nell'attuale situazione politica, a superare le linee fondamentali dell'Accordo Di Pietro-Mattioli (a suo tempo respinto solo dalla Confedilizia, e che introduceva nel nostro ordinamento giuridico addirittura la locazione a tempo indeterminato) costituisce un risultato di grande momento. È tutt'altro che la miglior legge possibile, insomma. Ma è forse la migliore possibile in questo momento».

Cn sospeso in agosto

Il nostro notiziario non uscirà, anche quest'anno, per il solo mese di agosto.

Arrivederci - dunque - a fine settembre.

Impugnata nel Veneto la delibera per i piani dei Consorzi di Bonifica

L'Associazione della Proprietà edilizia di Venezia ha impugnato (con l'assistenza della Confedilizia centrale) la Delibera della Regione Veneto di approvazione di criteri generali e metodologie uniformi per la redazione dei piani di classifica per il riparto provvisorio e definitivo degli oneri di bonifica ed irrigazione dei Consorzi di Bonifica.

Hanno firmato il ricorso il prof. Giuseppe Guarino di Roma e l'avv. Antonella Salvagno di Venezia.

Successioni ante 20.6.'96, trattamento fiscale

Per le successioni apertesesi prima del 20.6.'96 - data di entrata in vigore della nuova misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, elevata da 150.000 lire a 250.000 dall'art. 10, c. 6, del d.l. 323/96 - le cui dichiarazioni sono state presentate alla registrazione successivamente a tale data, le imposte ipotecaria e catastale devono essere liquidate sulla base delle norme in vigore alla data di apertura della successione, essendo quest'ultimo evento il fatto generatore del tributo. Lo ha chiarito il Ministero delle Finanze con la risoluzione ministeriale 43/E del 26.5.'98.

Quando la ricchezza viene guadagnata onestamente, non vi è nulla di sconveniente nel potersi permettere una fetta più grossa di beni e di servizi, e ciò è essenziale per la tutela del sistema monetario.

Walter Block

Platani malati, da abbattere

Le piante di platano colpite dal "cancro colorato" e quelle immediatamente adiacenti ad esse "debbono essere rapidamente ed obbligatoriamente abbattute ed eliminate, compreso tutto il materiale di risulta, a spese dei proprietari". Tale l'obbligo sancito dal decreto del ministro per le Politiche agricole, emanato il 17.4.'98, disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni interessate.

I proprietari sono altresì tenuti a comunicare tempestivamente al Servizio fitosanitario regionale la data d'inizio degli abbattimenti e a richiedere allo stesso Servizio l'autorizzazione ad eseguire interventi di qualunque tipo sui platani, anche se in aree indenni dal "cancro colorato" (si applica la norma del silenzio-assenso dopo 30 giorni).

Gli estimi catastali “assolti” un'altra volta

Con sentenza n. 211 del 3.6.1998 la Corte costituzionale (Pres. Granata; Rel. Vari) ha ancora una volta “assolto” da ogni censura di costituzionalità gli estimi catastali (a valore) varati nel 1991. In particolare, la Commissione tributaria provinciale di Piacenza aveva rilevato che la “transitorietà” degli estimi in questione (su cui si era fondata la precedente “assoluzione” degli stessi, operata con sentenza costituzionale n. 263 del 1994) è venuta meno a seguito della loro proroga fino all'attuazione dei regolamenti previsti dalle ultime Finanziarie (che fissano al 2000 l'entrata in vigore delle nuove tariffe). Ma la Corte ha - sbrigativamente, e non convincentemente - rilevato nella sua ultima sentenza che, legificando gli estimi dichiarati illegittimi dal Consiglio di Stato (su ricorso della Confedilizia), “il legislatore, più che a vanificare pronunzie giudiziali, ha provveduto a dare fondamento legislativo a criteri che il giudice amministrativo aveva considerato illegittimi proprio perché enunciati in un decreto ministeriale” aggiungendo che “questa conclusione non può che restare ferma anche a fronte della proroga transitorietà della disciplina”.

Il testo integrale della decisione costituzionale è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*, con nota (critica) del prof. Nicolò Zanon di Valgiurata.

INTERNET

Legge locazioni e temi Convegno Coordinamento

La legge sulle locazioni urbane e gli sfratti (approvata dalla Camera ed ora all'esame del Senato) è consultabile - nel suo testo integrale - al sito Internet della Confedilizia:

<http://www.confedilizia.it>

Sempre al sito Confedilizia, anche i temi del Convegno del Coordinamento dei legali dell'organizzazione che si terrà a Piacenza il 12 settembre, unitamente ad altre informazioni, anche logistiche.

GIURISPRUDENZA CASA

Se l'immobile che s'è acquistato non va...

La Cassazione ha risolto in una recentissima sentenza (n. 3146/98, inedita) un problema che spesso si pone per gli acquirenti di unità immobiliari, identificando con chiarezza anche chi è legittimato a far valere i vizi presenti nell'immobile acquistato.

“Il venditore di unità immobiliari che ne curi direttamente la costruzione, ancorché i lavori siano appaltati ad un terzo, risponde - ha detto la Suprema Corte - dei gravi difetti (art. 1669 cod. civ.) - quali devono ritenersi quelli da cui derivi una ridotta utilizzazione di esse, come nel caso di umidità, dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica - nei confronti degli acquirenti, indipendentemente dall'identificazione del contratto con essi intercorso, a titolo di responsabilità extracontrattuale, essendo la relativa disciplina di ordine pubblico, ovvero nei confronti dell'amministratore di condominio - legittimato ad agire perché tale azione configura un atto conservativo e perciò rientra nei suoi poteri - se tali difetti sono riscontrati sulle parti comuni”.

Quando la scuola ha diritto all'indennità

La spettanza o meno dell'indennità di avviamento alla cessazione di un contratto di locazione inerente una scuola costituisce problema sempre di difficile soluzione. Complicato dal fatto che l'art. 42 della legge dell'equo canone riguarda i contratti relativi ad immobili adibiti - anche - ad attività “scolastiche”: ciò che porterebbe ad escludere l'inquadramento di quest'ultima attività fra quelle - imprenditoriali, e quindi con diritto all'indennità in questione - di cui all'art. 27 stessa legge. Ma, in questo caso, si tratta di distinguere scuola da scuola, e - conseguentemente - attività da attività. Lo ha precisato bene, anche da ultimo, la Cassazione, nella recentissima sentenza n. 12252/97.

“Affinché l'attività di insegnamento o di istruzione - ha detto la Suprema Corte - possa considerarsi esercitata in forma d'impresa, si da costituire titolo per la percezione dell'indennità di avviamento, non è sufficiente che sia intesa alla realizzazione di un lucro, ma è altresì necessario che costituisca il risultato di un'organizzazione aziendale e cioè di un complesso strumentale di fattori materiali e personali, che fungano da supporto indispensabile e non secondario del servizio di istruzione offerto al pubblico”.

Nel caso di specie, la Cassazione - conformemente ad entrambi i giudici del merito - ha negato l'indennità in parola al titolare di una palestra per l'insegnamento del karatè.

Vecchio condomino e condomino subentrante

L'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede, al suo secondo comma, che “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”. Ma è obbligato, appunto, “in solido”: cioè, per l'intero e - per così dire - “in pari grado”, a preferenza del creditore, che - salva la facoltà di regresso del “preferito”, in caso - può rivolgersi all'uno o all'altro. Nonostante la sua chiarezza, sulla norma si è equivocato, e parecchio, anche sui termini temporali di impegno del condomino venditore (del “vecchio condomino”, quindi). La Cassazione è allora intervenuta con una recentissima sentenza (n. 981/98), tuttora inedita.

“Il condomino di un edificio che venda l'appartamento di sua esclusiva proprietà è tenuto al pagamento dei contributi condominiali deliberati dall'assemblea - ha stabilito la Suprema Corte - quando egli era ancora proprietario”.

Rinnovo contratto, anche 4 anni non servono...

La Cassazione è sempre stata molto precisa (e severa) in punto, ed ha ora ribadito i suoi principi in modo esaustivo, in una recentissima sentenza (n. 269/98, inedita).

“Se il locatore ha comunicato disdetta al conduttore (ex art. 1596 cod. civ.), anche se per un considerevole lasso di tempo - nella specie, oltre quattro anni, in relazione ad un immobile adibito ad uso abitativo - non ha agito in giudizio per il rilascio, ed ha continuato a percepire i canoni di locazione, non perciò il contratto si è rinnovato (art. 1597, ultimo comma, cod. civ.), mancando una volontà contraria a quella manifestata, sì che la permanenza del conduttore costituisce occupazione di fatto”.

La Suprema Corte, insomma, fa perno sulla “volontà contraria” alla manifestata intenzione di far cessare il contratto. Il presupposto essenziale, quindi, è sempre la disdetta.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Tariffe d'estimo: sarà possibile ricorrere nel merito?

Una gravissima incongruenza, un autentico vuoto, della legislazione è da tempo denunciata dalla Confedilizia: l'impossibilità, per il cittadino, di ricorrere ad un'autorità giurisdizionale nei confronti della tariffa d'estimo relativa all'immobile di sua proprietà. Infatti è consentito ricorrere alla giustizia tributaria, ma solo relativamente al classamento; mentre il ricorso alla giustizia amministrativa non permette di discutere nel merito la determinazione della tariffa d'estimo, che può quindi risultare incongrua o errata o sproporzionata.

Un rimedio a questa gravissima carenza dello Stato di diritto è indicata da un gruppo di parlamentari, primo firmatario l'on. Errigo (Rinnovo italiano), nella proposta di legge *Norme in materia di competenza per le controversie relative alla determinazione delle tariffe d'estimo* che demanda al giudice amministrativo la competenza a giudicare anche nel merito le controversie relative alla determinazione delle tariffe d'estimo.

Si tratta di una proposta della quale auspichiamo una pronta trattazione, perché la sua approvazione costituirebbe un atto di autentica civiltà giuridica, ponendo finalmente nella chiarezza il rapporto fra cittadino e Pubblica amministrazione in un ambito della massima rilevanza come il catasto (la cui forma - va ricordato - è in corso).

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE

Immobile venduto negli ultimi sei mesi e acquisto di CCT

Successioni e donazioni - Attivo ereditario - Bene immobile venduto negli ultimi sei mesi di vita del de cuius - Reimpiego del ricavato interamente nell'acquisto di titoli di Stato (CCT) - Esclusione - Artt. 9, comma 1 e 58 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637

Non si considera compreso nell'attivo ereditario il valore dell'immobile trasferito a terzi negli ultimi sei mesi di vita del defunto, allorché il corrispettivo conseguito sia interamente reinvestito nell'acquisto di titoli di Stato, esenti per loro natura dall'imposta di successione. Non si verifica nella specie, infatti, alcuna disponibilità dell'importo realizzato con la vendita, ma soltanto una trasformazione di beni, costituiti prima da un immobile e, dopo la sua vendita, da titoli di Stato.

(Oggetto della controversia: ricorso avverso avviso di liquidazione d'imposta notificato il 19 giugno 1987).

(Comm. centrale, Sez. XVIII - Dec. n. 3737 del 18 aprile 1997, dep. il 9 luglio 1997)

Prevenzione incendi: troppe differenze fra i vari Comandi dei Vigili

Il nuovo regolamento di prevenzione incendi, entrato in vigore l'8.5.'98 (cfr. Cn giugno '98), ha disposto un'uniformità di procedure sull'intero territorio nazionale; ma tale uniformità, con la collegata semplificazione, non risulta attuata fino ad oggi in modo uniforme, riscontrandosi situazioni diverse da Comando a Comando provinciale dei Vigili del fuoco.

Le discrepanze si registrano soprattutto per la dichiarazione d'inizio attività, per la quale il legislatore ha disposto la presentazione al Comando di una dichiarazione della quale dovrebbe essere rilasciata contestuale ricevuta consentendo così immediatamente, ai soli fini antincendio, l'inizio dell'attività (si ricorda che la dizione "attività" comprende locali e impianti anche d'interesse condominiale: si veda il citato servizio su Cn giugno '98). In alcuni Comandi tale procedura è eseguita solo in parte, a causa del rifiuto di ricevere tali atti con contestuale autenticazione di firma. In altri ancora viene data alla richiesta una risposta non contestuale, in quanto si risponde in tempi successivi con la segnalazione degli obblighi posti a carico del titolare dell'attività. In altri ancora viene apposto alla pratica un semplice timbro di ricevuta. Va segnalata, come positivo esempio, la semplificazione della procedura adottata dal Comando di Bari, che con tempestività ha provveduto a predisporre la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, già dotata della dicitura per l'accoglimento da parte del funzionario del Comando stesso, il facsimile della perizia giurata per il rinnovo del certificato e il timbro che viene applicato contestualmente alla presentazione al fine di permettere l'immediato avvio dell'attività.

TUTTOCONDOMINIO

Sulla utilizzazione del sottosuolo del cortile condominiale

Con riguardo all'utilizzazione del sottosuolo di un cortile interno in fabbricato condominiale, effettuata dal singolo condomino per l'installazione di un impianto di riscaldamento destinato alla sua proprietà esclusiva, la configurabilità di uno spoglio o di una turbativa del compossesso di altro condomino (denunciabile con azione di reintegrazione o manutenzione) postula il riscontro di una situazione di compossesso del cortile medesimo da parte di questo altro condomino (corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà e non di un mero diritto di servitù di passaggio), desumibile anche dalla destinazione funzionale del bene al soddisfacimento di esigenze di accesso, affaccio, luce ed aria dei singoli partecipanti, oltre che «ad colorandum possessionem», dalla sua inclusione, in difetto di titolo contrario, fra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.), nonché l'accertamento ulteriore che l'indicata utilizzazione ecceda i limiti segnati dalle concorrenti facoltà del compossessore, traducendosi in un impedimento totale o parziale ad un analogo uso da parte di quest'ultimo (Cass. 28 gennaio 1985, n. 432).

