



A PROPOSITO DI SFITTO (E DI RELATIVE TASSE)

Il prelievo sui redditi degli immobili non locati, quantunque dipendente da tradizioni radicate nella storia, può essere letto come una sorta di accanimento verso il settore immobiliare.

RAFFAELLO LUPI
ordinario di diritto tributario, Università di Roma

Lo sfritto volontario non si verifica in libero mercato se non in termini fisiologici: ad esempio, in vista di una scadenza ravvicinata di inizio lavori o di cambio destinazione o di uso proprio. Il fenomeno di alloggi sfitti per lunghi periodi è spiegabile solo con l'incertezza del diritto che da molti anni è la caratteristica fondamentale del mercato delle locazioni in Italia. Il timore di un esproprio di fatto, costituito da sfratti non eseguiti, induce il proprietario a rinunciare al guadagno del canone come costoso mezzo di difesa di un diritto di proprietà che lo Stato riconosce a parole ma non nei fatti. Che tale comportamento di difesa venga sanzionato con un'autentica e severa multa fiscale e che ciò regga da anni al giudizio politico dell'opinione pubblica e a quello giuridico degli organi giudiziari, è un fenomeno che continua a destare nello scrivente un autentico sconcerto. Né vale il tentativo di giustificare tale politica con il richiamo ad atteggiamenti speculativi di oligopolisti, poiché la quasi totalità dei potenziali locatori coinvolti nello sfritto è rappresentata da piccoli locatori che subiscono e non determinano i prezzi.

GILBERTO MURARO
ordinario di scienza delle finanze, Università di Padova

All'interno

- Fabbricati ex rurali, accatastamento entro l'anno
- Entro il 21 dicembre saldo Ici '98
- Congresso FIAIP a Venezia

- Contratto portieri, piattaforma per il rinnovo
- Arriva il canone occupazione spazi pubblici
- Il fisco tassa non solo i muri

- Vincoli che causano degrado e immobilismo
- Sconto Ici immobili inagibili
- Passi carrabili, nuovi cartelli entro il '98

Il Presidente a Como per i 90 anni dell'Ape

Il Presidente confederale ha partecipato alla celebrazione del 90° anniversario di costituzione dell'Associazione della proprietà edilizia di Como svoltasi presso la Sala Bianca del Casino sociale, presenti le massime autorità della città. Sforza Fogliani ha parlato dopo il presidente della locale Associazione territoriale avv. Enrico Cantoni (che aveva aperto i lavori facendo la storia dell'Associazione), ricordando la funzione delle Associazioni aderenti alla Confedilizia per la difesa delle ragioni della proprietà edilizia. È intervenuto anche il presidente dell'Associazione territoriale di Milano, avv. Colombo Clerici.

Sforza Fogliani - che ha presieduto a Roma la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali e partecipato ai lavori dei Coordinamenti legale e condominiale - ha poi concesso interviste alle emittenti tv Telecolor e Teleteliberà nonché a Radiouno e al Giornale radio Rai.

Il Vicepresidente confederale Guarnieri è intervenuto al dibattito su "La qualità delle costruzioni e il grande assente: l'utente" svoltosi a Bologna a cura dell'Icmq-Istituto certificazione e marchio qualità.

Il Segretario generale Bertocini è stato intervistato nel corso di più trasmissioni del programma *Italia: istruzioni per l'uso* di Radiouno, ha partecipato all'incontro di studio su *Valori immobiliari, catasto e fiscalità* svoltosi a Roma a cura del CeSET-Centro studi estimo ed economia territoriale ed ha chiuso i lavori di un convegno sul catasto organizzato dalla Confedilizia di Firenze con il Collegio geometri.

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

Se l'inquilino non vuole la caldaia autonoma

Secondo la legge n° 10 del 1991, l'assemblea condominiale, a maggioranza dei millesimi, può deliberare la soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento e la sua sostituzione con impianti singoli a gas con misuratore di calore. Questo, allo scopo di raggiungere finalità generali favorendo su scala nazionale un sostanziale risparmio energetico mediante la realizzazione di impianti singoli. Quindi è opinione comune che, trattandosi di un obiettivo generale della legge, non sia necessaria una verifica, caso per caso, della esistenza di un reale risparmio.

Bisogna sottolineare, sempre in generale, che l'inquilino che ha avuto in locazione un immobile con determinate caratteristiche, ha diritto di mantenerlo, in virtù del rapporto locativo, nelle stesse caratteristiche e nella stessa consistenza, ma non può opporsi a quelle modificazioni che non incidano sulla utilità essenziale del bene locato prevista dal contratto (l'utilità abitativa). Egli non può, quindi, opporsi ad eventuali modifiche dell'impianto di riscaldamento che, se pure siano tali da richiedere una sua modesta attività prima non prevista (qual è quella dell'accensione o dello spegnimento dell'impianto), non incidono tuttavia sull'utilizzo dell'appartamento, che viene mantenuta e, probabilmente, migliorata dal nuovo impianto.

Il problema, forse, si porrebbe in termini diversi se l'inquilino potesse dimostrare che il nuovo sistema di riscaldamento è assai più costoso del precedente, poiché in tal caso non sembra giusto che egli debba sopportare un maggior sacrificio per una modificazione che, normalmente, si traduce in un maggior valore dell'immobile. Quindi, in tale ultima ipotesi, il locatore dovrebbe riconoscere, sotto forma di riduzione del canone, la differenza del costo di gestione del nuovo impianto rispetto al precedente.

Per completezza, infine, va osservato che se al momento della esecuzione dei lavori il rapporto di locazione fosse cessato per disdetta, allora il conduttore non potrebbe vantare alcun diritto.

GOVERNO

Proroga Commissioni prefettizie...

Il Consiglio dei ministri ha approvato un decreto-legge di proroga del sistema delle Commissioni prefettizie per gli sfratti sino al 28 febbraio 1999.

Il Presidente confederale ha così commentato il provvedimento: "Si otterrà un risultato solo. Quello di creare nuova sfiducia nei proprietari e ulteriore ritrosità a locare".

... e termine delibere aliquote ICI

Il Consiglio dei ministri ha anche approvato un altro decreto-legge, che proroga al 31 dicembre 1998 il termine per deliberare i bilanci di previsione degli enti locali, le tariffe, le aliquote di imposta per i tributi locali (tra cui l'Ici) e per i servizi locali relativamente all'anno 1999.

Con lo stesso provvedimento, il Governo ha differito al 31 dicembre 1999 i termini per la liquidazione dell'Ici per gli anni 1993, 1994, 1995 e 1996, per la rettifica delle dichiarazioni relative all'Ici per gli anni 1994 e 1995 nonché degli atti di contestazione delle violazioni non collegate all'ammontare delle imposte commesse negli anni dal 1993 al 1996.

Commento del Presidente confederale: "I termini sono peyoratori solo per i contribuenti. Per lo Stato e gli enti locali in ispecie, si prorogano a gogò".

Riforma locazioni

La Commissione Ambiente della Camera dei deputati ha iniziato con la discussione generale - al momento di chiudere il giornale in tipografia - l'esame della proposta di legge di riforma delle locazioni abitative (rel. on. Zagatti), dopo la sua approvazione - con modifiche rispetto al testo votato dalla Camera in prima lettura - da parte del Senato.

L'aula della Camera è peraltro prevedibile - stante l'attuale sessione di bilancio, con l'esame della Finanziaria - possa occuparsi della legge sulle locazioni solo nella prima quindicina di dicembre (i tempi sono stati ritardati dalla crisi di governo). È ipotizzabile l'entrata in vigore della nuova legge con la fine dell'anno.

Enrico Micheli Ministro dei LL.PP.

*Bargone, Fabris
e Mattioli Sottosegretari*

Enrico Micheli è il nuovo ministro dei LL.PP. nel governo presieduto dall'on. Massimo D'Alema.

Sottosegretari allo stesso Ministero sono stati confermati gli onn. Antonio Bargone e Gianni Mattioli. Di nuovo nomina alla carica, l'on. Mauro Fabris.

Enrico Micheli nato a Terni il 16 maggio del 1938, sposato, due figli, è stato sottosegretario alla presidenza del Consiglio nel governo Prodi. Prima degli incarichi governativi era Direttore generale dell'Iri dove si era appunto consolidata la collaborazione con Prodi.

Laureato in giurisprudenza a Siena, Micheli ha cominciato la sua attività all'Alitalia nel 1963, per poi passare all'Intersind, l'organizzazione sindacale delle imprese della castellazione Iri. Nel quartier generale dell'Istituto a Via Veneto Micheli è arrivato nel 1980 come vicedirettore responsabile delle relazioni industriali; dopo pochi anni Micheli è diventato condirettore centrale occupandosi di direzione del personale e politiche del lavoro. Nel febbraio 1987 è stato nominato direttore centrale responsabile della Direzione politiche del lavoro e sviluppo risorse. Nel giugno 1993 Micheli è diventato direttore generale dell'Iri e da allora è stato uno dei protagonisti della politica di privatizzazioni del gruppo. Micheli è anche autore di tre romanzi: "Lo stato del cielo" (1993), "Il ritorno di Andrea" (1995), che ha destato particolare interesse per la figura del protagonista, un manager di fronte ai problemi fondamentali dell'esistenza e la "Gloria breve" (1997), sul rapporto tra etica e politica.

Il Sottosegretario Bargone, nato a Brindisi l'8 luglio 1947, è laureato in giurisprudenza e avvocato patrocinante in Cassazione. Iscritto al Pci, ha aderito al Pds e quindi ai Ds. È stato eletto deputato per la prima volta nel 1987, rieletto nel 1992 e nel 1994. È stato relatore della riforma della legge quadro in materia di Lavori Pubblici, soprannominata appunto "Legge Bargone". Bargone è noto anche per i contatti mantenuti con Di Pietro anche dopo che l'ex Pm aveva lasciato il Dicastero dei Lavori Pubblici.

L'on. Gianni Mattioli è nato nel 1940 a Genova. Laureato in Fisica e professore di fisica matematica alla "Sapienza" di Roma, si è dedicato per anni ai problemi dell'energia. Eletto deputato nell'87, è entrato a far parte nel '90 del Consiglio Federale dei Verdi.

L'on. Mauro Fabris è nato a Camisano Vicentino il 7 marzo 1958; sposato, due figli, è laureato in economia e di professione fa il consulente commerciale. È presidente della Aeroporti Vicentini. Proviene dai ranghi della Dc: allo scioglimento del partito, entra nel Ppi sotto la segreteria di Buttiglione ma ne esce per passare poi al Cdu prima di confluire nell'Udr.

