

Anno 8 - settembre 1998 - n. 8 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Filiale di Roma

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

**CONFEDILIZIA**  
**notizie**

## ***LA BARBARIE DELLE IMPOSTE***

Uno Stato ha diritto di pretendere l'integrale pagamento dei tributi quando esso non li stabilisca in misura esorbitante; altrimenti le penalità possono essere scritte nelle leggi, ma non rispondono al sentimento comune di giustizia, il quale giustamente condanna non il cosiddetto reato fiscale, ma la barbarie delle imposte e delle penalità eccessive.

LUIGI EINAUDI, *Corriere della Sera*, 11.5.1909

### *All'interno*

- Due scandalose proposte di proroga degli sfratti
- Tasse sui canoni dei morosi alla Corte Costituzionale
- Impianti domestici a gas, misure minime di sicurezza
- Solai, cantine e garages non pagano la Tarsu
- Accessi alle abitazioni, le regole del Garante
- Confedilizia per gli studi di settore
- Prefetti e sfratti
- Il diritto all'antenna è rinunciabile
- Tributi locali a più 360% in 10 anni
- Passi carrai e adeguamento impianti

## Il Presidente a Genova e Verona

Incontro col Presidente internazionale Toncic



Convegno a Venezia sulla casa e gli impianti tecnologici. Il Presidente confederale insieme agli altri relatori

Il Presidente confederale è intervenuto a Genova all'Assemblea annuale dell'Associazione Dimore storiche ed ha avuto, a Verona, un lungo incontro con il Presidente dell'Unione internazionale della Proprietà Immobiliare (Uipi), Toncic, sulle prospettive dell'organizzazione. Ha pure ricevuto il nuovo Segretario Generale Uiltucs Bono, una delegazione dell'Aiaci guidata dal Presidente Merello, con la quale ha trattato di problemi comuni, nonché una delegazione della Confconsumatori con il Presidente Mara Colla. A Roma Sforza Fogliani è poi intervenuto al Convegno sulla riforma delle locazioni abitative indetto dal Consiglio nazionale delle Borse Immobiliari italiane, al Convegno Anaci "Il Codice civile nel condominio del 2000", all'Assemblea dell'Associazione Nazionale Bonifiche (Anbi), partecipando altresì all'Assemblea Generale Confcommercio, al Convegno "L'impresa ed il suo futuro" della Confagricoltura, all'Assemblea Unioncamere ed alla Tavola rotonda "Controllo della spesa e federalismo all'italiana" organizzata dal Club dell'economia.

Il Presidente confederale ha anche incontrato il Capo della Segreteria tecnica del Ministro delle Finanze sen. Sposetti e partecipato al Ministero delle Finanze - unitamente al Coordinatore del Centro studi, Spaziani Testa - ad un incontro sui problemi del Catasto e ad una riunione tecnica al Dipartimento Territorio dello stesso Ministero, sempre sulla riforma del Catasto.

Sforza Fogliani (che ha pure assistito alla Conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali ed alle riunioni dei Coordinamenti legale e condominiale) ha poi partecipato a dibattiti in diretta a Rai tre e a Italia Radio Rai nonché concesso interviste al GR 1, al GR 2 ed al GR 3 Rai ed all'emittente RTL.

Il presidente della Federazione Toscana, Scipelliti, ha rappresentato la Confedilizia al convegno sulla professione di amministratore condominiale svoltosi a Milano organizzato dalla Confappi.

All'Assemblea ordinaria dei soci del Cresme ha preso parte, per la Confederazione, il Presidente della Federazione laziale, Pietrolucci.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Confedilizia, Vigne, ha rappresentato l'organizzazione al Convegno organizzato a Pordenone in materia di sicurezza degli impianti termici e di prevenzione incendi.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha assistito al Convegno "Vandalismo grafico. Roma pulita per il Giubileo" e rappresentato la Confedilizia all'Assemblea Ania, all'Assemblea Federcasa-Aniacap, all'Assemblea Ance, all'Assemblea dell'Associazione Bianchi-Bandinelli nonché alla presentazione, presso la Camera dei deputati, del rapporto su "La gestione dei rifiuti solidi urbani in Italia"

### Il conduttore che riconsegna il bene danneggiato paga il canone anche per il periodo di restauro

Corte di cassazione - Sezione III - Sentenza 1° luglio 1998 n. 6417

Qualora, in violazione dell'articolo 1590 del codice civile, al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni, eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste, non soddisfatte a causa dei lavori, per la locazione.

(Presidente Giuliano; Relatore Finocchiaro M.; Pm - conforme - Frazzini)

### Costituzionale la sanatoria dei patti in deroga

Con sentenza 24.7.1998 n. 340 la Corte costituzionale ha dichiarato non fondata la questione di costituzionalità sollevata dal Pretore di Bologna (cfr. Cn febbraio '98) nei confronti dell'art. 2, comma 2, della legge 4.11.1996 n. 566, recante disposizioni di sanatoria dei patti in deroga assistiti.

La motivazione integrale della sentenza è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

### ATTENZIONE

#### Passi carrai, e adeguamento impianti

Come già segnalato più volte (da ultimo, su Cn gennaio '98) ricordiamo che l'obbligo di esposizione dei nuovi cartelli segnaletici dei passi carrai decorre dall'1.1.99. In mancanza, è consentita la sosta davanti ai passi stessi.

Ricordiamo altresì che - come pure già tempestivamente segnalato (Cn settembre '97) - col 31.12.98 scade il termine ultimo per l'adeguamento degli impianti domestici.

### CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

#### Disservizio postale

Confedilizia notizie viene sempre postalizzato in tempo utile per il suo recapito a destinazione entro il mese di riferimento. Il disservizio postale è peraltro - particolarmente di questi tempi - enorme.

Le Associazioni territoriali che alla fine del mese non avessero ancora ricevuto Cn sono state invitate a farne richiesta alla Sede centrale, che provvederà tempestivamente a farne avere copia via fax così che il notiziario possa subito essere messo a disposizione dei soci interessati.

### Ignizio alla Direzione per la fiscalità locale

Giovanni Ignizio è il nuovo Direttore centrale per la fiscalità locale del Ministero delle Finanze.

Succede a Ennio Spaziani Testa, che ha retto la Direzione dal 1985.

### INU, confermato Stanghellini

Stefano Stanghellini è stato confermato alla presidenza dell'Istituto nazionale di urbanistica, che guida dal 1993. Alla vicepresidenza è stato chiamato Carlo Alberto Barbieri.

### Su Raiuno l'8 ottobre in onda la Confedilizia

Nuova trasmissione per la Confedilizia all'interno delle tribune televisive dell'accesso. Dieci minuti di Confedilizia verrà trasmessa giovedì 8 ottobre, su Raiuno, alle 9.35 circa, appena dopo la chiusura di Uno-mattina.

### Giudice unico, al 2 giugno 1999

L'attivazione della riforma del Giudice unico (cfr. Cn maggio '98) è stata differita al 2.6.99. Lo ha stabilito la legge 16.6.1998 n. 188.

Il principio guida, che una politica di libertà per l'individuo è la sola politica veramente progressista, rimane tanto vero oggi quanto lo era nel secolo diciannovesimo.

Friedrich August Von Hayek

### Condomo, l'ultima novità

L'ultima novità in materia di condono edilizio è che, per le opere eseguite in aree vincolate (ex legibus n. 1497/39 e n. 431/85), il versamento di quanto dovuto a titolo di condono "non esime" dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della citata legge del 1939. Ciò in base all'art. 2, comma 46, della Finanziaria '97. Il problema (sul quale si sono gettati "a pesce" i Comuni più voraci, a cominciare da quello di Firenze) è all'esame dell'Ufficio legale confederale, unitamente al D.M. 26.9.97 che ha determinato i parametri e le modalità per stabilire la predetta indennità.

In argomento, il Presidente confederale ha dichiarato: "Siamo alle solite. Prima si varano provvedimenti come il condono assicurando che le penalità saranno certe e determinate. Poi, si richiamano in servizio disposizioni desuete e a somme certe si aggiungono somme assolutamente imprevedibili. La voracità dei Comuni, già collaudata in materia di Ici, fa poi il resto".

## Aspesi ha aderito a Confedilizia

L'Aspesi, l'organizzazione che raggruppa le società di promozione e sviluppo immobiliare, presieduta da Gianfranco Traversa, ha aderito alla Confedilizia. Verranno così rafforzati i legami già in atto, che hanno finora visto una vivace collaborazione soprattutto in tema di riforma delle locazioni.

## Riforma locazioni

Al momento di chiudere il notiziario in tipografia, continua l'esame della proposta di legge (c.d. Zagatti) di riforma delle locazioni abitative - già approvata dalla Camera - ad opera del Senato.

Si prevede che - a seguito di emendamenti - la legge debba ritornare all'esame dei deputati. L'approvazione definitiva, comunque, dovrebbe intervenire prima del 31 ottobre (data di scadenza delle Commissioni prefettizie sfratti).

## BONIFICA

### Commissioni tributarie, incompetenti

Con sentenza n. 4920 del 15.5.98 le Sezioni Unite della Cassazione hanno escluso la competenza delle Commissioni tributarie (in favore della giurisdizione del giudice ordinario) a giudicare in materia di controversie per la restituzione di somme indebitamente corrisposte a titolo di contributi di bonifica.

L'importante sentenza è pubblicata per esteso sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

### L'acqua aumenta dello 0,7 per cento

Il costo dell'acqua, sia di rubinetto sia di scarico, aumenta dello 0,7 per cento. Lo ha deciso il Cipe, il quale ha anche stabilito che l'aumento potrà essere del 5 per cento in caso di investimenti ad opera dell'azienda erogatrice che ammontino ad un terzo del fatturato dell'azienda.

Sull'applicazione degli aumenti in parola sono chiamati a vigilare gli Upica (Uffici provinciali industria, commercio e artigianato).

## ASSOEDILIZIA

### Nuova Tarsu Penalizzati bassi redditi

La riforma dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani varata dal governo preoccupa Assoedilizia. In una nota, l'associazione milanese della proprietà edilizia (associazione territoriale della Confedilizia) ricorda la macchinosità dell'applicazione della normativa (con raccolta, classificazione, inventario e contabilizzazione dei rifiuti) e sottolinea l'ulteriore aggravio di spese a carico dei cittadini, in particolare le famiglie meno abbienti. «Un aumento secco delle tariffe per tutti», ricorda Assoedilizia, «si avrà, molto probabilmente, con l'aggiunta dell'Iva, perché la riforma prevede il passaggio da tassa a tariffa».

Secondo Achille Colombo Clerici, presidente dell'associazione, i punti più controversi della riforma della raccolta dei rifiuti sono il fatto che solo alcuni comuni, come Milano, sono interessati subito alla riforma; per altri c'è tempo fino a sei o otto anni; la riforma privilegia i nuclei familiari numerosi e penalizza i single, gli anziani e le coppie senza figli, che vivono in periferia; non considera gli abusivi, numerosi nelle grandi città; le tariffe saranno differenziate a seconda della difficoltà di raccolta.

### Inquilini morosi: Confedilizia su nuova legge e rinvio alla Corte costituzionale

La Camera ha appena approvato (in prima lettura) la disposizione che consente l'esenzione dal pagamento delle imposte per i canoni non corrisposti da inquilini morosi nel caso di immobili ad uso *abitativo* e subito viene promossa un'azione giudiziale per sollecitare la Corte costituzionale ad esprimersi sulla costituzionalità della norma che obbliga a pagare le imposte per i canoni non percepiti da inquilini che occupano un immobile ad uso non abitativo.

La questione è segnalata dall'Ufficio legale della Confedilizia, che dà notizia che la Commissione tributaria provinciale di Piacenza ha sollevato questione di costituzionalità relativamente appunto alla disposizione di legge che assoggetta al pagamento di Irpef e Irpeg i canoni che gli inquilini morosi non versano. La questione è stata posta nei confronti del combinato disposto degli artt. 23 comma 1, 33 comma 1, 34 comma 1 e 134 comma 2 del dpr 917/86 (testo unico delle imposte sui redditi) per contrasto con gli artt. 53, 24 e 3 della Costituzione. Nella motivazione dell'ordinanza si fa tra l'altro presente che è "irragionevole la scelta legislativa, derivante dal complesso delle norme impugnate (l'irrelevanza fiscale della morosità del conduttore), per effetto della quale è prescritta la tassazione di un reddito meramente fitizio". L'ordinanza richiama altresì la costante giurisprudenza costituzionale sulla base della quale "le esigenze erariali non possono condurre al sacrificio del diritto del contribuente alla prova della effettività del reddito soggetto all'imposizione".

"Si tratta" è il commento del presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, "di riconoscere che non è né giuridicamente fondata né civilmente tollerabile la pretesa di far pagare le tasse su redditi inesistenti: il fatto che la Camera, recependo insistite richieste della Confedilizia, abbia approvato la non assoggettabilità a imposizione di canoni non percepiti per immobili residenziali e che la Consulta sia chiamata a pronunciarsi sull'imposizione sui canoni non percepiti per immobili commerciali, artigianali, industriali, è significativo".

Analoga eccezione è stata sollevata anche dalla Commissione tributaria provinciale di Biella.

## LOCAZIONI COMMERCIALI

### Due scandalose proposte di proroga degli sfratti

C'è chi lavora per l'avvenire, per l'Europa, per la modernizzazione; e chi rema contro, frena, guarda indietro, si batte per arretrare, per restare lontani da quell'Europa in cui con tanta fatica e con tanti costi siamo entrati. Così accade che dall'Europa ci giungono pressanti inviti, cui si vuol rispondere con iniziative esattamente opposte.

Da Bruxelles, infatti, il commissario al mercato interno dell'Unione Europea, Mario Monti, ha in più occasioni messo in rilievo che il settore delle locazioni commerciali richiede una liberalizzazione; anzi, è fra i primi comparti che devono essere liberalizzati, proprio per la vetustà che lo contraddistingue. Vetustà che significa vincoli, paralisi, ingessature, insomma la mancanza di quella flessibilità propria di un mercato al passo coi tempi e con gli altri Paesi europei.