In argomento è da segnalare poi Cass. 17 maggio 1997, n. 4394, per cui «nel regime giuridico del condominio di edifici, l'uso particolare che il condomino faccia del cortile comune, interrando nel sottosuolo di esso un serbatoio per gasolio, destinato ad alimentare l'impianto termico del suo appartamento condominiale, è conforme alla destinazione normale del cortile, a condizione che si verifichi in concreto che, per le dimensioni del manufatto in rapporto a quelle del sottosuolo, o per altre eventuali ragioni di fatto, tale uso non alteri l'utilizzazione del cortile praticata dagli altri condomini, né escluda per gli stessi la possibilità di fare del cortile stesso analogo uso particolare».

Per Cass. 9 ottobre 1997, n. 9785, infine, il comproprietario di un cortile può legittimamente scavare il sottosuolo per installarvi tubi onde allacciare un bene di sua proprietà esclusiva agli impianti idrico-fognario centrali perché da un lato non ne viene alterata la destinazione ad illuminare ed arieggiare le unità immobiliari degli altri condomini; dall'altro rientra nella funzione sussidiaria del sottosuolo del cortile il passaggio in esso di tubi e condutture.

Tratto dal CD ROM "TuttoCondominio" - La Tribuna Multimedia, Casa ed. La Tribuna, Piacenza.

ANACAM

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE COSTRUZIONE MANUTENZIONE ASCENSORI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Assemblea nazionale

Si è svolta a Punta Ala l'assemblea nazionale dell'Associazione, che ha trattato anche importanti problemi di attualità della categoria. In rappresentanza della Confedilizia vi ha preso parte il dott. Lamberto Landini.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontri regionali

Continuando il giro d'incontri a livello regionale, il presidente dell'Assindatcolf, dott. Renzo Gardella, si è recato a Milano (per incontrare i rappresentanti dell'Assindatcolf e delle Associazioni territoriali della Confedilizia della Lombardia), a Novara (per il Piemonte, esclusa Torino) e a Napoli (per la Campania). Lo hanno accompagnato i vicepresidenti, ing. Casale e cav. Casprini, e il segretario, Gardenghi.

Imposta sostitutiva immobili strumentali

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del ministro delle Finanze 12.5.'98, regolante le modalità di presentazione della dichiarazione di opzione e di versamento dell'imposta sostitutiva sugli immobili strumentali degli enti non commerciali. Il provvedimento costituisce l'attuazione dell'art. 9 del d.lgs. 460/97, in base al quale gli enti non commerciali che al 1° 1.'98 utilizzavano beni immobili strumentali esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale possono, entro il 30.9.'98, scegliere di escludere i beni stessi dal proprio patrimonio, versando una somma a titolo di imposta sostitutiva dell'Irpeg e dell'Iva. La misura dell'imposta sostitutiva è pari al 5% del valore degli immobili, se questi provengono dal patrimonio personale, al 10%, nel caso di acquisto in regime di impresa.

Il decreto dispone che l'opzione vada esercitata spedendo entro il 30.9.'98 una dichiarazione in carta libera all'Ufficio delle imposte dirette (ovvero, dove istituito, all'Ufficio delle entrate) competente in ragione del domicilio fiscale, e versando entro la stessa data l'imposta sostitutiva.

Se i padroni di casa non riescono ad assicurarsi, nel fornire alloggi ai poveri, gli stessi proventi che riescono a ottenere con altre attività, lasceranno il settore. Il tentativo di abbassare gli affitti, e di mantenere una qualità elevata attraverso divieti vari, può solo abbassare i profitti, spingendo i padroni di casa ad abbandonare il campo, lasciando i poveri inquilini in condizioni infinitamente peggiori.

Walter Block

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea di Genova, confermato il Presidente

A seguito dell'Assemblea generale dei soci svoltasi a Genova Aimone di Seyssel d'Aix è stato confermato presidente dell'Associazione (Presidente onorario, Niccolò Pasolini dall'Onda). Nel Consiglio direttivo - oltre che il Presidente confermato - sono stati eletti Luciana Masetti Faina, Aldo Pezzana Capranica, Augusta Desideria Pozzi Serafini, Livia Pediconi Aldobrandini, Pierfausto Bagatti Valsecchi, Leopoldo Mazzetti, Ippolito Bevilacqua Ariosti e Patrizia Memmo. Nel Collegio dei Revisori dei Conti sono stati eletti Ferdinando Cassinis e Ippolito Scoppola (effettivi) nonché Francesco Schiavone Panni e Francesco Bucci Casari (supplenti). Nel Collegio Probiviri sono stati eletti Gianvico Borromeo, Desideria Pasolini dall'Onda e Federico Tacoli (effettivi) nonché Vieri Torrigiani Malaspina e Carlo Patrizi (supplenti).

Nel corso dell'Assemblea di Genova (aperta dal Presidente della sezione ligure Giovanni Battista Grammatica di Bellagio ed alla quale è intervenuto anche il Presidente della Confedilizia) è stata in particolare sottolineata dal Presidente Aimone di Seyssel nella sua relazione la pericolosità per gli immobili storici della prossima riforma del sistema catastale ed approvata una mozione che impegna i soci a costituire un particolare fondo a disposizione della Presidenza per le azioni del caso in materia. Nella sua relazione, Pasolini dall'Onda ha invece richiamato l'attenzione dell'Assemblea sugli effetti per gli immobili vincolati della trasformazione in tariffa della tassa rifiuti.

Reddito immobili locati

Due nuove decisioni favorevoli in materia di reddito degli immobili storici locati. Sono, rispettivamente, della Commissione tributaria provinciale di Milano e di quella di Treviso. Nella prima (Pres. Lombardi - sez. 38), si sottolinea che "l'interpretazione logica della norma che contiene l'espressione «in ogni caso» induce a ritenere che il legislatore abbia voluto introdurre, in deroga alla disciplina generale, un criterio agevolativo per la determinazione del reddito degli immobili di interesse culturale" atteso che "diversamente opinando potrebbe palesarsi vanificata la finalità dell'agevolazione espressa dalla volontà legislativa". Nella seconda decisione (Pres. Aliastro), si evidenzia che l'espressione «in ogni caso» significa "incontestabilmente che la menzionata disciplina innovativa degli immobili notificati è applicabile a tutte le situazioni reali, senza alcuna eccezione o limitazione".

Il testo integrale delle due sentenze è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Indagine su acquisto casa

Quali sono i motivi principali che spingono gli italiani all'acquisto di una casa? La graduatoria è stata tracciata dalla Fiaip con rilevazioni effettuate tra i propri associati nel primo semestre di quest'anno. In testa troviamo la costituzione di un nuovo nucleo familiare, che interessa il 30,80% degli acquisti, seguita dalla scelta di nuovi spazi per migliorare l'abitabilità (23%), mentre al terzo posto c'è la necessità per sfratto o per finita locazione.

A proposito di quest'ultima esigenza, salita di circa due punti percentuali rispetto al '95, la Fiaip sottolinea che è favorita dalla possibilità di accedere a finanziamenti a tassi d'interesse ridotti che rendono appetibili le rate del mutuo rispetto ai canoni di locazione di una certa entità. Seguono poi altre motivazioni all'acquisto: il 12,50% lo fa per ragioni di lavoro; il 2,20% per mero investimento; il 2,10% per necessità di studio e l'1,4% per problemi di salute.

Assistenza patti in deroga, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i patti in deroga, continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controverse ed elimina dall'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

L'indennità economica di malattia in vigore dall'1.1.97

(Art. 52 e segg. CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati)

Le norme che regolano il trattamento di malattia dei dipendenti da proprietari di fabbricati sono contenute negli artt. 52 e seguenti del CCNL 12 maggio 1995. Ricordiamo le disposizioni principali.

Durante il periodo di malattia il datore di lavoro deve corrispondere al lavoratore interessato una indennità giornaliera (con esclusione della giornata di riposo settimanale), nelle seguenti misure:

- dal 4° al 20° giorno compresi:

L. 40.000 giornaliera

- dal 21° giorno compreso:

L. 45.000 giornaliera.

Per i primi 3 giorni di malattia, incluso l'eventuale giorno di riposo settimanale, l'indennità non è prevista (c.d. carenza).

Per i lavoratori con rapporto di lavoro a tempo parziale le indennità di cui sopra devono essere proporzionalmente ridotte sulla base dell'effettivo orario settimanale prestato.

Tali indennità devono essere corrisposte entro i seguenti limiti:

a) malattie che non comportino ricovero ospedaliero, l'indennità è corrisposta per un massimo di 120 giorni di calendario nell'arco di un anno;

b) malattie che comportino ricovero ospedaliero, l'indennità è corrisposta per un massimo di 180 giorni di calendario nell'arco di un anno. Il limite di 180 giorni non potrà comunque essere superato anche in caso di concorso di malattie sia che queste comportino sia che non comportino il ricovero ospedaliero.

La corresponsione dell'indennità giornaliera di malattia come sopra determinata dovrà essere effettuata al lavoratore con le normali scadenze mensili di pagamento della retribuzione.

L'indennità di cui sopra non è, invece, dovuta al lavoratore quando la malattia dipende da uno degli eventi elencati dall'art. 54 co. 8 del CCNL. Tra i quali si ricordano, ad esempio, le applicazioni di carattere estetico, le malattie mentali, gli infortuni e le intossicazioni conseguenti ad etilismo nonché ad uso non terapeutico di psicofarmaci e stupefacenti. Non rientrano, inoltre, nel concetto di malattia gli infortuni sul lavoro, i periodi di assenza per gravidanza e puerperio nonché per l'effettuazione di cure elio-balneo-termali.

La normativa di cui sopra si applica anche al sostituto del portiere assunto ai sensi dell'art. 11 del CCNL ma limitatamente ai periodi per i quali è stato assunto.

La normativa in materia di indennità di malattia di cui all'art. 54 non si applica ai lavoratori di cui alle lettere C), D), E) dell'art. 3 del CCNL, in quanto essi già fruiscono dell'indennità economica di malattia da parte dell'Istituto competente per legge.

Per quanto riguarda, infine, il trattamento previdenziale delle somme erogate ai lavoratori a titolo di trattamento economico di malattia, si sottolinea che le stesse sono da assoggettare a contribuzione secondo le normali regole, ivi comprese quelle vigenti in materia di retribuzione minima imponibile.

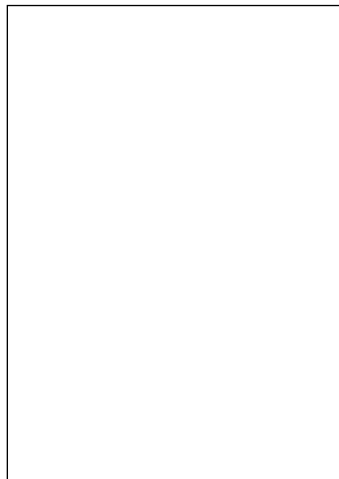
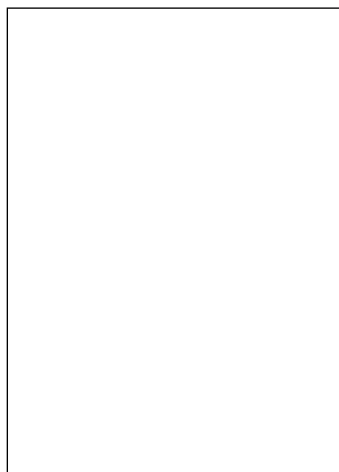
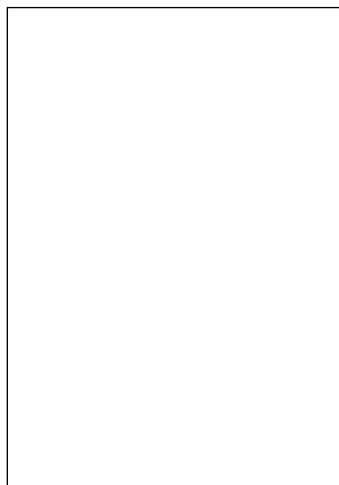
FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Incontri con parlamentari

Una delegazione composta dalla presidente Pogliano Besozzi, dal segretario Gardenghi e dal consigliere Gardella, con l'assistente del presidente della Confedilizia Bianco, ha incontrato l'on Chiusoli (Ds) e il sen. Manzi (Rifondazione comunista), relatori di alcuni progetti di legge in discussione nei due rami del Parlamento miranti a concedere agevolazioni fiscali a parte delle famiglie che si avvalgono di collaboratori domestici. Ai due relatori è stato anche consegnato un promemoria illustrante la posizione della Fidaldo nei confronti delle proposte legislative.

Guide contribuente



Dopo la guida n. 1 (dedicata alla riforma fiscale in genere - cfr. *Cn giugno*), il Ministero Finanze ha pubblicato le guide n. 2, 3 e 4 (già inviate alle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia). La guida n. 2 è dedicata al concordato fiscale ed alla conciliazione giudiziale e la n. 3 alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni (contiene, in particolare, l'elenco delle tipologie di interventi ammessi alla detrazione, nelle abitazioni e nelle parti comuni condominiali). La guida n. 4 reca ogni utile informazione sulla registrazione dei contratti di locazione

DALLE RIVISTE...

