



Anno 8 - ottobre 1998 - n. 9

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

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

**notizie**

## GETTITO 1997 DEI TRIBUTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Tributo	Gettito in miliardi
IRPEF ed Eurotassa	12.040
IRPEG	4.290
IVA	3.046
Imposta di registro	2.977
Imposta ipotecaria e catastale	2.524
Imposta di successione	1.070
ICI	16.641
ICIAP	2.210
Tassa smaltimento rifiuti	5.350
Tributo provinciale protezione ambiente	222
INVIM	2.848
Imposta energia elettrica (ed addizionali)	3.627
<b>Totale imposte sugli immobili</b>	<b>56.845</b>

### All'interno

- Supera il 1.000 % l'incremento fiscale sulla casa fra 1980 e 1997
- Decalogo per il futuro multiproprietario
- Novità per la casa nella Finanziaria '99
- Rendite catastali e reddito medio ritraibile
- Al conduttore il bollo sulle ricevute del canone
- Imposta di registro in attesa dello sfratto
- Agevolazioni Tosap, i Comuni non ci sentono
- L'Ici trasformata in imposta personale
- Se l'inquilino chiede di installare l'ascensore

## Il Presidente incontra il ministro Bersani

Il Presidente confederale ha incontrato il ministro dell'industria Bersani intrattenendolo - fra l'altro - sul problema delle locazioni commerciali, anche in relazione alla riforma amministrativa del commercio varata dal Governo. Sforza Fogliani ha poi partecipato - al Festival nazionale di An, a Mirabello - ad una tavola rotonda sulla nuova legge per le locazioni abitative alla quale hanno partecipato anche gli onn. Zagatti (Ds) e Foti (An) e il Segretario generale del Sunia, Pallotta. Il Presidente confederale ha poi aperto i lavori del Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza e presieduto, nella stessa città, la riunione operativa per le Associazioni territoriali.

Sforza Fogliani ha anche concesso interviste in diretta a Rai tre ed al GR 1 ed al GR 2.

Il Vicepresidente Guarnieri ha rappresentato l'organizzazione al dibattito sulla "Nuova politica della casa" svoltosi nell'ambito del Festival nazionale dell'Unità, a Bologna.

Il Segretario Generale Bertoncini è stato intervistato a Radio uno nel corso del programma "Istruzioni per l'uso".

### Assistenza patti in deroga, sempre

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

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

### A tutti i lettori

Nel vostro interesse rivolgetevi

- ad agenti immobiliari iscritti alla FIAIP
- ad amministratori condominiali iscritti nei *Registri amministratori* delle Confedilizie locali.

FIAIP E CONFEDILIZIA, UNA SERIA GARANZIA

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

### Contestazione e critiche alla Consulta Casa dell'Anci

Contestazione, all'interno dell'Anci (Associazione nazionale Comuni italiani), nei confronti della "Consulta Casa", un organismo che dovrebbe rappresentare i Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa. Il sindaco di Giaveno (Torino), Osvaldo Napoli, responsabile per Forza Italia nel Consiglio direttivo dell'Anci, ha infatti denunciato il "monopolio esercitato dalla sinistra all'interno della Consulta Casa, organismo dell'Anci che dovrebbe occuparsi dei problemi relativi all'abitazione e che si è da tempo rivelata una pura cassa di risonanza per le iniziative, le posizioni politiche e le pregiudiziali ideologiche dell'assessore alla Casa del Comune di Venezia, Santillo, aderente a Rifondazione Comunista e coordinatore della Consulta medesima, che ha propugnato di portare il tetto dell'Ici al 14 per mille per le cosiddette case sfitte (quasi che un proprietario tenesse oggi un immobile senza locarlo per far dispetto al potenziale inquilino)". Il sindaco Napoli rileva che si tratta di "voci estremiste, ma che si sono sentite, e non a titolo individuale, bensì in ragione delle cariche" ricoperte nell'Anci.

L'esponente di Forza Italia ritiene inconciliabile "la presenza dei Comuni guidati dal Polo con un organismo come la Consulta Casa, di cui unico portavoce è l'assessore Santillo di Rifondazione". Napoli ricorda anche che "tutti i membri del coordinamento della Consulta Casa appartengono all'Ulivo, sicché ne deriva uniformità di prese di posizione facilmente ispirate a demagogia e sempre a senso unico, miranti a gettare allarme anziché a creare soluzioni concrete". Si forma, conseguentemente, un'impressione nella pubblica opinione: quella, conclude il sindaco Napoli, "che la politica dei Comuni in tema di casa sia unica e monocorde allineata a sinistra, senza che appaiano mai le diverse visioni che del problema hanno i partiti del Polo".

### Riforma locazioni

Il Senato ha approvato la riforma delle locazioni abitative (cd. legge Zagatti) apportando peraltro al testo pervenuto dalla Camera varie modifiche.

La legge (di cui pubblicheremo il testo integrale a definitiva approvazione intervenuta) è quindi tornata all'esame dei deputati che, a causa della sessione di bilancio in corso, potranno però occuparsene - a quanto è dato di sapere - solo nella seconda metà di novembre.

È quindi presumibile che la legge sia approvata in via definitiva in quel periodo, entrando poi in vigore ai primi di dicembre. Tanto, a prescindere peraltro dalle vicende del Governo, sulle quali - al momento di chiudere il notiziario in tipografia - non è possibile fare previsioni di sorta.

### BONIFICA

#### Competenza del Tribunale

Con sentenza n. 9493/98 del 23.9.98 le Sezioni Unite della Cassazione (andando di contrario avviso alla sentenza Cass. 11.2.1985 n. 1118, alla sentenza Corte Costituzionale 26.2.98 n. 26 e ad un *obiter dictum* della sentenza Cass. sez. un. 15.5.1991 n. 5443) hanno stabilito che "i contributi spettanti ai Consorzi di bonifica ed imposti ai proprietari per le spese di esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica e di miglioramento fondiario rientrano nella categoria generale dei tributi". Tanto, "con la conseguenza che la competenza per materia a conoscere della domanda con la quale il contribuente chiedi la restituzione delle somme versate a tale titolo spetta al Tribunale ordinario, ai sensi dell'art. 9, comma 2, cod. proc. civ. - non essendo stata attribuita dalla legge alla giurisdizione delle Commissioni tributarie con il d. lgs. n. 546 del 1992 - ove si deduca il nessun vantaggio ricavato dall'attività del Consorzio, dal momento che, con la domanda, si fa valere il diritto soggettivo a non essere obbligati a prestazioni patrimoniali all'infuori dei casi contemplati dalla legge".

### Edicole e chioschi: dal 1° gennaio problemi se situati sui marciapiedi

Il Codice della strada ha stabilito (art. 20, c. 3, d. lgs. 285/92) che nei centri abitati chioschi, edicole ed altre installazioni possono occupare i marciapiedi fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e purché rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni che sia larga almeno due metri. Deroghe specifiche possono essere consentite dai Comuni, ma solo limitatamente alle occupazioni già esistenti, purché si trovino in "zone di rilevanza storico-ambientale ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada" e a condizione che "sia garantita una zona adeguata" per la circolazione di pedoni e minorati nella deambulazione.

L'entrata in vigore di tale disposizione è prevista (dall'art. 8 del d.l. 517/96, come modificato dalla l. 661/96) per il 1°.1.99. Sono state già avanzate richieste (sen. Avogadro, della Lega Nord) perché si addivenga ad un nuovo rinvio dell'entrata in vigore.

### Comuni: meno di uno su cinque ha l'ufficio relazioni col pubblico

Solo il 18% degli 8.102 Comuni italiani ha provveduto a istituire l'ufficio relazioni con il pubblico, vale a dire l'utilissimo filtro che dovrebbe servire ai cittadini per orientarsi fra gli uffici pubblici (non solo quelli municipali) e a sbrogliarsela come meglio possibile tra le maglie della burocrazia locale.

### Immobili: nasce comitato per monitorare il mercato

Un rigoroso e continuativo monitoraggio in grado di rilevare dati e informazioni certe quale elemento essenziale per analisi e studi rigorosi sul mercato immobiliare.

È questo l'obiettivo di fondo del Comitato tecnico-scientifico insediato presso l'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare, organo di Tecnoborsa Scpa.

Il Comitato tecnico-scientifico, coordinato dal vicepresidente di Tecnoborsa Giampiero Bambagioni e composto da rappresentanti dell'Abi, del Censis, di Confedilizia, della Fiaip, dell'Inu e dell'Unioncamere, metterà a punto, attraverso la comparazione di dati provenienti da diverse fonti e l'apporto delle categorie interessate coinvolte nel progetto, tutta una serie di strumenti utili a favorire una conoscenza sempre più approfondita dell'economia immobiliare in modo tale da fornire risposte sempre più precise alla rapidità dei cambiamenti in atto nel settore.

## Supera il 1.000% l'incremento fiscale sulla casa fra 1980 e 1997

In prima pagina pubblichiamo una tabella che sintetizza quanto i proprietari di casa italiani hanno versato al fisco, a vario titolo di imposte e di tasse, nel corso del '97. Lo Stato, in primo luogo, ma poi i Comuni - che sempre più fondano i propri bilanci sul gettito derivante da imposte legate all'abitazione (Ici, Tarsu) - e anche le Province, hanno dunque nel '97 ricavato quasi 57mila miliardi di lire dalla casa.

La cifra non ha bisogno di commenti. Non esiste alcun altro bene che determini da sé solo un gettito così imponente come la casa. La casa è il bene immobile per eccellenza, facilmente tassabile. Non si può celare come un bene mobile.

Da una delle tabelle pubblicate in questa pagina si rileva poi che fra il 1980 e il '97 l'incremento di gettito del fisco immobiliare ha sfondato il tetto del mille per cento. Si è insomma decuplicato il peso della pressione fiscale sulla casa.

Qualche riflessione s'impone. E anche qualche domanda. Perché - ad esempio - non esiste, nell'ordinamento tributario italiano, un principio, che dovrebbe anzi essere prima di tutto costituzionale, di equivalenza impositiva su beni mobili e beni immobili? Se imposizione patrimoniale dev'esserci, perché il patrimonio viene sempre inteso come immobiliare? Il proprietario di casa, insomma, chiede di subire la stessa pressione che subisce il proprietario di un bene mobile: l'investimento nel mattone non dev'essere tassato maggiormente che l'investimento in un titolo pubblico o in un'azione o in un altro bene mobile.

Intollerabile è poi la tassazione del reddito inesistente. In questo caso siamo al paradosso. Si tassano i canoni non percepiti (grazie ad un emendamento dei deputati Radice e Stradella di Forza Italia non saranno d'or'innanzi più tassati i canoni non percepiti nel settore delle locazioni residenziali, ma si continuerà comunque a tassare quelli dei contratti di locazioni d'immobili ad uso diverso). Si tassa, con l'Irpef, la prima casa, che per definizione non può produrre alcun reddito: si tassa, cioè, il patrimonio con un'imposta reddituale.

La moltiplicazione dell'imposizione sul medesimo bene, attuata da più livelli territoriali (Stato, con Irpef e Irpeg, e Comuni, con Ici), finisce col giungere a dimensioni espropriative, già oggi toccate in casi diffusi, come quello degli immobili inagibili che pur continuano a pagare l'Ici anche se in forma ridotta. Il ricorso a forme straordinarie - che poi diventano ordinarie - di tassazione viene attuato nei confronti della proprietà immobiliare in forma vessatoria: basti pensare all'incremento del 5% delle rendite catastali a soli fini fiscali, che ha travolto il principio medesimo su cui si regge il catasto.

### Evoluzione della pressione fiscale sugli immobili

1980	1985	1990	1997
5.141	10.971	23.541	56.845
1980-1985	1985-1990	1990-1997	1980-1997
113%	114%	141%	1.005%

Confedilizia - Ufficio studi

### Gettito 1997 dei tributi sugli immobili suddiviso per settore di imposizione

Settore di imposizione	Gettito in miliardi
Imposte sul patrimonio e sul reddito (Irpef, Irpeg, Eurotassa, Ici)	32.971
Tributi sui trasferimenti (Iva, Invim, Imposte di registro, ipotecaria, catastale, successioni)	12.465
Tributi sui servizi (Iciap, Tassa smaltimento rifiuti, Tributo provinciale protezione ambiente, Imposta energia elettrica)	11.409
<b>Totale</b>	<b>56.845</b>

Confedilizia - Ufficio studi

## SFRATTI COMMERCIALI

### Un o.d.g. scandaloso

Sull'ultimo numero di *Cn* abbiamo illustrato "due scandalose proposte di proroga degli sfratti" delle locazioni commerciali.

Ora, al capitolo della presentazione di siffatte proposte se n'è aggiunto un altro.

Al Senato, il Sottosegretario Mattioli - a nome del Governo - ha accettato un o.d.g. presentato dal sen. De Luca (Verdi) in favore dell'approvazione del disegno di legge (primo firmatario lo stesso parlamentare) di proroga degli sfratti in questione.

Siamo in presenza di un atto di una gravità enorme, che la Confedilizia denuncia nel modo più fermo, dopo aver già operato (sola, come al solito) per rappresentare ai parlamentari che il blocco finirebbe - al di là della sua intrinseca immoralità - per creare un problema che oggi come oggi non esiste, e che non è neppure alle viste.



## Lo Stato inquilino spende a Roma 312 miliardi in canoni

Organi costituzionali (Presidenza della Repubblica, Camere, Corte costituzionale ecc.), ministeri, organi ed enti collegati alla Pubblica Amministrazione centrale, Autorità indipendenti e organi pubblici di rilevanza nazionale occupano, in Roma, circa 5 milioni di metri quadrati d'immobili vari, sovente prestigiosi e ricchi di storia. Poco più di un milione di metri quadrati di questa immensa superficie immobiliare viene preso in locazione da privati, pagando canoni annui per complessivi 312 miliardi di lire.

I dati, emersi da una ricerca trasmessa alle Camere dal ministro Costa, permettono di verificare che la media dei canoni è di quasi due milioni e mezzo di lire mensili per metro quadrato. Il Ministero dei Lavori pubblici spende circa sei milioni e mezzo al mese per metro quadrato, mentre l'Ufficio italiano cambi prende immobili in locazione per una media di sei milioni di lire. Fra i cinque e i sei milioni si trovano gli Esteri, la Consob e l'Autorità garante della concorrenza (cosiddetta Antitrust).