Invece, a Roma, un gruppo i deputati (primo firmatario, l'on. Ciani, del Ppi) presenta un progetto di legge per rinviare gli sfratti nel settore commerciale fino al 31 dicembre 2001. Un gruppo di senatori (primo firmatario, il sen. De Luca, dei Verdi) con altro progetto di legge propone il rinvio al 31 dicembre 2000. Motivo addotto: i contraccolpi della liberalizzazione del settore commerciale (dovuti ai cosiddetti decreti Bersani). In altre parole: il commercio soffre, o soffrirebbe, di problemi legati alla liberalizzazione delle licenze; e a provvedere a piè di lista dovrebbero pensare i proprietari di immobili. Semplice semplice.

Si dice: il peso fiscale sul piccolo commercio è rilevante. Già. E quello sugli immobili? Si dice: bisogna dare respiro al commercio, perché riprenda fiato. Già: ma l'ossigeno dovrebbe fornirlo la proprietà edilizia.

Siamo, insomma, alle solite: secondo l'andazzo della Prima Repubblica. Anziché pensare a liberalizzare, a modernizzare, a rinnovare, si sclerotizza. Si pensa al commerciante che c'è, anziché a quello che vorrebbe venire. Si pensa a paralizzare le attività, anziché a renderle dinamiche. Si pensa a chi resta fermo, anziché a chi vorrebbe fare passi avanti. Soprattutto, si pensa a far ricadere su una singola categoria - quella dei proprietari di immobili - i costi, veri o presunti, di una riforma di un altro settore.

Il commercio ha bisogno, nel settore locatizio, di aria fresca, non di mefitici rappezzi. Ha bisogno di dare spazio alla libertà contrattuale, non di recare nuovi vincoli. Ha bisogno di una riforma di apertura all'Europa, al futuro, al mercato (come, solo parzialmente e timidamente, si sta cercando di fare con le locazioni abitative). E invece si pensa a riportare indietro l'orologio. Ed è curioso che proprio il settore in cui il mercato dovrebbe regnare sovrano (forse che i proprietari di immobili contestano i prezzi decisi dai commercianti? Forse che chiedono il blocco dei prezzi dei generi di consumo?) sia quello che si ribella all'ipotesi di dare un po' di libero mercato e chiedi invece vincoli, proroghe, limiti.

## Stabilite le misure minime di sicurezza per gli impianti domestici a gas

Confermato al 31 dicembre il termine per la messa a norma

Con la legge 7 agosto 1997 n° 266, a seguito di sollecitazioni formulate anche da parte della nostra Confederazione, era stato prorogato al 31 dicembre 1998 il termine per l'adeguamento degli impianti tecnici negli edifici disposto dall'articolo 7 della legge 46/90.

Tale proroga ha riguardato tutti gli impianti, ma mentre per quelli elettrici preesistenti la legge richiedeva delle misure di sicurezza minime da assicurare, per quelli a gas nulla veniva detto al riguardo.

Ora, con il D.P.R. 13 maggio 1998 n° 218, è stato disposto che tutti gli impianti alimentati a gas debbano rispondere alla normativa di sicurezza precisando che, per quelli costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 (13 marzo 1990), è sufficiente vengano rispettate le norme all'epoca in vigore, stabilendo che, in ogni caso, debbano essere garantite almeno le misure di sicurezza che riguardano l'idoneità della ventilazione, dell'aerazione, l'efficienza dei sistemi di smaltimento e delle aperture di scarico dei prodotti della combustione, la tenuta degli impianti interni di gas, la funzionalità e l'esistenza dei dispositivi di controllo di fiamma.

Prima di illustrare i contenuti del provvedimento riteniamo doveroso formulare alcune considerazioni.

Sembra divenuta una consuetudine per il legislatore emanare una norma dettante nuovi e puntuali adeguamenti pretendendo tempi impossibili di attuazione.

Si pensi solo al fatto che tutti gli impianti a gas d'Italia dovranno di fatto essere verificati da personale qualificato entro il 31 dicembre 1998 e, qualora non rispondano alle norme richieste, adeguati entro la stessa data.

La verifica verrà effettuata da una ditta specializzata, iscritta alla CCIAA o all'Albo delle Imprese Artigiane, seguendo le procedure indicate nella norma UNI CIG 10738 che dovrà essere approvata, ai sensi della legge 1083/72, dal Ministero dell'Industria, che usualmente ne dispone la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Ma c'è il rischio che ne pubblici, come per gli ultimi decreti, solo il titolo e non il testo costringendo gli interessati ad acquistare la norma presso l'UNI che, in regime di monopolio, la fornisce a pagamento al prezzo di £. 70.000 più IVA.

Solo per dare alcune indicazioni di massima agli interessati, che potranno approfondire la tematica ri-

volgendosi alle locali Associazioni aderenti alla Confedilizia, illustriamo di seguito i cinque punti minimi richiesti dalla norma per la verifica degli impianti.

La *ventilazione dei locali*, che serve per garantire il minimo afflusso di aria necessaria alla combustione, deve rispondere a quanto già prescritto dalla precedente normativa, che prevede che i locali debbano essere dotati di una o più aperture verso l'esterno di sezione minima netta di 100 cmq (5,16 cmq per ogni Kw di portata termica installata) posizionata nella parte bassa della parete esterna o della porta finestra e protetta con griglia metallica.

L'unica esclusione riguarda gli apparecchi stagni di tipo "C" che non prelevano dall'ambiente aria per la combustione.

Per l'*aerazione dei locali*, che serve per garantire sia il minimo ricambio d'aria per lo smaltimento dei prodotti della combustione che per evitare miscele con una quantità pericolosa di gas non combustibili, la norma stabilisce che per gli apparecchi sprovvisti di condotti di scarico della combustione all'esterno (tipo "A"), debba essere realizzata una ulteriore apertura ubicata nella parte alta del locale avente superficie minima non minore a 100 cmq.

Particolare attenzione nella verifica deve essere fatta qualora siano presenti anche apparecchi di cottura.

Alla verifica dell'efficienza dei sistemi di scarico dei prodotti della combustione, costituiti dai canali che scaricano i fumi in camini o canne fumarie, viene dedicata particolare attenzione forse non avendo attentamente valutato i costi richiesti per le verifiche e per gli eventuali interventi di adeguamento.

Deve infatti essere verificata l'efficienza dei sistemi di scarico dei fu-

mi e se avviene un rigurgito nell'ambiente è necessario disporre una verifica delle condizioni di tutta la canna fumaria.

La *tenuta delle tubazioni di adduzione del gas* rimane un'operazione semplice ed efficace come importante è verificare le date di scadenza del tubo flessibile che collega l'apparecchio.

Altrettanto semplice la verifica della presenza e della *efficienza dei dispositivi di sorveglianza della fiamma* (termocoppia o sistema elettronico ad ionizzazione) che consiste nel constatare il fermo del misuratore del gas, posto a monte, dopo lo spegnimento della fiamma.

Come abbiamo sopra detto la verifica deve essere effettuata da una ditta specializzata o da un professionista abilitato.

La norma UNI CIG 10738 nell'allegato F riporta un modello da usare per tale verifica contenente le dichiarazioni di rispondenza alle norme UNI, le verifiche effettuate con esito positivo e la declinazione di responsabilità per sinistri a persone o cose derivanti dalla manomissione dell'impianto o da carenza di manutenzione o riparazione.

La Confedilizia ha provveduto ad effettuare le proprie osservazioni sia al Ministero che al CIG proponendo modifiche per alleggerire gli adempimenti e ridurre conseguentemente i costi assicurando comunque le misure minime di sicurezza.

Qualcosa è stato accolto ma la norma, a nostro avviso, rimane di difficile applicazione anche perché, a causa della complessità e spesso di una paura ingiustificata sull'uso del gas, costringe gli spaventati utenti a non valutare serenamente la questione e a ricorrere ad interventi costosi spesso non strettamente necessari.

Michele Vigne  
Responsabile Servizio Tecnico Confedilizia

## CORTE COSTITUZIONALE

### Prefetti e sfratti

Con sentenza 14.7.98 n. 321 la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1-bis del D.L. 19.6.1997 n. 172 "nella parte in cui prevede che il prefetto possa determinare il differimento della singola esecuzione forzata".

La questione (seguita in sede giudiziale dall'Associazione territoriale di Firenze e, in particolare, dall'avv. Scripelliti) completa il ridimensionamento del procedimento prefettizio in materia di sfratti iniziato con la norma di legge - per la quale ha a suo tempo operato la Confedilizia - che limita i poteri delle Commissioni prefettizie all'espressione di pareri di carattere generale, escluso ogni esame di caso singolo.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Espropriazioni e trasferimenti

Continuano a raffica le eccezioni di costituzionalità a proposito dell'indennizzo stabilito per illegittime occupazioni acquisitive. Da ultimo, hanno rimesso la relativa questione alla Corte costituzionale i Tribunali di Udine, Potenza e Mistretta.

La Commissione tributaria provinciale di Trieste ha sollevato eccezione di costituzionalità a proposito della mancata previsione della esenzione dalle imposte di registro, bollo, ipotecarie, catastali e Invim relative a trasferimenti immobiliari e attribuzioni patrimoniali disposti in sede di procedimento di separazione personale dei coniugi (disparità di trattamento con quanto previsto nella disciplina del divorzio).

## Tariffe d'estimo: interventi parlamentari per consentire di ricorrere nel merito

La Confedilizia da tempo denuncia l'impossibilità, per il contribuente, di ricorrere ad un'autorità giurisdizionale nei confronti dell'applicazione della tariffa d'estimo all'immobile di sua proprietà. Si stanno moltiplicando gli interventi, in sede parlamentare, per rimediare a questa grave stortura.

Dopo la presentazione di una specifica proposta di legge da parte di un gruppo di deputati, primo firmatario l'on. Errigo (Rinnovo italiano), di cui si è data notizia su *Cn* di luglio '98, è la volta del sen. Milio (Lista Pannella) il quale - in un'interrogazione rivolta al ministro delle Finanze - sollecita un provvedimento da parte del Governo per porre rimedio alla "grave carenza" da lui lamentata. L'on. Nan (Forza Italia), a sua volta, interroga il ministro della Giustizia affinché il Governo adotti un provvedimento legislativo.

Una specifica proposta di legge viene poi presentata da un gruppo di parlamentari, avendo come primo firmatario l'on. Testa (Rinnovo italiano), per la *Disciplina delle controversie in materia di determinazione delle tariffe d'estimo*. Tale progetto prevede la competenza del giudice amministrativo a giudicare sia per la determinazione e revisione delle tariffe d'estimo sia per l'individuazione delle microzone catastali.

Questa convergenza di interventi dimostra la sensibilità di vasti settori parlamentari nei confronti di un problema che chiede sollecita soluzione, affinché vengano portati elementi di certezza e di trasparenza nei rapporti fra Pubblica Amministrazione e cittadino in un ambito così delicato come quello catastale.

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf: entro il 10 ottobre il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10 ottobre il termine di pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 1998. Gli importi dei contributi, con riferimento alle diverse tipologie di rapporto e categorie di lavoratori, sono i seguenti:

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

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

Il 10 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°-7-'98 e il 30-9-'98.

### 2 gennaio 1999, insediamento Commissioni censuarie

Il Ministero delle Finanze ha stabilito per il 2.1.1999 l'insediamento ufficiale in tutta Italia delle Commissioni censuarie provinciali e della Commissione censuaria centrale.

Sulle procedure in corso per la nomina delle Commissioni provinciali, apposite Circolari sono già state inviate dalla Segreteria Generale alle Associazioni territoriali della Confedilizia. L'argomento relativo alla revisione generale del Catasto è stato compiutamente illustrato su *Cn* giugno '98.

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

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

È entrata in vigore la legge 281/98, che disciplina i diritti dei consumatori e degli utenti (il testo è disponibile, per le Associazioni interessate, presso la Sede centrale della Confedilizia). La legittimazione a intervenire in sede processuale per tutelare consumatori e utenti è riconosciuta, in via transitoria fino al 31.12.'99, ad un numero limitato di associazioni, fra le quali l'Assoutenti.

Per informazioni rivolgersi all'Assoutenti, via Celimontana 38, 00184 Roma, tel. 06/48.19.196, fax 06/48.20.399.

## UIPI

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE  
SEDE: BRUXELLES - COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

Si è svolta a Tromsø, in Norvegia, una riunione del Comitato esecutivo dell'Uipi. Si è trattato, fra l'altro, della nuova Corte europea per i diritti dell'uomo. Alla seduta di lavoro ha partecipato, in rappresentanza della Confedilizia, il vicepresidente confederale ing. Antonio Guarnieri.

## CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Decreto di rilascio, opposizione

L'opposizione avverso il decreto di rilascio di un immobile emesso dal presidente dell'I.A.C.P. ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 1035/72 nei confronti di un soggetto ritenuto "occupante senza titolo" deve essere proposta avanti il Pretore e non avanti il giudice amministrativo, tutte le volte in cui viene dedotta dall'opponente una posizione di diritto soggettivo. La giurisdizione del giudice amministrativo sussisterà, al contrario, nei casi in cui l'intimato invochi l'esistenza di un pregresso provvedimento di assegnazione dell'alloggio o la ricorrenza delle condizioni che gli consentirebbero di ottenere l'assegnazione dell'alloggio. (Nella fattispecie, l'opponente ha correttamente adito l'autorità giudiziaria ordinaria in quanto ha posto a fondamento dell'atto di opposizione avverso il provvedimento di rilascio dell'alloggio per occupazione senza titolo il difetto di legittimazione del presidente dell'I.A.C.P. ad emettere l'impugnato decreto e il proprio diritto a subentrare nell'assegnazione dell'alloggio in quanto figlio dell'assegnataria con la medesima convivente all'epoca del decesso).

*Tribunale Milano - Sez. X civ. - n. 14184 - 22 dicembre 1997 - pres. est. Piombo.*

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Immobili locati

Nuova decisione favorevole in materia di tassazione degli immobili vincolati (secondo il criterio della rendita catastale - cioè - anziché secondo il reddito effettivo). È della Commissione tributaria regionale di Milano (sez. 54 - Pres. Saporiti, rel. Polvara) che - nell'argomentata decisione - ha in particolare sottolineato la gravosità dei vincoli, e delle conseguenti spese, ai quali sono sottoposti i proprietari di immobili storico artistici vincolati.