ICI, Imposta Caos Immobiliare
Come difendersi dai piccioni

Tutela giurisdizionale amministrativa (inesistente) per le tariffe d'estimo

Immobili & proprietà (n. 5/98) pubblica un articolo di Umberto Buttafava dal titolo "Come difendersi dai piccioni" (causa di dissidi e controversie condominiali) ed un altro di Vincenzo Albertini "Sistemi di allontanamento dei piccioni". Sul n. 6/98 della stessa rivista, articolo del Segretario nazionale Fiaip Armando Barsotti (Agente immobiliare e deducibilità dei costi).

Giovanni Anni commenta sul *Corriere tributario* (n. 21/98) la sentenza della Cassazione sulla sospensione dei ruoli dei Consorzi di Bonifica da parte dell'Autorità giudiziaria ordinaria.

Diversi studi da segnalare dalla *Rivista di diritto tributario*. Sul n. 1/98 Andrea Colli Vignarelli svolge "brevi considerazioni" in tema di presupposto dell'imposta successoria. Sul n. 2/98 da segnalare gli articoli di Andrea Carinci (I limiti della potestà regolamentare degli enti locali in materia tributaria al vaglio della Corte costituzionale) e di Salvatore La Rosa (L'accertamento e i poteri di controllo nella disciplina dell'Ici). Sul n. 3/98 studio di Lorenzo Del Federico: "Il nuovo canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Tassa, corrispettivo o prezzo pubblico?".

Su *Banca Borsa e titoli di credito* (n. 2/98) Bruno Inzitari tratta della disciplina giuridica dell'introduzione dell'euro quale moneta unica europea.

Tutela del consumatore e autonomia contrattuale è l'argomento trattato da Giuseppe Benedetti sulla *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (n. 1/98).

Su *Giurisprudenza commerciale* (n. 25.1.98) esaustivo studio di Riggero Vigo sugli effetti del fallimento del locatore sull'affitto di azienda. Note critiche sulle modalità di svolgimento degli arbitrati in materia d'opere pubbliche: è il titolo di uno studio di Antonio Crivellaro su *Diritto del commercio internazionale* (n. 12.1.98).

Su *Il diritto di famiglia e delle persone* (n. 1/98) Annamaria Galoppini tratta il tema degli acquisti immobiliari dello straniero e condizione di reciprocità.

Saverio Molica commenta su *Edilizia residenziale pubblica* (n. 58/98) la sentenza del Consiglio di Stato n. 234/97 in materia di proroga e rinnovo di concessione edilizia.

"Incertezze giurisprudenziali sul concetto di edificabilità ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio" è il titolo di una nota di Stefano Benini sul *Foro italiano* (n. 4/98).

Vittorio Angiolini denuncia sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* l'inesistenza di una tutela giurisdizionale amministrativa in materia di tariffe d'estimo proponendo precise linee di riforma.

Lelio Barbiera approfondisce sulla *Rassegna di diritto civile* (n. 1/98) il tema "Contratto immobiliare con effetti traslativi o costitutivi e contratto definitivo dopo la Novella del 1997".

Massimo Fracaro - in un articolo su *Sette* dal titolo "Ici. Imposta Caos Immobiliare" - denuncia che l'imposta in questione doveva essere un primo assaggio di fisco federalista e si è trasformata invece "in un clamoroso esempio di arbitrarietà e di disuguaglianza, contro cui il Ministero delle Finanze non muove un dito". Il tutto, "mentre i cittadini devono pagare sempre di più".

Come sempre, diversi studi da segnalare da *il fisco*. Sul n. 21/98, Giovanni Bianchi tratta dell'esenzione Ici per gli enti non commerciali. Sul n. 24/98, da segnalare gli studi di Maurizio Ferri e Gabriele Troise (Imposta comunale immobili - Il regime delle agevolazioni), Luca Bandera (Immobili ad uso abitativo - Finita l'era delle intestazioni di comodo) e Mauro Vanni (Definizione delle liti pendenti e accertamenti automatici del valore degli immobili). Da ultimo, sul n. 23/98 Giuseppe Bernoni e Alessandro Dragonetti trattano delle società immobiliari (assegnazione agevolata o scissione).

Emilio Tosi e Gaetano Lecce svolgono sull'*Archivio civile* (n. 4/98) "brevi osservazioni" sugli effetti dell'apposizione nel contratto preliminare di termine essenziale per la conclusione del contratto definitivo.

Bruna Vanoli Gabardi scrive su *La Proprietà Edilizia* (n. 4/98) in materia di "Validità e decadenza dei vincoli di Piano regolatore generale".

Salvatore Salvago commenta su *Il Corriere giuridico* (n. 5/98) la sentenza della Corte costituzionale n. 261/97 sulle espropriazioni per pubblica utilità.

"I presupposti sostanziali del potere impositivo dei Consorzi di Bonifica" è l'argomento che Stefano Nicolucci svolge su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 3/98).

Tre note a sentenza da segnalare sulla *Giurisprudenza italiana* (n. 4/98). Quelle di Antonio Magri (Sull'immediata trascrivibilità di vendita di cosa altrui), Vincenzo Colonna (Esclusività e partecipazione nel godimento dei beni: il caso del muro maestro in proprietà esclusiva) e Antonio De Mauro (Il diritto di uso gratuito delle aree vincolate a parcheggio).

Su *Consulente Immobiliare* (n. 585/98), articolo di Silvio Rezzonico su "Cessione, sublocazione e deposito cauzionale".

Ugo Minneci commenta su *i Contratti* (n. 3/98) una sentenza del Tribunale di Milano sul "patto di buona uscita" in materia locatizia.

Per finire, *Capital*. Sul n. 6/98 Marco Gallea si chiede se "conviene davvero ricorrere agli sgravi fiscali per le ristrutturazioni edilizie". Rispondendo "Non sempre".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

In un libero mercato il tasso d'interesse è tendenzialmente determinato dalle preferenze temporali di tutte le parti economiche. Se il tasso d'interesse è esageratamente alto, tenderanno a svilupparsi delle forze che lo spingeranno verso il basso. Se, per esempio, il tasso d'interesse è più alto del tasso di preferenza temporale delle persone coinvolte, la domanda di prestiti sarà inferiore all'offerta, ed il tasso di interesse inevitabilmente si abbasserà. Se il tasso d'interesse non mostra alcuna tendenza a diminuire, ciò non significa che sia troppo alto, bensì che solo un alto tasso d'interesse può equilibrare la domanda di prestiti, e soddisfare il tasso di preferenza temporale delle parti economiche.

Walter Block

Canoni e carico fiscale

La situazione attuale nella quale paradossalmente coesistono canoni non più crescenti, ma nel contempo egualmente troppo alti per molti e soprattutto per coloro che si trovano in situazioni di difficoltà sociale e familiare in quanto disoccupati, invalidi, emarginati, è frutto di molte cause che nel corso degli anni si sono sommate, finendo per costituire un peso insopportabile per il risparmio immobiliare; risparmio che nella generalità dei casi rappresenta il frutto di oneste vite di lavoro di tanti impiegati, operai, artigiani, e non come si suppone di evasori o speculatori.

Malauguratamente la politica della abitazione degli ultimi cinque anni non ha saputo liberarsi dal pregiudizio che per la locazione sia necessario punire i proprietari imponendo loro condizioni capestro (nei contratti, nella imposizione fiscale, nelle tariffe).

Il risultato è stata la tutela al limite del privilegio di coloro che già si trovano nelle abitazioni, a scapito di chi è alla ricerca di una sistemazione abitativa.

Il risultato, fallimentare, è sotto gli occhi di tutti: i proprietari medio-piccoli quali sono nella generalità dei casi i risparmiatori che hanno creduto nell'investimento immobiliare, non sono in grado ormai più di mantenerlo per effetto del carico fiscale insopportabile, con l'ulteriore risultato di una fuga generalizzata dall'investimento immobiliare. Il risparmio privato non è stato sostituito dalla edilizia economica e popolare, che privilegia il sistema delle sovvenzioni a coloro che comunque la casa potrebbero affittarla o comprarla con i propri risparmi.

Si è creato contrasto ed avversione tra le categorie dei proprietari e dei conduttori, che al contrario avrebbero tutto l'interesse ad andare d'accordo.

È chiaro che i rimedi a questa situazione paradossale ed iniqua non possono che trovarsi in un serio intervento pubblico che da un lato allenti la morsa fiscale ed i vincoli sulla proprietà immobiliare privata, ma dall'altro lato proceda a realizzare un serio ed effettivo servizio pubblico della abitazione anche del tutto gratuito, per coloro che non sono in grado nemmeno in parte di sostenere i costi, ponendo a carico della intera collettività un onere che non può gravare esclusivamente sul frutto del risparmio di una categoria.

Il ministro Visco sulla tassazione della casa

Pronte dichiarazioni del Presidente confederale

Il ministro Visco ha dichiarato a fine giugno che in Italia vige una tassazione "sproporzionata" dei trasferimenti immobiliari. Per l'ICI ha poi dichiarato che "sulla base di un sano principio di sussidiarietà e di decentramento fiscale si è creata una giungla inestricabile di aliquote", aggiungendo: "Vedremo ora se la volontà popolare sarà quella di rimettere qualche nuovo tassello, più di quelli che ci sono, per uniformare maggiormente l'imposta". In linea generale, il ministro ha sottolineato come "su tutta la questione della tassazione immobiliare esistano molte contraddizioni ed ambiguità".

Alle dichiarazioni di Visco ha fatto immediato seguito una dichiarazione alle agenzie di stampa del presidente confederale. Sforza Fogliani ha espresso "pieno consenso" alle dichiarazioni del ministro, evidenziando peraltro che "ad essere sproporzionata non è la sola tassazione dei trasferimenti immobiliari ma la tassazione della casa in genere e delle locazioni in particolare, ove il 50/60 per cento del canone finisce in tasse". Il Presidente confederale ha anche sottolineato che l'ICI si è trasformata "in un clamoroso esempio di arbitrio e di disuguaglianza oltre che di voracità, con aliquote incessantemente crescenti dall'istituzione del tributo in poi". "Proprio per questo - ha aggiunto Sforza Fogliani nella sua dichiarazione ad Ansa ed Agi - consolano ben poco le assicurazioni di Visco che il Governo non intende aumentare le rendite catastali posto che la materia relativamente a queste ultime è in fase di consegna ai Comuni, sul cui comportamento non c'è molto da sperare visti i collaudati comportamenti progressi. A meno - ha concluso il Presidente - che il Governo non intervenga proprio con qualcuno di quei tasselli che il ministro preannuncia ma che vorremmo vedere presto introdotti, così innestandosi una marcia completamente diversa da quella finora sempre seguita".

Destinazioni urbanistiche, il parere delle Finanze

Il ministero delle Finanze, con la risoluzione n. 47/E del 27 maggio 1998, ha affrontato il problema della tassazione, ai fini dell'imposta di registro, dei terreni che nello strumento urbanistico vigente hanno una determinata destinazione (ad esempio, agricola), mentre nello strumento urbanistico adottato dal Comune ma non ancora approvato dalla Regione, hanno una destinazione diversa (ad esempio, edificabile).

Il problema consiste nello stabilire se, in tal caso, deve tenersi conto della destinazione urbanistica prevista dallo strumento vigente o della destinazione urbanistica prevista dallo strumento semplicemente adottato ma non ancora approvato.

Inizialmente, il ministero (circolare n. 37 del 1986) aveva accolto la seconda soluzione, con la conseguente affermazione dell'inapplicabilità del meccanismo di valutazione automatica previsto per i terreni agricoli dall'articolo 52, Dpr n. 131/1986.

La posizione del ministero era stata, però, contraddetta dalla Corte di cassazione la quale aveva, al contrario, ritenuto che il tenore dell'articolo 52, Dpr n. 131/1986 («terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria»), «proprio perché non specifica ulteriormente, non può che fare riferimento agli strumenti urbanistici già perfezionati; e poiché l'approvazione da parte della Regione non è mera condizione di efficacia del piano, ma è un atto che concorre con quello comunale di adozione, realizzando la fattispecie dell'atto complesso, la norma non può che riferirsi agli strumenti che siano

stati completati in tutto il loro iter...» (Cassazione, 3 dicembre 1994, n. 10406).

Con la più recente risoluzione n. 47/E del 27 maggio 1998, il ministero sembra essere ritornato sui suoi passi e ha ritenuto «possibile una soluzione in linea con la richiamata sentenza Cassazione, 3 dicembre 1994, n. 10406, ancorché non conforme al pregresso orientamento dell'amministrazione, espresso nella circolare n. 37 del 1986».

Tuttavia, sembra che le conclusioni operative che il ministero trae, nella citata risoluzione, non siano del tutto in linea con la premessa. Infatti, esso ritiene che, nella fattispecie considerata, il terreno «non può essere considerato ancora edificabile, né può essere ritenuto non edificabile» e afferma che «alla eventuale compravendita posta in essere in una data compresa tra l'adozione del piano regolatore e quella di approvazione dello stesso, sia inapplicabile la disposizione dell'articolo 52, comma 4, del Dpr 26 aprile 1986, n. 131. Conseguentemente, la base imponibile, nell'ipotesi di cui si tratta, sarà costituita dal valore venale in comune commercio (articolo 51, comma 2, del Dpr n. 131 del 1986)».

Questa conclusione appare contraddittoria poiché il ministero dopo aver affermato di poter condividere la posizione giurisprudenziale, perviene all'accoglimento di una soluzione (inapplicabilità del meccanismo di valutazione automatica a un terreno qualificato come agricolo nel piano vigente e come edificabile nel Piano regolatore adottato ma non ancora approvato) contrastante con la premessa.