Le sedi censite sono risultate 365 di proprietà privata e 413 di proprietà pubblica, per un totale di 778.

## Scarse le adozioni dei piani del traffico

Nonostante l'obbligo contenuto nel nuovo Codice della strada (art. 36, d.lgs. 285/92), sono pochi i Comuni che hanno provveduto all'adozione del piano urbano del traffico (in sigla, Put).

Il Ministero dei Lavori pubblici ha condotto nell'aprile scorso un'inchiesta fra gli 841 Comuni obbligati alla redazione del Put (tutti quelli con popolazione superiore ai 30 mila abitanti, più altri interessati da forti flussi turistici o pendolari o da congestioni del traffico), aggiornata a settembre da un'indagine delle Prefetture. I risultati parlano da soli: ben 270 Comuni, cioè quasi un terzo del totale, o non hanno del tutto fornito risposta oppure sono alla semplice fase di affidamento dell'incarico di redigere il Put. Hanno affidato l'incarico 118 Comuni; sono in fase di redazione del Put altri 154; mentre 112 hanno concluso la redazione. Ma l'adozione del Put è stata attuata soltanto da 187 Comuni, circa il 23% del totale. Solo questi centri - meno di uno su quattro, dunque - sono da considerarsi in regola.

I dati confermano, da un lato, che i Comuni ottemperano ad obblighi di legge con lentezza e incompletezza e, dall'altro, che la molteplicità degli strumenti urbanistici intasa gli uffici di molteplici enti ad ogni livello (Comuni, Province, Comunità montane, Regioni, Enti parco ecc.) producendo - in concreto - soprattutto abbondanza d'incarichi professionali e tonnellate di carta.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Delegazione ai lavori della Nar

La Fiaip parteciperà in rappresentanza dell'Italia ai lavori della Convention Nar (National association of relators), la maggiore organizzazione di agenti immobiliari del mondo, che si terranno ad Anaheim (Los Angeles, California) dal 5 al 7 novembre. Il gruppo Fiaip, guidato dai vertici della Federazione, avrà quindi modo di entrare nella realtà del mercato immobiliare statunitense e di prendere contatto anche con le maggiori innovazioni sotto il profilo delle transazioni immobiliari. La missione partirà dall'Italia l'1 novembre e farà rientro alla Malpensa il 10.

## AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

### Un decalogo per chi vuol diventare multiproprietario

Giungono frequenti all'AMPIC-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia, segnalazioni in merito alle difficoltà cui si va incontro quando si intende acquistare un immobile in multiproprietà. Al fine di sintetizzare i consigli che è bene seguire per cautelarsi di fronte ai più diffusi problemi che si presentano al momento della sottoscrizione del contratto l'AMPIC ha proceduto a redigere un decalogo per il futuro multiproprietario, raccomandando a quanti desiderano acquistare immobili in multiproprietà estrema prudenza.

“La casa in multiproprietà è un fenomeno in lentissima ma continua espansione” rileva il presidente dell'AMPIC, Pierluigi Amerio “e richiede estrema cautela all'atto dell'acquisto, perché non pochi episodi sgradevoli hanno attestato la necessità di assumere forti garanzie preventive: un elemento di chiarezza e di maggiore sicurezza sarà dato dall'imminente entrata in vigore del decreto legislativo sulla multiproprietà, adottato a seguito di direttiva europea e attualmente all'esame delle Camere per l'espressione del parere”.

Tale decreto prevede, fra l'altro, l'obbligo per il venditore di consegnare a chiunque chieda informazioni un documento molto dettagliato e contiene una serie di requisiti contrattuali a tutela dell'acquirente, compresa la possibilità o meno di partecipare a un sistema di scambio o di vendita dei propri diritti di multiproprietà (necessità estremamente avvertita da molti potenziali acquirenti di immobili in multiproprietà, sovente frenati proprio dalla carenza o dalla incertezza di tale scambio). Viene inoltre disciplinato il diritto di recesso (esercitabile dall'acquirente entro dieci giorni dalla firma del contratto, senza obbligo di motivazione) ed è sancito per il venditore l'obbligo della fideiussione.

### Decalogo per il futuro multiproprietario

1. Fare estrema attenzione, al momento dell'acquisto, alla serietà e alla solvibilità della società dalla quale si compra, anche assumendo informazioni da chi ha già acquistato.
2. Chiedere una polizza fideiussoria qualora l'immobile non risulti ancora ultimato.
3. Leggere con estrema attenzione i contenuti del contratto, verificando la corrispondenza di quanto indicato con l'immobile e non fidandosi delle promesse verbali.
4. In particolare, fare attenzione alla ripartizione delle spese, accertandosi di tutti i costi.
5. Accertarsi quale sia l'esatta formula della multiproprietà.
6. Scegliere il periodo più adatto alle proprie esigenze, temperando le preferenze con il costo.
7. Appurare a chi faccia capo la gestione dell'immobile e che cosa essa comprenda.
8. Verificare che vi siano concrete possibilità di cessione o di scambio della propria quota.
9. Accertarsi che nel contratto sia indicata la cosiddetta “clausola di ripensamento”, che concede alcuni giorni per recedere dal contratto senza obblighi.
10. Prendere contatto con l'AMPIC-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia, per ogni consiglio.

Fonte: AMPIC (Confedilizia)

## Un nuovo software per le operazioni del Catasto fabbricati

Un nuovo programma informatico è stato messo a punto dal ministero delle Finanze per la presentazione al Catasto fabbricati dei documenti tecnici di aggiornamento: si tratta del programma Docfa 2, realizzato in collaborazione con la Sogei, che il Dipartimento del territorio del ministero ha già presentato ai Consigli nazionali degli ingegneri, architetti, geometri, agronomi, periti agrari ed edili.

Tutte le procedure di compilazione sono state migliorate e semplificate: il programma può essere utilizzato anche in aiuto al classamento del patrimonio immobiliare presente in Catasto che dovrebbe essere concluso entro il 1999.

Il programma è disponibile anche su Internet, al sito del ministero delle Finanze ([www.Finanze.it](http://www.Finanze.it)).

*Le previsioni del Consorzio Anci-Cnc*

### Ici '98: il gettito crescerà del 4%

Il gettito della prima rata 1998 dell'Ici «lascia prevedere per quest'anno un incremento degli introiti dell'imposta comunale sugli immobili pari a circa il 3-4 per cento rispetto al 1997».

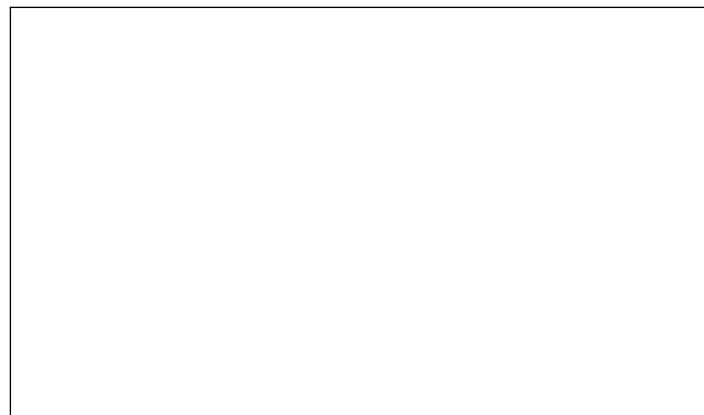
Lo ha reso noto con un comunicato il direttore del Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale, Lucio D'Ubaldo, che ha ricordato come proprio il 1997 - che ha fatto segnare un picco di otto punti di crescita - è stato l'anno di innalzamento per legge del 5% dei valori catastali.

## Conferimento di immobili in società

L'art. 12 della direttiva europea del Consiglio 17.7.'69, n. 69/335/CEE concernente le imposte indirette sulla raccolta di capitali, va interpretato nel senso che autorizza uno Stato membro, in deroga al divieto previsto all'art. 10 della medesima direttiva, a riscuotere, all'atto dell'aumento del capitale sociale di una società di capitali attuato mediante conferimento di immobili, imposte quali l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale, a condizione che tali imposte non siano superiori a quelle applicabili alle operazioni similari nello Stato membro che le riscuote.

Il principio è stato stabilito dalla Corte di Giustizia Cee, Sez. VI, con sentenza 11.12.'97, procedimento C-42/96. Spetta al giudice nazionale accertare che le imposte riscosse a titolo di trasferimento di immobili non siano superiori a quelle gravanti su qualunque altro atto di trasferimento di proprietà effettuato da soggetti privati o da società non commerciali.

## Il ministro Costa al Convegno del Coordinamento legali Confedilizia



Il ministro Costa col Presidente confederale



Un aspetto della sala, gremita di partecipanti

Il ministro dei LL.PP. Costa è intervenuto all'8° Convegno del Coordinamento dei legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza il secondo sabato di settembre (com'è ormai tradizione). Costa - che è stato presentato dal Presidente confederale, che gli aveva inoltrato una precisa richiesta in questo senso - ha assicurato, tra l'altro, che seguirà personalmente ogni fase attuativa di competenza del suo Ministero concernente la nuova legge per le locazioni.

Al Convegno hanno preso la parola anche i relatori della nuova legge per le locazioni abitative al Senato ed alla Camera, sen. Parola e on. Zagatti, nonché gli onn. Armani, Gasparri e Radice. Presenti anche il sen. Bettamio e l'on. Foti, responsabile del settore casa di An.

Sul piano scientifico il Convegno (del quale verranno pubblicati - come ogni anno - gli atti integrali) si è occupato delle locazioni transitorie sulla base della relazione iniziale del prof. Vincenzo Cuffaro e della responsabilità in ambito condominiale sulla base della relazione introduttiva del prof. Stefano Maglia. Numerosi gli interventi.

Ha diretto i lavori e svolto le relazioni di sintesi l'avv. Paolo Scalettaris, responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia.

### Locazioni commerciali: a quando la riforma?

Messo da parte nella trattazione parlamentare della riforma delle locazioni (cosiddetto progetto Zagatti) che è stata limitata al solo uso residenziale, il settore delle locazioni commerciali e in generale degli usi diversi dall'abitativo fa avvertire sempre più impellente la necessità di uscire dalla sclerosi che da troppo tempo lo caratterizza. Abbiamo già ricordato (Cn sett. '98) i ripetuti interventi del commissario europeo Monti a favore della liberalizzazione delle locazioni commerciali: rileviamo che il suo appello non è caduto nel vuoto in Parlamento.

Infatti sono stati depositati, nelle ultime settimane, due progetti di legge di riforma delle locazioni non residenziali. Il primo reca la firma dell'on. Roberto Maria Radice, già ministro dei Lavori pubblici e attualmente responsabile dei problemi della casa per Forza Italia. Il secondo è presentato dall'on. Pietro Armani, responsabile economico di Alleanza Nazionale, e dall'on. Tommaso Foti, che del medesimo partito dirige il settore casa. I due progetti - i cui testi sono a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale - sono consonanti per quanto riguarda l'obiettivo di ricondurre finalmente sotto il Codice civile tutto il comparto delle locazioni non abitative, con l'eccezione dei limiti di durata e dell'indennità di avviamento, che i due progetti normano in maniera diversa.

### La faccia tosta dell'Anci-Cnc

Tranquilli, contribuenti. Nel '98 l'Ici registrerà probabilmente "un incremento del tutto contenuto": un 3-4%. Potrà così "ripristinarsi una crescita fisiologica". Se nel '97 l'Ici ha segnato un gettito globale di oltre l'8% superiore al '96, era solo perché "si scontava l'innalzamento, per legge, del 5% dei valori catastali".

Dichiarazioni così distensive provengono dal Consorzio Anci-Cnc, composto dall'Associazione che raggruppa i Comuni e dal Consorzio nazionale dei concessionari (ex esattori). Il presidente del Consorzio medesimo, Lucio d'Ubaldo, sostiene altresì che sono "da rivedere giudizi frettolosi che mirano a rappresentare un'indiscriminata e incontrollabile volontà dei sindaci in ordine al mantenimento di un alto livello di spesa locale finanziato da un'altrettanto elevata tassazione".

La faccia tosta dei responsabili del Consorzio che gestisce la riscossione dell'Ici ha dell'incredibile. In poche righe riescono a dimenticare che l'aumento delle rendite catastali era stato imposto dai Comuni al Governo per incamerare centinaia di miliardi di lire in più - ogni anno, perché l'aumento continuerà ad aver vigore anche nel '99 e poi ancora nel 2000 - senza colpo ferire, soprattutto senza dover aumentare le aliquote con delibera municipale. Poi fanno passare per "fisiologico" l'incassare il 4% ogni anno di Ici in più, vale a dire oltre 600 miliardi di lire. Inoltre i Comuni sarebbero prudenti amministratori, capaci di contenere le spese e nemici delle elevate tassazioni.

Il signor Lucio d'Ubaldo dovrebbe cortesemente spiegare quando, secondo lui, una tassazione sarebbe elevata. Ma ce lo possiamo immaginare, visto che la consulta Casa dell'Anci ha chiesto di portare l'Ici (per le case cosiddette sfitte) al 14 per mille.

### Il bene informato ...

Pochissimi sono i Comuni italiani che hanno applicato l'Ici al massimo consentito dalla legge, dimostrando, quindi, grande responsabilità nell'applicazione delle tasse di loro competenza.

*Dall'intervento del sen. Francesco Bortolotto, verde, seduta del Senato del 24.9. '98*

## CATASTO

### Immobili: il 17,95% è classato

Al 31/8/98 il 17,95% degli immobili è classato. I dati relativi all'andamento del piano straordinario di cui all'articolo 14 comma 13 della legge 449/97, messo a punto qualche mese fa, si ricavano dall'accordo congiunto amministrazione finanziaria (dipartimento del territorio) e organizzazioni sindacali.

Il dato, «pur se soddisfacente», si legge nel comunicato, «con riferimento al fatto che l'attività straordinaria è iniziata a partire dal mese di marzo 1998, risulta non essere pienamente in linea per il raggiungimento dell'obiettivo entro il 31 dicembre 1998». Dalle analisi al 31/8/98 risulta, in base alla percentuale di realizzo rispetto all'obiettivo totale ridefinito, che la direzione compartimentale del territorio di Bologna ha realizzato la percentuale di classamento più alta in assoluto (29,71%). «L'azzeramento dell'arretrato strategico», ha detto Roberto Cefalo, segretario generale aggiunto della Uil p.a. finanze, «permette di migliorare i servizi all'utenza, recupera all'erario imponibile finora escluso dalla tassazione e consente una giusta remunerazione aggiuntiva al personale interessato».