### Solai, cantine e garages non pagano la Tarsu

Importante statuizione in tema di tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani da parte della Commissione tributaria provinciale di Parma. I giudici emiliani hanno innanzitutto stabilito che il termine del 31 dicembre del terzo anno successivo a quello di presentazione della denuncia, entro il quale, a norma dell'art. 71, comma 1, del d.lgs. 507/93, deve essere emesso l'avviso di accertamento, deve intendersi nel senso che entro tale data l'atto debba essere notificato al contribuente, ed hanno di conseguenza annullato gli avvisi di accertamento notificati oltre tale termine. Nel merito della controversia, la sentenza ha invece affermato che solai, cantine e garages non sono soggetti alla tassa poiché si tratta di locali in cui l'accesso è saltuario e comunque connesso ad atti non indicativi in modo apprezzabile dell'idoneità ad influire sul servizio cui è collegata la tassazione.

La sentenza rappresenta, relativamente ad entrambe le questioni risolte, una sicura soddisfazione delle aspettative della Confedilizia. L'Associazione di Parma non ha risparmiato energie in questa battaglia di principio e ha visto affermarsi due principi per i quali si era pubblicamente battuta e sui quali si è soffermato anche il Coordinamento tributario della Confederazione: da un lato, l'affermazione della illegittimità di un accertamento notificato oltre i termini e di cui l'Amministrazione comunale sosteneva la validità avvalendosi di una formulazione infelice della norma (che lega - contro ogni logica - il termine dell'avviso non alla data di notificazione del medesimo, ma a quella della sua emissione, evidentemente non verificabile dal contribuente); dall'altro, l'esclusione dalla Tarsu di tutti quei locali che di rifiuti possono produrre ben pochi e molto saltuariamente, come solai, cantine e garages collegati ad abitazioni.

Sebbene il tributo sia in fase di sostituzione - per via dell'introduzione, a partire dal 1999, della nuova tariffa sui rifiuti - la pronuncia della Commissione tributaria provinciale di Parma potrà essere utilmente invocata in tutto il territorio nazionale con riferimento a controversie che abbiano ad oggetto analoghe fattispecie.

## Accessi alle abitazioni: il Garante detta le regole

I Comuni possono accedere alle abitazioni private e svolgere accertamenti sulla superficie degli immobili solo nei casi stabiliti dalle norme in materia di tributi locali, relativamente alla tassa rifiuti (Tarsu), e secondo precise modalità. Tali chiarimenti sono stati emessi dal Garante per la protezione dei dati personali con un provvedimento il cui testo è disponibile, presso la Sede centrale, per le Associazioni che ne facciano richiesta.

Il Garante rileva che i Comuni possono accedere, in alcuni casi particolari consentiti dal d.lgs. 507/93, agli immobili privati esclusivamente per rilevare la misura e la destinazione delle superfici al fine di stabilire l'entità della tassa sui rifiuti. Il servizio di rilevazione può essere affidato anche a società esterne mediante la stipula di apposite convenzioni, ma nel rispetto di precise misure poste a garanzia dei cittadini. Devono infatti essere fissati i criteri e le modalità di svolgimento delle misurazioni. Il personale impiegato dalle società deve possedere poi particolari requisiti di capacità e affidabilità e può accedere ai locali soggetti alla Tarsu solo se munito di autorizzazione del sindaco, dando un preavviso all'interessato di almeno 5 giorni (il Garante invita ad integrare la lettera di avviso con appositi riferimenti alla tutela dei dati personali).

I Comuni devono rispettare le disposizioni della legge 675/96 sui dati personali, vigilando sul trattamento dei dati effettuato dalle società anche attraverso la designazione del responsabile del trattamento. Ogni dipendente della società deve quindi ricevere un apposito incarico scritto, nel quale devono essere fissate le operazioni che possono venire svolte sui dati del contribuente e, al momento dell'accesso presso le abitazioni, è tenuto ad informare correttamente gli interessati sugli scopi della rilevazione.

Il potere di accedere agli immobili è attribuito ai Comuni nelle sole ipotesi previste dalla normativa in materia, quali l'omessa denuncia della superficie occupata o il mancato adempimento, da parte del contribuente, ad una richiesta d'informazioni e documenti.

Il Garante si riserva di valutare meglio i chiarimenti che saranno forniti dai Comuni, che comunque richiama al rispetto dei principi introdotti dalla legge 675, non mancando di svolgere alcune considerazioni sulla possibilità, per i Comuni, di attuare "un vero e proprio censimento degli immobili attraverso l'accesso diretto alle abitazio-

ni degli interessati". Al riguardo il Garante nota che tale possibilità "potrebbe risultare contraria alle norme poste a salvaguardia delle libertà fondamentali della persona ed alla legislazione di settore, e altresì ingiustificata rispetto alle finalità di interesse pubblico perseguite, dovendo l'amministrazione farsi carico di un onere gravoso e delicato anche quando le informazioni da acquisire siano già in possesso dell'ente in quanto contenute, ad esempio, in atti, dichiarazioni e documenti (planimetrie, certificati, dichiarazioni sottoscritte da professionisti, ecc.) acquisiti dal comune per diverse finalità (altri tributi locali, catasto, rilascio di licenze edilizie o commerciali, ecc.)".

Il Garante rileva che la Tarsu sarà soppressa dal 1° 1.99: la disciplina sulla raccolta dei rifiuti dovrà dunque essere rivista dai Comuni, che saranno comunque tenuti ad apportare modifiche al trattamento dei dati personali connesso con la rilevazione degli immobili secondo le osservazioni dal Garante medesimo formulate.

Le notazioni del Garante a proposito dei limiti che incontra l'azione

del Comune nell'accesso alla proprietà privata sono ampiamente condivise dalla Confedilizia, la cui posizione - espressa anche in sede di Coordinamento tributario e riassunta in una nota dell'Ufficio tributario inviata a tutte le Associazioni aderenti - viene dunque autorevolmente confermata. Occorre che il Comune, prima di far entrare qualcuno (proprio dipendente o dipendente da società convenzionata, non importa) in un'abitazione al fine di accertarne la superficie e la destinazione per poi stabilire l'imposizione dovuta dal contribuente, espleti una richiesta di dati al contribuente interessato. Occorre che l'accesso sia limitato ai soli casi indicati dalla legge istitutiva della Tarsu. Occorre che il personale che opera l'accesso sia controllato. Occorre che il contribuente venga informato dei propri diritti.

A questo punto, diremmo che una cosa soprattutto occorre: che i Comuni - da qualche tempo lanciati verso questo nuovo *business* - si mettano in regola, che le loro delibere rispettino la legge, che i loro accertamenti rispettino i diritti del contribuente.

### Valido il versamento Ici fatto anche per conto del contitolare

Devono ritenersi validi i versamenti dell'Ici effettuati sino a quest'anno da un contitolare anche per conto degli altri (ad esempio, nel caso in cui il marito, proprietario al 50% dell'immobile, abbia versato l'intera imposta dovuta, eseguendo anche il pagamento della quota della moglie). Lo ha affermato il Ministero delle finanze con la circolare 95/E del 30.7.98 - disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni che fossero interessate -, specificando che la soluzione, pur in contrasto con la norma che prevede la soggettività passiva Ici proporzionalmente alla quota di possesso, si rende opportuna per la possibilità che si sia verificata "una obiettiva incertezza sulle modalità da seguire per effettuare il versamento in autotassazione". I Comuni, di conseguenza, possono ben astenersi dall'irrogare la sanzione connessa alla modalità di esecuzione del versamento.

Con effetto dal 1° 1.99, invece, i Comuni potranno - con regolamento adottato entro il 31 ottobre di quest'anno ai sensi degli artt. 52 e 59 del d.lgs. 446/97 - stabilire espressamente che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

### Competenze ai notai sulle esecuzioni immobiliari

È stata approvata la legge n. 302/98 che delega ai notai funzioni esecutive nelle espropriazioni immobiliari. Il provvedimento, sollecitato in più di un'occasione dalla Confedilizia al fine di rendere più spedite le operazioni connesse alla procedura di esproprio, sostituisce alcuni articoli del codice di procedura civile e ne introduce di nuovi.

In particolare, il nuovo testo dell'art. 591 c.p.c. attribuisce al giudice la facoltà di delegare ad un notaio avente sede nel circondario il compimento delle operazioni di vendita con incanto, ed elenca i compiti assegnati al professionista-pubblico ufficiale: determinazione del valore dell'immobile, anche tramite l'ausilio di un esperto nominato dal giudice; autorizzazione all'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario; operazioni relative alle offerte dopo l'incanto e al versamento del prezzo; fissazione di ulteriori incanti; esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; comunicazione del decreto di trasferimento alle pubbliche amministrazioni nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento; espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione. La legge prevede però che qualora insorgano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita con incanto, il notaio possa rivolgersi al giudice dell'esecuzione, il quale provvede con decreto.

Un decreto ministeriale stabilirà la misura dei compensi dovuti ai notai per le operazioni loro delegate. L'elenco dei professionisti disponibili ad esercitare le nuove funzioni sarà comunicato ogni anno dal Consiglio notarile distrettuale, per ciascun circondario, ai presidenti dei Tribunali.

### Pericoli dalla "Cosap"

Come già segnalato su *Cn* di febbraio di quest'anno, a partire dal 1999 - in coincidenza con l'abolizione della Tosap - i Comuni hanno la possibilità di prevedere il pagamento di un canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (c.d. Cosap). Dobbiamo ricordare che il D. Lgs. 446/97 (che ha previsto quanto riferito) non riprende l'esclusione - già prevista per la Tosap all'art. 38 D.Lgs. 507/93 - dall'assoggettamento al tributo di balconi, verande, bovindi e simili infissi di carattere stabile.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia (ed i cittadini tutti) vigileranno affinché i Comuni prevedano le esclusioni in parola in sede di approvazione dei regolamenti Cosap.

### È nato il difensore civico europeo

Si chiama Mediatore europeo, ma la sua funzione è quella classica del difensore civico. È un nuovo ufficio della Comunità europea che ha il compito di esaminare le denunce dei cittadini contro casi di cattiva amministrazione da parte delle istituzioni e degli organi dell'Ue (Commissione, Consiglio, Parlamento europeo ecc.). Non può trattare casi riguardanti le amministrazioni nazionali, regionali e locali.

Per entrare in contatto col Mediatore europeo si può scrivere a 1 av. du Président Schuman, B.P. 403, F - 67001 Strasbourg Cedex; telefonare allo 0033. 3. 88. 17. 4001; inviare un fax allo 0033. 3. 88. 17. 9062.

## Intesa finance-sindacati per eliminare l'arretrato Catasto, verifiche con più frequenza

Verifiche più frequenti dell'attività di eliminazione dell'arretrato in materia di classamento delle unità immobiliari. Oltre al 30 giugno, 31 dicembre 1998, 30 giugno e 31 dicembre 1999 si aggiungono il 30 settembre 1998 e 1999.

È quanto risulta dall'accordo raggiunto tra l'amministrazione finanziaria e le organizzazioni sindacali, relativamente al piano operativo di attività finalizzata all'aggiornamento in materia di classamento delle unità immobiliari, sottoscritto il 23 febbraio scorso. Il piano, di cui all'articolo 14, comma 13 della legge 449/97, prevedeva la verifica del raggiungimento degli obiettivi di recupero con cadenza semestrale, fino al 31/12/99. Ora, invece, tra giugno e settembre '98 e '99 verranno effettuate verifiche trimestrali e saranno incentivati i vari uffici che siano in linea con il raggiungimento di determinate soglie.

Alla volta del prossimo 30 settembre 1998 chi avrà realiz-

Noi abbiamo progressivamente abbandonato quella libertà in campo economico senza la quale non è mai esistita nel passato la libertà personale e politica. Sebbene fossimo stati ammoniti da alcuni dei più grandi pensatori politici del diciannovesimo secolo, da Tocqueville a Lord Acton, che il socialismo significa schiavitù, noi ci siamo costantemente mossi nella direzione del socialismo.

*Friedrich August Von Hayek*

zato l'obiettivo per un valore pari o superiore al 30% riceverà un incentivo pari a 10 mila lire per ogni unità classata; chi invece si collocherà all'interno di un range compreso tra il 25% e il 30% riceverà un importo unitario di 8 mila lire mentre chi si collocherà al di sotto del 25% riceverà un importo pari a 65 mila lire per ogni unità classata. In progressione quindi alla data del 31 dicembre 1999 (termine in base al quale l'arretrato dovrebbe essere stato classato), chi ha raggiunto pienamente l'obiettivo riceverà, per ogni unità classata, l'importo fino dell'incentivo (10 mila lire), chi invece avrà raggiunto più del 90% dell'obiettivo riceverà un importo di premio unitario ridotto di 2 mila lire (8 mila lire) e chi, invece, avrà realizzato il 90% o meno

dell'obiettivo riceverà un incentivo unitario pari a 6 mila lire. L'accordo raggiunto tra i sindacati e il Ministero delle finanze precisa, inoltre, che tra i collaudi delle attività affidate all'esterno (di cui al punto d 3 del piano approvato il 23/2/98) devono essere ricompresi anche quelli relativi alla rasterizzazione delle planimetrie del catasto urbano. La somma messa a disposizione per questa attività è pari a 400 milioni di lire. È inoltre prevista l'erogazione di un fondo pari a 300 milioni di lire al personale docente del dipartimento del territorio per le attività di formazione non rientranti in quelle finanziate per i lavori socialmente utili.

## Il "diritto all'antenna" è rinunciabile

La disciplina dettata per le antenne riceventi radiotelevisive, applicabile anche agli impianti ricetrasmittenti radioamatoriali, può essere derogata da una clausola inserita in un contratto di locazione, purché risulti un'effettiva espressione di volontà contrattuale di rinuncia all'esplicazione del diritto di manifestazione del pensiero secondo determinate modalità (c.d. diritto d'antenna), la quale non può ritenersi sussistente, pertanto, nell'ipotesi di una ambigua previsione contrattuale - priva al suo interno di coerenza logica - di servirsi esclusivamente dell'antenna centralizzata eventualmente installata sullo stabile, pena, in caso di inosservanza di tale obbligazione, il diritto del locatore a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, anche non televisiva.