Fabbricati ex rurali: da accatastare entro l'anno

Il Ministero delle Finanze, nella circolare 96 T (il cui testo viene fornito dalla Sede Centrale alle Associazioni interessate), ha specificato che l'Amministrazione finanziaria provvederà al trasporto al catasto fabbricati delle informazioni contenute nel catasto terreni, restando a carico degli interessati - e dunque a loro spese - il completamento dell'accatastamento, da eseguirsi in caso d'uso. Nel caso d'uso rientrano sia il primo trasferimento di diritti, sia la mutazione nello stato dei beni, sia la perdita dei requisiti di ruralità (per la quale, v. Cn marzo '94, nov. '97 e giugno '98). Scadrà il 31.12.'98 il termine per l'accatastamento dei fabbricati che, appunto, hanno perduto i requisiti di ruralità, secondo la proroga fissata dall'art. 14, c. 13, della l. 449/97 (cfr. Cn genn. '98).

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Occupazioni illegittime

Continuano le eccezioni di costituzionalità nei confronti della normativa relativa alla misura dei risarcimenti per illegittime occupazioni acquisite.

Da ultimo, hanno sollevato il relativo incidente di costituzionalità il tribunale di Udine e quello di Busto Arsizio.

Continua la collaborazione Confedilizia - Gente Money sul 41%

Anche nel mese di ottobre la Confedilizia ha effettuato, in collaborazione con la rivista mensile Gente Money, il servizio di consulenza in materia di agevolazioni fiscali per le manutenzioni e ristrutturazioni immobiliari. I lettori della rivista hanno così potuto porre quesiti e richiedere chiarimenti rivolgendosi telefonicamente, per due ore al giorno, agli uffici confederali.

La Fiaip a congresso a Venezia, dal 19 al 21 novembre

La Fiaip ha da poco festeggiato il Ventennale ed un altro importante appuntamento attende i suoi soci: il IX Congresso Nazionale, che si terrà alla Fondazione Cini dell'Isola San Giorgio di Venezia dal 19 al 21 novembre. Tema del Congresso: "La qualità dei servizi nel mercato globale. Analisi e confronto".

Il Congresso - come ha evidenziato il Comitato Organizzatore dello stesso - è un momento significativo per la vita associativa della Fiaip, in particolare modo per quegli Associati che hanno visto nella Federazione un costante punto di riferimento. Un appuntamento che serve a trovare ulteriori stimoli a quei valori ed ideali comuni che sono stati alla base della nascita e della crescita federativa.

Sempre il Comitato Organizzatore del Congresso ha sottolineato che il tema dello stesso impone una riflessione a tutto campo sulla figura professionale che gli agenti immobiliari rappresentano e intendono nel futuro maggiormente rappresentare. "L'importanza e la credibilità di una Categoria professionale è proporzionale alla credibilità, al peso professionale ed utilità che con il proprio operato è in grado di dare alla Collettività. Ne consegue che "La qualità dei servizi nel mercato globale" non può che ispirarsi a quei presupposti comuni che hanno avuto alla base le norme, i valori e i comportamenti che si ispirano a principi professionali, etici e sociali".

TUTTOCONDOMINIO

Competenza per le controversie condominiali

In caso di controversie cagionanti un'azione giudiziaria non extragiudiziale competente per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case e per quelle in materia di immissioni (e comunque per tutte le cause relative a beni mobili di valore non superiore a L. 5.000.000) è il giudice di pace, a partire dall'31 maggio 1995 (in virtù del nuovo testo dell'art. 7 c.p.c., come sostituito dall'art. 17 della L. n. 374/91).

Per le cause relative a rapporti di locazione è competente il pretore (art. 8 c.p.c.).

Sull'argomento si riporta un significativo commento di F. Bartolini (da *Il nuovo codice di procedura civile illustrato* della Ed. La Tribuna): «Al giudice di pace, ancora una volta senza alcuna significativa modificazione del testo della disposizione, sono state dalla legge istitutiva di tale giudice onorario attribuite le competenze in materia di cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio di case che la L. 352/90 (di riforma del processo civile) aveva riunito davanti al pretore. Salva questa trasposizione di compiti, sono da richiamare i risultati interpretativi acquisiti su questo tema dalla dottrina e dalla giurisprudenza anteriormente alle dette innovazioni.

In linea generale, si intendono per controversie sulle modalità di uso dei servizi le controversie aventi ad oggetto il modo in cui deve essere esercitato il godimento dei beni immobili comuni, mentre si intendono relative alla misura dei servizi le cause aventi ad oggetto i limiti quantitativi, spaziali e temporali del diritto di godimento. La competenza del giudice di pace ricomprende cause relative non soltanto al godimento e alla misura delle prestazioni rese dagli impianti comuni (ascensore, riscaldamento, acqua, luce) ma anche al godimento ed alla misura delle cose comuni (scale, lastrici solari, cortili interni). In tal senso sembra richiamabile la precedente giurisprudenza (Cass. 4 aprile 1985, n. 2312). La competenza del giudice onorario incontra limite nel fatto che si controverta sull'esistenza stessa del diritto all'uso del bene o del servizio (Cass. 4 aprile 1985, n. 2312; Cass. 30 luglio 1990, n. 7650; Cass. 23 aprile 1991, n. 4441 e Cass. 15 ottobre 1994, n. 8431).

Per Trib. Bergamo 523/97, le controversie il cui valore non eccede l'importo di lire 2.000.000 sono assoggettate al cosiddetto «giudizio di equità necessaria», e per esse è stata contemporaneamente sancita l'inappellabilità dall'art. 339 c.p.c.. La obbligatorietà del giudizio equitativo non può trovare eccezione nel rilievo che il giudice di pace abbia fatto riferimento nella sua decisione (come nella specie) ai principi sanciti nelle regole di giudizio fissate dal codice civile. Ove si ritenesse il contrario verrebbe consentito al giudice di stabilire sua sponte la regolamentazione dell'impugnazione avverso la propria sentenza, consentendone l'appellabilità con il mero ricorso alla indicazione di articoli di legge nel testo della decisione. (Fattispecie in ordine a controversia concernente una pretesa innovazione apportata ad una parte comune dell'edificio condominiale).

In tema di competenza per valore si veda altresì Pret. Catania 27 gennaio 1998.

Si segnala poi una pronuncia della S.C. (Cass. 5967/96) per cui «l'art. 23 c.p.c., che stabilisce per le cause tra condomini la competenza del giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, concerne non la sola ipotesi di condominio di edifici, ma, più in generale, tutti i casi di comunione di beni ex art. 1100 c.c. e seguenti».

Per ulteriori riferimenti, vedasi G. Terzago, *La competenza del giudice di pace in materia condominiale*, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 841.

C'è infine da segnalare come sia stato finalmente emanato il D.L.G. 19 febbraio 1998, n. 51 (G.U. n. 66 del 20 marzo 1998) che reca norme in materia di istituzione del giudice unico di primo grado con vigenza dal 2 giugno 1999. Il pretore e i pubblici ministeri di pretura, dunque, sono destinati ad «andare in soffitta», sostituiti da giudici e P.M. di tribunale; del tribunale si ridisegnano, poi, composizione e funzioni.

Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio ver. 2/98, Ed. La Tribuna, Piacenza

Entro il 21 dicembre il saldo dell'Ici '98

Scade lunedì 21.12.'98 (il 20 è domenica) il termine per il versamento della seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per il '98. Si tratta dell'imposta totale dovuta per il '98 al netto dell'importo del versamento della prima rata, che era pari al 90% dell'Ici dovuta per il periodo di possesso 1.1.'98/30.6.'98.

Il 21.12.'98 è anche l'ultimo giorno per il versamento in unica soluzione dell'imposta dovuta per il '98 da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato, con gli interessi nella misura del 3%.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aggiornamento sul contratto

Il vicepresidente dell'Assindatcolf, cav. Tiziano Casprini, ha svolto lezioni di aggiornamento ai funzionari delle Associazioni della Toscana in tema di contratto di lavoro dei dipendenti domestici.

Lavoratrici domestiche, divieto licenziamento

Alle lavoratrici addette ai servizi domestici non si applica il divieto di licenziamento nel periodo compreso tra l'inizio della gravidanza e il compimento di un anno di età del bambino di cui all'art. 1 l. 30 dicembre 1972 n. 1204, ma si applica, invece, il divieto di licenziamento per il periodo equitativamente determinato dal giudice ex art. 2110 c.c., a tal fine legittimamente utilizzandosi come parametro di riferimento il periodo di due mesi prima del parto e di tre mesi successivi ad esso in cui è vietato adibire al lavoro tutte le lavoratrici dipendenti.

Ai fini dell'operatività del divieto di licenziamento nel periodo di comporto per maternità equitativamente determinato non è necessaria la prestazione di certificato medico attestante la data presunta del parto, essendo sufficiente la conoscenza dell'evento, quest'ultima dimostrata anche attraverso presunzioni.

Il licenziamento di lavoratrice addetta ai servizi domestici durante il periodo di comporto per maternità equitativamente determinato è nullo e non temporaneamente inefficace, e la lavoratrice ha pertanto diritto alla corresponsione delle retribuzioni maturate sino alla sua rioccupazione.

Corte di Cassazione; sezione lavoro; sentenza 22 giugno 1998, n. 6199; Pres. Sommella, Est. Coletti, P.M. Schirò (concl. diff.).

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Audizione al Senato

Una delegazione della Fidaldo, composta dalla presidente Laura Pogliano Besozzi, dal vicepresidente Renzo Gardella e dal segretario Adolfo Gardenghi, accompagnati da Antonio Bianco della Confedilizia, ha partecipato a un'audizione, indetta dalla XI Commissione Lavoro del Senato, sulla deducibilità dall'Irpef delle spese sostenute per i collaboratori domestici. È stato sottolineato il maggior gettito contributivo che potrebbe derivare dalla regolarizzazione del personale impiegato per servizi di assistenza e cura presso le famiglie.

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Nomina all'Unione Europea

La dott.ssa Beatrice Rangoni Machiavelli, componente del Consiglio direttivo dell'Assoutenti, è stata eletta presidente del Comitato economico e sociale dell'Unione Europea. Il Comitato esprime pareri sulle proposte di legge della Commissione Europea; pareri vengono richiesti anche dal Consiglio della Ue e dall'Europarlamento.

Incontro sulle tariffe

Il presidente dell'Assoutenti, dott. Mario Finzi, ha partecipato all'incontro con l'Autorità delle comunicazioni sul tema delle tariffe dei servizi pubblici.

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

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Contributi in conto interesse

Con Decreto 24.7.98 (pubblicato in *Gazzetta* solo a metà ottobre) il Ministero per i Beni culturali ha dettato le disposizioni da seguire per ottenere i contributi in conto interessi previsti dall'art. 5, comma 1 della legge 8.8.97 n. 352 concernente "Disposizioni per i beni culturali" (Cn ottobre '97).