Incentivi ristrutturazioni, vanno a rilento

Gli incentivi per la ristrutturazione degli immobili non hanno sedotto gli italiani. Fino a metà giugno erano state presentate al Ministero delle Finanze 120mila domande per l'avvio dei lavori, 50mila dopo l'ultima circolare che ha sciolto alcuni nodi burocratici. Ma riguardano per lo più lavori condominiali. A fare il punto sull'andamento delle ristrutturazioni "incentivate" è stato il Ministro dei lavori pubblici Paolo Costa, il quale non ha nascosto che «è evidente che molto di più si sta ristrutturando in nero». Secondo Costa, il valore che prudentemente si può stimare in questi lavori è pari a 10mila miliardi «vicino al limite di indifferenza fiscale, cioè ai 17mila miliardi che vengono considerati la cifra base affinché

il fisco non ci rimetta».

Secondo Costa l'operazione «sta andando bene, anche se potrebbe andare enormemente meglio». I dati indicano - ha detto il Ministro dei lavori pubblici - una migliore risposta del nord rispetto al centro e al sud, dove comunque le grandi città stanno andando abbastanza bene. Per Costa, starebbe emergendo una quota di lavoro nero che il Governo «ritiene sufficiente per continuare e in base alla quale gli incentivi non hanno un costo fiscale e quindi possono essere mantenuti».

Costa ha comunque chiesto una maggiore collaborazione delle imprese, non nascondendo che una riduzione dell'IVA sui lavori aumenterebbe l'impatto degli incentivi rendendoli ancora più convenienti per il consumatore.

Cresce ancora il tributo ecologico provinciale

È aumentata anche nel 1998 la sovrattassa sui rifiuti pagata dai contribuenti a favore delle amministrazioni provinciali. Lo si ricava da una ricerca svolta dall'Ufficio studi della Confedilizia sull'applicazione del tributo previsto dall'art. 19 del decreto legislativo 504/98, che viene riscosso dai Comuni con la tassa sui rifiuti e che poi i Comuni versano a favore delle Province, per funzioni di tutela ecologica che le stesse Province dovrebbero svolgere. L'aliquota della sovrattassa viene stabilita dalle Giunte provinciali e può variare dall'1 al 5 per cento della tassa rifiuti.

Dalla ricerca della Confedilizia emerge che - così come avviene per l'Ici - l'aliquota media è cresciuta costantemente dall'anno di istituzione del tributo (1993). E infatti passata dal 3,08% del '93 al 3,42 del '94, per salire al 3,68, crescere ancora al 4,10 nel '96, al 4,16 nel '97 e arrivare al 4,27 quest'anno.

Nel Sud e nelle Isole la tendenza all'aumento è stata contenuta nei primi tre anni (dal 3,03 al 3,19%), si è accentuata nel '96 (3,46%), si è confermata nel '97 (3,51%) e quest'anno (3,65%). Nelle Province settentrionali, che mantengono per il secondo anno consecutivo la media più alta, si era partiti nel '93 con quella inferiore (2,93%), ma l'aumento è stato poi consistente ogni anno: 3,46% nel '94, 3,77% nel '95, 4,42% nel '96, 4,52% nel '97 e, con ulteriore innalzamento dell'aliquota, 4,63% quest'anno. In continuo aumento anche la media delle Province del Centro, fissata al 3,48% nel '93, passata al 3,90% nel '94, impennatasi al 4,34% nel '95, ulteriormente aumentata al 4,50% nel '96 e nel '97, cresciuta ancora quest'anno (4,55%).

In costante aumento è anche il numero delle Province che deliberano l'aliquota massima del 5%. Erano 16 il primo anno, sono salite a 23 nel '94, a 34 nel '95, a 56 nel '96, a 59 nel '97, per giungere a 65 (su 102) quest'anno. In sostanza, oltre un'Amministrazione provinciale su due (per l'esattezza il 64% del totale) applica il livello massimo di tassazione consentito dalla legge (35 su 45 al Nord, 17 su 21 al Centro e 13 su 36 al Sud e nelle Isole). Nello stesso tempo, sono sempre meno le Province che scelgono di applicare l'aliquota minima dell'1%: appena 4 quest'anno, rispetto alle 15 del '93.

Ancora fermo sull'aliquota minima è il Trentino-Alto Adige, le cui Province applicano l'1% sin dal '93, anno di istituzione del tributo. In ben 5 regioni, invece, la scelta è caduta ovunque sul limite massimo del 5%: si tratta della Liguria, del Friuli-Venezia Giulia, dell'Emilia Romagna, delle Marche e del Lazio.

Aliquote Tributo Ambientale Provinciale applicate dalle Amministrazioni provinciali negli anni

Città capoluogo di provincia	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	annotazioni
TORINO	2,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	
VERCELLI	1,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
NOVARA	1,00	2,50	5,00	5,00	5,00	5,00	
CUNEO	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
ASTI	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
ALESSANDRIA	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	
BIELLA				5,00	5,00	5,00	(1)
VERBANIA				5,00	5,00	5,00	(1)
AOSTA							non esiste l'ente
VARESE	3,00	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	
COMO	3,00	4,50	4,50	5,00	5,00	5,00	
SONDRIO	1,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
MILANO	2,00	2,00	2,00	4,00	4,00	4,00	
BERGAMO	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	
BRESCIA	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
PAVIA	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
CREMONA	3,50	3,50	4,00	5,00	5,00	5,00	
MANTOVA	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	5,00	
LECCO				5,00	5,00	5,00	(1)
LODI				4,00	4,00	5,00	(1)
BOLZANO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
TRENTO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
VERONA	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	
VICENZA	1,00	1,80	1,80	4,00	4,00	4,00	
BELLUNO	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	
TREVISO	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	3,00	
VENEZIA	1,00	1,00	1,00	5,00	5,00	5,00	
PADOVA	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
ROVIGO	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
UDINE	3,50	3,50	3,50	3,50	5,00	5,00	
GORIZIA	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	
TRIESTE	3,50	3,50	3,50	5,00	5,00	5,00	
PORDENONE	3,50	3,50	3,50	3,50	5,00	5,00	
IMPERIA	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
SAVONA	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
GENOVA	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
LA SPEZIA	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
PIACENZA	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
PARMA	3,75	3,75	4,50	5,00	5,00	5,00	
REGGIO EMILIA	2,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
MODENA	3,50	4,50	4,50	4,50	5,00	5,00	
BOLOGNA	1,00	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	
FERRARA	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
RAVENNA	3,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
FORLI	3,50	3,50	4,50	5,00	5,00	5,00	
RIMINI				5,00	5,00	5,00	(1)
NORD (medie)	2,93	3,46	3,77	4,42	4,52	4,63	

Medie tributo ecologico provinciale per area geografica

Area geografica	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %
NORD	2,93	3,46	3,77	4,42	4,52	4,63
CENTRO	3,48	3,90	4,34	4,50	4,50	4,55
SUD E ISOLE	3,03	3,07	3,19	3,46	3,51	3,65
ITALIA (medie)	3,08	3,42	3,68	4,10	4,16	4,27

AREE GEOGRAFICHE:

NORD: (Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Trentino A. A., Veneto, Friuli V. G., Liguria, Emilia Romagna)

CENTRO: (Toscana, Umbria, Marche, Lazio)

SUD E ISOLE: (Abruzzi, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna)

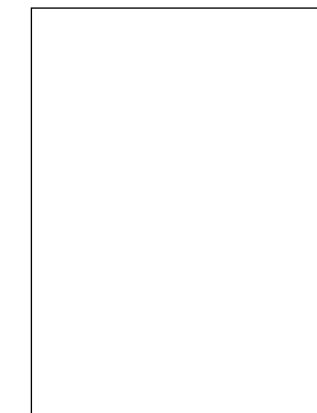
e applicate dalle Amministrazioni provinciali negli anni 1993 - 1994 - 1995 - 1996 - 1997 e 1998

NOVITÀ

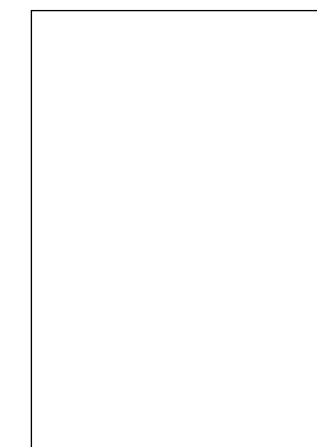
Città capoluogo di provincia	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	annotazioni
MASSA - CARRARA	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
LUCCA	3,50	3,50	4,00	4,00	4,00	4,00	
PISTOIA	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
FIRENZE	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	3,00	
LIVORNO	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
PISA	2,50	2,50	5,00	2,50	2,50	2,50	
AREZZO	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
SIENA	1,50	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
GROSSETO	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
PRATO				1,00	1,00	1,00	(¹)
PERUGIA	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
TERNI	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00	
PESARO	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
ANCONA	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
MACERATA	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
ASCOLI PICENO	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
VITERBO	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
RIETI	1,00	1,00	3,00	5,00	5,00	5,00	
ROMA	3,00	3,00	3,75	5,00	5,00	5,00	
LATINA	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
FROSINONE	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
CENTRO (medie)	3,48	3,90	4,34	4,50	4,50	4,55	

Città capoluogo di provincia	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	annotazioni
L'AQUILA	2,00	3,50	3,50	5,00	5,00	5,00	
TERAMO	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
PESCARA	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
CHIETI	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	
CAMPOBASSO	2,50	2,50	2,50	5,00	5,00	5,00	
ISERNIA	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	
CASERTA	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
BENEVENTO	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
NAPOLI	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
AVELLINO	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
SALERNO	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
FOGGIA	2,00	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	
BARI	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
TARANTO	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	
BRINDISI	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
LECCE	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
POTENZA	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
MATERA	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	
COSENZA	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	
CATANZARO	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
REGGIO CALABRIA	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
CROTONE				4,00	4,00	4,00	(¹)
VIBO VALENTIA				4,00	4,00	5,00	(¹)
TRAPANI	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
PALERMO	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
MESSINA	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	
AGRIGENTO	2,00	2,00	2,00	4,00	4,00	4,00	
CALTANISSETTA	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	
ENNA	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
CATANIA	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
RAGUSA	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
SIRACUSA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
SASSARI	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
NUORO	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
CAGLIARI	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
ORISTANO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	
SUD E ISOLE (medie)	3,03	3,07	3,19	3,46	3,51	3,65	

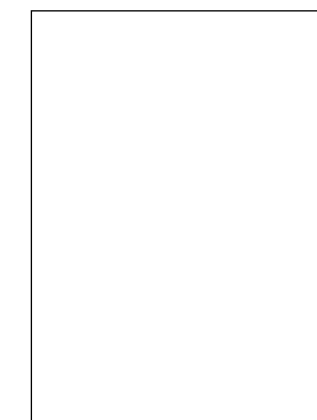
(¹) Province di nuova istituzione



La colf di casa è il titolo del supplemento a *Gente Money* di giugno '98. Si tratta di un fascicolo di 36 pagine, steso con l'ausilio dell'Assindatcolf, in cui vengono trattati tutti i problemi legati al rapporto di lavoro con i collaboratori domestici. Una miniera di dati, notizie, consigli, suggerimenti utilissimi al datore di lavoro domestico



Interessante (e completa) guida relativa agli interventi di risparmio energetico. È reperibile presso l'Editore: ESAGRAFICA, v. della Polveriera 12, 00184 Roma



Testo di Gianluca Groppi (Coordinamento legali Confedilizia) e Carmen Michelotti sulle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi. Aggiornato con l'ultima circolare in materia

BONIFICA**Il Presidente all'Assemblea ANBI**

Il Presidente confederale - accogliendo l'invito personalmente rivolto dal Presidente on. Lobianco - ha partecipato all'Assemblea generale dell'ANBI - Associazione Nazionale Bonifiche Irrigazione.

Il Presidente ha sottolineato in un intervento l'esatta posizione della Confedilizia: che non è di contestazione né della Bonifica in sé, né dell'istituto consortile, né - tantomeno - dell'autogoverno, essendo estraneo all'organizzazione ogni disegno di pubblicizzazione del settore (che, probabilmente, aggraverebbe - oltretutto - i costi). Lo scopo della Confedilizia - ha evidenziato Sforza Fogliani - è solo quello di ottenere piena, integrale applicazione della legge, che prevede - come la Cassazione ha più volte ripetuto - l'obbligo del pagamento dei contributi consortili solo per i proprietari di immobili urbani che traggano da una specifica opera di bonifica un beneficio diretto, che si converta in un aumento di valore del fondo. Dopo aver evidenziato che il problema "è anche di rappresentanza, ma non è tanto - e tantomeno solo - un problema di rappresentanza", il Presidente confederale ha fatto presente che la Confedilizia non si oppone certo all'attribuzione ai Consorzi di nuovi compiti, essenzialmente di tutela del territorio in genere. Ma il problema, allora, diventa qua di contributi e contribuzione: per questi nuovi compiti (più che legittimi, e anche opportuni) i Consorzi di Bonifica non possono pretendere di gravare sui proprietari di immobili, trattandosi di compiti svolti nell'interesse della collettività intera. In questi casi, anzi, i Consorzi devono saper difendere il loro ruolo - ha evidenziato Sforza Fogliani - proprio chiedendo alle Regioni, o agli enti che comunque attribuiscono loro nuovi compiti, di provvedere a dotare i Consorzi stessi anche dei relativi mezzi finanziari. Invece, si assiste spesso e volentieri alla dilatazione del concetto di bonifica e dei compiti consortili al solo scopo di allargare la platea della contribuzione. Sotto questo punto di vista, il Presidente confederale ha espresso apprezzamento per l'invito rivolto dal Presidente dell'ANBI agli amministratori dei Consorzi a rivedere i piani di classifica al fine di assicurarne una piena rispondenza ai dettati di legge e della giurisprudenza.