*Tribunale Milano - 15 dicembre 1997 - Pres. Anzani - Est. Piombo - Sfreddo (avv. Baccani) c. Campeotto (avv. Bagalà, Farinelli)*

## VARIAZIONE POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA

(dati calcolati ai fini dell'art. 26, c. 2, L. 27 luglio 1978, n. 392)

1993-1997 ..... +1,08

(Fonte: Confedilizia su dati Istat)

## Sanzioni tributarie ridotte con il ravvedimento

La recente riforma delle sanzioni tributarie, attuata con i decreti legislativi 471, 472 e 473 del 18.12.'97 (cfr. Cn marzo '98) con effetto dal 1° 4.'98, prevede che le sanzioni relative a qualsiasi tributo siano ridotte se il contribuente regolarizza la propria posizione entro certi termini e sempreché la violazione non sia stata già constatata o non siano comunque iniziate attività di accertamento a conoscenza del contribuente medesimo.

La norma (art. 13 del d.lgs. 472/97) regola diverse fattispecie, fissando per ognuna la misura della riduzione e i termini per la messa in regola: per il mancato pagamento nei termini del tributo o di un acconto, riduzione della sanzione ad un ottavo del minimo se il pagamento avviene entro 30 giorni dal termine di versamento; per errori ed omissioni, anche incidenti sulla determinazione e sul pagamento del tributo, riduzione ad un sesto del minimo, se si regolarizza entro un anno dalla scadenza del termine dell'adempimento ovvero, quando è prevista una dichiarazione periodica, entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione; per la mancata presentazione della dichiarazione, riduzione ad un ottavo del minimo, se la dichiarazione viene presentata entro trenta giorni dal termine. Entro lo stesso termine di pagamento della sanzione ridotta si devono versare l'imposta dovuta e gli interessi di mora calcolati al tasso legale (attualmente, 5% annuo) con maturazione giorno per giorno.

Nessuna sanzione per il contribuente è prevista invece in caso di errori o di omissioni senza riflessi sulla determinazione e sul pagamento del tributo, se la regolarizzazione avviene entro 3 mesi.

Nella tabella sono illustrate le conseguenze pratiche della norma, con riferimento alle fattispecie più rilevanti in tema di tassazione immobiliare.

Imposta di registro - Contratto di locazione		
Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omissione della richiesta di registrazione di un contratto	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	Se si versa e si richiede la registrazione entro 30 giorni: 15% Se si versa e si richiede la registrazione entro 1 anno: 20%
Omesso versamento delle annualità successive alla prima	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 5%
Imposte dirette - Reddito fabbricati		
Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa indicazione, nella dichiarazione dei redditi, del reddito immobiliare	Dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta	Se si presenta una dichiarazione integrativa e si paga entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: 16,6%
ICI		
Violazione	Sanzione	Sanzione ridotta
Omessa presentazione della dichiarazione	Dal 100% al 200% dell'imposta dovuta (minimo 100.000 lire)	Se si presenta la dichiarazione entro 30 giorni e si versa la relativa imposta: 12,5%
Omesso versamento annuale	30% dell'importo non versato	Se si versa entro 30 giorni: 3,75% Se si versa entro 1 anno: 5%

## LIBRI DA LEGGERE

### Appalti

*Codice degli appalti pubblici e privati*, a cura di Carlo Malinconico, Il Sole 24 Ore, Pirola ed., pp. XVIII + 990, lire 50.000

### Arredo urbano

Vittorio Fiore, *La manutenzione dell'immagine urbana*, Maggioli ed., pp. 206, lire 34.000

### Cerimoniale

Massimo Sgrella, *Il cerimoniale. Il cerimoniale moderno e il protocollo di Stato. Regole scritte e non scritte*, Master ed., via Alfonso Borelli 7, Roma, pp. 238, lire 35.000

### Condominio

*Codice del condominio*, a cura di Nunzio Izzo, Il Sole 24 Ore Pirola ed., pp. XXVI + 1.330, lire 50.000

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

Ciro Parisi, *Casi pratici sul condominio*, Esselibri-Simone ed., via F. Russo 33/d, Napoli, pp. 128, lire 15.000

Gian Vincenzo Tortorici, *Manuale del condominio. Adempimenti formule aspetti fiscali*, II edizione, Ipsoa ed., pp. 966 + un dischetto, lire 129.000

### Economia

Ludwig von Mises, *Individuo, mercato e Stato di diritto*, a cura di Dario Antiseri e Massimo Baldini, Rubbettino ed., viale dei Pini 10, Soveria Mannelli (Cz), pp. 164, lire 14.000

### Giustizia

Carlo Bonini, Francesco Misiani, *La toga rossa. Storia di un giudice*, Marco Tropea ed., pp. 284, lire 26.000

Piercamillo Davigo, *La giubba del re. Intervista sulla corruzione*, a cura di Davide Pinardi, Laterza ed., pp. 202, lire 15.000

### Imposte e tasse

*Imposta comunale sugli immobili. ICI. Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504*, Seac ed., via Solteri 74, Trento, pp. 170 + 12, lire 24.000

### Lavoro

*Il lavoro interinale*, Seac ed., via Solteri 74, Trento, pp. 134, lire 12.000

*Codice del lavoro*, a cura di L. Ciafarini, F. del Giudice, F. Izzo, Esselibri-Simone ed., via F. Russo 33/d, Napoli, pp. 1.248, lire 50.000

### Sicurezza sul lavoro

*La sicurezza nei cantieri edili*, Seac ed., via Solteri 74, Trento, pp. 72, lire 12.000

Cesira Macchia, Francesca Ravetta, *I piani di sicurezza nel processo edilizio: dal progetto all'appalto, all'esecuzione lavori. Redazione, gestione, responsabilità*, Maggioli ed., pp. 164, lire 30.000

## GIURISPRUDENZA CASA

### Cessione della locazione, quando opporsi si può...

Alla cessione della locazione da parte del conduttore, il locatore può opporsi per gravi motivi. Un'esemplificazione pratica l'ha fatta la Cassazione in una recente sentenza (n. 2405/98), tuttora inedita.

“È configurabile un grave motivo per l'opposizione del locatore alla cessione della locazione di un immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione (art. 36 legge 27.7.1978 n. 392) - ha detto la Suprema Corte - nell'insolubilità del cessionario, presunta per i protesti di titoli cambiari emessi da una società in nome collettivo - a ristretta base sociale, di natura familiare - di cui egli è socio, perché l'autonomia patrimoniale e il *beneficium escussionis* (art. 2304 cod. civ.) costituiscono soltanto un sottile diaframma in sede recuperatoria, mentre la corresponsabilità del cedente, non liberato, non esclude l'inaffidabilità del cessionario”.

### Cessione della locazione, opponibilità al locatore

Importante precisazione della Cassazione a proposito di cessione del contratto di locazione e sua opponibilità al locatore.

“La cessione del contratto di locazione di immobile urbano adibito ad attività imprenditoriale - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 2675/98, inedita - in connessione con la cessione o locazione dell'azienda ivi esercitata, per essere opponibile al locatore gli deve essere comunicata dal conduttore (art. 36 legge 27.7.1978 n. 392) - anche con modalità diverse dalla raccomandata con ricevuta di ritorno, non prescritta a pena di nullità, purché idonee a consentire la conoscenza della modifica soggettiva del rapporto - e pertanto non è efficace nei confronti del locatore la cessione comunicatagli da un altro soggetto, sia pur esso il difensore del conduttore, nel giudizio pendente nei confronti del medesimo”.

### Tablelle millesimali e facta concludentia

“In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tablelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato essere provato con qualsiasi mezzo, anche per *facta concludentia* - come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci - perché le dette tablelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino”.

Lo ha stabilito la Cassazione in una recente sentenza (n. 3251/98), tuttora inedita.

### Uso di area condominiale per parcheggio e mera tolleranza

“Il principio per cui, in materia di possesso, l'atteggiamento di tolleranza del proprietario del bene rispetto ad un determinato uso che ne faccia un terzo, esclude la configurabilità di una situazione possessoria in capo al terzo solo quando la condotta tollerante non sia prolungata nel tempo, non è applicabile allorché l'atteggiamento del proprietario trovi giustificazione nella mancanza di un interesse ad opporsi al suddetto specifico uso”.

È il principio affermato dalla Cassazione in una sentenza (n. 1384/98) nella quale la Suprema Corte ha confermato la decisione dei giudici di merito che avevano ritenuto non costitutivo di una situazione possessoria in capo agli utilizzatori, il prolungato uso, quale parcheggio, di un'area di proprietà condominiale, per mera tolleranza dei titolari della stessa

### Muro perimetrale, varco per collegare locali attigui

La Cassazione ha precisato in una sentenza - nel confermare un principio già più volte affermato - le particolari ragioni sottese a questo principio. Non si è limitata, cioè, ad affermare il principio (illegittimità del collegamento tra due diversi edifici attraverso il muro perimetrale), ma ne ha spiegate anche le ragioni.

“Costituisce uso abnorme del muro perimetrale - ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 1708/98, inedita - l'apertura da parte di un condomino di un varco che consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, sempre di sua proprietà ma ricompresa in un diverso edificio condominiale, il collegamento tra tali unità abitative determinando, inevitabilmente, la creazione di una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai, e strutture del fabbricato (a prescindere dalla creazione di una eventuale servitù di passaggio a carico di un ipotetico ingresso condominiale su via pubblica)”.

### “Pari uso”, cosa significa

L'art. 1102 del Codice civile (sulla comunione in generale, e quindi ben applicabile al condominio) stabilisce che “ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”. In una importante sentenza (n. 1499/98, inedita), la Cassazione ha ora precisato la nozione di “pari uso” con grande esautività.

“La nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 del Codice civile - hanno detto i supremi giudici - 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 - ha detto ancora la Cassazione - “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 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 voler accrescere il pari uso di cui hanno diritto”.

La Suprema Corte ha così deciso che non costituisce di per sé “abuso della cosa comune” l'utilizzazione del muro perimetrale dell'edificio per apporvi una vetrina se effettuata nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ.”.

### Sottotetto, pertinenza o destinazione all'uso comune

La Cassazione è tornata con una recente sentenza (n. 1303/98, inedita) sul problema del sottotetto.

"Il sottotetto di un edificio - ha detto la Suprema Corte - può considerarsi una pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento dal caldo, dal freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria, non anche quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione da parte di tutti i condomini come vano autonomo (esempio: deposito, stenditoio ecc.)". In quest'ultima ipotesi - hanno aggiunto i giudici - "poiché il sottotetto non si comprende tra le parti comuni indicate dall'art. 1117 cod. civ., la sua appartenenza deve essere determinata in base al titolo" e, in mancanza, "l'appartenenza comune si presume dall'oggettiva destinazione all'uso comune anche in via soltanto potenziale".

### Distacco dal riscaldamento, quando si può

Nuova, recentissima sentenza della Cassazione (n. 1775/98, inedita) a proposito del distacco dall'impianto comune di riscaldamento.

"La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale - ha detto la Suprema Corte - operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima se l'interessato dimostri che dal suo operato non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio".

### Cosa locata e stato di manutenzione

L'art. 1575 del Codice civile stabilisce (al suo n. 1) che il locatore deve "consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione". Ma questo significa tutto e niente: in particolare, non significa che il locatore sia comunque responsabile delle condizioni di eventuale inidoneità della cosa locata. La Cassazione lo ha precisato a chiare lettere, in una recentissima sentenza tuttora inedita (n. 1777/98).

"La consegna di cosa inidonea a realizzare l'interesse del conduttore - ha detto la Suprema Corte - non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 cod. civ. quando risulti che il conduttore conosceva la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione, accettando di conseguenza il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione".

### Termine di grazia morosità, occorre precisione

Il conduttore moroso ha la possibilità di chiedere il cosiddetto "termine di grazia" per sanare la sua morosità. Ma deve, poi, essere precisissimo nei versamenti. Lo ha ribadito la Cassazione in una recentissima sentenza (n. 1320/98, inedita) nella quale i supremi giudici hanno anche precisato - andando di contrario avviso a qualche giudice di merito - che in caso di adempimento parziale non è consentita una riconsiderazione della gravità dell'inadempimento.

"La speciale sanatoria della morosità del conduttore prevista dall'art. 55 legge 27.7.1978 n. 392 - ha detto la Suprema Corte - è subordinata al pagamento integrale oltre che dei canoni scaduti, degli interessi legali e delle spese processuali liquidate dal giudice, per cui in caso di pagamento incompleto la morosità persiste e va escluso che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità".

### Comportamento locatore e clausola risolutiva

La Cassazione ha fatto il punto a proposito degli effetti della clausola risolutiva espressa contenuta in un contratto di locazione in presenza, peraltro, di un comportamento "tollerante" da parte del locatore. La Suprema Corte si è espressa al proposito in una recentissima sentenza (n. 1316/98), tuttora inedita.

"La tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito - hanno detto i supremi giudici - rende inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, quando essa si sia consolidata attraverso un comportamento". Però, la Cassazione ha anche aggiunto subito questo: che "la clausola riprende, peraltro, la sua efficacia se il creditore che non intende rinunciare ad avvalersene, provveda, successivamente al suo precedente comportamento contrario al mantenimento in vita di detta clausola, con una nuova manifestazione di volontà a richiamare il debitore all'esatto adempimento delle sue obbligazioni".

### Disdetta, rilascio anticipato e avviamento

Se il locatore dà disdetta, il conduttore ha diritto all'indennità di avviamento anche se rilasci anticipatamente l'immobile locato (prima, cioè, della scadenza del contratto). Lo ha stabilito la Cassazione in una recentissima sentenza (n. 2485/98), tuttora inedita.