## RISOLUZIONE

### Uso foresteria, deducibili gli affitti

Sono spese di rappresentanza quelle sostenute per il pagamento del canone di locazione di un appartamento da destinare ad uso foresteria per l'organizzazione di colazioni di lavoro e di eventuali brevi soggiorni per i clienti fuori sede. Lo ha definito la risoluzione del Ministero delle Finanze n. 148/E del 17/9/98 con la quale il dicastero di Viale Europa ha trasmesso il parere di cui alla nota n. 1998/12704 del 14/9/98. Sono deducibili nella misura di un terzo del loro ammontare per quote costanti nell'esercizio in cui sono state sostenute e nei quattro successivi.

Unica condizione è che sussistano i requisiti di competenza, certezza, determinabilità e inerenza, così come disciplinati dall'articolo 75 del Tuir DPR 22/12/86, n. 917. Il dipartimento delle entrate ha condiviso il parere espresso dalla direzione delle entrate per la Valle d'Aosta secondo cui le spese in oggetto non possono essere classificate tra le spese di pubblicità. Infatti queste ultime sono conseguenti alla stipula di un contratto sinallagmatico tra due parti la cui causa va individuata nell'obbligo di una di esse di pubblicizzare il prodotto o il marchio e, a sua volta, l'altra parte si impegna a una prestazione in denaro quale corrispettivo.



## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Osservazioni per le "città storiche"

Sul disegno di legge Veltroni per le "città storiche" (cfr. Cn novembre '97) il presidente Aimone di Seyssel, membro della commissione di lavoro sulla legislazione e disciplina urbanistica delle città storiche, ha presentato un documento di elaborate osservazioni relativamente alle previste dichiarazioni di vincoli di interesse culturale di locali sedi di attività tradizionali, disposte dalle Soprintendenze.

Nel documento si fa osservare che la previsione "si scontra con una realtà fatta di regole economiche e di mercato che non consente la mummificazione delle attività stesse". Le osservazioni così proseguono: «Con tale blocco si produrrebbe l'illusione di un commercio che in realtà può essere artificiale e agonizzante e anche un grave danno al proprietario del locale vincolato; basti pensare che conseguenze possono avere divieti di sosta, divieti di transito, apertura o chiusura di posteggi, apertura di nuovi centri commerciali. Dall'approvazione del provvedimento sopra citato scaturiscono alcune considerazioni che esponiamo qui di seguito:

A) Cosa accadrebbe nel caso in cui il gestore dell'attività commerciale dovesse fallire o volesse ritirarsi dall'attività e il proprietario non fosse in grado, nonostante ogni sforzo, di trovargli un sostituto che eserciti lo stesso tipo di attività? Il proprietario dell'immobile si troverebbe nella condizione di dover pagare le tasse su un immobile che non è più produttivo di reddito, e non per sua volontà. Sarebbe opportuno a nostro avviso prevedere che il tipo di attività cessata possa essere sostituita con altra, magari affine, col consenso della Soprintendenza (o comunque il suo assenso tacito).

B) Altro problema potrebbe porsi nel caso in cui ci trovassimo davanti a due soggetti di cui uno proprietario del bene immobile e l'altro, il gestore dell'attività, proprietario degli arredi. Cosa accadrebbe se i rapporti fra i due dovessero interrompersi? Il proprietario dell'immobile sarebbe obbligato ad acquistare gli arredi (magari ad un prezzo da amatore) oppure non essendo proprietario dei mobili (che sono per vincolo inamovibili) impossibilitato a trovare un subentrante in quanto non può affittare una cosa non sua? Nel caso in esame sarebbe opportuno prevedere che il vincolo non riguardasse l'inamovibilità dei beni mobili, ma una loro doverosa conservazione in un luogo idoneo, con eventuale possibilità di riutilizzo in altro locale.

C) Con l'approvazione della norma in esame, inoltre, rischiamo di veder sfruttare la situazione da parte di conduttori non corretti, che potrebbero chiedere un canone ritoccato a loro favore, forti del vincolo e consci delle difficoltà per il proprietario di trovar loro un subentrante».

## EPF

EUROPEAN PROPERTY FEDERATION (COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

## Armonizzazione fiscale

Il Comitato direttivo dell'organizzazione (che raggruppa le associazioni dei proprietari di casa dell'Ue) ha esaminato, nella sua ultima riunione svoltasi a Bruxelles e alla quale ha partecipato, per l'Italia, l'ing. Attilio Viziano, proposte di armonizzazione dell'imposizione fiscale immobiliare nei Paesi europei, con particolare riguardo all'Iva.

## Condominio: la facoltà di chiedere documenti non può bloccare l'attività dell'amministratore

In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dei documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti).

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 7 aprile-26 agosto 1998 n. 8460  
(Presidente Baldassarre; Relatore Corona; Pm - difforme - Cenicola)

## Novità per la casa nella Finanziaria '99

Il Governo ha approvato la manovra finanziaria per il '99, che ha così iniziato il suo iter parlamentare. Nei prossimi numeri di *Confedilizia notizie* analizzeremo dettagliatamente i contenuti delle nuove norme di interesse per la proprietà immobiliare, non appena queste saranno divenute legge. In questo numero, anticipiamo sommariamente i principali interventi che più da vicino toccano il proprietario di casa.

- Coloro che acquistino, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale avevano fruito dell'aliquota agevolata dell'Iva o dell'imposta di registro, un'altra abitazione non di lusso, in presenza dei requisiti "prima casa" potranno usufruire di un credito di imposta (per l'Iva o l'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto; ovvero su imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e Irpef, dovute successivamente) fino a concorrenza del tributo a suo tempo pagato.
- Viene prorogato al 31.12.'98 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 1999 degli enti locali. Alla stessa data è differito il termine per deliberare le tariffe e le aliquote di imposta per i tributi locali (fra cui l'Ici) e per i servizi locali per l'anno 1999.
- I contratti di assicurazione per la copertura del rischio incendio di beni immobili di proprietà di privati dovranno obbligatoriamente prevedere l'estensione per la garanzia per la copertura dei rischi derivanti da calamità naturali quali: terremoto, maremoto, frana, alluvione, inondazione, eruzione vulcanica, per le quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza. L'attuazione della norma è rimessa ad un regolamento interministeriale.

Il controllo economico non è solo il controllo di un settore della vita umana il quale possa venir separato dal resto; è il controllo dei mezzi per tutti i nostri fini. E chiunque abbia l'esclusivo controllo dei mezzi deve anche determinare quali fini debbano essere realizzati, quali valori debbano venir considerati come superiori e quali inferiori: in breve, cosa gli uomini devono credere e a che cosa aspirare. La pianificazione centralizzata significa che il problema economico deve venir risolto dalla comunità piuttosto che dall'individuo; ma questo comporta che deve essere proprio la comunità, o meglio devono essere i suoi rappresentanti, a decidere l'importanza relativa dei differenti bisogni.

Friedrich August Von Hayek

## È deducibile l'indennità per la perdita dell'avviamento

L'art. 10 del testo unico delle imposte sui redditi (d.p.r. 917/86) prevede, tra gli altri oneri deducibili, anche l'indennità prevista dall'art. 34 della legge 392/78, che può quindi essere sottratta dall'imponibile. A tale scopo è necessario che il conduttore sottoscriva una quietanza nella quale debbono essere indicati specificamente il motivo del pagamento e tutti i suoi dati (generalità, codice fiscale, domicilio fiscale). Ciò è necessario considerato che in correlazione con la detrazione in favore del proprietario, l'importo dell'indennità costituisce reddito soggetto a tassazione separata a carico del conduttore, ai sensi dell'art. 16, c. 1, lettera h), del Tuir.

Bisogna però considerare che il beneficio fiscale per il locatore è accordato nei limiti della stretta corrispondenza dell'indennità alla disposizione della legge. Quindi deve trattarsi di pagamento in favore di conduttore che ha diritto all'indennità in quanto esercente attività a contatto diretto con il pubblico degli utenti e consumatori, secondo la definizione dell'art. 35 della legge. L'indennità è detraibile nel limite massimo della previsione legislativa, pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto, ovvero a trentasei mensilità nel caso che il locatore, riottenuta la disponibilità del locale, abbia successivamente (ma entro un anno dalla cessazione del precedente esercizio) stipulato un nuovo contratto di locazione a conduttore esercente la stessa attività. Quindi l'eventuale corresponsione dell'indennità a favore di conduttore che esercita attività industriale, oppure commerciale all'ingrosso, oppure professionale, certamente non dà diritto ad alcuna detrazione, così come non è detraibile la parte di indennità superiore ai limiti di legge (18 o 36 mensilità), pur rappresentando sempre reddito imponibile per il conduttore. Eventuali accordi transattivi in sede di rilascio dell'immobile locato con i quali l'indennità fosse convertita in differenti benefici a favore del conduttore (quali, per esempio, prolungamento dell'occupazione, sconto di canoni o altro), non determinerebbero egualmente indennità detraibile.

## I Comuni ignorano quel che possiedono

Dalla *Relazione sui risultati dell'esame della gestione finanziaria e dell'attività degli enti locali per l'esercizio finanziario 1996* che la Corte dei conti ha trasmesso al Parlamento (cfr. *Cn settembre '98*) emerge che, nonostante la legge facesse obbligo a Comuni e Province di provvedere a disporre inventari completi e aggiornati del patrimonio dei beni mobili non registrati entro il 31.5.'96 e del rimanente patrimonio entro il 31.12.'96, quasi un terzo dei Comuni e un quarto circa delle Province non risultavano aver provveduto a tale incombenza. La Corte giustamente ammonisce che l'ignoranza del patrimonio inibisce una corretta gestione contabile e una proficua amministrazione. Fra l'altro, c'è il concreto timore che gli inventari, anche quando finalmente realizzati, non vengano tenuti costantemente aggiornati, con ciò vanificando l'obbligo di legge e conducendo l'ente ad "approssimazioni contabili e disfunzioni amministrative".

## Sul mercato 60mila miliardi di immobili

Decine e decine di milioni di metri quadrati tra palazzi, appartamenti, uffici, immobili di prestigio, fabbricati e hotels per un business che tocca i 60 mila miliardi di lire. È il valore complessivo che le grandi società italiane - prime tra tutte quelle dell'ex pianeta delle Partecipazioni statali - e gli enti previdenziali si apprestano a mettere sul mercato.

Dopo la notizia delle scorse settimane di uno spin-off immobiliare da 10mila miliardi che l'Eni si appresterebbe a mettere in atto, anche dalle Fs giungono segnali di una definizione della dismissione del proprio patrimonio immobiliare. Un'altra operazione importante sarà esaminata dal consiglio d'amministrazione delle Ferrovie: oltre a uffici e appartamenti di prestigio e alta rappresentanza gestiti dalla controllata Metropolis, nel patrimonio figurano infatti anche numerosi alberghi, i «Ferrohotel». Oltre alle citate Eni e Fs occorre ricordare le dismissioni di Telecom (12-14mila miliardi), Ina (5mila), Enel (6mila), Consap (6.500) e San Paolo (2.800). C'è inoltre da aggiungere il patrimonio in via di dismissione da parte degli enti previdenziali. Si tratta di oltre 3mila miliardi di valore catastale che potrebbero lievitare a 4mila a prezzi di mercato articolato in 390 edifici ora di proprietà di Inps, Inpdap, Inail, Inpdai, Enpals, Ipsema, Enpaf, Ipost, Fsd. La maggior parte di tali immobili è localizzata nelle maggiori città italiane (addirittura il 51,7% del valore catastale è collocato tra Roma e Milano).

*Una ricerca dell'Ufficio studi confederale*

## Le rendite catastali debbono essere inferiori del 49% rispetto al reddito medio ritraibile

Nell'ambito della generale riforma del Catasto (per la quale si rinvia all'ampio servizio apparso su *Cn* giugno '98) dovranno essere riviste anche le rendite catastali. Le specifiche previsioni di legge sono contenute nell'art. 5 del dpr 138/'98.

In tale prospettiva occorre tenere sempre presente un principio di fondo di basilare importanza, e pregiudiziale a qualsiasi discorso sulle rendite stesse: *la rendita catastale di un immobile non è il reddito che il proprietario ne ritrae*. La rendita risponde ad altro fine rispetto al reddito di mercato, anche se viene costruita partendo dallo stesso reddito. Dal reddito, e non dal valore, perché il nostro sistema catastale è un sistema reddituale e non patrimoniale. Potrà, residualmente, farsi riferimento al valore di mercato soltanto in carenza - per uno specifico immobile - della redditività media ordinariamente ritraibile.

L'Ufficio studi della Confedilizia ha verificato quale possa essere l'incidenza media delle spese e delle perdite di cui occorre, a termini di legge (si vedano gli artt. da 14 a 29 del dpr 1142/'49), tenere conto per il calcolo della detrazione da operare sul reddito per individuare la rendita.

Occorre prioritariamente individuare i canoni di libero mercato delle locazioni relativi agli anni 1996-'97 (cui fa riferimento la legge per calcolare le nuove tariffe d'estimo), provvedendo poi alla detrazione derivante dall'erosione causata dall'inflazione rispetto al canone del primo anno contrattuale. Infatti la durata oltremodo lunga della stragrande maggioranza dei contratti impone di tener conto delle variazioni del valore reale del canone. Si può ragionevolmente ritenere che l'incidenza, sul canone medio, del mancato recupero dell'inflazione (l'indice Istat viene infatti rivalutato nei limiti del 75%) sia pari al 2%.

Le spese di manutenzione dell'immobile debbono tener conto sia della senescenza del patrimonio immobiliare medio nazionale sia degli interventi necessari a impianti di riscaldamento, apparecchi igienici, intonaci esterni, infissi, ascensori, coperture, impianti elettrici, impianti tecnici ecc. In più di un caso va considerato che disposizioni specifiche di legge possono costringere ad adeguamenti impiantistici più frequenti rispetto a quelli dovuti alla normale usura (impianti elettrici, gas ecc.) e che il forte mutare della tecnologia (antenne satellitari, antifurto ecc.) reca anch'esso innovazioni impiantistiche. Le spese di manutenzione media sono rilevabili intorno al 27%.