La legge sul blocco dei fitti trasforma i normali incentivi del guadagno, che mettono l'imprenditore *al servizio* dei suoi clienti, in incentivi che fanno di lui il nemico diretto dei suoi inquilini/clienti.

Walter Block

BANCA D'ITALIA**Parole di Governatore**

I progressi compiuti (nella finanza pubblica) nell'ultimo anno sono da ricondurre all'aumento, per circa 2 punti, della pressione fiscale e ad altre misure aventi in parte natura di rinvio di spese.

* * * * *

Per l'insieme dei Paesi dell'Unione europea la spesa pubblica complessiva in rapporto al prodotto interno lordo ha oscillato intorno al 48 per cento negli anni Ottanta: ha raggiunto un picco del 53 nel 1993. In Italia è salita dal 42 per cento nel 1980 a quasi il 58 nel 1993.

In Europa la pressione fiscale è rimasta intorno al 41 per cento per la gran parte dello scorso decennio, fino ai primi anni novanta, per poi portarsi nel 1997 intorno al 43. In Italia è salita in tredici anni, dal 1980 al 1993, di 13 punti percentuali, fino al 44 per cento; dopo una flessione nel triennio 1994-96 è tornata lo scorso anno sulle punte massime raggiunte in precedenza.

* * * * *

È necessario mirare, seppure in un orizzonte più lungo, a una riduzione significativa del carico fiscale, nettamente superiore a quella di 2 punti percentuali annunciata per il quadriennio 1998-2001, in gran parte attribuibile al venir meno di anticipi e inasprimenti temporanei di imposte e al calo delle ritenute sugli interessi.

Relazione Banca d'Italia 30.5.1998
Considerazioni finali del Governatore Antonio Fazio.

Partono le nuove Commissioni censuarie

Con circolare n. 15/T del 15.6.98 il Ministero delle Finanze ha dettato regole omogenee per la costituzione delle nuove Commissioni censuarie (cfr. *Cn* giugno '98) e relativi adempimenti.

La Circolare precisa, in particolare, le procedure per l'invio ai consigli provinciali o agli organi sostitutivi nelle Regioni a statuto speciale e agli Ordini e Collegi professionali degli inviti per la designazione dei nominativi di competenza, per la trasmissione degli elenchi dei designati al Presidente del tribunale e per la verifica dei requisiti richiesti dall'art. 21 del Dpr 650/72 ai componenti le Commissioni, da ciascun membro autocertificati (operazioni da espletare entro il 2.1.1999).

Le Commissioni provinciali attualmente in carica potranno svolgere la propria attività fino alla costituzione di quelle nuove, mentre dovrà essere interrotta la procedura di ricostituzione con le vecchie norme di quelle scadute.

Per l'ICI la 'Gazzetta' non è più... 'Ufficiale'

Per l'ICI la 'Gazzetta' non è più 'Ufficiale'. Le aliquote deliberate dai Comuni vengono infatti pubblicate quest'anno in voluminosi supplementi della "Gazzetta Ufficiale" ma vengono accompagnati da una pagina di "avvertenze" nella quale viene spiegato che l'elenco non ha valore legale.

La pubblicazione ha il solo scopo - è scritto sulla "bibbia" dell'ufficialità italiana - "di facilitare la ricerca sulle aliquote deliberate dai comuni" e quindi "è priva di rilevanza giuridica e non è sostitutiva delle forme legali di pubblicazione proprie delle delibere comunali".

Così, anche se persegue intenti informativi, la Gazzetta Ufficiale invita i contribuenti a rivolgersi direttamente ai comuni: "ogni ulteriore informazione - prosegue l'avvertenza pubblicata dalla Gazzetta Ufficiale - in merito al contenuto riportato dalla presente pubblicazione dovrà essere assunta dal contribuente direttamente presso il comune interessato".

Catasto, reclutati 2.500 geometri

Il ministero delle finanze recluta circa 2.500 geometri, periti edili e periti agrari per la riorganizzazione del catasto prevista dalla legge finanziaria '98 (n. 449/97, art. 14). Assunti per un anno, nell'ambito del progetto interregionale dei lavori socialmente utili, denominato «Catasto urbano», i neodipendenti sono impegnati da giugno per 18 ore alla settimana.

La maggior parte delle nuove leve opera in Lombardia (oltre 500 persone, di cui 232 nella provincia di Milano). Seguono nell'hit parade delle forze lavorative straordinarie il Lazio, con circa 341 persone (la stragrande maggioranza in provincia di Roma) e il Veneto, con 295, ripartite in modo abbastanza omogeneo tra le sette province. Poi il Piemonte in cui sono stati assunti 229 tecnici (di cui 146 avranno base nella provincia di Torino) e l'Emilia Romagna (Forlì in testa con 32 lavoratori). Per il Sud, al top la Campania con 167 neoassunti (di cui ben 93 riorganizzeranno il catasto del capoluogo) e la Puglia, che ne conta circa 141 (di cui 60 a Bari). Appena sopra i 100 la Calabria (più della metà a Cosenza, i restanti equamente ripartiti tra Reggio Calabria e Catanzaro). Sotto, Sicilia, Toscana e Sardegna con rispettivamente 85, 81 e 78 nuove reclute. Marche, Friuli e Liguria raggiungono a stento le 60 persone. Ma il trend si abbassa ancora e drasticamente in Abruzzo (solo 35) e Umbria (16). Il numero più basso di lavoratori reclutati per il progetto catasto si tocca in Valle d'Aosta, con 12 persone.

Il ministero delle finanze ha chiarito con circolare 22 aprile 1998, n. 111, che le unità lavorative straordinarie, coordinate da tecnici qualificati dell'amministrazione, «dovranno cooperare alle attività di aggiornamento delle basi informative del catasto dei fabbricati». In particolare, potranno essere poste a carico dei neolavoratori le seguenti attività: reperimento della documentazione in archivio; attribuzione e registrazione a mod. 57 dell'identificativo; attribuzione della rendita catastale con gli adempimenti connessi, previa compilazione del mod. 5; eventuale annullamento della pregressa documentazione (planimetria, mod. 44, ecc.); completamento degli identificativi catastali sulla planimetria corrente; registrazione in banca dati; notifica secondo le modalità di legge; compilazione della busta modello 58; archiviazione della documentazione; gestione e archiviazione degli atti di notifica.

CONFEDILIZIA
i patti in deroga
in buone mani

Per gli infortuni in casa obbligo d'assicurazione

Veloci passi avanti per il disegno di legge sugli incidenti casalinghi: la Camera ha infatti approvato il provvedimento - relatrice Rosa Stanisci (Ds) - che aveva ricevuto l'imprimatur della commissione Lavoro della Camera il 9 giugno scorso. In questo modo arriva il primo riconoscimento ufficiale del lavoro domestico, facendo così diventare le casalinghe una categoria professionale.

Ora la palla passa al Senato, che dovrà dare il voto definitivo. E se l'iter avrà un andamento altrettanto spedito, questo testo contenente «Norme per la tutela della salute nelle abitazioni e istituzione dell'assicurazione contro gli infortuni domestici» sarà il primo riferimento normativo in ambito europeo.

Il provvedimento introduce l'assicurazione obbligatoria per i soggetti che svolgono in via esclusiva l'attività di lavoro domestico: si tratta di oltre 7,3 milioni di persone di cui la maggior parte donne, dal momento che gli infortuni domestici colpiscono principalmente le casalinghe.

Il premio da versare all'Inail, che sarà esente da oneri fiscali, è di 25mila lire all'anno, fatta eccezione

per i soggetti meno abbienti per i quali contribuisce direttamente lo Stato. Questi soggetti sono i titolari di redditi lordi propri non superiori a 9 milioni annui o chi appartiene a un nucleo familiare il cui reddito complessivo non supera i 18 milioni l'anno. Nel caso in cui il premio non venga versato è stata aggiunta nella stesura definitiva una sanzione pari a una «somma aggiuntiva di importo non superiore all'ammontare del premio».

Per quanto riguarda l'aspetto risarcitorio, i soggetti assicurabili saranno, se la normativa passerà indenne all'esame del Senato, quelli con età compresa tra i 18 e i 65 anni, e potrà ricevere il trattamento soltanto chi sarà in grado di certificare un livello di inabilità permanente al lavoro non inferiore al 33 per cento.

La norma approvata dalla Camera prevede anche altri interventi, più orientati sul versante della prevenzione di questo genere di infortuni. Ad esempio, vengono stanziati 2 miliardi nel '98 e 4 nel '99 per mettere in piedi un sistema informativo di monitoraggio che preveda a raccogliere, valutare ed elaborare dati sul problema.

Urbanistica, "luci e ombre" del Governo

Il Governo dell'Ulivo e la legislazione per la gestione del territorio: ci sono "luci e ombre", secondo gli urbanisti italiani, riuniti a congresso a Perugia per il 22° Congresso dell'INU, l'Istituto Nazionale di Urbanistica. "Luci e ombre" dell'esecutivo Prodi che ha puntigliosamente elencato, aprendo i lavori, il Presidente dell'INU, Stefano Stanghellini. Ha cominciato dalle "Luci", partendo da quel risanamento dei conti pubblici che, anche per la gestione del territorio, è "precondizione per uscire dall'emergenza e dalla precarietà". Positivo è inoltre il riconoscimento, operato dalla legge Bassanini, del principio di sussidiarietà, insieme a quello della sostenibilità ambientale dello sviluppo. Un doppio binario che - secondo il Presidente dell'INU - ha favorito la ripresa dell'iniziativa regionale su questo fronte, con "anni densi di sperimentazioni locali", frutto anche della stabilità politica prodotta dalla riforma elettorale. Ma è una medaglia che ha il suo rovescio, fatto - secondo Stanghellini - di "delusioni, perplessità e incertezze". La prima e più cocente "delusione" è che il governo "finora si è dimostrato poco sensibile all'esigenza di rafforzare la programmazione economica integrandola con la pianificazione del territorio", tanto che il DPEF è "indifferente al territorio stesso ed alla sua organizzazione".

Per Stanghellini questa "indifferenza" dipende dal fatto che "all'interno del Governo non esistono principi condivisi per il territorio": se infatti è stata proposta la sanatoria per gli abusi edilizi, si rifiuta nel contempo di estendere la leva fiscale al recupero e alla valorizzazione dei centri storici; e se si parla di azzeramento delle responsabilità dello Stato per l'assetto del territorio, "appena accade il disastro", torna l'intervento centralista. Insomma, "concezioni diverse sui nodi di fondo", con "dualismi irrisolti" quali centralismo e sussidiarietà, sviluppo economico e tutela di ambiente e beni culturali, dirigismo e cooperazione. Differenze d'impostazione che rischiano di complicarsi - secondo il Presidente dell'INU - con la prospettata scissione fra difesa del suolo (attribuita al Ministero dell'ambiente) e gli investimenti in opere pubbliche (al dicastero dei lavori pubblici). Ma a preoccupare seriamente gli urbanisti sono "i comportamenti nella effettiva gestione del territorio", per "affastellarsi di provvedimenti estemporanei e sconsiderati", che contraddicono il principio di sussidiarietà. Infine, un interrogativo sul Parlamento: avrà "la capacità e la volontà" di varare la riforma urbanistica entro questa legislatura? Gli urbanisti sono scettici, visto che la discussione sui disegni di legge presentati deve ancora cominciare.

Amministratori condominiali: il decalogo della chiarezza

La stampa parla di amministratori condominiali e non sempre per riferire notizie buone e confortanti per gli amministrati.

La categoria è sana e dispone di ottime professionalità, ma è forse carente sul piano della qualificazione e dell'autodisciplina.

Senza pretendere di dare lezioni a chicchessia, Confedilizia nell'interesse generale e quindi anche degli stessi amministratori, propone il seguente

Decalogo della chiarezza

I

L'amministratore ed i condomini debbono rispettarsi reciprocamente.

II

L'amministratore ha diritto ad un congruo compenso da pattuirsi all'inizio di ogni esercizio condominiale.

Le prestazioni dell'amministratore di interesse individuale anche se connesse con quelle condominiali, debbono essere retribuite a carico del condomino che le richiede o nel cui interesse sono state espletate.

III

L'amministratore deve distribuire il suo tempo tra tutti i condomini e tra tutti i suoi amministrati: i condomini non debbono quindi approfittare del suo tempo, con richieste che non riguardano problemi di interesse condominiale.

IV

L'Amministrazione condominiale è una casa di vetro: l'amministratore dovrà quindi fornire ai condomini ogni informazione (a sua scelta anche per iscritto) ed ogni documentazione, salvo che si tratti di richieste pretestuose ed infondate.

V

I denari di ogni condominio non debbono confondersi con quelli degli altri condomini, a meno che l'amministratore non sia stato espressamente a ciò autorizzato.

VI

I bilanci condominiali debbono essere precisi, chiari, veritieri e tempestivi, e debbono evitare espressioni equivoche. Se l'assemblea lo richiede, l'amministratore deve fornire una relazione esplicativa scritta.

VII

L'amministratore dura in carica un anno ed egli è obbligato con congruo anticipo a convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore, ma dovrà restare in carica per l'ordinaria amministrazione fino a che tale nomina non sia tenuta.

VIII

L'Amministratore, con la stessa maggioranza prevista per la nomina, potrà essere revocato anche prima della scadenza del mandato, ma con congrua motivazione e, se lo richiede, previa discussione sui motivi di revoca.

IX

L'Amministratore deve convocare sollecitamente l'assemblea tutte le volte che ne sia richiesto secondo quanto previsto dalla legge.

X

L'Amministratore deve stipulare idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile sua e dei suoi dipendenti ed incaricati.