"Nel caso in cui il locatore - ha detto la Suprema Corte - abbia comunicato al conduttore la propria intenzione di non procedere al rinnovo della locazione alla scadenza, il rilascio anticipato da parte del conduttore non può essere considerato come un recesso anticipato dal contratto, con conseguente perdita del diritto all'indennità per l'avviamento commerciale, poiché quest'ultima compete al conduttore per il solo fatto che il locatore abbia assunto l'iniziativa di non proseguire la locazione, stante l'esigenza del conduttore di reperire comunque una sistemazione alternativa, collegata a situazioni che non necessariamente coincidono con il termine finale del rapporto locativo".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Il manuale della rivoluzione catastale

Sforza Fogliani C. - Groppi G., *Le nuove norme sul Catasto*, Ed. Sole 24 ore - Pirola, Milano 1998, pagg. 360 lire 52.000

Completa raccolta di testi normativi sul particolare argomento nonché delle relative disposizioni amministrative. Il volume (curato dal Presidente confederale e dall'avv. Gianluca Groppi, del Coordinamento legali Confedilizia) è aggiornato sino ai nostri giorni: è aggiornato, cioè, con il D.M. 2.1.1998 n. 28 (essenzialmente, sulla cartografia catastale) nonché con i D.P.R. 23.3.1998 n. 138 (sulla revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari) e n. 139 (sulla revisione dell'accatastamento dei fabbricati rurali). Pubblica anche il D.Lgs. 31.3.1998 n. 118 sul decentramento, che ha disposto l'attribuzione graduata (e comunque entro il 31.12.2000) ai Comuni delle funzioni relative alla conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del Catasto nonché alla revisione degli estimi e del classamento. Anche nella parte relativa alle disposizioni amministrative, il volume è aggiornato fino all'ultimo: pubblica pure la Circolare Ministero Finanze 15.6.1998 n. 151/T di commento al D.P.R. n. 138/98 precitato. Insomma, un perfetto ed esaustivo (è completato anche da una essenziale rassegna di giurisprudenza) "manuale della rivoluzione del Catasto": che è partita proprio con gli ultimi provvedimenti di legge precitati e che vedrà il suo primo adempimento con la delimitazione ad opera dei Comuni delle "microzone catastali", da effettuarsi entro il 27 febbraio dell'anno prossimo.

Passa questo notiziario ad un amico  
Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA  
L'UNIONE, FA LA FORZA

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

## Collaborazioni Confedilizia per gli studi di settore

La Confedilizia sta fornendo al Ministero delle Finanze il proprio apporto di conoscenze ai fini della predisposizione dei questionari per gli studi di settore relativi alle attività immobiliari. Si tratta, in particolare, dei questionari riguardanti le attività di valorizzazione e vendita immobiliare (codice 70.11.0), compravendita di beni immobili effettuata su beni propri (codice 70.12.0), locazione di beni immobili propri e sublocazione (codice 70.20.0).

Lo scopo degli studi di settore è quello di migliorare l'azione di accertamento tributario identificando campioni significativi di contribuenti appartenenti ai medesimi settori da sottoporre a controllo, per individuare elementi caratterizzanti l'attività esercitata. A tal fine, l'Amministrazione finanziaria si avvale delle indicazioni delle Associazioni di categoria per ottenere da esse indicazioni circa l'individuazione delle caratteristiche più rilevanti delle singole attività economiche.

## È in arrivo l'ecotassa

Nell'ordinamento tributario italiano sta per fare il suo ingresso un nuovo tributo, sovente invocato ma sinora mai istituito. Si tratta della cosiddetta ecotassa, una forma di imposizione mirante a scoraggiare talune fonti energetiche a danno di altre. In particolare, verrebbe introdotto un prelievo di 0,5 lire su ogni chilowattora prodotto da centrali termoelettriche e di 2 lire su combustibili quali gas, petrolio e carbone. Il tutto al fine di costituire un fondo a favore delle imprese che investono nelle nuove tecnologie energetiche.

Si conferma un'impostazione del problema assolutamente discutibile. Si preferisce istituire nuove tasse a danno di chi inquina per reperire fondi a favore di chi evita di farlo, dimenticando che il costo del nuovo tributo sarà facilmente addossato al consumatore finale attraverso un aumento dei prezzi. Si evita invece accuratamente di ipotizzare il procedimento inverso: concedere riduzioni fiscali a coloro i quali adeguano i propri impianti a tecnologie più "pulite", ciò che porterebbe un immediato vantaggio alle imprese, ai consumatori finali e alla collettività.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Ici al 14 per mille, colpo di sole... L'aumento delle aliquote è comunque continuo

Mauro Cesaris, di Capalbio (Grosseto), così scrive su *24 Ore* (26/6): «Siamo in tempo di pagamenti dell'Ici e ho visto che i Comuni si sono sbizzarriti fissando un'aliquota per ogni più particolare situazione, a tutto danno dei contribuenti, che alla fine non sanno più quale sarà l'ammontare dell'imposta sulla propria casa. L'unica cosa certa è il continuo aumento delle aliquote, che si aggiunge all'aumento delle rendite catastali del 5% a partire dall'anno scorso. Perché questo accanimento contro i proprietari di casa?».

Su *il Giornale* del 28/6, Raffaele Barbagallo di Bergamo così scrive: «Ricevo di nuovo, con sommo disgusto e tanta bile, la patinata rivista del Consorzio di bonifica della media bergamasca. Il fatto mi induce ancora una volta a portare all'attenzione dei lettori il sentito problema dei Consorzi di bonifica e dei contributi che questi chiedono a una miriade di forzati contribuenti. Reputo che tutti si rendano conto che solo una minima parte dei contribuenti, angariati dal contributo consortile, riceve dalle opere eseguite, eseguite e mantenute dai Consorzi di bonifica quel «vantaggio di tipo fondiario» che più volte la Corte costituzionale con le sue pronunce ha posto come premessa del contributo stesso. Sembra che siano tanti i cittadini che ricorrono all'Autorità giudiziaria per avere in restituzione quanto pagato a titolo di contributo ai Consorzi».

Questo lo «sfogo» di Giuseppe Delle Donne di Roma su *il Giornale* (30/6): «Sono proprietario di un piccolo appartamento affittato ad equo canone per il quale, nel 1997, ho percepito un reddito da locazione pari a lire 771.800. Per detto appartamento ho dato all'Amministrazione Pubblica, in senso lato, lire 243.000 per Ici, lire 19.000 per imposta di registro annuale e lire 208.000 per Irpef pari ad una quota percentuale del 27% da calcolarsi, si noti bene, sul reddito netto. In conclusione ho ricevuto lire 301.800. Se a tutto questo aggiungiamo le periodiche spese di manutenzione, al sottoscritto rimane e rimarrà ben poco, anzi nulla se teniamo presente le continue proroghe all'esecuzione degli sfratti. È evidente che non potendo liberare l'immobile per conseguire un reddito adeguato al mercato, mi trovo nei fatti a dover subire un esproprio, vero e proprio, da parte dello Stato il quale naturalmente non mi indennizzerà mai».

Su *Italia Oggi* del 30/6 questa lettera di Giovanni Pacini di Grosseto: «Ho accompagnato l'amministratore del mio condominio a un convegno sul catasto organizzato dalla Confedilizia e ho appreso una cosa incredibile in uno stato di diritto. Quando l'amministrazione finanziaria attribuisce al mio appartamento una rendita sbagliata o sproporzionata o fuori mercato, io non ho alcun modo di far pronunciare un giudice, ma devo tenermi quella rendita catastale assurda. Se ho capito bene, c'è un «vuoto» legislativo che impedisce di avere un giudice che possa giudicare nel merito un'attribuzione di rendita catastale! E ho appreso anche che ci sono proposte di legge per rimediare a questa carenza; spero che siano presto approvate, perché adesso stanno rivedendo le rendite catastali in tutta Italia».

### PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali  
(e ai politici)

lettere brevi, e precise  
(specie su casi particolari)

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

Il *Corriere della sera* del 6/7 pubblica questa lettera di Giancarlo Corrieri di Genova «Stato di diritto? Come si concilia con lo stato di diritto il fatto che un inquilino possa impunemente permettersi di non pagare il canone di locazione pattuito, e le spese legali per ottenere giustizia siano a carico del proprietario?». La risposta del giornale: «Non si concilia. E infatti questo non è uno stato di diritto».

Arturo Bellini di Roma così scrive su *Avvenire* (5/8): «Non conosco nessun proprietario che tenga sfritto un appartamento per far dispetto a un potenziale inquilino. Vorrei che l'assessore Santillo del comune di Venezia (Rifondazione Comunista) e il sindaco di Padova Zanonato (popolare) - i quali hanno avuto la bella pensata di proporre l'Ici al 14 per mille per le case sfitte - mi spiegassero perché mai un proprietario dovrebbe tenere sfritto un immobile senza ragione. Al più, lo tiene a disposizione per destinarlo a un figlio o ad un familiare, oppure ce l'ha libero per eseguirvi lavori. Ho quindi l'impressione che la proposta dell'Ici al 14 per mille (equivalente più o meno all'esproprio) sia solo frutto di un colpo di sole di questa afosa estate».

Il dott. Italo Furlotti di Roma, segretario generale di "Azione e libertà", così scrive - fra l'altro - su *Italia Oggi* dell'8/8: «Quale cultura della legalità può essere pretesa considerato che viene richiesto di pagare tasse sulle tasse, per effetto dell'assurda e illegittima indeducibilità dalle imposte personali di quelle patrimoniali (Ici e Irap)? Ma ancor più, l'ingiustizia e l'iniquità della legge si sono manifestate con l'istituzione dell'Ici, l'imposta sui beni immobili, che colpisce indiscriminatamente anche l'abitazione che non produce, come noto, alcun controvalore monetario (reddito) che possa essere utilizzato per pagarla e che neanche tiene conto in deduzione delle passività (mutui ipotecari) che il più delle volte gravano l'abitazione, né i vincoli dell'equo canone che, nei casi di immobili concessi in locazione, ne riducono notevolmente il valore. Niente di tutto questo, il valore dell'immobile è per legge il valore catastale e su quello deve essere calcolata l'Ici. In tal guisa, si assiste a una lenta espropriazione dell'immobile da parte dello Stato».

Ancora su *Italia Oggi* (11/8) questa lettera di Maurizio Cellerini, di Firenze: «I sindaci d'Italia propongono di raddoppiare l'Ici sulle case tenute sfitte, evidentemente per contrastare l'abitudine dei fantomatici proprietari che tengono le case sfitte. A parte che non credo che ci sia chi tenga vuota la casa volutamente; al limite saranno persone che attendono momenti migliori per vendere o di avere i soldi per poterla ristrutturare. La conoscenza dell'antieconomicità a tenere le case sfitte è ben radicata nella mente di chi i guadagni veramente se li suda. Evidentemente, lo Stato e gli enti parastatali i soldi non se li sudano proprio, e inoltre se li spendono, a volte nella peggior maniera. Mi riferisco agli immobili di proprietà comunale, occupati da decenni da sedicenti gruppi sociali, oppure da altri soggetti. Oltre all'affitto che non pagano, c'è anche la luce, l'acqua ecc. Chi paga per loro? Il comune?... o noi cittadini».

Su *La stampa* del 20/8 questa lettera di Vincenzo Calzolari di Ferrara: «Si approssima la Finanziaria '99, e già si parla del solito ritornello di tutti gli anni: tagliare i trasferimenti ai Comuni. Sarebbe eccellente cosa, se i Comuni a loro volta tagliassero le spese. L'esperienza, invece, ci ha mostrato che regolarmente vengono tolti alcuni fondi che lo Stato di solito fornisce agli enti locali, per consentire agli stessi, contemporaneamente, di far crescere qualche addizionale o altra tassa. Così è stato con l'Ici, che dal 6 è salita al 7 per mille. Così per le rendite catastali, fatte crescere, ai fini fiscali, del 5 per cento. Così per il tributo ecologico delle Province, che quasi ovunque è arrivato al tetto del 5 per cento. Così sarà per l'addizionale Irpef. Non è finita. I Comuni non si accontentano di recuperare quanto lo Stato non trasferisce ad essi, ma ci fanno pure la cresta. Aggiungiamo che gli enti locali lucrano enormemente su luce, gas ed acqua, con balzelli di vario tipo che soffocano le bollette. Ma naturalmente si dirà che si fanno tagli, che il carico fiscale non cresce e così via. Già: quello statale cresce di poco (?), e quello locale cresce di molto. A quando una Finanziaria che non solo non consenta di far salire qualsiasi tipo di tassa a favore di chiunque, ma anche ne tagli qualcuna?».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## DENUNCIA CORTE DEI CONTI

### I prelievi comunali sugli immobili crescono a passo di carica

Crescono a passo di carica i prelievi comunali sugli immobili. Nel '96 tra Ici e Tarsu (la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani) gli italiani che vivono in case di proprietà, circa il 60% dei cittadini, hanno pagato davvero caro questo privilegio, con un esborso medio per abitazione di 962.892 lire. Vertiginosa la crescita della Tarsu che ha quasi raggiunto la soglia di 300mila lire per abitazione e, nel '96, ha fatto segnare, rispetto all'anno precedente, un incremento medio del 13,66 per cento. Di tutto rispetto anche l'aumento dell'Ici: 662mila lire il prelievo medio nel '96 con un incre-

**Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, con riferimento alla relazione della Corte dei Conti sulla gestione finanziaria degli enti locali ha dichiarato:**

**"La denuncia della Corte dei Conti fotografa in modo esemplare la situazione fiscale italiana, basata - in buona sostanza - su un gioco delle parti fra Stato centrale ed enti locali. Così, all'aumento della pressione fiscale erariale si fa corrispondere una diminuzione di trasferimenti ai Comuni, che peraltro si rivalgono con l'aumento dei tributi locali determinando un conseguente notevole incremento della pressione tributaria generale. I dati della Corte sono tanto più allarmanti in quanto risultano aggiornati al 1996 e quindi non considerano l'aumento del 5 per cento delle rendite catastali determinato ai fini Ici e Irpef, nonché lo sfondamento dell'aliquota Ici fino al 7 per mille con conseguente effetto di trascinamento all'insù dell'imposta. In questa situazione è veramente abnorme, per non dire altro, che la lobby dei Comuni ottenga dalla debolezza del Governo addirittura anche l'addizionale Irpef".**

mento del 4,31% rispetto al '95. Lazio, Lombardia ed Emilia-Romagna le regioni nelle quali possedere una casa costa più caro. Sicilia, Calabria e Puglia quelle in cui i comuni si dimostrano meno esosi.

A fare il punto sulla dinamica della tassazione immobiliare è stata la Corte dei conti nella relazione sulla gestione finanziaria degli enti locali nel '96. Risultato: anno dopo anno, tra tasse e imposte, nel settore

immobiliare gli italiani pagano cifre sempre maggiori.