Le domande devono pervenire, entro e non oltre il 31 ottobre di ogni anno, alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici competente per territorio (che ne cura le istruttorie, trasmettendole poi all'Ufficio centrale per i beni archeologici, architettonici, artistici e storici) e alla banca mutuante. Le domande devono essere predisposte secondo le istruzioni di cui al Decreto. Non sono concessi contributi in conto interessi per interventi destinati al riuso e all'adeguamento funzionale degli immobili.

Copia del Decreto di cui trattasi può essere richiesta alla Sede centrale della Confedilizia dalle Associazioni territoriali interessate.

Rendita catastale immobili vincolati

La rendita catastale degli immobili vincolati deve essere determinata, in relazione a Invim, imposta ipotecaria e catastale - e, quindi, per la generalità delle imposte indirette sui trasferimenti - "mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato l'immobile". Con un allargamento per l'ambito di applicabilità del metodo di capitalizzazione agevolato per i beni culturali previsto dall'articolo 11, comma 2, della legge 413/91.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale con la sentenza 4121/98 depositata il 16 luglio scorso.

L'importante decisione smentisce la contraria tesi sostenuta dal Dipartimento delle Entrate del Ministero delle finanze in risposta a due interrogazioni parlamentari dell'on. Foti, responsabile casa di An, che si era battuto in favore della tesi oggi autorevolmente avallata in sede giurisdizionale.

In materia è anche da segnalare l'esauritivo studio di Angelo Busani pubblicato dal *Corriere tributario* (28.9.98, pag. 37) nel quale si sostiene che "ai fini della determinazione della rendita catastale degli immobili vincolati è applicabile la minore delle tariffe d'estimo comunali, anche in seguito alla revisione delle rendite catastali, disposta dai DD.MM. 20.1.90 e 27.9.91". Non si ritiene, infatti, "che l'avvenuta revisione delle rendite catastali abbia comportato l'abrogazione dell'art. 134, comma 3, D.P.R. 917/86, in base al quale si applica il minore tra i coefficienti dei fabbricati per la determinazione del reddito degli immobili vincolati, previsione pacificamente ritenuta egualmente riferibile sia alla determinazione delle imposte dirette, sia a quella delle imposte indirette".

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

A tutela del consumatore

Il presidente dell'Ampic, avv. Pierluigi Amerio, è intervenuto al dibattito su *Sviluppo del settore turistico immobiliare: garanzie per il consumatore*, organizzato a Roma dall'Asvet-Associazione venditori timeshare.

EPF

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

Comitato direttivo a Bruxelles

Il Comitato direttivo ha tenuto una riunione a Bruxelles (presente, per l'Italia, l'ing. Attilio Viziano) nel corso della quale ha ascoltato anzitutto una relazione di Mr. Mac Brien sul prossimo allargamento della federazione a organizzazioni della Danimarca e della Germania.

Il Comitato si è poi occupato del Convegno (previsto per l'estate 2000 in Finlandia) sulla salubrità delle costruzioni ed il risparmio energetico, al quale la Fepi ha dato la propria adesione. È quindi stata decisa la costituzione di un Comitato di esperti fiscali in vista della redazione di un rapporto da presentare alla Commissione dell'U.E. sull'armonizzazione dei sistemi e delle leggi fiscali.

La Confedilizia in radio e alla tv

Alla trasmissione televisiva dell'Accesso dell'8 ottobre, su Raiuno, la Confedilizia è stata rappresentata dall'avv. Giorgio Spaziani Testa, dell'Ufficio studi confederale, e dal dott. Antonio Bianco, assistente del Presidente.

Il vicepresidente confederale avv. Franco Zippitelli è intervenuto alla trasmissione radiofonica andata in onda sul primo programma di Radiorai il 5 ottobre e il responsabile del Coordinamento urbanistico Confedilizia, avv. Nino Scripelliti, a quella del 2 novembre.

I prossimi appuntamenti sono fissati, per la televisione, lunedì 16 novembre, alle ore 9.35, su Raiuno, mentre, per quanto riguarda la radio, è stato rinviato a gennaio l'appuntamento già previsto per il 27 novembre (di cui era stata data notizia su *Cn ott.* '98).

INTERNET

Sul sito Confedilizia la riforma delle locazioni

Il testo del progetto di legge di riforma delle locazione urbane (cosiddetta legge Zagatti) quale uscito dal Senato e attualmente alla Camera per la seconda lettura è disponibile sul sito Internet della Confedilizia (<http://www.confedilizia.it>).

Confedilizia Calabria: D'Ettoris presidente

La Federazione regionale Confedilizia della Calabria ha eletto presidente il dott. Antonio D'Ettoris, dell'Associazione di Crotona.

Zamberletti confermato presidente Forum europeo

I presidenti delle associazioni aderenti al Forum europeo dell'impresa generale di costruzione hanno confermato Giuseppe Zamberletti, presidente dell'Igi, alla guida del Forum dei grandi costruttori. L'associazione preme per la definizione di una normativa comunitaria sulla concessione, particolarmente adatta al know-how dell'impresa generale, ed il "contemporaneo rilancio - si legge in una nota - delle formule legate alle garanzie di esecuzione dei grandi lavori, tali da consentire una maggiore selezione delle imprese ed una qualificazione del mercato tesa a superare il fenomeno delle offerte anomale".

Contratto portieri: presentata la piattaforma per il rinnovo

Le Organizzazioni sindacali firmatarie del contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati - Filcams/Cgil, Fisascat/Cisl e Uiltucs/Uil - hanno presentato alla Confedilizia la piattaforma per il rinnovo del contratto, in scadenza il prossimo 31.12.'98.

Le proposte di modifica indicate dai Sindacati sono suddivise in tre settori di intervento: parte normativa; parte economica; malattia/infortunio. Nella prima parte, vengono formulate istanze in materia di classificazione dei lavoratori, orario di lavoro, festività sopresse, congedi, preavviso, enti bilaterali e commissioni paritetiche, Cassa portieri, previdenza integrativa, revisione dei compiti del portiere, deleghe per contributi sindacali, durata del contratto, revisione del testo contrattuale.

La parte economica comprende proposte di modifica in tema di indennità di contingenza, di indennità supplementari ed accessorie e di determinazione delle retribuzioni dei lavoratori di cui alle lettere C), D) ed E), nonché in materia di lavoro *part time*.

La sezione malattia/infortunio presenta principalmente richieste di rimodulazione delle indennità e del periodo di conservazione del posto.

Ancora attesa per la soppressione della denuncia alla PS

Sul tema degli obblighi di denuncia da parte dei proprietari di immobili non c'è ancora un quadro legislativo definito. Proviamo dunque a fare il punto della situazione. L'art. 147 del r.d. 18.6.'31, n. 773 (il testo unico delle leggi di pubblica sicurezza) prevedeva l'obbligo della comunicazione scritta alla autorità locale di pubblica sicurezza per chiunque cedesse ad uno straniero (anche se parente o affine) la proprietà o il godimento di beni immobili oppure gli desse ospitalità o alloggio.

Questa disposizione è stata soppressa dall'art. 47, c. 1, lett. a), del d.lgs. 25.7.'98, n. 286. Lo stesso provvedimento, con l'art. 7, ne ha introdotta una eguale, limitata però ai soli cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea e agli apolidi (essendo, l'intero decreto legislativo, applicabile solo a tali soggetti, ai sensi dell'art. 1).

È evidente che ragioni di sicurezza pubblica impongono il permanere dell'obbligo limitatamente - appunto - ai cittadini extracomunitari. Tale limitazione risponde all'impegno assunto dal Governo in sede di accoglimento dell'ordine del giorno presentato dal senatore Luciano Guerzoni - anche su impulso della Confedilizia (cfr. *Cn febr.* e *mar.* '98) - nel corso del dibattito sul disegno di legge relativo alla disciplina dell'immigrazione (poi diventato l. 6.3.'98, n. 40).

Ciò che manca è invece l'eliminazione di un'incongruenza che permane allo stato attuale della legislazione. Lo stesso ordine del giorno Guerzoni impegnava il Governo a sopprimere un'altra norma in materia di comunicazioni per motivi di pubblica sicurezza: l'art. 12 del d.l. 21.3.'78, n. 59, convertito dalla l. 18.3.'78, n. 191. Tale disposizione - a tutt'oggi vigente - prevede l'obbligo, per chiunque ceda la proprietà o il godimento ovvero consenta l'uso, per almeno un mese, di un immobile, di darne comunicazione, anche in questo caso, all'autorità locale di pubblica sicurezza.

Risulta evidente che, per quanto concerne gli stranieri extracomunitari, la disposizione rappresenta un doppione rispetto a quella ora contenuta nell'art. 7 del d.lgs. 286/'98. Negli altri casi - per i cittadini italiani e per quelli dell'Ue - la norma ha perso invece ogni rilievo sia ai fini di sicurezza (era stata emanata per far fronte alla lontana emergenza terroristica) sia ad altri fini, visto che un totale controllo della situazione è ormai consentito in virtù dell'obbligo di registrazione di tutti i contratti di locazione di durata superiore ai 30 giorni, introdotto a decorrere dall'1.1.'98 dall'art. 21 della l. 30.12.'97, n. 449.

Non resta dunque che attendere che il Governo ottemperi a questo ulteriore intendimento manifestato nell'ordine del giorno Guerzoni ed elimini dal nostro ordinamento un obbligo tanto anacronistico quanto fastidioso.

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

700 miliardi di Ici in più: per i Comuni è "fisiologico"

Continua la difesa dei Comuni sull'aumento "fisiologico" dell'Ici. Dopo il direttore del consorzio Anci-Cnc (composto dall'associazione dei Comuni e dagli ex esattori), che aveva parlato di "incremento del tutto contenuto" e di "crescita fisiologica" del gettito dell'Ici fra il 3 e il 4 per cento in un anno (si veda *Cn ott.* '98), è la volta dell'on. Enzo Bianco, sindaco di Catania e presidente dell'Anci, a sostenere (*Il Sole-24 Ore del lunedì*, 19.10.'98) che l'incremento del 3,8 dell'introito '98 su quello '97, se confermato a dicembre, "rappresenta un indice pressoché fisiologico di crescita che in gran parte consegue al tasso di sviluppo medio delle attività edilizie e alla valorizzazione delle aree che deriva dalle politiche urbanistiche dei Comuni".