Le spese di assicurazione - considerando anche l'alta percentuale di zone sismiche sul totale del territorio nazionale - risultano del 2%.

Le spese di amministrazione - rilevata anche l'estensione della proprietà condominiale - incidono mediamente per il 3%.

Il canone di locazione non corrisposto, come si può rimarcare anche dal numero di richieste di sfratti per morosità dell'inquilino, è fenomeno gravemente diffuso. Pare rispondente alla diffusione del fenomeno calcolare che la relativa perdita incida per il 3%.

Lo sfitto va calcolato tenendo conto dell'intervallo esistente fra l'una e l'altra locazione a diverso inquilino (anche per lavori che si rendessero necessari): mediamente, la perdita è del 2%.

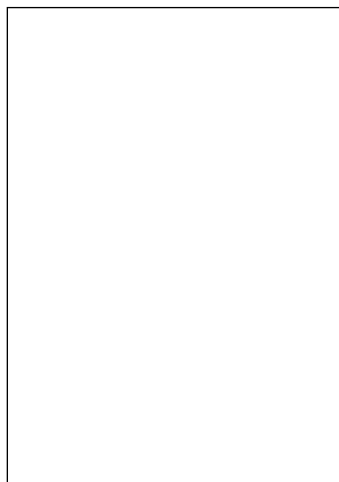
La cosiddetta quota di perpetuità del capitale fondiario - calcolando un rendimento del 3% annuo - incide per il 10%.

*L'incidenza percentuale totale e quindi del 49%.*

Il fatto che si tratti di una detrazione quasi doppia rispetto al 25% di riduzione del reddito per pervenire alla rendita catastale che venne utilizzato sessant'anni fa quando fu istituito il nuovo catasto edilizio urbano non deve stupire. Tale circostanza deriva da molteplici - e motivati - fattori: la frequenza del rinnovo degli impianti; la diffusione degli impianti medesimi (si pensi solo ai bagni e agli ascensori); la presenza di impianti nuovi allora inesistenti (a partire dalle antenne televisive); la concentrazione della vita media (economica) dei fabbricati; l'aumento delle spese di amministrazione, anche per l'oggi generalizzata diffusione del condominio; i nuovi e gravosi obblighi di legge, soprattutto in tema di sicurezza e di risparmio energetico; un generale miglioramento economico della società che porta più facilmente ad opere di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria, tanto condominiali quanto della singola unità immobiliare, e anche a spese prima non effettuate o effettuate in maniera ridotta (per es., l'assicurazione). In generale, lo stesso tipo di costruzione edilizia di questo dopoguerra è tale da obbligare ad una più frequente ristrutturazione degli immobili, potendosi calcolare che dopo 40 anni, al massimo dopo 50 anni di vita, sia indispensabile procedere ad una completa ristrutturazione.

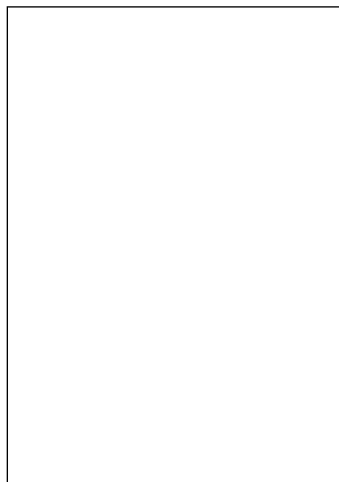
È rilevante la considerazione di tale percentuale - che quasi dimezza la rendita rispetto al reddito - anche perché mostra con chiarezza quanto venga corrosa la redditività immobiliare dalle spese. Si consideri pure che l'analisi compiuta non tiene conto né di tasse e imposte (Irpef o Irpeg, registro, Ici) né di balzelli come i contributi di bonifica; e inoltre che è compiuta sui redditi medi di mercato, escludendo il computo "dei regimi locativi disciplinari per legge" (art. 5, c. 1, dpr 138/'98), come l'equo canone.

## Confedilizia edizioni



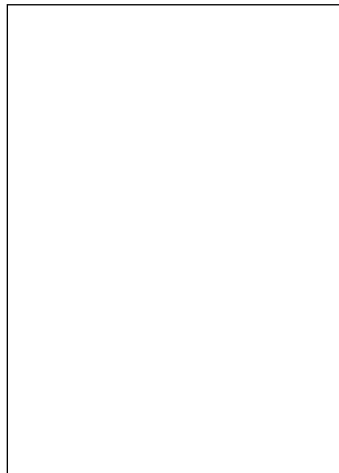
**Pubblicazione confederale di grande interesse e praticità. Consultabile dai soci presso tutte le Associazioni territoriali, alle quali è già stata inviata**

## Nuovo condominio



**Esaustiva pubblicazione curata da Saverio Fossati ed edita dal Credito italiano in collaborazione con l'Anaci**

## Agevolazioni fiscali



**Guida a cura dell'Ircat di Torino (V. Beaumont 14). Coordinamento di Pierlauro Sacco**

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

## Stop agli sfratti commerciali? L'inquilino rifiuta di registrare il contratto

Su *la Padania* del 2/7, "Claudio" di Noale (Venezia) così scrive a proposito dell'Ici: «Il giorno dell'acquisto della vostra casa avete già pagato allo "Stato democratico" la tassa sull'immobile, e da quel momento la proprietà privata dell'immobile è (dovrebbe essere) vostra. Ma le cose non stanno così, perché questo cosiddetto "Stato democratico" ci fa sborsare soldi, ogni anno, come tassa sulla nostra proprietà privata, alla faccia della giustizia; dimostrando quanto aberrante e scandaloso è di fatto questo Stato. Conclusione: altro ladrocinio di "Stato democratico". Per cui, se vogliamo ritenerci altrettanto intelligenti e democratici, dobbiamo astenerci dal pagamento dell'Ici, attuando così una conclamata "disobbedienza civile". Sarebbe una vera e propria rivoluzione pacifica se nei paesi e nelle città si creassero comitati per attuare questa lotta gandhiana, astenendosi dal pagare tali balzelli allo Stato. È bene ricordare che l'unione fa la forza: e allo Stato democratico romano centralista, l'unione e la "vera" democrazia fanno realmente paura».

*La Stampa* del 13/9 pubblica questa "lettera firmata" da Torino: «Il pensiero delle difficoltà in cui versa il mio vicino mi riempie di vergogna e di rimorso. Il mio vicino ha 83 anni. Ha un'invalidità permanente con totale inabilità lavorativa del 100%, necessita di assistenza continuativa. Ha una pensione di lavoro di due milioni e centomila lire. Mi sono interessato per fargli avere l'indennità di accompagnamento di 700.000 al mese. Con un mutuo di 30 anni è riuscito a comprarsi l'alloggio che abita. Da questo modesto reddito deve pagare le spese di condominio, riscaldamento, luce, gas, spazzatura (224.000) e l'aiuto di una assistente sanitaria. Per vivere rimane poco o nulla. Ebbene lo Stato oltre alle normali tasse sui redditi gli addebita anche sull'alloggio l'Irpef e l'Ici. Il prof. Einaudi quando insegnava all'Università, usava dire che tassare l'alloggio in cui si vive è un atto in-costituzionale. Nel caso specifico è un delitto. Dimenticavo di dire che è un superstite dell'ultima guerra. Ha riportato mutilazioni, ferite e malattie, ma non ha mai voluto chiedere aiuti economici, per una questione di dignità».

Ladmirio Venturi di Bologna così scrive al *Corriere della sera* del 14/9: «Per le registrazioni dei contratti di affitto prima bastava andare all'Ufficio del Registro dove, fatti i dovuti calcoli, si pagava. Oggi invece si va all'Ufficio del Registro per conoscere l'ammontare, si va a pagare alla Tesoreria Provinciale, si torna al Registro e dopo alcuni giorni si deve ripassare. Poiché già si evadono le registrazioni per nascondere le proprietà non vorrei che ora si cominciasse a evaderle anche per la gravosità delle operazioni».

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

Due lettere interessanti su *24 ore* del 18/9. Gianni Consoli di Mantova così scrive: «Vorrei sapere dove il sottosegretario Mattioli è andato a pescare la cifra «2,5 milioni di alloggi inutilizzati» apparsa su *Sole-24 Ore* del 10 settembre. L'unico dato certo - Mattioli deve saperlo poiché l'Istat rifornisce i ministeri con dati aggiornati - è di 1.804.690 abitazioni non utilizzate. In questa informazione sono contenuti tutti i tipi di alloggi». Dal canto suo, Agostino Della Campana di Milano scrive: «So che la Confesercenti preme affinché vengano sospesi gli sfratti degli esercizi commerciali, a causa di asserite difficoltà derivanti dalla recente riforma - liberalizzatrice - del commercio. Una richiesta davvero curiosa: infatti a pagare le conseguenze della riforma che riguarda i commercianti dovrebbero essere i proprietari dei negozi! Aspetto chiarimenti sia dalla Confesercenti sia dai parlamentari che appoggiano la sua proposta».

Umberto Barbalonga di Roma protesta sul *Corriere della sera* del 18/9: «Nel 1986 ho chiesto il condono edilizio per un abuso e, secondo la legge 47/1985, ho subito saldato l'oblazione richiesta di 612.000 lire. Il 17 giugno mi è stato notificato che, in base a leggi regionali del 1995 e del 1997 nonché a delibere sindacali e del Consiglio comunale emesse nel 1993, 1996, 1997 (quindi successive alla mia richiesta di condono) devo ora saldare anche un ulteriore debito di 235.000 lire al Comune di Roma: 100.000 lire per diritti di segreteria del Nucleo tecnico del Comune, 80.000 lire per diritti di segreteria del Comune, 55.000 lire per oneri concessori del Comune. È così che si crea cultura della legalità?».

"Come aumenterà la tassa sulla casa". Ecco il titolo che *il Giornale* del 18/9 pone a questa lettera di Giuseppe Corazza di Bologna: «Non sarà il cambiamento della consistenza catastale per la categoria A, da vani a mq, a incidere negativamente sul prelievo fiscale per gli immobili, bensì l'intervento dei comuni nella creazione di microzone che, anche se giuste equidistantemente, creeranno, mantenendo le attuali aliquote, un incremento abnorme del reddito catastale. Il 7 per mille di Ici sul valore di mercato con rendite reali, al netto degli sfratti, che non raggiungono il 3,5 per cento equivale per sola Ici a un prelievo fiscale del 20% del reddito senza che esso possa detrarsi nemmeno dall'Irpef. Se questi non sono metodi lenin-stalinisti mi smentisca quella testa fine dell'esimio Prodi assieme al suo degno compare, il comunista Visco».

Mauro Riccio scrive questa lettera a *La Stampa* del 20/9: «A proposito di affitti in nero: ho appena disdetto la locazione di un garage perché l'inquilino rifiutava di registrare il contratto, sostenendo che se proprio io m'intestardivo a voler la registrazione, pagassi anche la quota di sua competenza, perché in caso di controllo l'unico a rischiare grane è il proprietario. L'agenzia d'intermediazione gli dà ragione».

Di tassa rifiuti si occupa Arrigo Varano di Brescia, che scrive questa lettera al *Corriere della sera* (21/9): «Anch'io non trovo onesto ed equo pagare la tassa rifiuti tutto l'anno anche per un'abitazione abitata solo nei due mesi estivi. Ho letto che in alcuni Paesi nordici lo smaltimento dei rifiuti si effettua con pagamento in base ai chilogrammi depositati. Speriamo che questo sistema venga presto adottato anche in Italia: così si eviteranno le varie disparità».

Per finire, questa lettera di Meco Torso di Viterbo sul *Corriere* del 25/9: «Nonostante sia già pesante l'imposizione fiscale sulle abitazioni, si continua a infierire sui proprietari di casa. Così si parla di colpire quelle sfitte, senza tener conto delle situazioni abitative che sono diverse da città a città. Per esempio a Viterbo, a causa di una edificazione selvaggia e di basso livello, su un portone si e uno no spunta il cartello "vendesi" o "affittasi"».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



## GIURISPRUDENZA CASA

### Limitare le deleghe, si può

Interessante (ed esaustiva) sentenza della Cassazione in materia di deleghe per le assemblee condominiali. "La modifica del regolamento condominiale, non contrattuale, adottato con la deliberazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe, conferite ad altri partecipanti alla comunione per ogni assemblea, non incide - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 5315/98 (inedita) - sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire a questa a mezzo di rappresentante (art. 67, comma primo, dis. att. Cod. civ.), ma regola l'esercizio di quel diritto inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo art. 72) a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente".

### Nuovo condomino, deve "annunciarsi"

Importante sentenza della Cassazione su un problema che spesso si pone e che non risultava ancora affrontato a livello di giurisprudenza di legittimità. "L'acquirente di un appartamento di un edificio in condominio - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 5307/98 (inedita) - non può dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea che ha deliberato in merito alle spese condominiali, finché non abbia notificato o almeno comunicato, essendo il relativo onere a suo carico, l'avvenuto passaggio di proprietà".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

### Entro il 30 novembre l'acconto delle imposte sui redditi '98

Entro lunedì 30 novembre devono essere eseguiti i versamenti della seconda rata dell'acconto Irpef e Irpeg per il '98. L'obbligo riguarda tutti i contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta '97 da cui è risultato un debito superiore a 100.000 lire.

Il 30 novembre è anche il termine per il pagamento della rata dell'Irpef e del contributo al Servizio sanitario nazionale da parte dei contribuenti non titolari di partita Iva che abbiano optato per la rateizzazione dei versamenti.

I versamenti possono essere effettuati presso una qualsiasi banca autorizzata, oppure presso un qualsiasi ufficio postale o concessionario della riscossione.

## DALLE RIVISTE...

### Condono edilizio nelle zone vincolate Investire in immobili all'estero?

La rivista *i Contratti* (n. 4/98) pubblica un commento di Domenico Piombo alla sentenza della Cassazione sui patti in deroga per le locazioni transitorie.

Su *i Tributi locali e regionali* (n. 3/98) articolo di Silvia Attili sulla nuova tariffa rifiuti ("Problemi gestionali, metodi di elaborazione della tariffa e categorie di rifiuti").