Per quanto riguarda l'Ici, l'accertamento in conto competenza per il '96 è ammontato a 11.757 miliardi con un tasso di crescita del 4,48 per cento. In media l'aliquota è cresciuta del 3,92% passando dal 5,10 per mille del '95 al 5,30 del '96. Lazio (966.314 lire), Emilia-Romagna (885.484) e Toscana (861.283) sono le regioni che, nel '96, hanno inflitto ai cittadini le imposte comunali sugli immobili più alte. Niente, comunque, in confronto alla batosta toccata ai proprietari di case nel comune di Forte dei Marmi che batte tutti sia sul fronte Ici (1.519.461 lire in media per abitazione) che su quello Tarsu (638.651 lire). A ruota, ma solo riguardo all'Ici, in questa speciale classifica, seguono Vado Ligure (1.392.197 lire), Portoferraio (1.250.467) e Sorrento (1.249.943). Si segnalano, al contrario, per la loro generosità i comuni della Sicilia che, in media, hanno chiesto non più di 300mila per abitazione. Hanno mostrato il volto gentile ai cittadini anche i comuni di Calabria (320.600 lire l'imposta comunale media per immobile) e la Puglia (374.400 lire).

Quanto alla Tarsu, rilevantisima è stata la crescita degli accertamenti: passati dai 4.701 miliardi del '95 ai 5.344

miliardi del '96. In questo caso però, ha rilevato la Corte dei conti, bisogna tenere conto della devoluzione ai comuni dell'addizionale erariale sulla tassa per lo smaltimento dei rifiuti decisa in base alla legge 549/95. Addizionale che corrisponde al 10% della tassa e, dunque, spiega, almeno in parte, l'importanza dell'incremento. Ad ogni modo, il prelievo medio più alto per immobile è gravato sugli abitanti della Lombardia e della Toscana: rispettivamente 394.000 e 385.000 lire. I valori più bassi, al contrario, si registrano nei comuni della Sicilia (182.600 lire) e della Calabria, che con 168.825 lire può rivendicare la palma della regione meno esosa per quanto riguarda la Tarsu. Tassa che, peraltro, in base a un provvedimento varato dal Governo, a partire dal '99 dovrebbe trasformarsi in una tariffa.

Proprio su questo punto è intervenuta la magistratura contabile rilevando che l'introduzione del meccanismo tariffario suscita «perplexità e preoccupazioni». Secondo la Corte dei Conti è, infatti, forte il rischio evasioni. «Il punto critico del sistema - ha avvertito la Corte - è costituito dalle difficoltà di verificare le quantità di rifiuti prodotte, onde evitare che si determinino fasce di evasione all'obbligo tariffario».

Il «fine sociale» o lo «scopo comune», in funzione del quale la società dev'essere organizzata, viene di solito vagamente descritto come «bene comune», «benessere generale» o «interesse generale». Non occorre riflettere molto per vedere che simili termini non posseggono alcun significato sufficientemente preciso da poter dare un particolare indirizzo all'azione. *Friedrich August Von Hayek*

## COSE DI CASA

### Pile usate: raccolta presso i venditori

Dal 13.7.'98 sono entrate in vigore le disposizioni contenute nel d.m. 476/'97, che recepisce direttive europee. I negozi di pile e accumulatori debbono dotarsi di appositi contenitori di raccolta per pile scariche e accumulatori esausti. I possessori di pile o accumulatori usati sono tenuti a consegnarli o ad un punto di raccolta differenziata predisposto dal gestore del servizio pubblico dei rifiuti oppure al venditore "al momento dell'acquisto di nuove pile o di nuovi accumulatori".

### Punti fermi sulla tassazione delle indennità di esproprio

Con la circolare 194/E del 24.7.'98 il Ministero delle Finanze ha fornito la propria interpretazione delle norme contenute nell'art. 11, commi da 5 a 9, della l. 30.12.'91, n. 413, concernente la tassazione delle somme percepite a titolo di indennità di esproprio o di cessione volontaria nel corso del procedimento espropriativo, nonché a seguito di occupazione acquisitiva; normativa sinora illustrata attraverso le istruzioni alla dichiarazione dei redditi, ma bisognosa di ulteriori chiarimenti per via delle controverse interpretative sviluppatesi nel tempo. La circolare è disponibile presso la Sede centrale e può essere richiesta da tutte le Associazioni interessate.

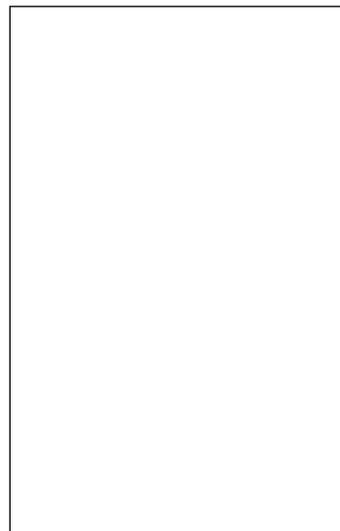
### Immobili: i prezzi delle abitazioni nelle grandi città

Il periodico Rapporto dell'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma ha rilevato e analizzato l'andamento dei prezzi medi di compravendita di abitazioni nelle tredici grandi aree urbane d'Italia nel primo semestre di quest'anno. Questi i prezzi medi per quanto riguarda le abitazioni nuove o ristrutturate.

Città	Zone di pregio		Centri		Periferie	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Bari	3.238	3.865	2.877	3.563	1.597	2.212
Bologna	4.808	6.042	4.246	5.280	3.038	3.777
Cagliari	3.131	4.100	2.792	3.331	1.777	2.269
Catania	2.577	3.221	2.150	2.679	1.311	1.694
Firenze	4.744	6.321	3.829	5.200	2.657	3.306
Genova	4.117	5.915	2.983	4.113	1.608	2.266
Milano	6.395	8.579	5.211	7.000	2.390	3.237
Napoli	5.269	7.538	3.286	4.815	1.369	2.123
Padova	4.250	5.208	3.500	4.400	1.919	2.392
Palermo	2.700	3.300	2.186	2.721	1.250	1.635
Roma	4.800	6.400	3.900	5.352	1.945	2.643
Torino	3.723	5.346	3.323	4.400	2.208	2.800
Venezia c	5.600	8.583	4.588	6.889	2.875	4.367
Venezia t	3.313	3.975	3.188	3.788	2.013	2.425
<b>Medie</b>	<b>4.190</b>	<b>5.600</b>	<b>3.433</b>	<b>4.538</b>	<b>1.998</b>	<b>2.653</b>

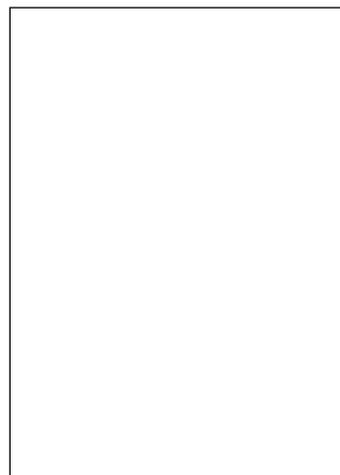
Nelle stesse città metropolitane, le abitazioni definite "usate abitabili" registrano prezzi inferiori del 15-18% rispetto a quelle nuove o ristrutturate e a parità di ubicazione. Le case da ristrutturare completamente subiscono invece una valutazione inferiore del 35-40 per cento.

## Contro lo Stato massimo



Atti del Convegno "Contro lo Stato massimo" organizzato dal CIDAS di Torino. Pubblicazione edita con il contributo della Confedilizia

## Paesaggio e ambiente, i poteri di tutela



Volume (a cura di Giuseppe Proietti) edito dal Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio centrale per i Beni Ambientali e Paesaggistici. Da conto dei numerosi interventi di tutela effettuati dal Ministero

Fuori della sfera della responsabilità individuale non esiste né bene né male, né opportunità di acquisire meriti morali, né possibilità di dimostrare le proprie convinzioni sacrificando i propri desideri per qualcosa che si reputi giusto. Solo quando siamo noi stessi responsabili dei nostri interessi e siamo liberi di sacrificarli, solo allora le nostre decisioni hanno valore morale. Non abbiamo il diritto di essere altruisti a spese di altri, e non c'è nessun merito nell'essere altruisti se non abbiamo altra scelta.

Friedrich August Von Hayek

## TV INNOVATIVA

### Come far approvare dall'assemblea condominiale la realizzazione dell'impianto centralizzato tv satellite

Un elemento fondamentale per l'installazione dell'antenna centralizzata riguarda l'approvazione dei lavori da parte dell'assemblea condominiale.

#### 1. Le maggioranze necessarie

Innanzitutto occorre esaminare il tipo di maggioranze necessario per deliberare la realizzazione di impianti centralizzati destinati a tutti i condomini e, soprattutto, pagati da tutti. Occorrono tipi diversi di maggioranze a seconda che nell'edificio esista già un impianto televisivo centralizzato o meno.

a) *Nel caso in cui un impianto televisivo centralizzato per la ricezione della tv nazionale esista già, riconvertirlo ed estenderlo in impianto satellitare significa modificare un impianto tecnologico già esistente.* Pertanto, così come comunemente avviene in questi casi, la deliberazione deve essere approvata con le maggioranze previste dall'art. 1136 comma 1, 2 e 4 c.c. (Pretura Roma 28.12.63, Pretura Roma 13.2.79 e Trib. Milano 14.9.92). In prima convocazione sarà necessaria la presenza di tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio: la delibera sarà approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (oltre 500 millesimi). In seconda convocazione non sarà necessaria la presenza di un numero minimo di condomini ma la delibera dovrà, comunque, essere approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e di oltre 500 millesimi.

b) *Nel caso in cui nell'edificio esistano solo antenne singole si tratta di deliberare una vera e propria miglioria e non semplicemente di integrare un impianto già esistente.* La giurisprudenza ha precisato che per miglioria deve intendersi non una innovazione necessaria, ma una innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (Cass. Civ. 30.5.96, n. 5028). Ciò significa che l'installazione di un'antenna centralizzata rientra nel concetto di miglioria di cui all'art. 1120 c.c., e pertanto, i condomini possono deliberarne l'installazione con le maggioranze previste dagli artt. 120 e 1136 c.c. In prima convocazione l'assemblea sarà regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio: la delibera dovrà essere approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (oltre 666,6 millesimi). In seconda convocazione non è richiesta la presenza di un numero minimo di condomini ma la delibera dovrà, comunque, essere approvata con i voti favorevoli della maggioranza dei partecipanti al condominio e dei due terzi del valore dell'edificio (oltre 666,6 millesimi).

c) *Nel caso in cui l'immobile in cui deve essere installata l'antenna centralizzata sia fatiscente o particolarmente povero dal punto di vista degli impianti tecnologici esistenti, ovvero quando tali caratteristiche siano riferibili allo stato iniziale dell'immobile, si potrebbe ipotizzare che la realizzazione di un impianto all'avanguardia, quale l'impianto satellitare centralizzato, rappresenti una vera e propria innovazione di carattere voluttuario.* In questo caso non è sufficiente che la delibera sia approvata con la maggioranza anche qualificata, in quanto i condomini dissenzienti non possono essere obbligati a contribuire alle spese. Prevede, infatti, l'art. 1121 c.c. che, qualora l'innovazione abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni dell'edificio e consista in impianti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini non interessati sono esonerati dal partecipare alla spesa. I condomini che decidono di installare l'impianto possono predisporre - insieme all'installatore - particolari accorgimenti affinché gli appartamenti dei condomini dissenzienti siano esclusi dalla ricezione dei segnali trasmessi dal satellite. Nel caso in cui ciò non sia tecnicamente possibile, l'innovazione non sarà consentita a meno che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata intenda, comunque, sopportarne integralmente la spesa.

#### 2. Libertà per gruppi di condomini di realizzare l'impianto centralizzato indipendentemente dall'approvazione dell'assemblea condominiale.

Come si è visto, la normativa vigente statuisce che il proprietario o il condomino non possono opporsi alla realizzazione di qualsiasi impianto nell'immobile di sua proprietà quando si tratti di impianto di telecomunicazioni occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini. Inoltre, la giurisprudenza ha chiarito in più occasioni che l'installazione di antenne televisive rappresenta una facoltà riconducibile al diritto alla libera informazione sancito dall'art. 21 della Costituzione (Cass. Civ. 16.12.83 n. 7418 e Cass. Civ. 6.11.85 n. 5399). Quindi, indipendentemente dal raggiungimento delle maggioranze che la legge richiede per la installazione di impianti centralizzati, in ogni caso i condomini, riuniti in gruppi, possono installare antenne paraboliche, a meno che non ci siano particolari ragioni in contrario (come ad esempio nei casi in cui non vi sia spazio disponibile oppure vi siano ragioni di estetica che impediscano l'installazione dell'antenna).

Tutto ciò vuol dire che, anche se in sede di delibera assembleare non si raggiungono le dovute maggioranze, gruppi di condomini interessati possono, comunque, dare mandato all'amministratore del condominio di far predisporre un impianto satellitare limitato ai loro appartamenti facendosi loro stessi carico di tutte le spese. In questi casi può verificarsi il rischio che i condomini che non partecipano alla spesa possano, comunque, captare i programmi trasmessi via satellite anche dai loro appartamenti. Per evitare ciò si potrà verificare con l'installatore di realizzare sistemi di inibizione alla distribuzione del segnale negli appartamenti esclusi dalla innovazione, o comunque ricercare soluzioni caso per caso. I condomini dissenzienti, cioè coloro che in primo momento decidono di non partecipare all'iniziativa, così come coloro che li succedano nella proprietà dell'immobile, potranno successivamente partecipare all'innovazione contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione. In questo caso il condominio - o il gruppo di condomini che ha realizzato l'impianto - deciderà la quota di partecipazione alle spese di installazione inizialmente sostenute dagli altri e, da quel momento in poi, anche quel condomino parteciperà alle spese di manutenzione e di gestione dello stesso impianto.

Anche nel caso in cui l'impianto centralizzato venga realizzato solo da una parte dei condomini, questi hanno diritto alle detrazioni fiscali introdotte dalla legge per gli incentivi sulle ristrutturazioni per il 1998 e il 1999. Nel caso, invece, in cui sia un singolo condomino ad installare l'antenna parabolica, questo non avrà diritto ad alcuna agevolazione fiscale.

#### 3. Impianto centralizzato e antenne individuali

La Corte di Cassazione ha precisato in più occasioni che qualora sia installata una antenna centralizzata per volontà della maggioranza dei condomini, l'assemblea non può vietare al singolo condomino l'installazione di un'an-

tenna autonoma a meno che, così facendo, non venga arrecato un qualche pregiudizio alle parti comuni dell'edificio oppure venga pregiudicata la possibilità di utilizzazione delle parti comuni da parte degli altri condomini (Cass. Civ. 6.11.85, n. 5399 e Cass. Civ. 3.8.90, n. 7825).