In questo assordante frastuono di giustificazioni per l'aumento dell'Ici, che pretende di ridurre a una bazzeola un aumento di gettito di 700 miliardi - lira più lira meno - in un anno, ci si chiede come mai nessuno si ricordi più dell'impegno di riversare in favore dei contribuenti onesti l'aumento dell'Ici dovuto alla scoperta di evasione. Infatti il recupero di evasione dell'Ici - di cui improvvisamente il sindaco Bianco pare essersi dimenticato - consentirebbe di fare scendere, nell'anno successivo, le aliquote, al fine di non lucrare, da parte dei Comuni, sulla scoperta dell'evasione fiscale. Lo stesso andrebbe detto per la Tarsu, atteso che i Comuni continuano a complimentarsi con sé stessi per avere recuperato ingenti somme di evasione della tassa rifiuti.

Ebbene: perché i Comuni non portano queste somme a compensare la diminuzione delle aliquote? Altrimenti, che cosa ricavano i contribuenti onesti dal loro essere onesti, se quanto recuperato dai disonesti non torna a loro vantaggio con un decremento di carico fiscale?

Addizionale comunale Irpef dal '99

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il d.lgs. 28.9.'98, n. 360, relativo all'istituzione di un'addizionale comunale all'Irpef. I principi ispiratori del provvedimento - il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni alla Sede centrale - erano stati previsti dall'art. 48, commi 10 e 11, della l. 27.12.'97, collegata alla Finanziaria '98 (cfr. *Cn* genn. '98). Successivamente, l'art. 1, c. 10, della l. 16.6.'98, n. 191, aveva fissato nel 30.9.'98 il termine per l'istituzione della nuova imposizione.

L'addizionale è introdotta con decorrenza 1.1.'99. L'aliquota base viene stabilita con decreto dei ministri delle Finanze, del Tesoro e dell'Interno, entro il 15 dicembre di ogni anno, con applicazione per l'anno successivo. Lo stesso decreto sancisce l'equivalente riduzione dell'aliquota Irpef erariale.

Ai Comuni è consentito di deliberare, entro il 31 ottobre, la variazione dell'aliquota dell'addizionale da applicare a partire dall'anno successivo. La variazione può raggiungere complessivamente lo 0,5%, ma l'incremento annuo non può superare lo 0,2%.

L'addizionale è dovuta al Comune nel quale il contribuente ha il domicilio fiscale al 31 dicembre dell'anno cui si riferisce l'addizionale stessa. Per i redditi di lavoro dipendente e assimilati, la data di riferimento è quella di effettuazione del conguaglio da parte del sostituto di imposta.

Per il passo carrabile paga l'utilizzatore

Secondo una non recente decisione della Commissione centrale delle imposte, il soggetto passivo della Tosap (tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche) non è il proprietario dell'area alla quale si accede attraverso un passo carrabile, ma colui che utilizza il varco stesso (cfr. anche sentenza Trib. Milano in *Cn* sett. '97). Quindi, ragionando in questo modo, il soggetto passivo della Tosap - in vigore sino alla fine del 1998 e già sostituita in molti Comuni dal canone di concessione per l'uso del bene del demanio comunale (in pratica del marciapiede che viene smussato e quindi modificato, allo scopo di consentire l'accesso) - è l'inquilino.

Quello della Tosap o del canone di concessione è problema che dovrebbe essere risolto con una apposita previsione contrattuale e ciò nel senso che le parti nel contratto di locazione sono libere di decidere l'attribuzione dell'onere a ciascuna di esse secondo quanto ritenuto conveniente nella loro autonomia. I problemi insorgono nel caso di mancata previsione contrattuale dell'attribuzione della spesa, ma l'opinione che prevale è nel senso di ritenere tanto la tassa quanto il canone di concessione, come corrispettivo dell'occupazione dovuto al Comune per l'uso effettuato mediante attraversamento di parte del marciapiede demaniale, e quindi come corrispettivo di una attività posta in essere dal conduttore.

Può ben ritenersi, quindi, che spetti a quest'ultimo di provvedere al pagamento diretto della tassa in favore del Comune, ovvero al rimborso al proprietario.

La disdetta postdatata

Le leggi che pongono troppi vincoli creano sovente la tentazione di cercare scappatoie, che però a volte determinano problemi ancora maggiori. Capita ad esempio a chi abbia intenzione di stipulare un contratto di durata inferiore a quattro anni, ma voglia, per sicurezza sulla validità delle deroga all'equo canone, ricorrere ai contratti in deroga ai sensi della legge n. 359/1992 e quindi ad una durata quadriennale con possibile raddoppio, di ricevere dall'inquilino la proposta di sottoscrivere e consegnare anticipatamente una lettera di disdetta postdatata, da utilizzare allo scadere del periodo di tempo verbalmente concordato.

Ebbene, si tratta di un sistema certamente valido per provocare liti, cause, parcelle di avvocati e simili. La disdetta sottoscritta unitamente al contratto, anche se posdatata d'accordo tra le parti, rappresenta una pattuizione simulatoria i cui presupposti il conduttore può dimostrare con facilità assai maggiore di quanto si creda. In sostanza, la disdetta sottoscritta unitamente al contratto e per una scadenza corrispondente ad una durata inferiore a quella legale, non vale in quanto diretta a ridurre la durata del contratto al di sotto del minimo legale, che attualmente è di quattro anni. Si tratta quindi di prassi assolutamente scongiabile.

La tariffa Tarsu per il residence

Gli appartamenti adibiti a casa per vacanze nell'ambito di un'organizzazione turistica imprenditoriale devono essere inquadrati, ai fini dell'applicazione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, in una categoria diversa da quella per le abitazioni private, trattandosi di una prestazione di carattere affine a quella alberghiera e non di locazione di alloggio ad uso abitazione. Lo ha precisato la Direzione centrale per la fiscalità locale del Ministero delle Finanze, con la risoluzione 156/E del 19.10.'98.

Condono, fermi i termini di controllo

Il risultato della dichiarazione integrativa di condono (legge n. 413/91) è automaticamente definitivo se l'amministrazione finanziaria non ha agito entro il termine previsto dall'art. 17 del dpr n. 602/73 calcolato, nel caso di specie, con decorrenza dal 1992 (entro il 31/12 del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione). È quanto ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Padova - sezione n. 1 con la sentenza depositata in segreteria il 19/3/98.

Tariffa rsu più cara della Tarsu

Il passaggio dalla tassa rifiuti alla nuova tariffa comporterà per i contribuenti un aggravio fiscale tra i 1.500 e i 1.700 miliardi a titolo di Iva. È la stima emersa a Torino nella giornata conclusiva della XV assemblea nazionale dei comuni italiani. A evidenziarla è un documento dei piccoli comuni in cui si chiede di «garantire la neutralità dell'Iva all'interno degli enti locali» e che una parte del gettito che lo Stato otterrà dall'imposta con la trasformazione dalla Tarsu «venga indirizzata alla realizzazione di investimenti nell'ordine di 150 milioni annui mediante l'attivazione di un fondo perequativo in favore dei comuni fino a 5 mila abitanti».

Vigili del fuoco, tariffe più care

Dal 28 ottobre più salato il conto che i vigili del fuoco presentano per i servizi resi a pagamento. È l'effetto del decreto 21 settembre 1998 (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n. 239 del 13/10/98) con il quale il ministero dell'interno (di concerto con il tesoro e le finanze) ha aggiornato le tariffe orarie dovute ai vigili per gli interventi dietro corrispettivo. Le precedenti misure erano fissate dai decreti 29 aprile 1991 e 7 gennaio 1995, rispetto ai quali non solo le tariffe sono state ritoccate in alto (per fare fronte all'aumento dei costi del personale e delle risorse necessarie) ma anche gli stessi servizi sono stati diversificati, tenendo conto delle distinte professionalità richieste per svolgerli.

D'ALEMA

«Più sviluppo e riduzione pressione fiscale»

Ridurre la pressione fiscale e contributiva, mantenere l'impegno di restituzione dell'Eurotassa, contenere le imposte sulla prima casa, realizzare nuove infrastrutture anche con capitale privato, varare Sviluppo Italia, "Un'Agenzia non un carrozzone", per lo sviluppo del Mezzogiorno: lo ha detto il Presidente del Consiglio D'Alema alla Camera, a quanto ha riferito l'Ansa del 22 ottobre.

Ne prendiamo atto - per quanto riguarda le ragioni della proprietà edilizia - con favore. Attendendo i fatti.

Per l'FMI l'Ici va semplificata

All'Italia, occorre un'ampia semplificazione fiscale. In particolare, c'è spazio "per una sostanziale semplificazione dell'Ici". E poi dovrebbe essere presa in seria considerazione "la possibilità di sopprimere l'imposta di registro sulle transazioni fondiarie". Sono alcuni dei suggerimenti contenuti nella "Relazione conclusiva della delegazione del Fondo monetario internazionale" sullo stato di salute dell'amministrazione finanziaria italiana, consegnata nei giorni scorsi al nostro Ministero delle finanze.

RENDITE CATASTALI

Nuovo meccanismo rivaluta di 10 volte

Il nuovo meccanismo di calcolo delle rendite catastali farà rivalutare gli immobili persino di 10 volte. "Se le regole della tassazione immobiliare, anche dopo l'introduzione delle nuove rendite catastali (programmata per il 1° gennaio 2000) rimanessero identiche a quelle che oggi sono in vigore, ne conseguirebbe un'impennata senza precedenti della tassazione immobiliare".

È la conclusione di un documento studio dell'esperto di 24 ore notaio Angelo Busani pubblicato sul quotidiano economico il 5 ottobre.

Col '99, arriva il Canone occupazione aree pubbliche

Dal 1° gennaio 1999 sarà abolita la Tosap (tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche). A Province e Comuni è attribuita però la facoltà di sostituire la tassa con un canone. Tali enti potranno infatti, con apposito regolamento emanato ai sensi dell'art. 52 del d.lgs. n. 446/1997, prevedere che, a partire dal 1999, l'occupazione temporanea e permanente di strade, aree e relativi spazi sovrastanti e sottostanti appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, così come l'occupazione di aree private soggette a servitù di pubblico passaggio costituita nei modi di legge, siano assoggettate al pagamento di un canone da parte del titolare della concessione, determinato nello stesso atto di concessione in base a tariffa. Ne consegue che nel caso in cui le amministrazioni non provvedano nel termine stabilito, nulla sarà più dovuto dai cittadini per tutte le ipotesi di occupazione di suolo pubblico. Il termine, previsto per il 31.10.'98, viene prorogato dal collegato alla Finanziaria '99 (cfr. *Cn* ott. '98).