Domenico Rodella tratta di "Indennità di espropriazione, dichiarazione Ici e ritenute fiscali" su *l'ufficio tecnico* (n. 6/98). Sulla stessa rivista (n. 7/8-98) articolo di Angelo Esposito sul condono edilizio nelle zone vincolate.

Il n. 31/98 de *il fisco* pubblica uno studio di Luca Del Federico sul trattamento fiscale delle aree cedute gratuitamente ai comuni ed un altro di Sergio La Rocca sul regime fiscale delle indennità di esproprio. Sul successivo numero della stessa rivista Giorgio Spaziani Testa commenta la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Parma che ha stabilito che solai, cantine e garages sono esclusi dalla tassa rifiuti.

*Il mondo* (n. 37/98) pubblica un'inchiesta dal titolo "Beni rifugio. Investire in immobili residenziali oltre confine".

Cinzia Guglielmello pubblica su *Giustizia civile* (n. 7-8/98) un accurato studio dal titolo "La c.d. accessione invertita a favore della Pubblica amministrazione".

Su *Consulente Immobiliare* (n. 591/98) articolo di Raffaele Gigante sull'adeguamento degli impianti termici.

Filippa Inglima Modica si occupa dei "Provvedimenti di requisizione di alloggi di proprietà privata" (e della relativa responsabilità dei danni procurati a terzi) sulla *Rivista giuridica di polizia* (n. 4/98).

Diversi articoli da segnalare, a proposito di contratti preliminari, dalla *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (n. 3/98): quelli di Luigi Mengoni (La pubblicità del contratto preliminare e dei contratti condizionati nei libri fondiari), Corrado Chessa (Il termine di efficacia della trascrizione del preliminare) e Paolo Efisio Corrias (La nuova disciplina della trascrizione del contratto preliminare e le attuali prospettive di inquadramento del c.d. preliminare ad effetti anticipati).

Su *Consulenza casa* (n. 8/98) Maurizio Bruno tratta delle immissioni sonore in ambito condominiale.

La rivista *Anci* (nn. 8-9/98) ospita un articolo di Pietro Morrone dal titolo "Più autonomia decisionale in materia di Ici per i Comuni".

Su *Giurisprudenza italiana* (luglio '98) Mario Ermini commenta la sentenza della Cassazione a sezioni unite sulla disciplina della durata delle locazioni ex art. 42 legge n. 392/98 mentre Elio Bergamo svolge "Alcune riflessioni in tema di trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in autonomo".

Per finire, il *Corriere tributario*. Che pubblica sul n. 33/98 uno studio di Paolo Chinetti sui contributi a favore dei Consorzi di Bonifica e sul numero del 28 settembre un articolo di Angelo Busani sulla determinazione della rendita catastale per gli immobili vincolati.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

### Spetta al conduttore pagare il bollo sulle ricevute dei canoni

Capita non di rado che l'inquilino non voglia rimborsare al proprietario la marca da bollo apposta sulle ricevute del canone. Occorre al riguardo ricordare che, secondo l'art. 1196 del Codice civile, le spese del pagamento sono a carico del debitore, per tali intendendosi le spese della raccomandata con cui si spedisce l'assegno oppure le commissioni bancarie, qualora del pagamento sia incaricata una banca. Inoltre, secondo l'art. 1199 del Codice civile, il creditore (nella fattispecie, il locatore) che riceve il pagamento deve, a richiesta e a spese del debitore, rilasciare la quietanza. Ciò significa che, se il rilascio della quietanza o ricevuta comporta una spesa corrispondente all'onere fiscale dell'imposta di bollo, tale spesa va certamente a carico del conduttore che paga, il quale la deve quindi rimborsare.

Il rimborso di tale onere fiscale non costituisce canone in senso proprio e difficilmente il mancato pagamento, anche se ripetuto nel tempo e frequente, potrebbe costituire motivo di azione per la risoluzione del contratto e ancor meno per uno sfratto per morosità.

### Ici: come colpire i non residenti

"La situazione che si determina consente di eludere il principio della responsabilità nelle imposizioni, in quanto in molti casi si vengono ad incidere soggetti non residenti che quindi non fanno parte del corpo elettorale del Comune".

La frase, contenuta nella relazione sugli enti locali elaborata dalla Corte dei conti, si riferisce ai Comuni turistici, che si diletano di colpire con aliquote Ici elevatissime l'abitazione dei non residenti. Gli scopi raggiunti sono così molteplici: l'introito per l'erario municipale cresce; le proteste dei contribuenti tartassati non possono tradursi in un voto amministrativo contrario alla maggioranza responsabile della delibera Ici perché si tratta di votanti in altro Comune; i cittadini residenti si sentono gratificati per essere - di solito - esclusi dal tetto di aliquota assegnato ai non residenti. Tutti vantaggi per chi amministra, senza danno alcuno. E naturalmente il principio pluriscolare che vorrebbe legate contribuzione e rappresentanza resta inapplicato.

## Sondaggio Confedilizia sulla propensione all'acquisto di una seconda casa

Per valutare la propensione a comprare una seconda casa non per investimento, bensì per propria disponibilità, l'Ufficio studi della Confedilizia ha svolto una ricerca intervistando telefonicamente un campione di 750 proprietari della sola propria abitazione principale, aderenti alla Confedilizia. La domanda posta è stata: "Sarebbe interessato all'acquisto di una seconda casa non per locazione?".

È risultato quasi un plebiscito d'interesse, a conferma della considerazione che la casa rappresenta un valore solido per gli italiani e che il desiderio di ampliare, in certo modo, le mura della propria abitazione principale è quasi connaturato. Il sentimento della proprietà, cioè, e in questo caso della proprietà immobiliare, è così penetrato nei nostri connazionali da sollecitarli a investire in un secondo appartamento non allo scopo di trarne un reddito bensì per soddisfare altre esigenze. In primo luogo, la villeggia-

### Domanda: sarebbe interessato all'acquisto di una seconda casa non per locazione?

Sì, per villeggiatura	39%
Sì, per necessità di studio dei figli	12%
Sì, per svolgere attività professionale	32%
Sì, per altri scopi	4%
Non interessa	13%

Dati relativi al campione (750 proprietari della sola abitazione principale, aderenti alla Confedilizia, intervistati telefonicamente)

Fonte: Confedilizia - Ufficio Studi

tura, cioè la tipica seconda casa per il tempo libero. Sono quasi i 2/5 degli intervistati a pensare ad un acquisto per trascorrere le ferie e le vacanze estive, in primo luogo, e poi i fine settimana. Da rilevare la predilezione particolare per la campagna, superiore a quella per il mare, a sua volta preferito ai monti e ai laghi.

Segue - interessando circa 1/3 di intervistati - l'esigenza di prendere casa per svolgere attività professionale (o lavorativa in genere). In maniera diffusa si preferirebbe, quindi, che dopo la casa d'abitazione anche l'ufficio fosse di proprietà. È da rilevare quanto sia alta questa percentuale, indice dell'insoddisfazione di non poter disporre dello studio in proprietà, soprattutto nelle maggiori città.

Largamente distante viene, con poco più di 1/10 del campione, l'esigenza di una seconda casa per lo studio dei figli. Si tratta quasi sempre di una casa in una grande città. Da notare che la diffusione delle sedi d'istruzione superiore reca con sé, inevitabilmente, la diminuzione di questa esigenza, che può essere vista ormai insieme con la generica necessità di acquistare una seconda casa da destinare poi ai figli, indipendentemente dalla necessità di studio.

Solo il 13% ha dichiarato di non essere interessato all'acquisto di una seconda casa. In tale percentuale rientrano, di là di titubanze determinate dalla spesa, i non pochi che amano trascorrere il tempo libero viaggiando e quindi senza disporre di una sede fissa; oltre ai *singles*. Ne resta confermata la diffusa "voglia di proprietà" dell'abitazione, anche intesa come seconda casa.

## Senato rinvia di un anno tariffa rifiuti solidi urbani

La tariffa sui rifiuti solidi urbani entrerà in vigore il 1 gennaio del 2000 e non più il 1 gennaio del 1999. La proroga è stata decisa dalla Commissione ambiente di Palazzo Madama, che ha approvato a vasta maggioranza un emendamento ad un disegno di legge recante nuovi interventi in campo ambientale. La Commissione ha anche deciso una più graduale applicazione della tariffa secondo modalità che verranno stabilite dal regolamento del ministero.

"Formalmente - ha commentato Fausto Giovanelli (Ds), presidente della Commissione - è un rinvio, ma in realtà si tratta di un'accelerazione rivolta a creare le condizioni per concretizzare l'attuazione di questa novità".

Giovanelli definisce, poi, una vera e propria "rivoluzione" il passaggio dalla tassa alla tariffa, perché con le norme proposte dal ministro Ronchi si introduce il principio della cosiddetta "fiscalità ambientale", in base al quale chi più inquina più pagherà.

Un giudizio positivo sullo slittamento di un anno della tariffa sui rifiuti solidi urbani viene espresso anche dal sen. Pino Specchia (An). "Con il rinvio di un anno abbiamo risposto - ha detto Specchia - ad una sollecitazione pervenuta da molti settori interessati. Sarà così possibile dar vita ad una gestione più funzionale delle tariffe e potranno essere evitati eccessivi aumenti".

## Quando si diventa sostituto di imposta

Si ripropone periodicamente un quesito sorto al tempo dell'emanazione della legge 449/97 (cfr. *Cn* genn. '98), collegata alla Finanziaria '98 e, in particolare, dell'introduzione della figura del condominio sostituto di imposta: l'obbligo dell'effettuazione della ritenuta d'acconto ai fini dell'Irpef sorge solo in presenza di condominio o anche quando, ad esempio, due soggetti siano comproprietari di un edificio ovvero, ancora, in caso di unica persona fisica proprietaria di un intero palazzo?

A questo proposito si ribadisce quanto precisato in più occasioni, in sede di riunioni organizzative e di Coordinamento tributario della Confedilizia. La legge, pur con tutti i suoi limiti (l'art. 21, commi 11 e 14, è stato steso in una forma assai discutibile ed è il frutto di sconcertati interventi modificativi durante l'iter del disegno di legge), su un punto è però chiara: fra i soggetti obbligati ad effettuare le ritenute ed ad adempiere agli obblighi collegati è stato inserito "il condominio" (sulla necessità della successiva locuzione "quale sostituto di imposta" è forse ormai sterile interrogarsi). Ne consegue che la necessità di assoggettare a ritenuta fiscale le somme erogate a dipendenti e collaboratori si presenta solo quando la controparte di tali soggetti sia quello che dal punto di vista del diritto civile è considerato condominio (l'ente di gestione sornito di personalità giuridica, che si ha quando in un edificio esistono più proprietari esclusivi di più parti distinte, i quali per necessità pratiche sono, in comune, proprietari *pro indiviso* di altre parti dell'edificio; cfr. artt. 1117 e seguenti c.c.).

La nostra idea, non è che la dittatura debba inevitabilmente estirpare la libertà, quanto piuttosto che la pianificazione porta alla dittatura per la ragione che la dittatura è il più efficace strumento di coercizione e di imposizione di ideali e, in quanto tale, essa è essenziale se si vuole che sia possibile una pianificazione centralizzata su larga scala. Il contrasto tra pianificazione e democrazia origina semplicemente dal fatto che la democrazia è un ostacolo alla soppressione della libertà, soppressione che è invece richiesta dalla direzione dell'attività economica.

Friedrich August Von Hayek

## Case popolari a morosità diffusa (e redditi alti)

Gli Istituti che - con denominazioni sempre più diverse negli ultimi anni a seconda delle Regioni, mentre un tempo tutti si chiamavano Iacp - provvedono all'offerta di edilizia residenziale pubblica sono 106. Un recente rapporto curato dall'organismo che li raggruppa in sede nazionale (la Federcasa Aniacap) permette di riscontrare alcuni dati che meritano una segnalazione.

Gli immobili ceduti hanno consentito introiti che sono saliti dai 223 miliardi di lire del '93 ai 726 del '96. Le vendite sono risultate oltremodo differenziate fra le varie Regioni, tanto che nelle Marche, in Piemonte e in Emilia Romagna i relativi introiti hanno rappresentato oltre un quinto delle entrate complessive degli enti, mentre percentuali insignificanti (sotto il 4%) si sono registrate in Abruzzo, Sardegna, Calabria, Campania e Molise (fino al caso limite della Valle d'Aosta, che non risulta aver venduto una sola unità immobiliare). Nel 1995 risultano vendute 8.447 unità abitative, con un ricavo medio di poco più di 45 milioni di lire.

Un dato abbastanza sorprendente riguarda il reddito medio dei nuclei familiari che usufruiscono dell'edilizia residenziale pubblica. Si nota infatti che nelle province di Milano e di Pavia tale reddito supera i tre milioni e mezzo di lire al mese, mentre a Prato il reddito familiare sfonda il tetto dei quattro milioni e mezzo. Sono redditi che in molti casi dovrebbero consentire un accesso al mercato libero, e non già l'occupazione di alloggi riservati a bisognosi privi dei redditi necessari per il normale mercato delle locazioni.

Molto grave anche la morosità di esercizio. I dati, riferiti al 1995, fanno rilevare che sono una decina le province in cui la morosità è intorno o addirittura superiore a un quinto degli assegnatari. Si notano il 24% di Aosta, il 25% di Sassari e di Potenza, il 28% di Agrigento e il 30% di Rieti. Se poi si va a vedere la morosità consolidata - calcolata cioè su tutti gli anni antecedenti il 1995 e non sulla sola annata di riferimento - emergono risultati sconvolgenti. Gli Istituti case popolari di Agrigento, Messina e Teramo denunciano una morosità consolidata intorno al 50%, Roma e Cosenza sono sul 57%, Bari sul 64% e Catanzaro addirittura sul 78%: il che vale a dire che in quest'ultima provincia appena un assegnatario su cinque è in regola col pagamento dei canoni.