* * * * *

Saranno graditi i consensi ma anche i dissensi (motivati).

Ciò che di solito impedisce di chiedere prezzi smodatamente alti è la concorrenza che nasce non appena il prezzo ed il margine di profitto di un qualsiasi prodotto o servizio iniziano a salire. Se il prezzo dei frisbee, per esempio, inizia a lievitare, i fabbricanti più affermati cominceranno ad incrementare la produzione, nuovi imprenditori entreranno nel campo, i frisbee usati verranno forse messi in vendita nei mercati dell'usato, etc. Tutte queste attività tenderanno a contrastare l'originario aumento del prezzo. Se il prezzo degli appartamenti in affitto cominciasse a salire di colpo, per via di una carenza di abitazioni, spinte simili entrerebbero subito in gioco. Nuove abitazioni verrebbero costruite da imprenditori affermati, ma anche da quelli nuovi, attirati verso quel settore dal rialzo dei prezzi. Ci sarebbe una tendenza a ristrutturare gli alloggi vecchi; cantine e soffitte verrebbero riadattate. Tutte queste attività tenderebbero a diminuire il prezzo degli alloggi, e a porre rimedio alla carenza degli stessi.

Walter Block

LIBRI DA LEGGERE

Dati personali

Guido Alpa, *La disciplina dei dati personali. Note esegetiche sulla legge 31 dicembre 1996 n. 675 e successive modifiche*, Edizioni Seam, via degli Olmetti 38, Formello (Rm), pp. 290, lire 28.000

Diritto civile

Patrizia Petrelli, *Il danno non patrimoniale*, Cedam, ed., pp. XVI + 706, lire 88.000

Diritto tributario

Raffaello Lupi, *Diritto tributario. Parte generale*, V edizione, Giuffrè ed., pp. XII + 276, lire 35.000

Raffaello Lupi, *Diritto tributario. Parte speciale. I sistemi dei singoli tributi*, V edizione, Giuffrè ed., pp. XIV + 404, lire 48.000

Pasquale Marino, *Codice tributario 1998 Marino*, VII edizione, vol. I: *Testi normativi*, pp. 1.726, vol. II: *Annotazioni e richiami alle leggi tributarie*, pp. 1.072, Edi ed., viale Mazzini 25, Roma, lire 80.000 compless.

Filosofia

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

Francesca Rigotti, *L'onore degli onesti*, Feltrinelli ed., pp. 150, lire 24.000

Fisco

Salvatore Albanese e Rosita Donzi, *Condominio & fisco. Guida pratica alla luce della legge 449/97 che ha introdotto una nuova figura di sostituto d'imposta: "il condominio"*, Edizioni Kappa, via Silvio Benco 14, Roma, pp. 286, s.i.p.

Professioni

Leonardo Carbone, *La nuova tariffa professionale dei geometri. D.M. 3 settembre 1997, n. 418 D.M. 5 dicembre 1997*, Maggioli d., pp. 234, lire 32.000

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

Per informazioni
su indirizzi e sedi
tf. 06/6793489

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

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Contratti lunghi, che obbligano allo sfitto... Contro le tariffe d'estimo, niente da fare La schedatura con le targhette condominiali

Piero Visciglia, di Carasco (Genova), così scrive al *Corriere della sera* (25/5): «Lo Stato impone ai cittadini le tasse e poi ingiunge loro di dimenticarsene nel momento in cui compilano la dichiarazione dei redditi. Parlo dell'Ici, tributo che pesa sulla casa d'abitazione, ancorché gravata da mutuo con onerosi interessi, detraibili nell'irridente misura del 22 per cento: il tributo non può essere detratto dall'imponibile. Tale stratagemma è in pratica un modo per fare pagare due volte, come peraltro avviene per i contributi a favore degli enti locali esposti su bollette di gas e luce, sui quali si paga pure l'Iva. Non è curioso che noi, che pretendiamo di essere un popolo di furbi, mugugniamo un po', ma poi non denunciando simili pensate?».

Su *Italia Oggi* del 4/6 questa lettera del prof. Lello Visentini di Padova: «In queste settimane in cui si parla di nuovo catasto, di nuovi estimi, di nuovi sistemi di computo delle rendite, domando: perché nessuno pensa a introdurre una disposizione che consenta al contribuente di far ricorso se la rendita affibbiata all'immobile di sua proprietà è errata? Per quanto ancora dovremo subire senza poter reagire?».

Giovanna Vento, di Firenze, ha scritto a *la Padania* (12/6) e al *Resto del Carlino* (7/6), che le hanno risposto. Ecco il testo della lettera: «Le espongo in breve il mio caso, che credo sia abbastanza comune. Ho due appartamenti: in uno vivo con la famiglia, l'altro è destinato a mia figlia, fidanzata e possibile sposa fra un paio d'anni. Vorrei, per questi due anni, affittare questi locali per non tenerli inutilizzati e ricavarne anche una legittima entrata. E però, in virtù d'una nuova legge, sono obbligata a un contratto di affitto che deve durare, addirittura, per otto anni. Conseguenza: l'appartamento, per evitare che mia figlia, sposandosi, si ritrovi senza casa, devo tenerlo sfitto. Ma intanto l'Ici è più salata e la nuova legge addirittura la fa salire all'otto per mille, per gli alloggi senza inquilini! Non è contraddittorio che mi obblighino a non affittare l'appartamento e poi mi tassino di più perché non lo affitto?». *la Padania* ha così risposto: «Cara signora, come ha ragione di lamentarsi per l'assurdità e, arrivo a dire, la crudeltà della legge. Una famiglia fa sacrifici tremendi (e il togliersi il pane di bocca, tante volte, non è mero modo di dire, corrispondendo alla realtà) per realizzare il sogno di una casa e, anziché finalmente tirare un respiro di sollievo, si vede bersagliata da tasse e balzelli, o deve sottostare a un'imposizione iniqua come quella d'essere obbligata a contratti lunghissimi qualora affitti il bene. Magari per aiutarsi a pagare le ultime rate o gli interessi bancari, oppure - non è un peccato mortale - per trarne un legittimo utile. I lunghi contratti, peraltro, sono vincolanti solo per uno dei contraenti: l'inquilino, se crede, o se ha la necessità di trasferirsi altrove, può recedere dal contratto prima del tempo; mentre il proprietario che abbia bisogno di affittare l'appartamento per un periodo ragionevole, oltre il quale per lui subentra l'oggettiva necessità di poterne disporre (com'è nel suo specifico caso), non ha la stessa libertà di azione. Questo non corrisponde certo all'equità o alla parità di diritti tra cittadini che la costituzione sancisce, ma tale, purtroppo, è la legge. L'unica salvezza sarebbe che lei trovasse da affittare a qualcuno che fra due anni, che so, è certo di trasferirsi altrove, o di ritirarsi a vivere in riviera. Come lei io trovo profondamente ingiusta la maggiorazione di 1-2 punti dell'Ici (che così oscilla tra il 6 e l'8 per mille) sulle case sfitte; troverei più aderente all'equità che essa fosse uguale per tutti i cittadini, contenuta nel 4-5 per mille. Non mi pare sostenibile l'affermazione, spesso ripetuta nelle riunioni dei Consigli comunali, che la gente tiene i locali inutilizzati per non abbassare i prezzi degli affitti. Ci saranno persone che si comportano in base a questo criterio, ma quante? Da qui a dire che "tutti lo fanno", e che perciò chi ha locali sfitte va colpito con una maggiore tassazione, mi pare che ce ne corra. A mio modesto giudizio, la "sanzione", perché non saprei come definire in maniera diversa il provvedimento, va a colpire ingiustamente chi è già in passivo per un mancato introito, aggravandone il danno. È una stortura in più nel nostro sistema con tante pecche? Il guaio è che a nessuno viene in mente di correggerla». Ed ecco la risposta del *Resto del Carlino*: «Cara signora, mi dispiace per quanto Le sta accadendo, ma un po' è colpa sua. Insomma, questi problemi se li è proprio cercati. Cosa le è saltato in mente di comprare una casa, e per di più di volerla tenere addirittura per la figlia? Roba che in Italia, lo sanno anche i bambini, non bisogna fare. Adesso le spiego come avrebbe dovuto comportarsi per non mettersi in queste ambascie. Intanto incominciare fin da giovanissima a denunciare molto meno di quello che guadagnava. Meglio addirittura niente. Da qui, una ovvia richiesta di alloggio popolare che Lei a tutt'oggi conserverebbe con un canone da ridere, mentre le case comprate con i soldi evasi avrebbero dovuto essere intestate a una società che affitta ad altre società o a studenti con contratti annuali, quindi immediatamente rescindibili. Questo all'ingrosso. Lei, invece, mi par di capire, ha risparmiato, comprato un appartamento, pagato l'Ici e seguiti tutti gli adempimenti di legge. Quindi, o non ricaverà una lira dalla sua casa, oppure non riuscirà a girarla a sua figlia. Così vanno le cose. Ovviamente in Italia».

PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Da Bolzano, questa lettera - su *Italia Oggi* dell'11/6 - del geom. Franco Ladosky: «Ho letto che la nuova legge per le locazioni prevede che i contratti abbiano durata minima di otto anni e l'aumento dell'Ici all'8 per mille per le case non locate. Io ho una figlia che dovrebbe sposarsi fra tre anni (appena laureata) e, poiché la legge mi vieta di fare un contratto così breve, dovrò tenermi la casa sfitta. Così perderò il fitto e dovrò anche pagare l'Ici all'8 per mille come fossi un malfattore. Mi pare una cosa che grida vendetta all'intelligenza prima ancora che all'equità».

«Complicare le cose semplici» è il titolo che il *Corriere della sera* (16/6) pone a questa lettera di Dina Daverio di Assago (Milano): «Il ministro delle Finanze dice di aver semplificato le cose: che dire della sua invenzione circa la registrazione dei contratti d'affitto, finora semplicissima e adesso con tanta perdita di tempo e tanti moduli da registrare? Sono capitata tra i contribuenti che hanno avuto lo sgravio per gli errori degli uffici finanziari. Ho chiesto informazioni al numero verde dove dicono di digitare sino al numero 8 per sapere l'argomento che ti interessa. Dopo tanti rompicapi, rispondono di provare tra una settimana perché troppo impegnati... Ma non basta. Mi sono recata al catasto per controllare se una mia rendita presunta corrispondeva a quella attuale. I miei capannoni,

costruiti nell'82, sono ancora «terreno agricolo» e naturalmente non ancora intestati a me».

Sul *Duemila* (n. 13/98) questa lettera firmata "Il Comitato Quietamente vivere di Torino": «Un assessore non più in carica, col benessere del sindaco Castellani, ha deciso di schedare i cittadini con le targhette condominiali e relative spese, per favorire questa volta, qualche ditta decotta di timbri e targhe. Ora questa disposizione entra in vigore. Il cittadino è stufo di questi balzelli ora attuati con la complicità degli amministratori di condomini. Tutto alla faccia della "privacy" e delle sempre più numerose squadre di ladri di appartamenti e di cantine. I cittadini torinesi sono sempre più beffati da questo assurdo Sindaco: vedi gli extracomunitari che dominano i quartieri, l'assoluta insicurezza di circolazione diurna per chiunque, le strisce blu, gli squatters, ecc.».

Su *24 ore* del 20/6 questa lettera di Nicola Lascialfari di Firenze in materia di sfratti: «Il Governo Prodi ha detto sì alla 23ª proroga degli sfratti, ancora ingiustamente generalizzata, mirata non solo a proteggere i veri bisognosi, ma anche i benestanti che hanno avuto la fortuna di stipulare un contratto di affitto a equo canone, con il quale grazie alla complicità delle commissioni prefettizie non rischiano di essere sfrattati».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

Una famiglia di Bagno di Romagna dal '95 non riesce a pagare l'Ici e lancia un appello a Scalfaro

"Il Fisco ci intrappola"

Una lettera al Presidente della Repubblica. Probabilmente il destinatario è troppo "lontano" perché lo si possa raggiungere, ma il gesto estremo fa sempre rumore. Forse.

Così, quella lettera Maria Torelli la scrive e vi ripone le sue speranze, proprio come aveva fatto nel 1995.

Chi è Maria Torelli? È una moglie e una madre. Vive a Bagno di Romagna in una famiglia con pochi soldi, che non riesce più a star dietro alle tasse. Quando arriva l'Ici la scelta è obbligata, il denaro per pagarla non c'è e loro vogliono che si sappia: «Non siamo evasori, siamo poveri». Anzi, spinti verso la povertà, che è molto peggio.

Il coraggio che nasce dalla disperazione merita sempre rispetto, ma poi richiede qualche considerazione.

Quanti sono quelli che si trovano nelle stesse condizioni? Si può sempre parlare, Codice alla mano, di ragione e torto? Non lo sappiamo e forse non conta nemmeno saperlo. Sappiamo di certo che non pagare le tasse è reato. E lo sa bene anche la signora Torelli. Proprio per questo è giusto che la sua lettera diventi una voce da ascoltare e su cui riflettere.

Carissimo Presidente Scalfaro,

eccomi ancora qui, a distanza di tre anni dalla mia precedente, datata 27/6/95 indirizzata a Lei ed ai Signori al Governo, a chiedere, se non a supplicare, il suo interessamento alla mia causa.

Allora Le scrivo: «Sono una casalinga moglie di un operaio e madre di 2 bambini; restituisco in segno di protesta le cartelle delle tasse Ici; che ne è stato dell'art. 53 della Costituzione (quello che riguarda la contribuzione alla spesa pubblica secondo le proprie possibilità ndr)? Anche a casa mia il buco è sempre più grande, ma mentre voi inventate una nuova tassa, io cosa racconto ai miei figli?».