L'art. 63 del citato d.lgs. n. 446/1997, dopo aver precisato che si comprendono nelle aree comunali i tratti di strada situati all'interno di centri abitati con popolazione superiore a diecimila abitanti individuabili a norma dell'art. 1, c. 7, del d.lgs. 30.4.'92, n. 285 (nuovo codice della strada), stabilisce i criteri cui dovrà essere informato il regolamento comunale o provinciale, di seguito riportati.

- a) Previsione delle procedure per il rilascio, il rinnovo e la revoca degli atti di concessione.
- b) Classificazione in categorie di importanza delle strade, aree e spazi pubblici.
- c) Indicazione analitica della tariffa determinata sulla base della classificazione di cui alla lett. b); dell'entità dell'occupazione, espressa in metri quadrati o lineari; del valore economico della disponibilità dell'area; nonché del sacrificio imposto alla collettività, con previsione di coefficienti moltiplicatori per specifiche attività esercitate dai titolari delle concessioni anche in relazione alle modalità dell'occupazione.
- d) Indicazione delle modalità e termini di pagamento del canone.
- e) Previsione di speciali agevolazioni per occupazioni ritenute di particolare interesse pubblico e, in particolare, per quelle aventi finalità politiche ed istituzionali.
- f) Previsione per le occupazioni permanenti realizzate con cavi, condutture, impianti o con qualsiasi altro manufatto da aziende di erogazione dei pubblici servizi e per quelle realizzate nell'eserci-

zio di attività strumentali ai servizi medesimi, di una speciale misura di tariffa determinata sulla base di quella minima prevista nel regolamento per ubicazione, tipologia ed importanza dell'occupazione, ridotta non meno del 50 per cento. In prima applicazione, tale canone è determinato forfettariamente sulla base dei seguenti criteri:

- 1) per le occupazioni del territorio comunale, esso è commisurato al numero complessivo delle relative utenze per la misura unitaria di tariffa riferita alle sottoindicate classi di comuni:
 - 1.1) fino a 20.000 abitanti lire 1.250 per utente;
 - 1.2) oltre 20.000 abitanti lire 1.000 per utente;
- 2) per le occupazioni del territorio provinciale, il canone è determinato nella misura del 20 per cento dell'importo complessivamente corrisposto ai comuni compresi nel medesimo ambito territoriale.
- 3) in ogni caso l'ammontare complessivo dei canoni annui dovuti a ciascun Comune o Provincia non può essere inferiore a lire 1.000.000. La medesima misura di canone annuo è dovuta complessivamente per le occupazioni permanenti di cui alla

presente lettera effettuata per l'esercizio di attività strumentali ai pubblici servizi.

- 4) gli importi di cui ai punti 1) e 2) sono rivalutati annualmente in base all'indice Istat dei prezzi al consumo rilevati al 31 dicembre dell'anno precedente.
- g) Equiparazione, ai soli fini del pagamento del canone, delle occupazioni abusive, risultanti da verbale di contestazione redatto da competente pubblico ufficiale, a quelle concesse, e previsione delle sanzioni amministrative pecuniarie di importo non inferiore all'ammontare del canone né superiore al doppio del canone stesso, ferme restando quelle stabilite dall'art. 20, commi 4 e 5, del d. lgs. 30.4.'92, n. 285.

Il canone è determinato sulla base della tariffa di cui al c. 2, con riferimento alla durata dell'occupazione e può essere maggiorato di eventuali oneri di manutenzione derivanti dall'occupazione del suolo e del sottosuolo. Dalla misura complessiva del canone va detratto l'importo di altri canoni previsti da disposizioni di legge, riscossi dal Comune e dalla Provincia per la medesima concessione, fatti salvi quelli connessi a prestazioni di servizi.

Passi carrabili, nuovi cartelli da esporre entro fine anno

Il termine per l'adeguamento al nuovo codice stradale dei cartelli segnaletici dei passi carrabili scadrà il prossimo 31.12.'98 (cfr., da ultimo, *Cn* sett. '98). Si ricorda che la mancata esposizione, da parte dei proprietari, del cartello stradale secondo il nuovo modello comporterà, a partire dal 1° 1.'99, l'inefficacia del divieto di sosta davanti al passo carrabile. L'affissione di un cartello non regolamentare sarà invece passabile di una sanzione amministrativa da 50 a 200 mila lire.

Delle caratteristiche del nuovo segnale (che riporta sia l'indicazione dell'ente proprietario della strada su cui si apre l'accesso sia gli estremi dell'autorizzazione del passo carrabile) e dal relativo obbligo di affissione (i cui termini sono più volte slittati, sino appunto alla fine di quest'anno) le Associazioni territoriali sono state per tempo avvertite.

La documentazione da presentare per l'iscrizione dei lavoratori domestici

L'Inps ha diffuso una circolare (n. 209 del 5.10.'98, disponibile presso la Sede centrale della Confedilizia per le Associazioni interessate) per fare chiarezza sulla documentazione da presentare unitamente alle domande di iscrizione dei lavoratori addetti ai servizi domestici e familiari (modello LD 09). L'intervento si è reso necessario - spiega lo stesso istituto - per aver constatato che le disposizioni amministrative sul punto "trovano molto spesso difficoltà di applicazione, in particolare per quanto riguarda la richiesta della documentazione che attiene ai rapporti di lavoro di cui sono parte cittadini extracomunitari". Riportiamo l'elenco della documentazione da presentare o esibire a corredo dell'iscrizione di un lavoratore domestico presso le sedi Inps, come indicato nella scheda della sede regionale del Lazio, che l'Inps ha chiesto di allegare, in tutte le sedi, al modello LD 09.

Lavoratore italiano o dell'Unione europea

1. Modulo di iscrizione LD 09 compilato in ogni parte (compreso il codice fiscale) e sottoscritto (dal datore di lavoro e dal lavoratore).
2. Esibizione di un documento di identità in corso di validità da parte sia del datore di lavoro sia del lavoratore, anche per il controllo della corretta trascrizione dei rispettivi codici fiscali.

Lavoratore extra Unione europea

1. Modulo di iscrizione LD 09 compilato in ogni parte (compreso il codice fiscale) e sottoscritto (dal datore di lavoro e dal lavoratore).
2. Esibizione di un documento di identità del datore di lavoro e di uno del lavoratore.
3. Esibizione del tesserino di codice fiscale del lavoratore.
4. Esibizione del permesso di soggiorno aggiornato e in corso di validità per la verifica del titolo di soggiorno medesimo (lavoro; turismo; coesione familiare; studio) e delle eventuali variazioni anagrafiche conseguenti a variazione di stato civile, oppure, in caso di chiamata nominativa, dell'autorizzazione rilasciata dal Ministero del Lavoro.

Domande di iscrizione inviate tramite posta

La documentazione di cui sopra deve essere allegata in fotocopia. Gli uffici si riservano di richiedere, ove necessario, l'esibizione dei documenti originali, soprattutto per i lavoratori extra UE.

Domande di iscrizione presentate da terze persone

All'atto di presentazione del modulo d'iscrizione LD 09 (naturalmente compilato in ogni parte e firmato dai due soggetti) devono essere esibiti in originale i documenti d'identità del datore di lavoro e del lavoratore, ovvero quanto in più previsto per il lavoratore non appartenente all'Unione europea.

Confedilizia edizioni



Pubblicazione confederale che raccoglie le rubriche di "Giurisprudenza casa" che vengono pubblicate ogni mercoledì su Italia Oggi a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia. Il volumetto è già stato inviato a tutte le Associazioni Territoriali, dove può essere consultato dai soci.

Catasto 2000



Numero della prestigiosa rivista interamente destinato al Catasto. Pubblica anche un articolo del Segretario Generale della Confedilizia, Marco Bertoncini

Valutazione immobiliare



"Codice della valutazione immobiliare" a cura della Conferenza permanente per lo studio del sistema immobiliare alla quale aderisce anche la Confedilizia

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Una "padrona di casa" che non sa dove andare a dormire ... Commercianti indignati?! Imposta registro, danno e beffa

Margherita Picci, di Arese (Milano), così scrive al *Corriere della sera* (28/9): «Puntuale è arrivata la bolletta del gas per i mesi di luglio-agosto (il minor consumo di tutto l'anno). I dati parlano da soli: consumo effettivo pari a 25.326 lire. Totale bolletta: 60.000 lire, comprensive di balzelli vari quali imposta di consumo, addizionale regionale, quota fissa e Iva. Prego il cielo che l'inverno non sia troppo rigido, perché mi aspetterebbero bollette invernali milionarie!».

Pure al *Corriere della sera* (30/9) scrive Luca Battistoni di Venegono Superiore (Varese): «Nonostante ogni anno io faccia controllare obbligatoriamente e a pagamento la caldaia del riscaldamento da un manutentore autorizzato, devo anche autocertificare che è tutto a norma e sborsare diecimila lire per evitare di pagare successivi ed eventuali controlli, anche nel caso in cui fosse tutto a posto. Sono io che non capisco o c'è qualcosa che non va?».

Su *La Nazione* dell'1/10 questa "lettera firmata": «Come al solito nella vita viene premiato chi è disonesto e la mia storia ne è una prova. In casa mia ho un'inquilina dal 1994. Era lì per motivi di studio, ma quando nel '96 si è laureata è rimasta lì, costringendo me a stare in affitto. C'è voluta tutta una trafila giudiziaria per arrivare nel marzo scorso alla sentenza di rilascio immediato da parte del pretore. Ma niente: l'inquilina ancora oggi occupa la mia casa di via Il Prato. Ottengo lo sfratto con la forza pubblica per il 7 ottobre e cosa va a succedere? Per via del vertice internazionale tra Italia e Francia il prefetto non concede la forza pubblica per gli sfratti dal 28 settembre al 10 ottobre. Io intanto a mia volta devo lasciare per la fine di ottobre la stanza dove abito, e lo sfratto da casa mia è stato rinviato al 10 novembre, con la scusa che ottobre era già programmato. Dove vado io a dormire nel frattempo? Insomma, chi non si comporta secondo le regole ha sempre la meglio».

la *Padania* del 2/10 pubblica questa lettera di Agostino Della Campana di Minano: «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 proposta sopra citata».

Questa la lettera che Aldo Zucchiatti di Majano (Udine) invia a *il Giornale* (4/10): «Nel disegno di legge collegato alla finanziaria è previsto che a partire dal 2000 ogni privato dovrà provvedere ad assicurare la propria casa contro i rischi che ne derivano da calamità naturali quali: terremoti, maremoti, alluvioni, frane, inondazioni ed eruzioni vulcaniche, in modo da sgravare lo Stato dell'enorme spesa pubblica causata dall'emergenza. Naturalmente, come recita il disegno di legge, l'estensione non è prevista per tutto il territorio nazionale ma solo per le zone classificate a rischio, le stesse che saranno individuate con un decreto del presidente del Consiglio. Credo che gli interessati da questo provvedimento non siano poi così in pochi visto che solo qualche giorno fa la Protezione civile (notare il tempismo) ha divulgato la notizia che circa il 70% del territorio italiano è ad alto rischio sismico. Io che risiedo in Friuli (terra sismica doc) ho avuto modo di consultarmi con un assicuratore proprio sulla possibilità di estendere l'assicurazione che attualmente ho sulla casa di proprietà anche a copertura di eventuali danni causati da sismi e ho così potuto constatare che il premio richiesto equivale a molto di più dell'Ici».