## L'imposta di registro in attesa dello sfratto

A proposito dell'imposta di registro dovuta dopo la scadenza del contratto di locazione abitativa e non abitativa, e più precisamente nel corso della esecuzione forzata di un procedimento di sfratto, si registrano opinioni contrastanti. Al riguardo si premette che l'ex conduttore che non restituisce l'immobile dopo la scadenza del contratto, e quindi non adempie all'obbligazione prevista dall'art. 1590 c.c., deve corrispondere al locatore il risarcimento del danno, che, ai sensi dell'art. 1591 c.c., è commisurato al canone; salvo il maggior danno. Ne consegue che le somme che i conduttori (ma si dovrebbe dire gli ex conduttori) soggetti a sfratto corrispondono ai locatori (meglio si direbbe agli locatori) mensilmente o periodicamente con le stesse modalità del canone di locazione, non possono essere considerate a nessun effetto canonici di locazione, ma solo risarcimento (propriamente indennità di occupazione), come tale estraneo alla imposta di registro, a meno che non sia oggetto di una specifica transazione; ma in tal caso presupposto dell'imposta è la transazione come contratto, e non l'obbligazione risarcitoria che deriva per legge dall'inadempimento.

Quindi sull'importo, corrisposto a titolo risarcitorio dall'ex conduttore ai sensi dell'art. 1591 c.c., la rigorosa ed esatta applicazione dell'attuale disciplina dell'imposta di registro non comporterà il pagamento dell'imposta di registro, né richiede la dichiarazione da parte del proprietario o dell'ex conduttore dell'occupazione quale presupposto della imposta. Inutile obiettare che la scarsa efficacia dei provvedimenti di sfratto e la durata infinita delle esecuzioni forzate tendono, nell'opinione comune, ad assimilare di fatto ed empiricamente il periodo dell'occupazione ad una proroga sostanziale della locazione, in quanto in nessun modo le somme pagate dall'ex conduttore in mora nel rilascio dell'immobile locato possono essere equiparate a canoni.

Non si vede quindi quale validità possa avere la prassi, pure consigliata da taluni Uffici del registro, di autodichiarare - da parte del locatore - la riscossione dell'indennità e corrispondere sull'importo autodichiarato l'aliquota del 3% l'anno. Ed ancor meno si comprende la soluzione del Ministero delle Finanze n. 27/E/1997, nella quale si ipotizza, al di fuori di ogni ragionevole principio, una sorta di ultrattività del contratto di locazione nel corso dello sfratto sia pure agli effetti Iva, ma con possibile estensione del principio alla applicazione della aliquota del 3% ai sensi dell'art. 9 della vigente tariffa del registro (ma per la verità con riferimento ad una

fattispecie affatto peculiare).

Fermo restando quindi l'obbligo tassativo di denunciare l'indennità di occupazione agli effetti Irpef, la soluzione più probabile (con la consapevolezza da parte degli interessati di dover affrontare possibili dissensi da parte dell'Amministrazione Finanziaria) resta quella di non corrispondere più l'imposta di registro dopo la scadenza del contratto nel caso che sia stata comunicata disdetta ed a maggior ragione in caso di sfratto in corso. Per completezza si dovrebbe anche osservare che il principio stabilito dall'art. 8 della legge 392/'78, secondo il quale l'imposta di registro sul contratto è a carico, per metà ciascuno, del conduttore e del locatore, non può valere per l'imposta nella misura del 3% pagata dopo la scadenza del contratto e che (se dovuta, come Confedilizia non ritiene) dovrebbe essere a carico per intero del conduttore, rappresentando una conseguenza del suo inadempimento.

Il liberalismo economico si oppone a che la concorrenza venga sostituita da altri metodi, ad essa inferiori, di coordinazione degli sforzi umani. Ed esso considera la concorrenza come superiore, non solo perché nella maggioranza dei casi essa costituisce il metodo più efficace che noi conosciamo, ma ancor più perché essa è l'unico metodo tramite il quale le nostre attività possono essere adattate l'una all'altra senza intervento coercitivo o arbitrario dell'autorità.

*Friedrich August Von Hayek*

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Rispondendo ad un'interrogazione dell'on. Messa, di An, il ministro delle Finanze, Visco, specifica che l'Amministrazione finanziaria non ha alcuna competenza nei confronti dei Consorzi di bonifica.

Il sen. Lo Curzio, popolare, chiede al ministro delle Finanze, con un'interrogazione, l'esenzione dall'Ici di alcune categorie di proprietari, fra i quali quelli della sola casa di abitazione.

Rispondendo ad un'interrogazione dell'on. Pampo (An), il sottosegretario per il Lavoro, Pizzinato, ha specificato che l'Inail ha chiesto di investire in immobili una quota del 30% delle proprie disponibilità finanziarie, in luogo del 15% previsto dalla legge come massimo.

Un progetto di legge di riforma di numerosi articoli del Codice civile relativi al condominio è sottoscritto dal deputato leghista Apolloni.

L'on. Storace (An) interroga il ministro per le Politiche agricole per sapere se la sentenza della Corte costituzionale che ammette la sospensione del pagamento dei contributi consortili di bonifica "sia stata accolta in tutte le Regioni".

La on. Mazzuca Poggiolini (Rinnovamento italiano) interroga il ministro per le Politiche agricole perché intervenga al fine di escludere dall'appartenenza ad un Consorzio di bonifica gli abitanti delle zone urbanizzate di Roma.

Rispondendo ad un'interpellanza del sen. Lauro (Fi), il sottosegretario alle Finanze Castellani ha dichiarato che il Governo non intende introdurre la disciplina del "caso d'uso" per l'accatastamento dei fabbricati.

I deputati di An Butti, Foti e Giorgetti chiedono al ministro delle Finanze, considerato il crescente peso dell'Ici, di congelare l'istituzione dell'addizionale comunale sull'Irpef.

Il sen. Cerami, dell'Udr, ha presentato un disegno di legge per l'istituzione dell'albo degli amministratori di immobili in condominio.

Un gruppo di deputati leghisti, primo firmatario l'on. Comino, ha presentato e poi ritirato una mozione nella quale si invitava il Governo a "ricodificare e ripianificare il ruolo dei Consorzi di bonifica".

Il sen. Carcarino, di Rifondazione comunista, in un intervento in aula sollecita il Governo a "un intervento per una moratoria dell'esecuzione degli sfratti ad esclusione di casi particolari o di quelli per morosità".



## Su Raiuno il 16 novembre in onda la Confedilizia

Anche due trasmissioni radio

Nuova trasmissione per la Confedilizia nell'ambito delle tribune televisive dell'accesso. *Dieci minuti di Confedilizia* verrà trasmessa lunedì 16 novembre, su Raiuno, alle 9,35 circa, appena dopo la chiusura di *Uno mattina*.

Alla Confedilizia saranno dedicate - dopo quella dell'8 ottobre - anche due trasmissioni radio che andranno in onda su Radiouno rispettivamente il 2 novembre ed il 27 novembre, entrambe alle ore 20,40.

## Cremse: per il 41% 260.000 entro il '98

Il Cremse (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia) ha fatto il punto sull'operazione 41%. In base ai dati forniti dai Centri servizi del Ministero delle Finanze, alla fine di luglio le domande pervenute per l'ottenimento della detrazione fiscale Irpef per le manutenzioni e ristrutturazioni di immobili, erano 160.000, una quota delle quali riguardante lavori relativi al '97. Una stima elaborata dall'istituto di ricerca prevede che entro la fine del '98 il numero delle domande presentate raggiungerà quota 260.000; considerando in 80 milioni di lire l'importo medio dei lavori, il Cremse valuta in 20.000 miliardi di lire il giro di affari complessivo a fine anno. Da notare che le analisi dell'istituto per il '97 stimavano l'attività di recupero e manutenzione del patrimonio residenziale in 50.000 miliardi, individuando 12.000 miliardi di quota legale. Il risultato sarebbe dunque quello di un aumento del mercato legale pari a 8.000 miliardi di lire.

Il Cremse allarga il tema del proprio studio analizzando i comportamenti di famiglie e condomini rispetto alla legge. I dati acquisiti consentono di rilevare che gli effetti dell'introduzione dell'agevolazione fiscale sono stati più consistenti per il segmento dei condomini rispetto a quello delle singole abitazioni. In particolare, degli 8.000 miliardi di lire emersi nel 1998, 5.000 riguardano lavori su edifici plurifamiliari e 3.000 sulle singole abitazioni.

Un'ulteriore valutazione del centro di ricerche ipotizza il risultato di questa tendenza in termini di entrate e uscite per lo Stato. Nel periodo 1998-2004, l'operazione porterà - secondo il Cremse - ad un incremento del mercato legale pari a 58.000 miliardi di lire, con l'ulteriore effetto, sui conti dello Stato, di un avanzo di bilancio di 4.225 miliardi.

## Come disfarsi dei mobili lasciati dallo sfrattato

Un problema molto diffuso e ancora privo di una soddisfacente soluzione pratica è quello dei mobili o arredi abbandonati dagli inquilini dopo l'esecuzione di uno sfratto.

In astratto, è evidente che l'inquilino il quale non ha adempiuto a suo tempo all'obbligazione di rilasciare tempestivamente l'immobile, incorre in questi casi in un'ulteriore violazione del contratto, avendolo lasciato occupato da immobili o arredi, con ciò impedendone al proprietario la piena disponibilità.

Sul piano pratico, invece, bisogna dire che non esiste un sistema che garantisca una efficace esecuzione forzata di tale obbligazione.

Le soluzioni quindi possono essere, sul piano concreto, le seguenti. Se l'immobile e gli arredi sono di nessun valore, il proprietario, dopo averne attentamente documentato la consistenza e la natura (con fotografie, testimonianze o altro), può disfarsene ricorrendo allo smaltimento dei rifiuti urbani.

Ma se si tratta di mobili che hanno mantenuto un qualche sia pur modesto valore, ciò non è possibile, in quanto il proprietario, se li disperdesse o li distruggesse, sarebbe responsabile nei confronti del conduttore. In tal caso egli può accantonarli in qualche locale di sua proprietà comunicando all'ex conduttore che ogni danno o spesa sarà a suo carico; oppure può cercare di sottoporli a pignoramento per il recupero di crediti non soddisfatti dipendenti dal cessato rapporto di locazione, ovvero, infine, può affidarli ad un terzo depositario, nei confronti del quale egli sarà tuttavia responsabile del compenso per il deposito, salvo chiederne rimborso a carico dell'inquilino (se questo sarà reperibile e, soprattutto, solvibile). Il custode può agire anche ex art. 2797 (Cass. 3.6.94 n. 5381), ma si tratta di procedura lunga e complicata.

## Occupazione abusiva beni demaniali

Quali sono i presupposti in presenza dei quali si può procedere alla riscossione coattiva degli indennizzi per occupazione abusiva di beni demaniali utilizzando lo strumento del ruolo? Al quesito ha fornito una risposta il Ministero delle Finanze con la circolare 202/E dell'11.8.'98, disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni interessate.

Dopo aver ricordato che solo i titoli certi, liquidi ed esigibili possono essere portati ad esecuzione, la circolare rileva che in materia tributaria - ai fini delle imposte dirette e dell'Iva - sono delle specifiche norme di legge ad attribuire esecutorietà totale o parziale agli avvisi di accertamento. Per quanto riguarda l'occupazione abusiva di immobili demaniali, invece, non esistono disposizioni di analogo contenuto, con la conseguenza che l'Amministrazione deve ottenere in via giudiziale la costituzione del titolo esecutivo. Di conseguenza, l'atto che determina il debito dei soggetti che hanno occupato abusivamente immobili statali può essere posto a fondamento della riscossione coattiva solo dopo che la quantificazione delle somme dovute sia stata confermata da una sentenza passata in giudicato, emessa a seguito dell'azione di accertamento promossa dinanzi all'autorità giudiziaria dal competente ufficio finanziario.

## Cambia la riscossione coattiva dei tributi

È stato approvato definitivamente dal Parlamento un decreto legislativo che riordina il sistema di riscossione coattiva dei tributi. Fra le principali novità contenute nel provvedimento, si segnala anzitutto l'obiettivo dello snellimento e della razionalizzazione delle procedure di esecuzione secondo le seguenti modalità: notifica di un unico atto con funzioni di avviso di pagamento e di mora; preclusione dell'espropriazione immobiliare per i debiti inferiori a un determinato importo e fissazione degli importi dei crediti, congrui in rapporto al valore degli immobili, al di sopra dei quali si può procedere direttamente all'espropriazione e al di sotto dei quali si provvede all'iscrizione di ipoteca legale sul bene; revisione e semplificazione delle procedure di vendita di beni immobili e mobili registrati; facoltà, per il concessionario, di non procedere, per motivate ragioni, all'esecuzione mobiliare mediante accesso alla casa di abitazione del debitore, con eventuale utilizzazione degli istituti di vendite giudiziarie.

Altri elementi di rilievo del provvedimento sono inoltre l'affidamento del servizio della riscossione mediante ruolo unicamente a società per azioni aventi per oggetto esclusivo lo svolgimento dell'attività di riscossione e dei compiti ad essa legati e l'eliminazione del cosiddetto "obbligo del non riscosso come riscosso", consistente nell'anticipazione delle imposte da riscuotere.

## Bonifica Veneto

La rivista *Agricoltura delle Venezie*, mensile a cura della Consulta per l'Agricoltura e le Foreste del Veneto, ha pubblicato recentemente, nel n. 5/1998, un interessante studio con il titolo "*Bonifica: a proposito di contribuenza*", elaborato dal nostro associato geom. Antonio Rossi che lo ha scritto nella sua qualità di consigliere del Consorzio di bonifica Polesine-Adige-Canalbiano (Rovigo), con lo scopo di portare chiarezza nel contestatissimo balzello consortile sulla casa.

L'articolo risulta inserito fra altri due importanti apporti in materia, uno del prof. Ottone Ferro, presidente della citata Consulta, e l'altro del dott. Renzo Michelotto, che intervista il direttore generale dell'Anbi-Associazione nazionale fra i Consorzi di bonifica.

Con citazioni varie di leggi ed appropriate considerazioni tecniche

Il movimento moderno a favore della pianificazione è un movimento contro la concorrenza in quanto tale, è una nuova bandiera attorno alla quale si sono riuniti i vecchi nemici della concorrenza. E per quanto interessi di tutti i tipi tentino ora di ristabilire, sotto questa bandiera, privilegi che l'epoca liberale aveva spazzato via, è stata la propaganda socialista a favore della pianificazione che ha ridato rispettabilità all'opposizione contro la concorrenza tra persone di mentalità liberale.