Aggiungo oggi: non pensavamo io e mio marito, quando abbiamo rinunciato a tutto per costruirci la casa, di fare cosa tanto grave da essere puniti. (...) Si è rivelata fonte di dispiacere per noi e di prelievo per lo Stato, del quale abbiamo accresciuto il patrimonio immobiliare.

Non importa che non abbiamo gravato sul bilancio statale alla voce Edilizia Popolare. Non importa che abbiamo un reddito al limite della sussistenza, che i miei figli indossino abiti usati.

Non importa che da anni siamo iscritti nella lista degli indigenti del Comune, che non abbiamo una sola lira di risparmi e viviamo alla giornata.

Ora perché abbiamo la casa non abbiamo più alcun diritto, solo il dovere di pagare! (...) È di 90 giorni il termine di pagamento del conto dell'Ici degli ultimi 3 anni, che il Comune mi ha presentato. Ma le mie condizioni non sono certo migliorate. Dunque che fare? È giusto che mi trovi costretta a dare allo Stato ciò che non ho da dare neppure ai miei figli?

Non siamo stati una famiglia fortunata, ma la rabbia più grande e dolorosa è constatare che è proprio chi dovrebbe aiutarci che ci spinge sempre più in basso (...). Resto in spasmodica attesa di un Suo cenno. Saluti

Maria Torelli

Cosa rispondere all'affermazione che l'affitta-tuguri chiede prezzi esosi per le sue abitazioni fatiscenti? Che è sbagliata. Tutti cercano di ottenere il prezzo più basso per ciò che comprano. I padroni di casa operano in questo modo, così come i lavoratori, i membri di gruppi minoritari, i socialisti, le baby sitter e gli agricoltori delle cooperative. Persino le vedove e i pensionati che risparmiano denaro per le possibili emergenze future cercano di ottenere il tasso d'interesse più alto per i loro risparmi. Secondo il ragionamento che trova disprezzabile l'affitta-tuguri, tutte queste persone dovrebbero essere biasimate, perché anch'esse "sfruttano" coloro a cui vendono o affittano i propri servizi o capitali quando cercano di assicurarsi il più alto ricavo possibile.

Walter Block

Gli appartamenti sfitti significano una perdita di reddito. Gli avvisi economici, gli agenti immobiliari, le riparazioni, la verniciatura e le altre condizioni che il riaffittare un appartamento comporta significano spese supplementari. Inoltre, il padrone di casa che non soddisfa le esigenze dei suoi inquilini potrà essere costretto a diminuire il costo dei suoi affitti. Come nelle altre attività, il cliente "ha sempre ragione", ed il commerciante che non tiene conto di questa massima lo fa a suo rischio e pericolo. Ma con il blocco dei fitti, questo sistema d'incentivazione viene stravolto. In questo caso il padrone di casa può procurarsi il massimo guadagno non trattando bene i suoi inquilini.

Walter Block

Confedilizia in televisione

Rai uno ha mandato in onda due trasmissioni televisive dedicate alla Confedilizia il 10 e il 23 giugno (quest'ultima, in anticipo - come tempestivamente comunicato alle Associazioni territoriali - rispetto alla data in un primo tempo annunciata).

Con la giornalista Paola Bottero (che ha, tra l'altro, presentato il libro sugli sfratti pubblicato dalla *Confedilizia edizioni*) hanno partecipato alle trasmissioni l'avv. Pierluigi Amerio (che ha illustrato scopi ed attività dell'AMPIC-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia), l'ing. Mario Del Chicca (che ha parlato del FIMPE-Fondo indennità malattia proprietari edili) e l'avv. Giorgio Spaziani Testa, Coordinatore del Centro studi.

Rai uno dedicherà altre due trasmissioni televisive alla nostra organizzazione l'8 ottobre e il 16 novembre (ore 9,35 circa).

Lungi dall'essere la causa della fame e delle carestie, lo speculatore le previene. E lungi dal tutelare la vita della popolazione, il dittatore è il vero responsabile della causa della carestia. Dunque l'odio diffuso per lo speculatore è il più grande perversimento della giustizia che si possa immaginare.

Walter Block

COSE DI CASA

Riservatezza negli elenchi telefonici

È entrato in vigore il d.lgs. 171/98 sulla tutela della vita privata nel settore delle telecomunicazioni, cosiddetto della "privacy telefonica". Si prevede fra l'altro che l'abbonato al telefono possa ottenere, dietro semplice richiesta scritta, l'esclusione o l'omissione parziale del proprio indirizzo dagli elenchi telefonici. Sono previsti anche meccanismi di difesa contro le "chiamate di disturbo" e le "chiamate indesiderate".

Il testo del decreto può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale.

Impennata dell'Ici, 16.493 miliardi nel '97

Impennata del gettito Ici '97: 16.493 miliardi, mille in più rispetto all'anno precedente.

L'exploit appartiene all'Emilia Romagna, regione nella quale le province di Modena, Rimini, Parma, Ferrara, Reggio Emilia e Forlì fanno registrare veri e propri balzi da record.

A ruota dell'Emilia Romagna (+12,7%), nella classifica dell'incremento del gettito rispetto al '96 seguono il Molise (+8,4%) e il Veneto (+8,2%). In coda la Calabria, l'Umbria e la Sicilia (ma i dati, in alcuni casi, sono ancora incompleti).

L'imposta comunale sugli immobili batte ogni record, come evidenzia l'analisi che ogni anno fornisce il Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale.

Fino a questo momento l'escalation dell'Ici è stata inarrestabile. Nel 1993 l'incasso fu di 14.097 miliardi. Quell'anno, però, il gettito corrispondente all'aliquota minima del 4 per mille fu devoluto all'erario statale e solo l'eccedenza, eventualmente deliberata, fu incassata dai Comuni.

Nel '94, anno in cui l'Ici entrò a regime, l'incasso fu simile: 14.114 miliardi; l'anno successivo si attestò sugli stessi valori: 14.416 miliardi.

L'anno della svolta per le casse comunali è stato il 1996, quando il bottino ha raggiunto i 15.383 miliardi.

L'esplosione del gettito per il '97 non era inattesa. Le proiezioni effettuate sulla base dell'incasso della prima rata non lasciavano, infatti, spazio a dubbi. A conti fatti l'incremento su base nazionale rispetto al '96 si attesta intorno al 7 per cento.

Il record, per quanto sia già considerevole, è destinato, con ogni probabilità, a essere battuto nell'anno in corso. Basti pensare che nel '98 l'aliquota ordinaria è salita rispetto allo scorso anno, passando da una media del 5,3 per mille del '97 al 5,4.

Anche se l'aliquota ordinaria è quella che, con ogni probabilità, è destinata a far lievitare il gettito, bisognerà tener conto di almeno altri tre fattori il cui peso specifico non è possibile, per il momento, valutare fino in fondo: l'"effetto detrazioni", la penalizzazione delle case sfitte, le agevolazioni per le abitazioni principali.

Nel 1997 i Comuni che avevano fissato le detrazioni nella misura di 200mila lire sono stati 6.710, pari all'83% del totale; quest'anno la percentuale è scesa al 75% ma, contemporaneamente, è salita la quota di sindaci che hanno innalzato il tetto delle detrazioni fiscali. La percentuale di chi ha fissato una detrazione tra 205 e 290mila lire quest'anno è, infatti, del 7% (il 6% nel '97); detrazioni tra le 300mila e le 800mila sono state deliberate dal 4% delle amministrazioni (il 3% nel '97); ulteriori detrazioni sono state fissate dall'11% dei sindaci (l'8% nel '97).

Quanto all'effetto "penalizzazione" degli alloggi tenuti vuoti dai proprietari con un'aliquota più elevata rispetto a quella per l'abitazione principale, è utile ricordare che circa il 12% dei Comuni ha usato la mano pesante contro le case sfitte. Dal prossimo anno, inoltre, i Comuni potranno elevare fino all'8 per mille l'aliquota per questa categoria di immobili.

È esploso il fenomeno delle agevolazioni per i proprietari di prima casa: il 32% ha previsto un'aliquota differenziata più bassa rispetto alla media di quelle previste per le altre tipologie di immobili.

Locazione con prestazione in natura

Il contratto di locazione non sussiste solo nell'ipotesi in cui come corrispettivo del godimento di un bene venga pattuita in via esclusiva, conformemente al modello codificato, la dazione di un somma di denaro, ma anche qualora come corrispettivo venga pattuita in aggiunta ad una somma di denaro una prestazione in natura.

Ne consegue che, non essendo la prestazione di fare accessoria al contratto, l'inadempimento di tale prestazione è causa di risoluzione del contratto di locazione.

(Nel caso di specie come corrispettivo della locazione di un immobile da adibire a lavanderia era stato previsto oltre al pagamento di un canone il lavaggio gratuito degli indumenti della famiglia del locatore).

Cassazione civile, sez. III, 26 febbraio 1992, n. 2368 - Pres. Schermi - Rel. Lo Piano - P.M. Lanni (conf.) - Pizzutillo c. Ladisa

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Legittimazione a presentare un'istanza di sanatoria di un'opera edilizia abusiva

Sono legittimati a presentare l'istanza per la sanatoria di un'opera abusiva, ai sensi dell'art. 13 o dell'art. 31 della legge n. 47 del 1985, nonché della legislazione successiva del 1994 in materia di condono edilizio, sia il proprietario dell'opera realizzata sia i responsabili dell'abuso, sia chiunque possa essere interessato, come il successore a titolo universale o l'acquirente a titolo particolare. Il responsabile dell'abuso, in particolare, può presentare l'istanza di condono edilizio anche quando l'abbia già presentata il proprietario o in assenza di un'autorizzazione in tal senso da parte del proprietario stesso. La questione, infatti, ha vari riflessi pratici a seconda che tale legittimazione venga o no riconosciuta. Da un lato, infatti, ritenere che in capo a soggetti diversi da colui che ha domandato la sanatoria non si producano gli effetti penali processuali e sostanziali, dell'art. 22 e dell'art. 38 della legge n. 47 del 1985, quali la sospensione del processo penale eventualmente instaurato a seguito dell'abuso e l'estinzione del reato, significherebbe precludere al non proprietario, ferma l'autonomia del giudice penale, tali benefici.

Va, infatti, rilevato che i reati urbanistici sono da considerare estinti, e l'opera abusiva sanata, dalla data del rilascio del provvedimento di condono, non essendo sufficiente il mero pagamento dell'oblazione. L'effetto estintivo del reato, tuttavia, opera soltanto a favore di chi ha presentato domanda di condono e non può estendersi agli altri compartecipi del fatto. Da ciò l'interesse per tutti a presentare l'istanza di sanatoria oltre e in aggiunta al proprietario. Sul piano amministrativo, invece, gli effetti propri della sanatoria sono certamente di ordine oggettivo, essendo la sanatoria destinata a dare un titolo giuridico, seppur postuma, all'intervento edilizio abusivo, e quindi a far venir meno il presupposto per l'applicazione delle misure sanzionatorie e ripristinatorie quali la demolizione. E per il contenuto di dette misure, una volta che esse diventano impossibili per un soggetto, diventano automaticamente impossibili anche per gli altri. Quindi gli effetti legittimanti del condono operano oggettivamente e si applicano anche se la domanda sia stata presentata da uno solo degli autori degli abusi.

Sul piano penale, invece, vi è un contrasto giurisprudenziale, in quanto la Corte costituzionale, con sentenza n. 370 del 1988, ha affermato che il condono determina l'estinzione del reato per tutti i responsabili dell'abuso edilizio e non soltanto per chi ha presentato l'istanza di sanatoria, mentre la Cassazione penale è orientata nel senso di limitarla soggettivamente a chi ha presentato l'istanza. Pertanto anche per questo aspetto il responsabile o corresponsabile dell'abuso ha interesse ed è legittimato a presentare l'istanza di sanatoria di un abuso edilizio anche se la stessa istanza sia già stata presentata dal proprietario e anche senza delega di questi, salva la possibilità per il proprietario di ottenere la demolizione nel caso in cui l'abuso sia stato realizzato a sua insaputa o contro la sua volontà oppure qualora per altre ragioni lo ritenga opportuno.

Tar Lombardia - Milano, sez. II, sent. n. 458 del 2 febbraio 1998

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

Risparmio acquisto casa, al via tre progetti alla Camera

La commissione Finanze della Camera ha iniziato l'esame di tre proposte di legge mirate a favorire il risparmio per l'acquisto della casa. Le proposte (Sanza, D'Amico e Agostini) puntano da un lato sull'istituto del risparmio casa che consiste in un piano di accumulo di risparmio in un deposito vincolato presso una banca che dà diritto al risparmiatore a vedersi concedere dallo stesso istituto un mutuo per la costruzione, l'acquisto o la manutenzione di immobili ad uso abitativo, di pari importo alle somme accantonate e a condizioni predeterminate. Dall'altro lato le proposte prevedono la concessione di un contributo statale annuale ai risparmiatori e il riconoscimento di detrazioni fiscali del 22% delle somme depositate ogni anno.

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

L'on Costa(FI) interroga il ministro delle Finanze per sollecitare orari degli sportelli delle ex esattorie più confacenti alle esigenze del pubblico.

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Berselli, di An, il sottosegretario alle Finanze Vigevani afferma non applicabile una riduzione generalizzata delle aliquote dell'Iva in tema immobiliare a causa di vincoli europei.

In una risoluzione presentata da un gruppo di deputati popolari, diessini e di Rifondazione comunista (primo firmatario l'on. Casinelli, del Ppi) si propone di non computare, nella determinazione della superficie catastale, i muri interni, perimetrali esterni e in comunione.