"Quando la seconda casa diventa un'ossessione". Questo il titolo che il *Corriere della sera* (5/10) pone a questa lettera di Antonio De Iorgi di La Spezia: «Ho comprato un appartamento diversi anni fa; eravamo nel boom economico e le seconde case erano di moda, e i prezzi non erano eccessivi, specie in certe località come Coloretta. Avevo bambini piccoli, e questa casa era molto comoda per trascorrere il fine settimana. Purtroppo la neve durava solo pochi anni dopo l'acquisto dell'immobile: ogni anno è nevicato sempre meno, fino a che i campi di sci sono stati smantellati. Poiché lo scopo di questa casa non esiste più da anni, ho cercato di venderla, o di affittarla, senza mai riuscire: in quel piccolo paese tutti possiedono la casa, e chi non l'ha se la costruisce sul proprio terreno. Oltre a pagare il riscaldamento condominiale come se l'abitassi, oltre a tutte le spese per il mantenimento dell'immobile, pago la luce e l'acqua come seconda casa, anche se non consumo perché disabitata, con tariffe molto alte, poi la spazzatura, la tassa per la Comunità Montana della Lunigiana, e l'Ici. Quando sento parlare d'altre tasse sulle case sfitte, mi viene la febbre al pensiero: ormai sono ossessionato anche perché non so cosa e come fare».

Ancora sulle proposte della Confesercenti per gli sfratti commerciali questa lettera di Mauro Cesarini di Roma a *la Repubblica* (11/10): «La Confesercenti chiede un rinvio indiscriminato degli sfratti per gli immobili commerciali. Vanno protetti i commercianti, dicono. Ma perché a rimetterci deve essere il proprietario, anche quando ha di fronte un inquilino che non paga? Chi pone un blocco degli sfratti di due anni, aggiunga quest'altra piccola norma: conto aperto per i proprietari in tutti i negozi per lo stesso periodo di tempo. Vogliamo smetterla con questo schema demagogico del proprietario-padrone-sfruttatore e dell'inquilino-indigente-vittima?».

Raffaele Della Pigna, di Torino, così scrive a *La stampa* (16/10): «Ho letto che in Parlamento c'è una proposta di legge che vuole bloccare gli sfratti per gli immobili commerciali. Mi sembra un sopruso bello e buono nei confronti dei proprietari di quegli immobili. Perché l'inquilino moroso, sol perché commerciante, dovrebbe sottrarsi alla regola - valida per tutti - di pagare i propri debiti?».

il *Giornale* del 13/10 pubblica questa lettera di Clara Fantoni di Milano: «L'ultima trovata in materia di tassazione: le tasse universitarie per le Università di Stato. Da quest'anno esse non verranno più pagate in proporzione alla somma dei redditi di ciascun componente il nucleo familiare (padri, madri, fratelli, sorelle, nonni, nonne ecc.), ma è stato aggiunto un 20% da calcolarsi sulla somma dei patrimoni immobiliari (anche se improduttivi o in deficit), esclusa la prima casa, di ciascun componente tale nucleo. Si è forse voluto far passare tacitamente una nuova tassa sulla casa?».

«Per un appartamento affittato ad equo canone - scrive Luisa Arcangeli di Milano al *Corriere della sera* (18/10) - ricevo 100.000 lire al trimestre (comprensive di spese condominiali). Ho in corso una causa per finita locazione. Mi chiedo come faccia lo Stato a pretendere tante tasse dal piccolo - anzi piccolissimo - proprietario di immobile e come

sia possibile che il diritto alla casa debba ricadere sulla mia persona anziché sulla comunità. È in questo modo che in Italia si incoraggia e si tutela il risparmio?».

Per concludere, questa lettera di Gabriele Carletti di Roma a *24 ore* (24/10): «Nel caso di cessazione di un rapporto locativo, prima della scadenza del contratto, occorre effettuare un versamento (a tassa fissa) di 100mila e darne comunicazione all'ufficio del Registro. Si ottiene così: - l'ingiustizia: il contribuente paga anticipatamente, per l'anno di pertinenza, l'imposta per intero, ma non può chiedere il rimborso per il maggior importo di imposta versato, relativo al periodo che va dalla risoluzione anticipata del rapporto al termine della annualità; - la beffa: non è sufficiente darne comunicazione all'ufficio del Registro a mezzo raccomandata ma è necessario: a) effettuare un versamento presso il concessionario della Riscossione dei tributi o presso l'ufficio postale, di lire 100mila; b) andare presso l'ufficio del Registro con la copia del contratto e consegnare l'attestazione del pagamento; - l'assurdo: l'arrotondamento che deve essere fatto, per i versamenti di imposta a favore dell'ufficio in parola, non è alle 100 o alle 1.000 lire ma, meraviglia delle meraviglie, alle lire 10.000 per eccesso o per difetto (se superiore o inferiore alle 5.000 lire); - l'avvilimento: il contribuente "vittima del sistema" non reclama più e subisce passivamente la "violenza" ai suoi danni perpetrata da questa assurda burocrazia».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Dai Coordinamenti Confedilizia

- Il nuovo sistema sanzionatorio tributario è stato al centro della seduta di lavoro del *Coordinamento tributario* svoltosi a Roma, presente il responsabile del Coordinamento stesso, dott. Dario dal Verme. Relatore è stato l'avv. Fabio Benincasa, il quale ha illustrato le molte novità introdotte dal d.lgs. 472/97.
- Il responsabile del *Coordinamento urbanistico*, avv. Nino Scripelliti, ha presieduto la riunione del Coordinamento, tenutasi a Roma, durante la quale si sono trattate questioni relative alle "città storiche".

DALLE RIVISTE...

Nuovi affitti, quanto rende l'inquilino Niente Tarsu per cantine e garages

Consulente Immobiliare (n. 592/98) pubblica uno studio di Antonio Oddo e Roberto Petrigna Nicolosi sulla responsabilità del committente per la sicurezza nei cantieri. Sul numero successivo della stessa rivista Franco Guazzone pubblica un articolo dal titolo "La gestione del catasto a comuni e province".

Immobili & proprietà (n. 9/98) ospita uno studio del Segretario Generale della Confedilizia Marco Bertoncini sul tributo ecologico provinciale ed un altro di Giorgio Spaziani Testa, dell'Ufficio studi confederale, sull'accesso alle abitazioni per accertamenti fiscali.

Sul *Sole Delle Alpi* (n. 37/98) articolo di Giulio Leoni dal titolo "Il capestro del catasto".

Francesco Gigliotti tratta dei reati previsti in materia di sicurezza nei cantieri sulla *Rivista Penale dell'Economia* (n. 3-4/97). Sulla stessa rivista, la sentenza della Cassazione sull'ordine giudiziale di demolizione di un'opera edilizia abusiva è commentata da Nicoletta Ventura e Ciro Angelillis.

"Nuovi affitti, quanto rende l'inquilino" è il titolo della preziosa inchiesta che Saverio Fossati e Gino Pagliuca pubblicano su *Gente Money* (n. 10/98), con un'intervista anche al Presidente confederale. Sulla stessa rivista, articolo di Saverio Fossati su come difendersi dal rumore, in casa.

L'argomento dell'applicazione dell'Invim in seguito ad atto di divisione immobiliare viene trattato da Marco Gallea su *il fisco* (n. 36/98), che nel suo numero successivo pubblica uno studio di Alessandro Ricci e Roberto Severini sui terreni edificabili nell'imposta di registro. Sul n. 38 della stessa rivista, articolo di Stefano Baruzzi sugli aspetti fiscali dei fondi comuni di investimento immobiliari italiani.

Raffaello Lupi pubblica sulla *Rassegna tributaria* (n. 4/98) uno studio dal titolo "Successioni e donazioni: ipotesi di riforma".

Su *La Proprietà Edilizia* (n. 5/98) segnaliamo l'articolo di Bruna Vanoli Gabardi sui nuovi orientamenti per l'individuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

"È costituzionalmente legittima la sanatoria dei patti in deroga?": questo l'argomento (sul quale, nel frattempo, la Corte costituzionale si è già - com'è noto - pronunciata) che Domenico Piombo tratta su *Questione Giustizia* (n. 2/98).

Eva Faraci tratta su *Dirigenza bancaria* (n. 64/98) della delegabilità al notaio delle funzioni esecutive negli espropri.

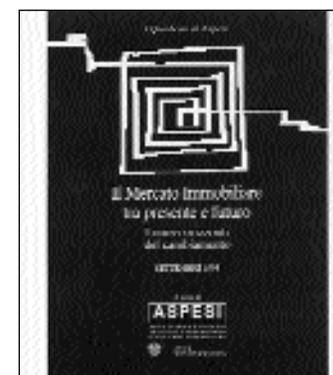
Il Salvagente (n. 41/98) tratta ampiamente della sentenza della Commissione tributaria di Parma che esonera dalla Tarsu cantine e garages - diffusa in sede nazionale dalla Confedilizia - intervistando anche Giorgio Spaziani Testa, del nostro Ufficio studi.

"Tutela dei privati e circolazione delle cose di interesse artistico" è il titolo dello studio di Enrico Gragnoli che compare su *Jus* (n. 1/98).

Diversi studi da segnalare sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4/98): Maurizio De Tilla si occupa, in particolare, dell'opposizione del locatore alla cessione della locazione e della comunicazione della cessione della locazione; Francesco Novarese tratta dell'inottemperanza alla diffida a demolire e Biagio Delfino dell'ordine di demolizione impartito dal giudice penale.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Quaderni Aspesi



Documento di sintesi dei due seminari di lavoro organizzati da Aspesi e dedicati ad una lettura ed interpretazione degli scenari del cambiamento che investono il mercato immobiliare

I vari tipi di collettivismo, comunismo, fascismo ecc. differiscono tra di loro nella natura dello scopo verso cui intendono dirigere gli sforzi della società. Ma tutti differiscono dal liberalismo e dall'individualismo per la ragione che vogliono organizzare la società nella sua interezza e tutte le sue risorse in vista di questo fine unitario, e per la ragione che si rifiutano di riconoscere sfere autonome nelle quali i fini degli individui sono sovrani. In breve, essi sono totalitari nel vero senso di questo nuovo termine che abbiamo adottato per descrivere le inattese ma inseparabili manifestazioni di quello che in teoria chiamiamo collettivismo.