Così come non può essere vietata la installazione di antenne autonome, al pari non può essere imposto a coloro che già possiedono un'antenna di eliminarla. In tal caso l'amministratore stesso potrà proporre, consultando l'installatore, una soluzione volta a sfruttare l'impianto autonomo già esistente al fine di trasformarlo in centralizzato.

#### 4. Chi deve sostenere le spese

Le spese per la realizzazione dell'impianto centralizzato ricadono sui proprietari degli appartamenti anche se nulla vieta di raggiungere accordi tra proprietari e inquilini per il concorso, anche parziale, alle spese necessarie.

La Cassazione (con sentenza 2.8.69, n. 2916) ha ritenuto corretto il riparto delle spese per l'installazione di un'antenna centralizzata in parti uguali tra i condomini, trattandosi di spesa destinata a servire in parti uguali gli stessi, e ciò ai sensi dell'art. 1123 c. 1 e 2 del Codice Civile. La cosa risponde anche ad una prassi ormai consolidata, ma nulla vieta che in sede di delibera i condomini decidano per la ripartizione delle spese secondo i millesimi di proprietà.

(da: Guida all'impianto condominiale per la ricezione della TV via satellite, realizzata da RAI-24 ore in collaborazione con ANCI, ANCE, ANIM-CNA, Confartigianato, Confedilizia, CISAT, Eurosatellite, Eutelsat, STREAM)

Si dice spesso che la libertà politica è priva di significato senza libertà economica. E questo è proprio vero, ma lo è in un senso quasi opposto a quello nel quale la frase viene usata dai nostri pianificatori. La libertà economica che è il presupposto di ogni altra libertà non può essere la libertà da ogni preoccupazione economica che i socialisti ci promettono e che può essere ottenuta solo sollevando l'individuo allo stesso tempo dalla necessità e dal potere di scelta; essa deve essere la libertà delle nostre attività economiche che, con il diritto di scelta, comporta inevitabilmente anche il rischio e la responsabilità di siffatto diritto.

*Friedrich August Von Hayek*

## Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/7/98		Contingenza dall'1/5/95	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A - A1	565.000		984.754	
PORTIERI LETT. B - B1	505.000		908.411	
LAVASCALE LETT. C		3.540		4.783
LAVORATORI LETT. D		4.635		4.855
LAVORATORI LETT. E		4.015		4.818

*Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari*

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/7/1998	Contingenza
LAVORATORI LETT. F	1.015.000	1.030.000
LAVORATORI LETT. G	843.000	880.000

#### Tabella dei giorni festivi 2° semestre 1998

##### Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

LUGLIO	5	12	19	26
AGOSTO	2	9	16	23
SETTEMBRE	6	13	20	27
OTTOBRE	4	11	18	25
NOVEMBRE	1	8	15	22
DICEMBRE	6	13	20	27

##### Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

LUGLIO	—	—	—
AGOSTO	15	—	—
SETTEMBRE	—	—	—
OTTOBRE	—	—	—
NOVEMBRE	1	4*	—
DICEMBRE	8	25	26

\* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

#### Versamenti contributivi dall'1/1/1998

**Portieri** - 39,10% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 250) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54 %
CASPO	0,30 %
Totale	8,84 %

**Lavascale** - 41,29% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

**Lavoratori lett. F - G** - 40,15% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore

Fondo pensioni	8,89 %
CASPO	0,30 %
Totale	9,19 %

#### Minimali giornalieri dall'1/1/1998

PORTIERI	66.282
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE	66.282
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE	27.908

*La Commissione tributaria centrale: l'indicazione catastale non esclude i benefici*

### Se la «prima casa» non è idonea il nuovo acquisto resta agevolato

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa spettano anche a chi possiede già un altro immobile, se questo non è adatto a soddisfare le esigenze abitative del compratore. È questa la prima importante applicazione da parte della Commissione tributaria centrale (dec. 3 febbraio 1998 n. 305) di un principio stabilito dalla Corte di cassazione con la sentenza 18 luglio 1996, n. 6476.

La Commissione centrale ha affermato che per verificare il diritto alle agevolazioni "prima casa", è necessario un riscontro sull'idoneità dell'immobile in possesso dell'acquirente a soddisfare le sue effettive esigenze abitative. La Commissione ricorda che le norme sulle agevolazioni pongono come condizione che l'acquirente, al momento della compravendita, non sia in possesso di altro fabbricato «destinato ad abitazione» nello stesso Comune, ma ritiene che questa condizione debba essere verificata "in concreto" con riguardo alla possibilità di adibire il fabbricato a fini abitativi per sé e la famiglia.

Nel caso in esame, l'immobile già in possesso dell'acquirente era iscritto al Catasto con destinazione abitativa ma, in realtà, era utilizzato per fini commerciali e per mera "inerzia" del proprietario non era stata chiesta la diversa destinazione. La Commissione, ritenendo provato dal contribuente che l'immobile in suo possesso non era in grado di soddisfare "effettivamente" le sue esigenze abitative, perché destinato ad altro fine, conclude per la spettanza delle agevolazioni.

Da: *Corriere della Sera* 21.7.98

Sebbene in regime di concorrenza la probabilità che un uomo che parte povero consegua una grande ricchezza è molto minore di quella di chi eredita delle proprietà, non solo per il povero è possibile arricchirsi nel sistema concorrenziale, ma questo sistema è l'unico in cui tale arricchimento dipende soltanto da lui e non dal favore dei potenti, e in cui nessuno può vietare ad un altro di provare a conseguire questo risultato.

*Friedrich August Von Hayek*

### Meno interessi di mora per le somme iscritte a ruolo

Interessi di mora più contenuti per il ritardo nel pagamento delle somme iscritte a ruolo: per l'anno 1998, essi sono determinati "nella misura del 4,75%, in ragione semestrale". Lo stabilisce il decreto del ministro delle Finanze 9.7.'98 (G.U. 176 del 30.7.'98).

La novità rispetto al 1997 è duplice. Da un lato, risulta ridotta la misura fissata dal Ministero (da determinarsi, dice la legge, con riguardo alla media dei tassi bancari attivi), che lo scorso anno ammontava al 6%; dall'altro, non è più previsto che la percentuale si applichi "per ogni semestre o frazione di semestre successivo al termine ultimo previsto per il pagamento delle somme iscritte a ruolo". Ciò significa che se prima il ritardo di un solo giorno comportava già l'applicazione della mora del 6%, d'ora in poi il calcolo degli interessi dovrà essere effettuato per ogni giorno di effettivo ritardo.

Si tratta di un provvedimento che avrà riflessi, oltre che sulla riscossione delle imposte dirette, su quella di tributi quali la Tarsu e dei contributi ai Consorzi di bonifica, ai quali si applicano le norme sulla riscossione delle imposte.

## DATI CGIA MESTRE

### Tributi locali a +360% in 10 anni

Negli ultimi 10 anni le tasse locali sono aumentate del 360% mentre quelle centrali solo del 98%. È quanto risulta da un'analisi elaborata dal centro studi dell'Associazione artigiani Mestre Cgia. La Corte dei conti ha messo in rilievo il forte aumento dei tributi locali avvenuto nell'ultimo anno mentre la ricerca della Cgia si è occupata dell'intero decennio rilevando che le entrate delle amministrazioni centrali (cioè quelle relative allo stato, agli organi costituzionali, alla Cassa depositi e prestiti, all'Anas e così via) hanno avuto dal 1987 al 1996 un aumento

medio annuo del 10% (anche se dal 1988 al 1989 si è avuto un aumento superiore al 14%) mentre per le entrate relative alle amministrazioni locali (comuni, provincie, regioni, Asl, Cciao) la crescita è stata esponenziale. In termini di percentuali la crescita annuale è stata di circa il 35%. La Cgia di Mestre ha sottolineato che, se in termini di valore assoluto siamo ben lungi dalle entrate fiscali delle amministrazioni centrali che nel 1996 hanno incassato più di 453 mila miliardi, tuttavia in termini percentuali si sono raggiunti valori impressionanti. Inoltre la situazione appare ancora più evidente confrontando le variazioni percentuali delle entrate fiscali centrali e locali con l'aumento, nello stesso periodo, del pil e del tasso di inflazione.

Infatti a un aumento del pil e del tasso di inflazione rispettivamente del 90,5% e del 46,6% si è avuta una crescita delle entrate delle amministrazioni centrali pari al 98,6%

Chi può seriamente dubitare del fatto che il potere che su di me ha un plurimilionario, il quale può essere il mio vicino e forse il mio datore di lavoro, è sicuramente molto più piccolo di quello posseduto dal funzionario più basso nella gerarchia, il quale dispone del potere coercitivo dello Stato e dalla cui discrezione dipende se e come mi sarà permesso di vivere o di lavorare?

Friedrich August Von Hayek

e di quelli locali pari al 360,9%.

La tendenza non cambia per il 1997; sebbene il valore del gettito derivante dalle amministrazioni locali si attesti a una cifra superiore ai 61 mila miliardi, l'ammontare delle entrate fiscali delle amministrazioni centrali non diminuisce, anzi aumenta del 9,5% portandosi a più di 495 mila miliardi. Secondo il centro studi della Cgia di Mestre, nonostante i trasferimenti dello Stato e la pressione fiscale in alcuni comuni siano diminuiti, le entrate delle amministrazioni locali sono aumentate in modo sproporzionato rispetto ai servizi offerti, soprattutto tenendo conto delle ultime politiche tariffarie adottate da molte amministrazioni locali.

Appare chiarissimo, conclude la Cgia di Mestre, che la differenza tra ciò che si paga e ciò che si riceve in cambio dalle tasse non è una prerogativa negativa solo da parte dell'amministrazione centrale, ma riguarda allo stesso modo anche gli enti locali.

## DALLE RIVISTE...

### Quando non conviene lo sconto del 41 per cento La liquidazione delle spese nell'esecuzione per rilascio

Francesco Guazzone pubblica su *Consulente Immobiliare* (n. 587/98) uno studio sull'accatastamento dei fabbricati rurali. Sulla stessa rivista (n. 590/98), articolo di Saverio Mollica sull'annullamento di concessione edilizia illegittima.

*Gente Money* di agosto pubblica un accurato studio di Saverio Fossati dal titolo "Quando non conviene lo sconto del 41 per cento".

"Comodato, comodato modale e locazione" è lo studio di Barbara Stanchi che compare su *Giurisprudenza italiana* (giugno '98).

*Immobili & Proprietà* (n. 7/98) ospita uno studio del Segretario generale della Confedilizia Marco Bertoncini sul contratto week-end (con modello di contratto) ed un altro di Cesare Rosselli sulla locazione dei locali di portineria.

Su *I Tribunali Amministrativi Regionali* (marzo '98) Alessandro Lucchetti scrive in materia di "Tutela delle aree di interesse storico e discrezionalità tecnico amministrativa".

"Questioni in tema di rivendicazione e restituzione di beni culturali di proprietà privata al termine di conflitti armati": ne scrive Mario Frigo su *Diritto del commercio internazionale* (12/2/98).

Argentino D'Auro firma sulla *Rivista della Guardia di Finanza* (n. 4/98) uno studio dal titolo "Il federalismo fiscale in Italia. Situazione e prospettive".

Sulla prelazione artistica (gli orientamenti attuali), studio di M.R. Cozzuto Quadri su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 3/98).

Su *Giurisprudenza di merito* (n. 3/98) nota di Ivan Cimatti dal titolo "Brevi osservazioni intorno alla soggettività passiva dell'amministratore condominiale ai fini dell'imposta sul valore aggiunto".

Su *Nuova Rassegna* (n. 11/98) Domenico Rodella scrive in materia di indennità di espropriazione, Ici e ritenute fiscali.

Claudio Calderoni commenta su *Giustizia civile* (n. 6/98) la sentenza con la quale la Consulta ha aderito alla tesi del rinnovo obbligatorio dopo i primi sei anni anche per le locazioni ex art. 42.

"I termini di decadenza dell'azione della finanza in ipotesi di decadenza dalle agevolazioni sulla prima casa": è il titolo dello studio di Roberto Baggio che compare sulla *Rassegna tributaria* (n. 3/98).

Completo studio di Ascanio Sforza Fogliani in materia di liquidazione delle spese nell'esecuzione per rilascio sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*, che nel suo n. 3/98 pubblica anche un'esauriente trattazione del tema delle controversie locatizie in relazione all'attivazione della riforma del giudice unico.

Patrizia Marzaro Gamba tratta su *le Regioni* (n. 2/98) il tema "Silenzio-assenso, buon andamento dell'Amministrazione e responsabilità del funzionario".

Da *il fisco* (n. 25/98) segnaliamo l'articolo di Nicola Sardi e Roberto Negri sull'Ici e le cooperative edilizie.

Maurizio De Tilla tratta delle locazioni transitorie sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/98).

"Distacco dall'impianto centralizzato e partecipazione alle spese di gestione" è l'argomento che Liborio Borsellino tratta su *Consulenza casa* (n. 6/95). Sempre del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento tratta anche Mariagrazia Monegat su *Casa & condominio* (n. 4/97).

Della multiproprietà scrive Andrea Tria su *le leggi illustrate* (n. 7-8/98).

Il n. 4/98 di *rassegna T.A.R.* pubblica un articolo nel quale ci si chiede, a riguardo dell'edilizia pubblica, se sia legittima la decadenza dell'assegnazione dopo l'esercizio del diritto di riscatto.

Sulla *Rivista Amministrativa* (n. 1/98) studio di Marino Breganze su "La società di trasformazione urbana: prime note".

La nuova tariffa sui rifiuti è compiutamente illustrata da Maurizio Lovisetti su *i Tributi locali e regionali* (n. 2/98).

"Riforma del Catasto fabbricati, ridefinizione dei valori del territorio": questo il titolo dello studio che Luigi del Monaco pubblica su *l'ufficio tecnico* (n. 5/98).