*Friedrich August Von Hayek*

il geom. Rossi puntualizza i diversi criteri adottati per la contribuenza consortile nel Veneto in conseguenza della legge nazionale sulla bonifica integrale tuttora vigente (r.d. n. 215/1933) e di quella regionale di riordino dei Consorzi di bonifica su delega dello Stato (l.r. Veneto n. 3/1976 e successive).

L'elaborazione di nuovi piani di classifica degli immobili entrati in vigore perlopiù nel 1982 con criteri diversi da quelli antecedenti - del 1933 - determina le note controversie fra le due categorie dei proprietari d'immobili, quelli urbani e quelli agricoli.

Con lo scopo di porre fine al contenzioso, il Consiglio regionale Veneto ha approvato la legge 19/08/1996, n. 25, le cui norme potrebbero risolvere la vertenza in atto qualora vengano correttamente applicate, anche se - invece - il relativo regolamento (approvato dalla Giunta regionale con delibera 3/3/1998 n. 575) ne distorce i contenuti.

Lo studio completo può essere richiesto all'Associazione della proprietà edilizia di Rovigo.

## Agevolazione Tosap, il 90% dei capoluoghi non la concede

I Comuni non contribuiscono ad agevolare il recupero edilizio. Non hanno infatti voluto utilizzare come avrebbero potuto la norma della Finanziaria del '98 (art. 1, comma 4, legge 449/97) che ha previsto - per consentire il diffuso recupero degli immobili - le cosiddette agevolazioni del 41%, nell'ambito delle quali rientrava anche la possibilità, attribuita ai Comuni, di deliberare l'esenzione dal pagamento della Tosap (tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche). I Comuni, cioè, avrebbero potuto prevedere, a favore dei proprietari e dei condomini che avessero effettuato opere di recupero edilizio, l'esenzione dalla Tosap, che si paga nel caso di ponteggi per i lavori.

Una ricerca svolta dall'Ufficio Studi della Confedilizia fra tutti i 103 capoluoghi di provincia ha consentito di verificare che pochissimi sono i Comuni che hanno deliberato l'esenzione dalla Tosap. Si tratta in tutto di soli undici centri: Biella, Como, Rovigo, Livorno, Ancona, Ascoli Piceno, Viterbo, Frosinone, Chieti, Campobasso e Napoli.

Il dato è così commentato dal presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: "Ancora una volta emerge con chiarezza un fatto incontestabile: gli enti locali lucrano da tutte le fonti impositive disponibili. Il federalismo fiscale viene interpretato nel solo senso di fiscalismo puro e semplice. Di qui l'ascesa irresistibile verso il massimo dell'aliquota Ici; di qui l'adozione del massimo di legge per il tributo ecologico; di qui - è il caso presente - la scelta, da parte del 90% dei Comuni capoluogo, di non concedere l'esenzione dalla Tosap. La possibilità conferita ai Comuni serviva a costituire un 'pacchetto agevolativo' per stimolare a lavori edilizi proprietari di casa e condomini, così da rinnovare il patrimonio abitativo. Ai vantaggi concessi dallo Stato, da un lato, si potevano sommare quelli concessi dai Comuni, dall'altro. Si è visto quanto poco numerosi siano stati i Comuni che hanno dimostrato sensibilità al riguardo, gli altri antepoendo, come sempre, motivazioni immediate di cassa al recupero del patrimonio immobiliare".

Il contrasto tra un sistema liberale e un sistema totalmente pianificato è illustrato in modo tipico dal fatto che sia i nazisti sia i socialisti protestano contro «l'artificiosa separazione dell'economia dalla politica» e dal fatto che sia gli uni che gli altri vogliono parimenti il dominio della politica sull'economia.

Friedrich August Von Hayek

## Il contributo di bonifica va riferito al terreno

Vi sono Consorzi di bonifica che stabiliscono l'imposizione del contributo computando la superficie delle singole unità immobiliari invece di far riferimento al sedime dell'edificio. L'applicazione di tale principio non risponde né all'unica normativa tuttora vigente per la contribuzione consortile - cioè la cosiddetta legge Serpieri (r.d. 215/33) - né alle ripetute sentenze della suprema magistratura. Il principio cui fare riferimento è, infatti, quello del beneficio che ciascun immobile concretamente trae dalle opere di bonifica e che determina un incremento di valore fondiario.

Orbene, nel caso di fabbricati che esistevano prima dell'esecuzione delle opere di bonifica occorre far riferimento allo stato dell'immobile quale era prima della bonifica. Non è infatti pensabile che ampliamenti, miglioramenti, sopralzi, innovazioni, realizzati a spese del proprietario vengano conteggiati ai fini del contributo di bonifica: il miglioramento di valore fondiario (cui costantemente fanno riferimento le sentenze della Cassazione) dipende in questo caso non dalle opere di bonifica bensì dall'attività del proprietario.

Se su un terreno è stato innalzato un edificio dopo la realizzazione delle opere di bonifica, si potrà imporre il contributo sulla base della superficie del terreno medesimo, tenendo conto esclusivamente dello stato del terreno al momento dell'avvio della bonifica. I Consorzi, quando impongono un contributo ai singoli appartamenti, moltiplicano artatamente a proprio favore quanto dovuto, posto che la costruzione dell'edificio e i suoi miglioramenti sono un portato dei capitali immessi dai proprietari e non già delle opere di bonifica. Certo vi è stato aumento di valore fondiario, ma per effetto delle spese sostenute dagli interessati.

Una trattazione della presente questione - estesa e ricca di riferimenti giurisprudenziali - si trova nello studio *Beneficio di bonifica e contributo consortile*, in due tomi, curato dall'Assoutenti (può essere consultato presso le Associazioni territoriali della Confedilizia).

Vivo interesse ha destato la decisione della Commissione tributaria di Parma, diffusa in sede nazionale dalla Confedilizia, in merito all'inapplicabilità della tassa rifiuti solidi urbani ai locali usati saltuariamente. Dell'argomento, si è occupata più volte anche la rubrica "Istruzioni per l'uso" di Radiouno, ripetutamente intervistando il Segretario Generale della Confedilizia.

Sopra, il titolo a tutta pagina di *Italia Oggi*.

## Per deliberare l'Ici il Comune deve prima quantificare il fabbisogno

Terza ripresa giudiziaria, terza sconfitta per il Comune di Perugia e terza - oltre che definitiva - vittoria della locale Confedilizia nella vertenza aperta per contestare la determinazione dell'Ici per l'anno 1993 nella misura - all'epoca massima - del 6 per mille. Contro la delibera del Comune la Confedilizia di Perugia, presieduta dall'ing. Armando Fronduti, aveva proposto ricorso al Tar dell'Umbria, che annullava la delibera per insufficienza di motivazione. L'appello del Comune era respinto dal Consiglio di Stato, che sanciva la legittimazione della Confedilizia ad impugnare la delibera, essendo l'impugnazione diretta a far valere un interesse sostanziale coincidente con quello degli associati. Il Comune faceva allora ricorso per Cassazione. La quale Cassazione, a Sezioni unite, ha rigettato il ricorso, dichiarando la giurisdizione del giudice amministrativo.

La sentenza delle Sezioni unite della Suprema Corte (di fronte alle quali la Confedilizia è stata ancora una volta assistita dal prof. Giuseppe Guarino) ha fatto propria la decisione del Consiglio di Stato, ritenendo illegittima la delibera "atteso che l'aliquota dell'Ici era stata determinata dal Comune di Perugia non già in presenza di un fabbisogno economico-finanziario predeterminato ed emergente alla data di approvazione del bilancio di previsione, bensì con riguardo ad un fabbisogno futuro, ancora in fase di studio, in contrasto con la finalità tipica del tributo, di finanziare con risorse proprie spese certe previste nel bilancio di previsione approvato, ed in contrasto con i principi ispiratori del nuovo sistema delle autonomie locali, introdotto con la legge n. 142/1990, secondo i quali l'autonomia finanziaria degli enti locali non può prescindere dalla certezza delle spese e delle entrate di bilancio derivanti annualmente dalle risorse proprie e trasferite di ogni singolo Comune".

È importante rimarcare il citato principio, perché esso suona come monito di corretta amministrazione ai Comuni: l'Ici non va considerata come una disponibilità dilatabile a piacere, perché la quantificazione del suo gettito e quindi la determinazione delle aliquote deve corrispondere a spese certe e ad un fabbisogno esistente, non ipotetico o peggio ancora costruibile successivamente all'avvenuta approvazione della delibera Ici.

## Contro l'abusivismo edilizio si schiera anche l'esercito

Per reprimere l'abusivismo edilizio gli attuali strumenti sembrano non essere più sufficienti. Ecco allora che, sulla base di quanto previsto dalla legge 662/96 (collegata alla Finanziaria '97; cfr. *Cn* genn. '97), il Ministero dei Lavori pubblici ha stipulato una convenzione con quello della Difesa. Lo scopo dell'accordo è quello di individuare modalità e procedure per attivare e utilizzare le strutture tecnico-operative militari "per le demolizioni di opere e costruzioni abusive edificate su suolo privato, con esclusione degli interventi su suolo demaniale, nel caso di impossibilità di affidamento secondo le normali procedure amministrative".

La convenzione stabilisce le procedure per l'utilizzo del Genio militare. Le richieste di intervento, formulate dalle amministrazioni competenti, devono essere vagliate da un apposito comitato, presieduto dal provveditore alle opere pubbliche. Accertata la validità delle richieste e predisposto il piano operativo, esso delibera la necessità di intervento del Genio militare. Il rappresentante militare esprime parere vincolante sulla fattibilità della demolizione e indica i relativi oneri.

## CONSIGLIO DI STATO

### Termini per l'impugnativa di una concessione edilizia illegittima

L'impugnativa di un atto amministrativo illegittimo va proposta al Tribunale amministrativo regionale nel termine di decadenza di 60 giorni. Tuttavia il dies a quo non decorre dalla data di emanazione dell'atto né dalla semplice notizia della sua emanazione o dalla vaga cognizione del suo contenuto. L'interessato, infatti, deve essere posto in grado di valutare compiutamente l'illegittimità del provvedimento concessorio rilasciato dal Comune. È, pertanto, indispensabile la conoscenza del contenuto dell'atto nei suoi termini essenziali e, quindi, delle caratteristiche oggettive evincibili dagli allegati grafici. Pertanto, anche nel caso di esposizione del cartello di inizio dei lavori con gli estremi della concessione rilasciata, non decorrono i termini di impugnativa, né la semplice richiesta di delucidazioni inoltrata al Comune è sufficiente a tal fine.

*Consiglio di Stato, sez. V, sent. n. 616 del 19 maggio 1998*

## CASSAZIONE

### Oneri accessori, prescrizione biennale

Il credito del locatore per il pagamento degli oneri accessori posti a carico del conduttore dall'articolo 9 della legge 392/1978 si prescrive nel termine di due anni indicato dall'articolo 6 della legge 841/1973 per il diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura di servizi posti, per contratto, a carico del conduttore, perché tale norma, anche se inserita in una legge relativa alla proroga dei contratti di locazione degli immobili a uso abitazione, introduce una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone di locazione e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'articolo 2948 del Cc, che risponde a un'esigenza di rapida definizione di quell'accessorio rapporto giuridico, comune a ogni locazione, e che è pertanto applicabile anche agli oneri accessori dovuti dal conduttore in base all'articolo 9 della legge 392/1978; né a ciò osta l'articolo 84 di quest'ultima legge che, disponendo l'abrogazione di tutte le norme incompatibili con la legge sull'equo canone, non può essere riferito anche alla disposizione in materia di prescrizione di cui all'articolo 6 della legge 841/1973.

*Sezione III, sentenza 12 novembre 1997 n. 11163 - Pres. Duva; Rel. Perconte Licatense; Pm (conf.) Ceniccola.*

### Più immobili, più locatori

**Locazione - Pluralità di immobili locati unitariamente - Trasferimento separato in corso di locazione - Conseguenze (Cod. civ., art. 817, 1602).**

Nell'ipotesi di successione *mortis causa* di soggetti diversi nella proprietà di più immobili locati unitariamente, il contratto di locazione si scinde in tanti distinti rapporti quanti sono gli eredi, i quali pertanto assumono, ciascuno per il bene di propria competenza, la veste di locatori ai sensi degli art. 1599 e 1602 c.c., con la conseguenza che al termine del rapporto locatizio ciascuno di essi può agire al fine di far valere il proprio autonomo diritto al rilascio della porzione acquistata, senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri acquirenti-locatori.

*Sezione III civile; sentenza 29 novembre 1996, n. 10654; Pres. Sciolla Lagrange Pusterla, Est. Fancelli, P.M. Sepe (concl. diff.)*

## COMMISSIONE CENTRALE

### Le vendite di aree fabbricabili

Perché sussistano gli estremi per l'applicabilità dell'art. 76, comma 3, n. 1), del D.P.R. n. 597/1973, occorre che la vendita di un appezzamento di terreno sia stata preceduta da lottizzazione o altra opera di urbanizzazione da parte del venditore. Mentre non ha rilievo che il terreno si trovi in una zona di "completamento".

**(Comm. tributaria centrale, Sez. XIV - Dec. n. 2733 del 7 giugno 1995, dep. il 6 luglio 1995)**

### Spetta all'ufficio provare il rapporto pertinenziale tra terreni e fabbricati

L'iscrizione catastale di un immobile non costituisce elemento probatorio insuperabile, in quanto occorre sempre tenere conto della situazione di fatto, della effettiva destinazione dei beni e della volontà delle parti in occasione del trasferimento immobiliare.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui l'Ufficio sostenga che un fabbricato accatastato come urbano, insistente su un terreno a destinazione agricola, malgrado le risultanze catastali, abbia destinazione rurale a servizio del fondo rustico, incombe a detto Ufficio l'onere di provare tale presunto rapporto pertinenziale in difformità dalle risultanze catastali. In mancanza di tale dimostrazione, alla cessione del fabbricato si applica l'aliquota dell'8 per cento e non quella del 15 per cento, prevista per i terreni agricoli.

**(Comm. tributaria centrale, Sez. VI - Dec. 11 ottobre 1995 (9 ottobre 1995), n. 3227 - Pres. Sgroi - Rel. Rizzi)**

Il funzionamento della concorrenza non solo esige una adeguata organizzazione di determinate istituzioni quali la moneta, i mercati e i canali di informazione - e alcune di queste istituzioni non possono essere fornite in maniera adeguata dall'impresa privata -, ma esso dipende prima di ogni altra cosa dall'esistenza di un appropriato sistema di leggi, un sistema di leggi progettato in modo tale da preservare la concorrenza e da farla funzionare nel modo più proficuo possibile.