Friedrich August Von Hayek

CONFEDILIZIA
i patti in deroga in buone mani

Giurisprudenza 1997



"Guida alla giurisprudenza 1997" a cura di Silvio Rezzonico. Edizioni Consulente immobiliare

Distanze legali e costruzione irregolare

Distanze legali - Costruzioni - Calcolo - Punto di riferimento costituito da altra costruzione a sagoma spezzata - Criterio della distanza media - Inammissibilità (Cod. civ., art. 873).

Distanze legali - Violazione - Risarcimento del danno - Valutazione equitativa del giudice - Ammissibilità (Cod. civ., art. 872, 2043, 2056).

Quando le norme sulle distanze devono osservarsi rispetto ad un'altra costruzione realizzata non secondo una linea retta, ma con la sagoma di un poligono irregolare, la distanza va calcolata in via autonoma per ogni lato, e non è giuridicamente configurabile una distanza media, come effetto della compensazione tra distanze minime e massime dalla costruzione di riferimento.

Corte di Cassazione: sezione II civile; sentenza 20 marzo 1998, n. 2975; Pres. Favara, Est. Annunziata, P.M. Delli Priscoli (concl. conf.)

Non ci sono altre possibilità che queste: o un ordine governato dalla disciplina impersonale del mercato, o un ordine diretto dalla volontà di pochi individui; e coloro che mirano a distruggere il primo contribuiscono, volontariamente o involontariamente, a creare il secondo.

Friedrich August Von Hayek

DALLE REGIONI

Novità in materia di edilizia e urbanistica

Lazio. È stata approvata la legge regionale per la difesa del suolo, contenente ampie deleghe agli enti locali. Per quanto concerne i Consorzi di bonifica, essa prevede l'obbligo del recapito al domicilio dei consorziati della scheda elettorale da usare per il rinnovo dei Consigli di amministrazione.

Piemonte. È entrata in vigore la legge regionale che - sulle tracce di analoghe disposizioni adottate dapprima dalla Regione Lombardia, poi seguita da Basilicata ed Emilia-Romagna - consente il recupero di sottotetti ai fini abitativi. Sono permesse aperture di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione naturale dei locali. I Comuni possono escludere parti del loro territorio dall'applicazione delle norme. Gli oneri Bucalossi sono ridotti della metà se i locali resi abitabili vengono registrati e trascritti come pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Lombardia. La Giunta regionale ha adottato i criteri e indirizzi generali per la predisposizione, da parte dei Comuni, dei regolamenti edilizi. Se i Comuni si adeguano a tali indirizzi, non è più necessaria l'approvazione regionale, in quanto i nuovi strumenti urbanistici diventano esecutivi già a livello municipale. L'approvazione della Regione rimane per quei Comuni che preferiscano non seguire i criteri regionali.

I testi delle disposizioni prima ricordate si possono richiedere, da parte delle Associazioni interessate, alla Sede centrale.

Il locatore può ottenere il rilascio del bene anche se è scaduto il termine per ristrutturare

La condizione dell'azione di rilascio, proposta dal locatore a seguito della comunicazione di diniego di rinnovazione del contratto di locazione di immobile per uso diverso dall'abitazione, ai sensi dell'articolo 29, comma 1, lettera d), costituita dal possesso della licenza o della concessione edilizia, sussiste anche nel caso in cui l'efficacia del provvedimento amministrativo sia venuta meno nel corso del giudizio, prima della pronuncia del provvedimento di rilascio, per il mancato inizio dei lavori nel termine previsto. Pertanto, va dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'articolo 29, comma 1, lettera d), ultima parte, in relazione alla lettera c), ultima parte, della legge 27 luglio 1978 n. 392, nella parte in cui prevede che la scadenza del termine per l'inizio dei lavori impedisce l'emanazione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

Corte costituzionale - Sentenza 9 ottobre 1998 n. 348. (Presidente Granata; Relatore Mirabelli).

Piste ciclabili: nuova legge

S'intitola "Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica" la nuova legge sulle piste ciclabili (le Associazioni che ne desiderino il testo possono farne richiesta alla Sede centrale).

Essa demanda alle Regioni (art. 2) la redazione di piani per ripartire i finanziamenti per la "mobilità ciclistica" e la realizzazione di "percorsi ciclabili integrati": i relativi progetti competono a Comuni e Province. Gli interventi ammessi a finanziamento (art. 6) sono numerosi: fra gli altri, piste ciclabili e ciclopedonali, ponti e sottopassi ciclabili, parcheggi e centri di noleggio per biciclette, segnaletica specializzata ciclistica, cartografia specializzata, e genericamente qualsiasi intervento finalizzato allo sviluppo e alla sicurezza del traffico ciclistico. L'area di sedime delle ferrovie dismesse (art. 8) è utilizzata prioritariamente per piste ciclabili.

È obbligatorio progettare (art. 10) una pista ciclabile adiacente alle nuove strade extraurbane secondarie, urbane di scorrimento, di quartiere e locali, oppure quando si provveda a interventi di manutenzione straordinaria delle strade stesse, a condizione però che la pista sia "realizzata in conformità ai programmi pluriennali degli enti locali, salvo comprovati problemi di sicurezza" (condizioni che limitano alquanto l'obbligo, di fatto lasciandolo alle decisioni degli enti locali). Il concorso dello Stato (art. 11) è di 5 miliardi per il '98 e di 6 miliardi l'anno dal '99 al 2012.

Comunità montane. Il catasto dal 2000

Entro il 2000 saranno attivati in tutte le sedi delle comunità montane sportelli decentrati degli uffici del territorio e degli uffici tecnici erariali. L'attivazione era stata concordata nel protocollo d'intesa sottoscritto lo scorso mese di giugno dal dipartimento del territorio e dal sistema informatico della montagna (Sim). È quanto ha riferito Antonio Angelo Ettore, direttore compartimentale del territorio per la Regione Lombardia, al convegno organizzato dalla Cugit (Confederazione unitaria giudici italiani tributari) con la supervisione di Franco Antonio Pinardi, segretario generale della confederazione, da *Tribuna finanziaria*, dal Salfi, dall'ordine dei dottori commercialisti di Monza, dal collegio dei ragionieri di Monza e dall'associazione industriali di Monza e Brianza. Il convegno dal titolo: «Amministrazione-Autorità Amministrazione-servizio» si è svolto a Monza. Oltre ai sette uffici già operativi sarà estesa ad altri uffici del dipartimento del territorio la procedura di esecuzione automatica delle volture catastali con la richiesta di trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'immobile acquistato.

Oneri condominiali pagati in ritardo

I contributi condominiali dovuti dall'inquilino sono indicati nell'articolo 9 della legge 392/1978 e corrispondono, sostanzialmente, ai servizi (riscaldamento, ascensore, luce e pulizia scale) e ad una quota fino al massimo del 90% del costo del servizio di portierato, se esistente. Se il contratto di locazione prevede, come d'uso, un rimborso mensile di un acconto salvo conguaglio, normalmente i conti tra proprietario ed inquilino dovranno essere chiusi alla fine dell'esercizio condominiale, quando sarà possibile stabilire l'entità del conguaglio dovuto dall'una all'altra parte.

Il mancato pagamento degli oneri condominiali può giustificare uno sfratto per morosità quando l'importo non pagato sia superiore a due mensilità di canone, ma è necessario che l'inquilino sia stato diffidato a provvedere al pagamento con lettera raccomandata, che gli sia comunicata analiticamente la distinta delle spese dovute, e che siano trascorsi almeno due mesi dalla richiesta. Allo scopo di non incontrare difficoltà nella dimostrazione di quanto dovuto, è necessario che l'intimazione di sfratto venga accompagnata da una distinta analitica degli oneri, redatta in modo chiaro e comprensibile, sottoscritta dall'amministratore. Non è invece, necessario agli effetti della procedura di sfratto, che il proprietario abbia anticipato il pagamento di tali oneri, che comunque, nei confronti del condominio, gli fanno carico.

La crisi dell'azienda giusto motivo di recesso

Secondo l'articolo 27 della legge n° 392/1978, il conduttore può recedere dal contratto in caso di gravi motivi, anche se questo tipo di recesso non fosse stato espressamente pattuito. La giurisprudenza ha più volte ammesso che l'eccessiva gravosità del canone, in concomitanza di una crisi produttiva e finanziaria dell'azienda, può costituire un giusto motivo di recesso. Quindi il proprietario non ha nessun obbligo di accettare una richiesta di riduzione del canone avanzata dall'inquilino, ma quest'ultimo potrebbe avere il diritto di risolvere il contratto in presenza di gravi ragioni del tipo di quella sopra indicata, in ogni caso con il preavviso di almeno sei mesi.

Entro il 15/12

Milano lancia autodenuncia per la Tarsu

I milanesi che si autodenunceranno per non aver pagato o aver versato solo in parte negli ultimi anni la Tarsu (tassa smaltimento rifiuti solidi urbani), si vedranno abbassare sensibilmente la sanzione. «Non è un condono, ma una richiesta di collaborazione rivolta ai milanesi», ha spiegato l'assessore alle Finanze del comune di Milano, Luigi Casero, illustrando l'iniziativa in una conferenza stampa. Il nuovo metodo, ha detto Casero, è previsto da leggi nazionali recepite nell'apposito regolamento del comune. Chi ammetterà di non essere in regola, dichiarandolo entro il 15 dicembre sul modulo che il comune invierà a casa a tutti i cittadini, pagherà, oltre all'importo dovuto, una multa che per il 1998 sarà del 13% dell'imponibile evaso. Se invece sarà il comune a scoprire attraverso i controlli il mancato versamento, la sanzione scatterà, sempre per quest'anno, al 200%. Per gli anni passati la proporzione fra la sanzione piena e quella ridotta sarà circa la stessa. Casero ha spiegato che a Milano l'evasione Tarsu ammonta a 60/70 miliardi l'anno, ma non si è sbilanciato sulla cifra che sarà possibile recuperare con le autodenunce.

Gas, arriva in primavera la bolletta trasparente

Un ultimo inverno di confusione e poi la bolletta del gas delle famiglie italiane sarà «semplice, trasparente e completa». A garantirlo è l'Authority per l'energia presieduta da Pippo Ranci, che ha approntato e messo a disposizione degli interessati un documento base che entro la fine dell'anno si tradurrà in una direttiva vincolante per i circa 800 soggetti che vendono il gas alle famiglie. Pochi mesi per adeguare le bollette ai requisiti minimi che saranno stabiliti e poi per il secondo-terzo trimestre '99 ecco la nuova bolletta trasparente.