Per finire, *Il Corriere giuridico* (n. 7/98), che pubblica un commento di Aldo Carrato alla sentenza della Cassazione in materia di patti in deroga e locazioni transitorie.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Inquilini pubblici: irregolarità e morosità a bizzeffe

L'Iacp di Roma vanta crediti per più di 311 miliardi di lire nei confronti degli inquilini morosi. Si tratta, per la precisione, di oltre 227 miliardi da recuperare da 18.800 assegnatari che debbono almeno mezzo milione ciascuno; di quasi 81 miliardi dovuto da 7.277 occupanti abusivi, sempre per almeno mezzo milione ciascuno; e di oltre 3 miliardi dovuti da altri 16.781 inquilini che debbono cifre inferiori al mezzo milione. Una disposizione regionale consente ai morosi di rateizzare il debito senza versare alcun interesse.

Sempre a Roma, sono state emesse, nei primi quattro mesi dell'anno, bollette per un totale di 19 miliardi di lire agli inquilini dei 29 mila immobili di proprietà del Comune. Sono stati incassati 11 miliardi. Il che significa che 8 miliardi, vale a dire il 40% delle somme dovute, non risultano versati.

Da controlli effettuati dall'Aler (l'Azienda regionale lombarda di edilizia residenziale) in due grandi comparti di case popolari milanesi è emerso che 85 inquilini su 100 sono irregolari, trattandosi sia di extracomunitari sia di connazionali che non hanno titolo per occupare l'immobile e che comunque non pagano alcun canone

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

all'Aler (ma sovente pagano sottobanco somme agli inquilini "legali").

A Venezia, la Guardia di finanza ha denunciato all'autorità giudiziaria, dal '95 al luglio '98, 278 inquilini di alloggi pubblici, per falso o per truffa o per entrambi i reati. L'Ater, Azienda regionale veneta di edilizia residenziale, ha finora introitato, da una cinquantina di processi celebrati nei confronti di tali inquilini, circa 800 milioni a titolo di risarcimento danni.

Le vere e sole tensioni in campo abitativo nascono appunto da queste irregolarità di gestione dell'edilizia residenziale pubblica, che gli enti pubblici ad essa preposti (Iacp e Comuni) hanno retto - Affittopoli insegna - in maniera clientelare e demagogica, senza reali controlli. In tal modo si scaricano sul mercato, cioè sulla proprietà immobiliare privata, le situazioni di quanti oggettivamente non sono in grado di far ricorso al mercato stesso, ma non riescono ad accedere all'edilizia pubblica perché questa è paralizzata da centinaia di migliaia di occupanti non aventi titolo (e da centinaia di migliaia di morosi).

## TUTTOCONDOMINIO

### Rimborso delle spese anticipate dall'amministratore

L'amministratore di condominio - nel quale non è ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale - configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto «sociale» della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720, comma 1, c.c., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nella esecuzione dell'incarico diretta ad ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, anche contro il singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota (così Cass. 1286/97; sostanzialmente nel medesimo senso v. altresì Cass. 8530/96 e Cass. 24 marzo 1981, n. 1720).

La domanda avanzata da un amministratore cessato dall'incarico, per ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale, può essere proposta oltretutto nei confronti dei singoli condomini inadempienti all'obbligo di pagare le relative quote, anche nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, non potendosi non considerare, come attinente alle parti ed ai servizi comuni un'azione che scaturisce dall'espletamento di un mandato riflettente proprio la gestione e conservazione di quelle cose e servizi (Cass. 23 maggio 1975, n. 2046; vedasi altresì Cass. 15 dicembre 1975, n. 4127).

Per Trib. Napoli 9820/96 l'amministratore cessato dall'incarico che chieda al condominio il rimborso delle somme anticipate nel corso della sua gestione, deve non solo presentare i dati contabili finali della sua attività, ma accompagnare necessariamente la sua domanda con tutti i documenti giustificativi della stessa pretesa.

Anche qualora, in relazione al numero degli appartamenti, non sia stato nominato, ai sensi dell'art. 1129 c.c., l'amministratore del condominio, colui il quale, avendone ricevuto l'incarico, svolga talune delle funzioni attribuite dalla legge all'amministratore, può agire nei confronti dei condomini per il recupero delle somme anticipate sulla base dell'instaurato rapporto di mandato. Nè esiste ultrapetizione qualora la somma sia stata richiesta dall'attore quale «amministratore» del condominio e la decisione abbia posto a fondamento della condanna del convenuto il rapporto di mandato, stante la sostanziale assimilazione tra la figura di amministratore condominiale e quella di mandatario. È stato però specificato che il mero fatto materiale del compimento di atti di gestione ad opera dell'amministratore, qualora non vi sia ratifica dell'assemblea, non gli dà titolo per pretendere il rimborso nei confronti dei singoli condomini, eccetto i casi di lavori di manutenzione che presentino carattere urgente, disciplinati dall'art. 1135 c.c., ultimo comma (Trib. Milano 11 maggio 1992, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 610).

Ovviamente l'amministratore ha diritto di richiedere ai singoli condomini il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale solo nei limiti delle rispettive quote dovendosi ritenere applicabile anche nei rapporti esterni la disposizione dell'art. 1123 c.c., a norma della quale le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per le prestazioni dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass. 8530/96).

Riguardo ai termini, sempre Trib. Milano (5 novembre 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 123) ha specificato che il diritto di credito per anticipazioni effettuate dall'amministratore per conto del condominio non è soggetto al termine di prescrizione di cui all'art. 2956 c.c., n. 2, poiché l'attività di amministratore di condominio non può ricomprendersi fra le attività professionali in senso stretto, anche se svolta da chi abbia la qualifica di iscritto in un albo professionale; detto diritto è, tuttavia, soggetto al termine di cui all'art. 2948 c.c., n. 4, in quanto è onere dell'amministratore sottoporre all'organo assembleare, all'inizio di ogni anno di gestione, il proprio rendiconto.

Tratto dal CD ROM "TuttoCondominio" 1/98 - La Tribuna Multimedia, Casa ed. La Tribuna, Piacenza.

### Iva al 20% per la manutenzione straordinaria degli uffici pubblici

Agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati su edifici demaniali adibiti ad uffici pubblici non si applica l'aliquota Iva ridotta del 10%, bensì quella ordinaria del 20%. Lo ha stabilito il Ministero delle Finanze, con risoluzione 86 del 22.7.'98, precisando che l'Iva agevolata è stata prevista - dall'art. 1, c. 11, della L. n. 449/97 - per le prestazioni di servizi relative agli "edifici di edilizia residenziale pubblica". Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, l'edificio deve dunque possedere entrambi i requisiti indicati dalla legge: deve trattarsi di edificio pubblico e residenziale.

### Registro portieri, sanzione

Non può ritenersi priva di sanzione penale l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 62 del R.D.L. 18 giugno 1931 n. 773 (Testo unico delle leggi di P.S.), che prevede l'obbligo per i portieri di rinnovazione annuale dell'iscrizione nell'apposito registro, sol perché non risulta espressamente indicata la sanzione: ed invero, in una valutazione di decrescente gravità delle distinte condotte contemplate dal citato art. 62, il legislatore ha ritenuto superfluo indicare espressamente la sanzione per quella descritta nel secondo comma, con tacito rinvio, *quoad poenam*, alla previsione di ordine generale dell'art. 17 comma primo, dello stesso testo unico, che commina la sanzione dell'arresto fino a tre mesi o dell'ammenda fino a lire quattrocentomila per tutte le violazioni «per le quali non è stabilita una sanzione amministrativa ovvero non provvede il codice penale». (R.D.L. 18 giugno 1931, n. 773, art. 17; R.D.L. 18 giugno 1931, n. 773, art. 62) (1).

(1) Non constano precedenti editti che abbiano affrontato l'esatta fattispecie.

La sentenza trovasi pubblicata per esteso sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

Corte di cassazione penale - Sez. I, 14 gennaio 1998, n. 408 (ud. 6 ottobre 1997). Pres. Fazzioli - Est. Rossi - P.M. Persiani (parz. diff.).

## Ristrutturazioni, per il 41% domande a quota 140mila

Sono in crescita le domande per la ristrutturazione di immobili con l'agevolazione Irpef del 41%, prevista dalla legge 449/97: dopo un avvio incerto, le richieste, nei primi sei mesi dell'anno, hanno raggiunto quota 139.196.

Il dato emerge dalle rilevazioni effettuate dai Centri di servizio delle imposte dirette che hanno monitorato la situazione dopo la pubblicazione della legge sul supplemento ordinario alla «Gazzetta Ufficiale» n. 255 del 30 dicembre '97.

A fare scattare in avanti le richieste sembra che sia stata l'introduzione della possibilità di fare ricorso all'autocertificazione per istruire la pratica: nei primi tre mesi le domande stagnarono, ma nel mese di giugno ebbero di colpo un incremento di 21 mila unità.

In Germania e in Italia i nazisti e i fascisti, in realtà, non dovettero inventare molto. Le abitudini dei nuovi movimenti politici pervasivi di tutti gli aspetti della vita erano state già introdotte sia in Germania che in Italia dai socialisti. L'idea di un partito politico che abbracci tutte le attività dell'individuo dalla culla alla tomba, che esiga di guidare le sue opinioni su qualsiasi cosa, e che goda nel trasformare tutti i problemi in questioni di Weltanschauung di partito, fu un'idea che per la prima volta venne messa in pratica dai socialisti.

*Friedrich August Von Hayek*

## Immobili pubblici in vendita

È in corso, da parte del Ministero delle Finanze, l'operazione finalizzata alla vendita degli immobili di proprietà dello Stato da parte degli uffici del Dipartimento del Territorio. Sul sito Internet del Ministero ([www.finanze.it](http://www.finanze.it)) sono state inserite le informazioni relative ad ogni singolo immobile posto in vendita (località, caratteristiche principali, prezzo base, data e modalità di svolgimento della gara d'asta o della trattativa privata). Ulteriori forme di pubblicazione delle operazioni di alienazione sono previste - come indicato nella circolare ministeriale 172/T del 2.7.98 - attraverso spazi a pagamento su giornali nazionali e locali. Nella circolare - a disposizione delle Associazioni aderenti alla Confedilizia presso la Sede centrale - sono indicate le operazioni previste per l'attuazione della procedura, contenenti alcune semplificazioni rispetto a quanto già previsto.

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

L'on. Michielon (Lega) denuncia, in un'interrogazione parlamentare al ministro del Lavoro, la morosità degli inquilini di enti pubblici previdenziali, lamentando che sia stata anche prevista una sanatoria, voluta dai sindacati inquilini, per tali morosità e per le occupazioni abusive.

Il diessino on. Lucidi sollecita, interrogando il ministro della Sanità, provvedimenti per rimuovere la presenza di gas radon nelle abitazioni.

Un folto gruppo di deputati di An (primo firmatario, l'on. Pampo) interpellò alcuni ministri contestando che lo Stato incassi il ricavato della vendita del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

Il deputato Lucchese, del Ccd, invita, con un'interrogazione, il ministro delle Finanze ad operare per abolire l'Ici sulla prima casa. Con altra interrogazione lamenta "lo sconcio della maggiorazione del prezzo sui consumi elettrici per le seconde case".

L'on. Apolloni, della Lega Nord, chiede con un'interrogazione al ministro delle Finanze di esentare dal pagamento del bollo la registrazione dei contratti dei garages degli Iacp.

L'on. Nan (Fl) si rivolge con un'interrogazione al ministro della Giustizia per sollecitare l'adozione di un disegno di legge sulla conciliazione e l'arbitrato.

Un gruppo di deputati di An (primo firmatario, l'on. Migliori) impegna il Governo, con una mozione, a rivedere le norme relative alla locazione di immobili per le esigenze dei carabinieri.

Il senatore verde De Luca rileva, in un'interrogazione al ministro dei Lavori pubblici, l'esistenza di un mercato nero degli alloggi degli Iacp, "con un prezzo che varia dai 30 ai 60 milioni" di buona entrata per ciascun alloggio.

L'on. Delmastro Delle Vedove (An) denuncia, in un'interrogazione al presidente del Consiglio, il pessimo utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico.

Il problema del mancato pagamento di canoni di locazione da parte di talune ambasciate straniere in Roma è denunciato dal deputato leghista Oreste Rossi in un'interrogazione al ministro degli Esteri.

Una revisione legislativa delle norme che introducono la tariffa al posto della Tarsu è chiesta dall'on. Scantamburlo, del gruppo popolare, in un'interrogazione al ministro delle Finanze.

L'on. Ascierio, di An, segnala al ministro dell'Interno, con un'interrogazione, il mancato rispetto, da parte del Comune di Roma, della segnalazione all'autorità di Ps dei nomi dei conduttori di propri immobili.

La convenzione fra il Comune di Sassuolo (Modena) e una società privata per il recupero di Tarsu, Ici e Iciap è oggetto di puntuali critiche da parte del deputato leghista Copercini in un'interrogazione al presidente del Consiglio.

I deputati popolari Pasetto, Niedda e Boccia sollecitano i ministri dell'Industria e del Lavoro a prevedere fino al dicembre 2001 la sospensione degli sfratti per finita locazione in Roma e nelle città turistiche interessate dalle manifestazioni del Giubileo.

L'adozione di misure di sicurezza da parte delle società erogatrici di gas metano viene auspicata, in un'interrogazione rivolta a più ministri, dall'on. Ostilio, dell'Udr.

## Costo della vita - Indici nazionali

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

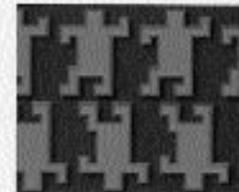
VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione maggio 1997 - maggio 1998	1,7 %	1,27 %		
Variazione giugno 1997 - giugno 1998	1,8 %	1,35 %		
Variazione luglio 1997 - luglio 1998	1,8 %	1,35 %		
Variazione agosto 1997 - agosto 1998	1,9 %	1,42 %		
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione maggio 1996 - maggio 1998	3,4 %	2,55 %		
Variazione giugno 1996 - giugno 1998	3,3 %	2,47 %		
Variazione luglio 1996 - luglio 1998	3,5 %	2,62 %		
Variazione agosto 1996 - agosto 1998	3,5 %	2,62 %		

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

## Citazioni

VON HAYEK

LA VIA  
DELLA SCHIAVITÙ



RUSCONI

Le frasi di Friedrich August Von Hayek pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *La via della schiavitù*, ed. Rusconi.

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 8

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'8 settembre 1998