*Friedrich August Von Hayek*



## Se l'inquilino chiede di installare l'ascensore

Accade molto di frequente che all'interno di un condominio senza ascensore l'inquilino - sovente anziano - di un appartamento posto agli ultimi piani di un palazzo, chieda al condominio di essere autorizzato a provvedere alla installazione a sue spese di un ascensore.

Il problema è inquadrabile nella previsione dell'art. 1120 c.c. e degli artt. 1 e seguenti della l. 13/89 sul superamento delle barriere architettoniche. In linea di massima, l'assemblea può deliberare l'installazione di un ascensore: se in prima convocazione, con il numero dei voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio; se in seconda convocazione, con la maggioranza di almeno un terzo del valore dell'edificio. Se l'ascensore viene quindi installato con questo procedimento, l'impianto diviene di proprietà di tutti i condòmini e tutti debbono contribuire alle spese di installazione e manutenzione e di esercizio.

I problemi sorgono invece quando non esiste maggioranza favorevole all'impianto o addirittura la maggioranza è contraria. In questo caso l'art. 2 della legge 13/89 ha stabilito che quando il condominio rifiuti di deliberare o non deliberi entro tre mesi dalla richiesta, i condòmini portatori di handicap possono installare a proprie spese un impianto servo scala, oppure strutture mobili e facilmente rimovibili, modificando se necessario le porte di accesso degli ascensori. Ciò significa che in caso di opposizione del condominio, i condòmini handicappati (ma la norma è interpretata nel senso che l'inquilino portatore di handicap ha gli stessi diritti, con il consenso del condòmino-locatore) possono procedere direttamente alla installazione non dell'ascensore ma di un meccanismo sostitutivo quale il servo scala.

Peraltro, da tempo e quindi da prima della approvazione della legge 13/89, la giurisprudenza ammetteva anche l'installazione dell'ascensore da parte di un singolo condòmino o di un gruppo limitato di condòmini, a condizione che l'impianto fosse compatibile con le strutture condominiali e cioè fosse inseribile nell'edificio senza notevoli alterazioni delle scale, della pareti perimetrali od altro e ciò a prescindere dall'esistenza o meno di portatori di handicap o anziani. Si deve anche dire che l'inquilino può provvedere alla installazione dell'ascensore a condizione che vi sia il consenso espresso o tacito del proprietario locatore, e che tale consenso non può essere rifiutato se non per motivi assolutamente giustificati (per esempio pericolo di danno per l'edificio).

Infine l'installazione dell'ascensore da parte dell'inquilino non

porterà alcuna variazione del canone di locazione, mentre le spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria faranno carico esclusivamente all'inquilino. È evidente altresì che trattandosi di impianto fisso tuttavia rimovibile, al momento della cessazione della locazione lo stesso potrà essere smontato e portato via a spese dell'inquilino, ripristinando perfettamente la situazione preesistente.

La nostra libertà di scelta in una società competitiva si basa sul fatto che, se una persona rifiuta di soddisfare i nostri desideri, noi possiamo rivolgerci ad un'altra persona. Ma se ci troviamo di fronte ad un monopolista, noi saremo alla sua mercé. E un'autorità che diriga l'intero sistema economico sarebbe il monopolista più potente che si possa immaginare.

*Friedrich August Von Hayek*

## CASE POPOLARI LIMITI DI REDDITO

Regioni	Reddito convenzionale decadenza	Reddito imponibile decadenza
ABRUZZO	36.750.000	61.250.000
BASILICATA	36.750.000	61.250.000
CALABRIA	36.750.000	61.250.000
CAMPANIA	36.750.000	61.250.000
EMILIA-ROMAGNA	63.000.000	105.000.000
LAZIO	42.000.000	70.000.000
LIGURIA	42.000.000	70.000.000
LOMBARDIA	42.000.000	70.000.000
MARCHE	36.750.000	61.250.000
MOLISE	35.000.000	59.166.670
PUGLIA	42.000.000	70.000.000
SARDEGNA	42.000.000	70.000.000
SICILIA	opera ancora con il DPR 1035/1972	
TOSCANA	36.750.000	61.250.000
TRENTINO	42.000.000	70.000.000
UMBRIA	42.000.000	70.000.000
VALLE D'AOSTA	42.000.000	70.000.000
VENETO	36.750.000	61.250.000

*Nella prima colonna sono riportate le Regioni; nella seconda il limite di reddito convenzionale per famiglia oltre il quale decade il diritto all'alloggio di edilizia residenziale pubblica; nella terza il corrispondente limite di reddito imponibile.*

CONFEDILIZIA - UFFICIO STUDI

## TUTTOCONDOMINIO

### Amministratore giudiziario

In virtù di quanto dispone il quarto comma dell'art. 1105 c.c., se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore. Per un'autorevole dottrina tale nomina si distingue da quella di cui al primo comma dell'art. 1129 c.c. «per la diversità dei poteri e per le particolari fattispecie previste» (così Terzagio, *Diritti e doveri dei condòmini*, Milano 1985, 11). Tale amministratore, insomma, opera autonomamente e indipendentemente dall'assemblea o dalla maggioranza, dovendo render conto del suo operato esclusivamente al tribunale.

Sui suoi compiti è intervenuta anche la Cassazione (9 febbraio 1977, n. 571) precisando che l'amministratore della cosa comune nominato dall'autorità giudiziaria a norma dell'art. 1105 c.c., quarto comma, al pari dell'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari, ha il mero compito di amministrare, non già quello di deliberare o di risolvere conflitti di diritti soggettivi tra i vari cointeressati; la risoluzione dei conflitti di diritti soggettivi tra i comproprietari costituisce, infatti, compito esclusivo dell'autorità giudiziaria in sede contenziosa, ovvero dell'autonomia condotta contrattuale degli interessati.

Ancora il S.C. (17 giugno 1974, n. 1765) ha stabilito che il ricorso all'autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione previsto dall'art. 1105 c.c. (quarto comma), per l'ipotesi in cui non vengano adottati i provvedimenti necessari all'amministrazione della cosa comune, è improponibile quando tra i partecipanti alla comunione si controverta sull'esistenza e sull'estensione di diritti soggettivi.

È interessante notare che per Cass. 14 agosto 1997, n. 7613, l'inerzia dell'amministratore nel compimento di un atto di ordinaria amministrazione non legittima il singolo condòmino a rivolgersi all'autorità giudiziaria in sede contenziosa senza avere, in precedenza, provocato la convocazione dell'assemblea condominiale. La mancata convocazione dell'organo assembleare, la mancata formazione di una volontà maggioritaria, la adozione di una delibera poi ineseguita legittimano, per l'effetto, il condòmino ad agire non in sede contenziosa bensì di volontaria giurisdizione, giusta disposto dell'art. 1105 c.c. (mentre la deliberazione di maggioranza risulterà impugnabile in via contenziosa nelle sole ipotesi di lesione di diritti individuali dei partecipanti dissenzienti, ovvero di violazione di legge o del regolamento condominiale), non rilevando, in contrario, la disposizione di cui all'art. 1133 c.c. (a mente della quale il ricorso avverso i provvedimenti dell'amministratore, per il singolo condòmino, è proponibile, oltreché all'assemblea anche all'autorità giudiziaria), poiché detta norma delimita la possibilità di esercizio della ivi prevista facoltà ai casi espressamente stabiliti nel successivo art. 1137 (ostativo, per l'autorità giudiziaria, all'esercizio di qualsivoglia sindacato di merito sulle deliberazioni dell'assemblea), escludendo, pertanto, che il giudice possa, in sede contenziosa, sopperire all'inerzia dell'amministratore nel compimento di atti di ordinaria amministrazione.

Per il Trib. Monza (24 febbraio 1987, in *Arch. loc. e cond.* 1987, 529), infine, la domanda diretta ad ottenere dal giudice la risoluzione del contrasto insorto tra i comunisti in ordine alle sole modalità di realizzazione di interventi di riparazione della cosa comune, va proposta nelle forme camerale previste dall'art. 1105 c.c., quarto comma, a nulla rilevando che, nel corso del giudizio contenzioso a tal fine promosso, siano sollevate questioni di conflitto su diritti soggettivi influenti sulla scelta della soluzione pratica da adottare.

*Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio 1/98, Casa Ed. La Tribuna, Piacenza*

## Proposta di Forza Italia: sugli immobili commerciali equo canone al capolinea

Superare il regime dell'equo canone per i contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo. Con la proposta di legge presentata dal vicepresidente della commissione Ambiente della Camera, Roberto Radice (Forza Italia) viene trasferita al Codice civile la disciplina degli affitti di alloggi adibiti ad uso professionale, artigianale, commerciale e industriale con l'obiettivo di «introdurre la piena liberalizzazione» del settore. La proposta Radice abroga gli articoli della legge 392 del 1978 e riduce la durata minima dei contratti di locazione. Per gli immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo il contratto non può essere inferiore a tre anni, mentre per le attività alberghiere il limite minimo è fissato in sei anni. Attualmente le durate sono fissate nel primo caso in sei anni (più sei di rinnovo automatico) e nel secondo caso in nove anni (più altri nove). La proposta Radice prevede anche la possibilità di stipulare contratti di durata inferiore, per soddisfare esigenze transitorie.

«Siamo per una disciplina semplice, che lasci alla libera contrattazione delle parti la definizione di tutti gli elementi del contratto - sostiene Radice - superando così i vincoli e le ingessature normative». Viene ridotta di un terzo l'indennità da corrispondere al conduttore in caso di cessazione del rapporto di locazione. Il conduttore ha diritto per le attività industriali, artigianali e commerciali ad un'indennità pari a 12 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, mentre per le attività alberghiere la cifra sarà pari a 18 mensilità. Inoltre, in caso di durata contrattuale di almeno un anno superiore a quella minima, le parti possono prevedere la diminuzione o la soppressione dell'indennità.

## Traslocare, resta un sogno

Una ricerca condotta dall'Istituto Doxa ha fatto rilevare che il 43% delle famiglie italiane si dichiara scontenta della casa abitata. Molte alte percentuali di desiderio di cambiare abitazione fra i residenti nei centri maggiori (il 51%) e tra i giovani (il 56%).

Le percentuali scendono quando si passi dal semplice desiderio di cambiare abitazione alla reale volontà di farlo. Le famiglie che prevedono un effettivo trasloco nel giro di due o tre anni sono il 16,4%: di questi, però, appena il 5,6% ritiene certo il trasferimento, l'altro 10,8% invece lo considera probabile.

Le preferenze, all'interno di coloro che desidererebbero cambiar casa, vanno sempre al Comune di residenza: solo un terzo vorrebbe trasferirsi in un altro centro.

## Niente Tosap per un'autorizzazione al parcheggio

Le strade delle tasse sono infinite, come infinita è la fantasia dei Comuni. L'amministrazione di Padova ha richiesto il pagamento della tassa occupazione spazi ed aree pubbliche relativamente ad un "contrassegno residenti senza posto auto" che autorizzava il possessore a sostare con il proprio autoveicolo "negli spazi appositamente riservati, senza diritto ad uno specifico posto riservato e previo pagamento dell'importo previsto".

La Commissione tributaria provinciale di Padova, cui il cittadino si è rivolto per contestare l'avviso di accertamento (sez. I, sent. n. 390 dell'8.1.98), ha efficacemente dichiarato infondata la pretesa del Comune, limitandosi a ricordare i principi essenziali della Tosap, che impediscono qualsiasi possibilità di colpire una situazione come quella descritta.

Il presupposto di questa tassa è infatti dato dalla occupazione effettiva di zone appartenenti al demanio o al patrimonio comunale indisponibile, oppure di proprietà private sottoposte a servitù di pubblico passaggio. Mentre nel caso del contrassegno in questione l'utilizzazione dello spazio pubblico è del tutto aleatoria e fortuita, e per tale facoltà il cittadino ha già versato quanto dovuto, in forza di un provvedimento basato sulla cosiddetta legge Tognoli. Inoltre, con la corresponsione della tassa di circolazione, si è già acquisita la facoltà di circolare su strade e aree pubbliche nonché di sostare nei luoghi a ciò destinati, senza obbligo di ulteriori esborsi.

## CASSAZIONE

### Oneri condominiali, locatore e conduttore

**Obblighi del conduttore - Oneri condominiali - Azione per mancata corresponsione - Contestazione del diritto del locatore - Onere probatorio del locatore - Produzione dei rendiconti annuali - Sufficienza - Documenti giustificativi - Elusione. (Legge 392/1978, articolo 9)**

Il locatore, il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali, adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini, mentre spetta al conduttore muovere specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo all'uopo visione dei documenti giustificativi ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli articoli 210 e seguenti del Codice di procedura civile. A tal proposito è opportuno considerare che i documenti giustificativi si trovano nella disponibilità dell'amministratore e non del locatore e che, inoltre, non è configurabile un onere dello stesso locatore di premunirsi dei documenti in previsione di possibili contestazioni del conduttore, tanto più che l'articolo 9, comma 3, della legge 392/1978 stabilisce il diritto di questo ultimo di prenderne visione, ovviamente presso l'amministratore, che li custodisce.

Sezione III, sentenza 4 giugno 1998 n. 5485 - Pres. Duva; Rel. Durante; Pm (conf.) Cenicola; Ric. Rottola; Controric. Moretti e altri

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio	1997 - gennaio	1998	1,6 %	1,20 %
Variazione febbraio	1997 - febbraio	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione marzo	1997 - marzo	1998	1,7 %	1,27 %
Variazione aprile	1997 - aprile	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione maggio	1997 - maggio	1998	1,7 %	1,27 %
Variazione 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 settembre	1997 - settembre	1998	1,8 %	1,35 %
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio	1996 - gennaio	1998	4,3 %	3,22 %
Variazione febbraio	1996 - febbraio	1998	4,3 %	3,22 %
Variazione marzo	1996 - marzo	1998	4,0 %	3,00 %
Variazione aprile	1996 - aprile	1998	3,6 %	2,70 %
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 %
Variazione settembre	1996 - settembre	1998	3,3 %	2,47 %

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 9

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e  
fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale  
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa  
il 6 ottobre 1998