Con distinte interrogazioni i senatori Wilde (Lega) e De Corato (An) sollecitano il Governo a modificare il tasso d'interesse del 9% a favore dello Stato, oggi in vigore per la dilazione del pagamento dell'imposta di successione.

Rispondendo a un'interrogazione dei deputati Aracu, Cicu e Marras (FI), a proposito dell'esenzione dalla Tosap per i passi carrabili dei fondi rustici, il ministro Visco ricorda che la competenza in merito è degli enti locali e che in ogni caso la Tosap sarà soppressa dal 1° 1.'99.

L'on. Lucchese, del Ccd, interroga il Governo per sollecitare il diritto di voto nelle elezioni municipali a favore dei proprietari immobiliari non residenti, in quanto contribuenti di imposte e tasse comunali.

Fin dal giorno in cui il primo cavernicolo ha messo da parte delle semenze di grano per poterle utilizzare in futuro, la razza umana ha un debito di gratitudine verso gli incettatori, gli avari e i risparmiatori. È a questi individui, che si sono rifiutati di consumare subito tutte le loro riserve di ricchezza, e che hanno scelto invece di *metterle da parte* per un momento di maggior bisogno, che noi dobbiamo i capitali d'investimento che ci permettono di aspirare ad un tenore di vita avanzato. È certamente vero che questi soggetti si arricchiscono più dei loro simili, ed è forse per questo che si sono guadagnati tanta ostilità. Forse l'intero processo del risparmio e dell'accumulo è caduto in discredito proprio per via della figura del risparmiatore. Ma questa ostilità è immeritata, perché gli stipendi guadagnati dalle masse dipendono strettamente dal ritmo con cui il risparmiatore riesce ad accumulare denaro.

Walter Block

Chi appone una vetrina sul muro dell'edificio non lede i diritti degli altri condomini

Comunione e condominio - Condominio negli edifici - Parti comuni dell'edificio - Uso - Estensione e limiti - Apposizione di vetrine o mostre sul muro comune perimetrale - Abuso della cosa comune lesivo del compossesso del muro in capo agli altri condomini - Esclusione. (Ct, articoli 1102 e 1168)

La nozione di pari uso nella cosa comune cui fa riferimento l'articolo 1102 del codice civile non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto. Pertanto, con particolare riguardo al muro perimetrale dell'edificio - anche in considerazione delle sue funzioni accessorie di appoggio di tubi, fili, condutture, targhe e altri oggetti analoghi - deve ritenersi che l'apposizione di una vetrina o mostra sul detto muro da parte di un condomino in corrispondenza del proprio locale destinato all'esercizio di attività commerciale non costituisca di per sé abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune che fa capo come *ius possidendi* a tutti i condomini, se effettuata nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 10 luglio 1997 - 12 febbraio 1998 n. 1499 (Presidente Garofalo; Relatore Elefante; Pm - difforme - Cafiero)

Facciata pericolante, responsabilità

Pretura di Piacenza
29 ottobre 1997, n. 437

Est. Bruno - Carini (avv. Gueli) c. Comune di Piacenza (avv. Grilli) e Prefetto di Piacenza (dott. Ramunni).

Non sussiste l'infrazione prevista dall'art. 30, primo comma, c.s., secondo il quale i fabbricati ed i muri fronteggianti le strade devono essere conservati in modo di non compromettere l'incolumità pubblica, nel caso in cui la caduta di lastroni di pietra cementati alla facciata di un edificio condominiale, avvenuta nonostante fossero stati compiuti i normali controlli, sia da attribuire ad eventi accidentali ed episodici. (Nuovo c.s., art. 30) (1).

(1) Interessante decisione, in ordine ad una fattispecie che non risulta sinora essere stata affrontata.

Passa questo notiziario ad un amico

Fallo iscrivere
alla CONFEDILIZIA

L'UNIONE, FA LA FORZA

Il Dpef, sulla casa

Un moderno sistema di promozione sociale non può prescindere dall'intervenire su un mercato, quello delle abitazioni, nel quale i cittadini soddisfano uno dei loro bisogni primari.

Per la fascia più debole delle famiglie che non dispongono di abitazione propria il Governo intende confermare il ruolo strategico del patrimonio abitativo pubblico; per le famiglie che, pur trovandosi nelle condizioni per averne titolo, non possono accedere agli alloggi pubblici per mancanza degli stessi, si intende provvedere, per il periodo nel quale questa carenza di offerta permane, con misure finanziarie a carattere compensativo.

Dal "Documento di programmazione economico-finanziaria relativo alla manovra di finanza pubblica per gli anni 1999-2001" (paragrafo "La politica sociale della casa")

Per le liti condominiali auspicato l'arbitrato

Solo nel '97 oltre il 4% delle 15.130 cause iscritte al Tribunale civile di Milano ha visto come protagoniste le liti condominiali, coinvolgendo migliaia di persone. Sono questi i dati presentati dal presidente dell'ottava sezione civile del Tribunale milanese, Giuseppe Tarantola, nel corso del convegno «Liti in materia condominiale e arbitrato», organizzato dalla Camera arbitrale nazionale internazionale di Milano, azienda speciale della locale Camera di commercio. E in molti casi l'utilizzo dell'arbitrato avrebbe potuto risolvere la situazione meglio e più in fretta.

I rapporti all'interno del condominio continuano dunque a rappresentare motivo consistente di litigiosità. «Tutti i casi - ha commentato Tarantola - testimoniano il rilevante impegno giudiziario nel campo condominiale, dove le controversie potrebbero essere risolte con un giudizio non eccessivamente costoso e il più possibile rapido».

Quando gli affitti sono fissati per legge a prezzi inferiori al loro valore di mercato, il padrone di casa si assicura il massimo del ricavo non trattando bene i suoi inquilini, ma *liberandosi di loro*. Perché allora potrà sostituirli con inquilini a fitto non bloccato, che paghino di più.

Walter Block

Immobile soggetto ad ipoteca, agevolata la sostituzione

Il beneficio fiscale regolato dagli artt. 15 e 17 del d.p.r. 601/73 - che prevede un'imposta sostitutiva di quelle di registro, bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse di concessione governativa relativamente ad operazioni di credito a medio e lungo termine - si applica anche in caso di costituzione di una garanzia ipotecaria aggiuntiva ad una garanzia già esistente con sostituzione dei beni oggetto della prima iscrizione.

Lo ha chiarito il ministero delle Finanze con la risoluzione ministeriale 59/T del 15.6.'98, con riferimento all'ipotesi di atti costitutivi di ipoteca con cui il debitore o un terzo, a fronte di un finanziamento erogato e già garantito da iscrizione ipotecaria ammessa al regime fiscale agevolato, offrono in garanzia, al medesimo istituto mutuante e in relazione al medesimo credito, altri beni immobili in vista del successivo svincolo dei cepti in precedenza ipotecati e destinati alla successiva alienazione.

Nuovi prepotenti

Da qui non mi muovo...

Lo ha detto la Confesercenti in una sua recente manifestazione della quale ha parlato la stampa, e ha voluto dire: "no agli sfratti dai locali destinati al commercio"; ed ancora: "contratti non più di dodici anni ma di diciotto anni e così via".

Da qui non mi muovo... come dire: *il posto di lavoro non si tocca, giù le mani da...* (aggiungere a piacere) e così via, come accade quando si sostituiscono gli *slogans* al ragionamento e non esiste nulla al di fuori delle proprie ragioni (diritto, ragioni degli interlocutori, leggi del mercato e della economia, buon senso e quant'altro).

I commercianti (ma nel caso si tratta della minoranza rumorosa) hanno ben altri avversari che non i proprietari: la grande distribuzione, il fisco (vedi IRAP), l'abusivismo.

Invece non basta loro la caduta dei canoni di mercato ed una legislazione sugli affitti tutta a loro favore; hanno bisogno di una scelta *politicamente corretta della controparte*: chi meglio dei proprietari? ...

Casa, diritto o merce?

Sui muri di Firenze è apparso un manifesto di *Rifondazione comunista* dal titolo - a caratteri cubitali - "La Casa è un diritto, non è merce".

Gli amici del capoluogo toscano hanno giustamente fatto notare sul loro notiziario (*Il Corriere della proprietà immobiliare*) che lo sciocchezzaio di trent'anni fa - dei primi anni '70 - è un rigoglioso contenitore di *slogans* privi di significato, ma non di effetto.

Che vuol dire infatti che la casa è un diritto, e non è merce? Se la casa è un diritto chi sono quelli che possono vantarlo e chi sono gli obbligati a soddisfarlo? Se la casa non è merce e quindi, è sottinteso, non va pagata, i costi delle costruzioni e delle manutenzioni su chi debbono ricadere? sulla collettività? Se la casa non è merce, tutti debbono beneficiarne indipendentemente dal merito e dalle personali scelte economiche?

Ma siamo poi sicuri che *slogans* di questo tipo non significhino nulla? Se la casa, come servizio pubblico il cui costo deve essere sostenuto dalla collettività attraverso le imposte, fosse un diritto per coloro che non sono in grado né di acquistarne una né di pagare un canone, certamente si dovrebbe concordare con lo *slogan* del manifesto.

Ma in realtà il suo significato è tutt'altro, perché quando si parla di diritto alla casa non si intendono le case da costruire per coloro che non sono in grado di procurarsene, ma le case già costruite ed esistenti, frutto dei risparmi, del lavoro, della parsimonia, delle scelte di milioni di piccoli proprietari, i quali hanno creduto nella moderazione dei consumi piuttosto che nel consumismo e nello sperpero.

Sono quelle le case che secondo l'affermazione del manifesto dovrebbero essere un diritto: per chi le vuole abitare e non per i proprietari.

È difficile, dunque, che da questo tipo di "cultura" nascano leggi eque e rispettose dei valori rappresentati dal risparmio e dalla proprietà immobiliare.

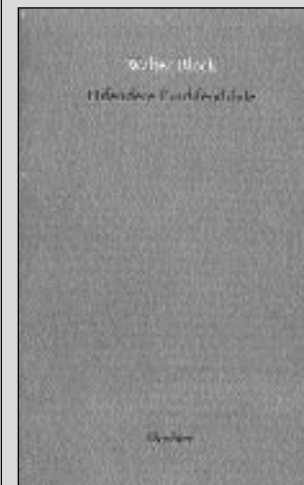
Costo della vita - Indici nazionali

(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 maggio	1997 - maggio	1998	1,7 %	1,27 %	
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 %	
Variazione maggio	1996 - maggio	1998	3,4 %	2,55 %	

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) 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 7

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
l'1 luglio 1998

Tariffe d'estimo: sarà possibile ricorrere nel merito?

Una gravissima incongruenza, un autentico vuoto, della legislazione è da tempo denunciata dalla Confedilizia: l'impossibilità, per il cittadino, di ricorrere ad un'autorità giurisdizionale nei confronti della tariffa d'estimo relativa all'immobile di sua proprietà. Infatti è consentito ricorrere alla giustizia tributaria, ma solo relativamente al classamento; mentre il ricorso alla giustizia amministrativa non permette di discutere nel merito la determinazione della tariffa d'estimo, che può quindi risultare incongrua o errata o sproporzionata.

Un rimedio a questa gravissima carenza dello Stato di diritto è indicata da un gruppo di parlamentari, primo firmatario l'on. Errigo (Rinnovo italiano), nella proposta di legge *Norme in materia di competenza per le controversie relative alla determinazione delle tariffe d'estimo* che demanda al giudice amministrativo la competenza a giudicare anche nel merito le controversie relative alla determinazione delle tariffe d'estimo.

Si tratta di una proposta della quale auspichiamo una pronta trattazione, perché la sua approvazione costituirebbe un atto di autentica civiltà giuridica, ponendo finalmente nella chiarezza il rapporto fra cittadino e Pubblica amministrazione in un ambito della massima rilevanza come il catasto (la cui riforma - va ricordato - è in corso).

CORR. PAG. 3 - CN 7/98

Assemblea nazionale

Si è svolta a Punta Ala l'assemblea nazionale dell'Associazione, che ha trattato anche importanti problemi di attualità della categoria. In rappresentanza della Confedilizia vi ha preso parte il dott. Lamberto Londini.

CORR. PAG. 4 - CN 7/98

Parole di Governatore

I progressi compiuti (nella finanza pubblica) nell'ultimo anno sono da ricondurre all'aumento, per circa 2 punti, della pressione fiscale e ad altre misure aventi in parte natura di rinvio di spese.

* * * * *

Per l'insieme dei Paesi dell'Unione europea la spesa pubblica complessiva in rapporto al prodotto interno lordo ha oscillato intorno al 48 per cento negli anni Ottanta: ha raggiunto un picco del 53 nel 1993. In Italia è salita dal 42 per cento nel 1980 a quasi il 58 nel 1993.

In Europa la pressione fiscale è rimasta intorno al 41 per cento per la gran parte dello scorso decennio, fino ai primi anni novanta, per poi portarsi nel 1997 intorno al 43. In Italia è salita in tredici anni, dal 1980 al 1993, di 13 punti percentuali, fino al 44 per cento; dopo una flessione nel triennio 1994-96 è tornata lo scorso anno sulle punte massime raggiunte in precedenza.

* * * * *

È necessario mirare, seppure in un orizzonte più lungo, a una riduzione significativa del carico fiscale, nettamente superiore a quella di 2 punti percentuali annunciata per il quadriennio 1998-2001, in gran parte attribuibile al venir meno di anticipi e inasprimenti temporanei di imposte e al calo delle ritenute sugli interessi.

*Relazione Banca d'Italia 30.5.1998
Considerazioni finali del Governatore Antonio Fazio.*

CORR. PAG. 10 - CN 7/98