«Negli scorsi mesi - ha spiegato Ranci - all'Autorità sono pervenute numerose segnalazioni di utenti e consumatori, che lamentavano la scarsa comprensibilità delle bollette del gas». Con questo intervento l'Autorità non tocca i contenuti tariffari (i lavori sono in corso e la riforma della tariffa del gas è prevista per i primi mesi del '99), ma esige per ora che i contenuti del rapporto di utenza siano chiaramente specificati. Gli utenti interessati sono circa 15 milioni, per usi di cucina, riscaldamento e altri usi industriali fino a 200 mila metri cubi di consumo annuo.

GIURISPRUDENZA CASA

Legge sopravvenuta non obbliga il locatore

Gli articoli 1575 e 1576 del Codice civile sono molto chiari. Il primo, stabilisce che "il locatore deve: 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione; 2) mantenerla in istato da servire all'uso convenuto; 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione". L'art. 1576, dal canto suo, stabilisce che "il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore". Ma cosa succede se sopravvengono al contratto disposizioni di legge (o, comunque, cogenti) che impongono la modifica o la trasformazione della cosa locata? La Cassazione ha risposto in una recente sentenza (n. 4676/98, inedita) in modo inequivoco: il locatore non c'entra.

"Le obbligazioni del locatore derivanti - ha detto la Suprema Corte - dagli artt. 1575 e 1576 cod. civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa pacificamente idonea all'esercizio dell'attività per la quale è stata locata".

Data dell'esecuzione e risarcimento danni

La Cassazione ha fatto luce, in una recente sentenza (n. 5798/98, inedita), su un caso che non risulta affrontato in precedenza dalla giurisprudenza di legittimità.

"Il provvedimento con il quale il giudice, nel disporre il rilascio dell'immobile locato, fissa - ha detto la Suprema Corte - la data dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 della legge sull'equo canone, non incide sulla data di cessazione del rapporto, che rimane quella accertata nella sentenza che ordina il rilascio, nè esclude la mora del conduttore per il periodo successivo a questa, essendo conseguente non solo all'accertamento delle difficoltà di reperimento di altro immobile, ma anche alle condizioni del locatore e alle ragioni del rilascio". Pertanto - hanno detto ancora i supremi giudici - "tale provvedimento esaurisce i suoi effetti sul piano processuale senza pregiudicare il diritto del locatore al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna ed al risarcimento dei maggiori danni, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., che il conduttore può evitare solo provando, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ., che la mancata riconsegna nel termine contrattuale è dipesa da impossibilità derivante da causa a lui non imputabile".

Com'è noto, l'art. 1591 predetto stabilisce che "il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno". L'art. 1218 pure precisato, stabilisce dal canto suo che "il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile".

Oneri accessori, basta il rendiconto

La Cassazione ha fatto il punto in una recente sentenza (n. 5485/98, inedita) sul problema della prova che il locatore deve fornire per ottenere dal conduttore il pagamento delle spese condominiali. E anche sul tipo di contestazioni che, in merito, può eventualmente fare l'inquilino.

"Il locatore il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali ex art. 9 legge 27.7.1978 n. 392 - ha detto la Suprema Corte - adempie il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini, mentre spetta al conduttore l'onere di specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo all'uopo visione dei documenti giustificativi ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli artt. 210 e seguenti del Codice di procedura civile.

Quando i condomini sono due in tutto ...

L'amministratore condominiale deve essere nominato quando i condomini sono più di quattro (art. 1129 cod. civ.). Quando sono più di dieci, poi, è obbligatorio che venga adottato un regolamento di condominio (art. 1138 cod. civ.). Ma vi possono essere dei condomini, però, con ben inferiore numero di condomini. Se n'è occupata recentemente la Cassazione, in un'importante sentenza (n. 5298/98, inedita) con la quale ha messo ordine a proposito di un punto di riguardo della materia.

"Nella ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (c.d. "piccolo condominio"), le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune (nella specie, rifacimento del tetto e dei solai) devono essere oggetto - ha detto la Suprema Corte - di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori, benché urgenti ed indifferibili".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Sconto Ici per gli immobili inagibili ma deve essere fornita la documentazione

La riduzione dell'Ici per gli immobili inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati non è automatica, ma scatta solo se si fornisce la dimostrazione dello stato degli immobili stessi.

Secondo quanto stabilito dalla legge (art. 3, comma 55, l. 23.12.1996 n. 662, che ha sostituito l'art. 8 del D. Lgs. 30.12.1992 n. 504), "l'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione". In alternativa - sempre per quanto stabilisce la predetta normativa - "il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4.1.1968 n. 15".

(Commissione tributaria regionale Piemonte, sez. XXV, sent. 15.7.98 n. 119/25/98 - Pres. Sorrentino, rel. Michelone)

Prima casa: niente sconti per chi riacquista

La Corte di Cassazione segue la tesi dell'amministrazione finanziaria e nega i benefici «prima casa» ai contribuenti che ne abbiano già usufruito in precedenza.

Con sentenza n. 9093 del 12 settembre scorso la Corte ha affermato che un soggetto, che abbia già beneficiato delle agevolazioni «prima casa» ex legge 168/1982, non può nuovamente fruire delle agevolazioni previste dal Dl 12/85 (convertito dalla legge 5 aprile 1985, n. 118) anche se al momento del nuovo acquisto abbia già alienato il precedente immobile.

I giudici di legittimità respingono così l'orientamento generalmente seguito dalla giurisprudenza di merito e aderiscono alla linea interpretativa rigorosa (e decisamente meno favorevole al contribuente) già tracciata dal ministero delle Finanze con la risoluzione n. IV-8-262 del 9 luglio 1994.

La tesi ministeriale viene fondata sulla considerazione che le due leggi citate (quella del 1982 e quella del 1985) contengono disposizioni omogenee e giustificate dalla medesima ratio legislativa: il loro succedersi nel tempo, in realtà, ha perseguito la sola finalità di prorogare l'applicazione dei benefici fiscali e, conseguentemente, non può farsene un'applicazione reiterata.

Cna Bologna Artigiani, stop all'Ici sullo sfitto

No all'utilizzazione dell'addizionale Irpef del 2 per mille, abbattimento dell'Ici su botteghe e capannoni sfitti, incentivi ai proprietari di immobili che affittano casa ai giovani che si trasferiscono per lavoro. Sono queste le principali richieste che la Cna (Confederazione nazionale dell'artigianato) provinciale di Bologna presenta alle amministrazioni locali di Bologna e provincia in vista della messa a punto dei bilanci per il 1999. «Il nostro obiettivo di fondo», spiega Loretta Ghelfi, segretario provinciale della Cna Bologna, «resta quello di una riduzione del carico fiscale e degli oneri burocratici a carico delle imprese. E incontreremo tutte le amministrazioni comunali per sostenere le nostre richieste che prevedono anche una forte campagna di sensibilizzazione a favore dell'utilizzo di misuratori comunali che dovrebbero sempre più puntare sull'integrazione tra esse per rendere più competitivi i loro servizi. E crediamo che l'amministrazione comunale di Bologna debba dare l'esempio».

Il fondo del barile

Dov'è l'immaginazione al potere, secondo il più noto degli slogan del '68 francese? Ma dalle nostre parti naturalmente, quando si tratta di raschiare il fondo del barile e di spremere le tasche dei cittadini. Sentite questa.

È noto che coloro che in passato hanno commesso qualche abuso edilizio, costruito, modificato, ampliato senza concessione edilizia (non oltre il 31 dicembre 1993) possono ottenere dal Comune il condono e quindi, come si dice, una concessione edilizia in sanatoria. Se poi l'abuso, come accade assai spesso, è stato commesso in zona soggetta a vincolo paesaggistico secondo la legge n. 1497 del 1939, allora il condono edilizio è subordinato alla verifica, di competenza del Comune, che le opere siano compatibili con le caratteristiche dei luoghi e non contrastino con i valori dell'ambiente e del paesaggio. La legge del 1939 prevede anche una sorta di risarcimento da applicare nei casi nei quali l'abuso ambientale non può essere eliminato.

Quando il condono edilizio viene concesso, ciò significa che il Comune ha ritenuto che non vi è danno ambientale. Quindi, nessuno ha mai pensato che in questo caso l'autore dell'abuso (ma in realtà si dovrebbe dire dell'ex abuso oramai sanato) sia anche obbligato a risarcire il danno ambientale, che evidentemente non c'è.

Così si pensava fino alla legge n. 662 del 23 dicembre 1996, secondo la quale (art. 2 comma 46) la sanatoria edilizia non esime (testuale, non esime) dal risarcimento del danno ambientale. La norma era passata inosservata fino al febbraio 1997, quando il Ministero dei Beni Ambientali e Culturali con proprio decreto ha ritenuto di stabilire i principi generali per la quantificazione del risarcimento.

Successivamente i Comuni si sono adeguati ed hanno iniziato ad applicare la sanzione risarcitoria. Fioccano così le ingiunzioni di pagamento anche a carico di chi ha ottenuto già il condono e mai si sarebbe aspettato di dover pagare altre somme, ed, in relazione alla infrazione, sono importi da 1,2 milioni ed oltre.

Questo pessimo modo di applicare la legge per inventare nuove forme di entrata, suggerisce alcune considerazioni.

La legge del 1939 non prevede alcuna sanzione per le opere autorizzate; quindi l'estensione delle sanzioni alle opere autorizzate, sia pure in sede di condono, è una forzatura, motivata, come ormai accade sempre più spesso, da esigenze di cassa. Si aggiunga che l'importo delle sanzioni che secondo la legge avrebbe dovuto essere determinato caso per caso, con stima diretta della differenza di valore dell'immobile prima e dopo l'abuso, è stata invece determinata in via generale per decreto ministeriale e non per differenza, ma in assoluto mediante applicazione dell'aliquota del 3% al valore catastale dell'immobile. Ne derivano importi che non hanno alcuna attinenza con i criteri della legge del 1939.

Nei confronti della sanzione, c'è difesa giurisdizionale? La legge del 1939, riesumata per l'occasione, prevede infatti la costituzione di un collegio arbitrale e quindi di un sistema che dovrebbe sostituire il ricorso al Giudice, di assai dubbia costituzionalità (la Corte Costituzionale si è già occupata in altro settore di arbitrati obbligatori, dichiarandone la illegittimità; si veda la sentenza n. 152/1996) e comunque assai costoso, e che i Comuni scoraggiano prospettando costi pari all'importo della stessa sanzione che si intende contestare (oltre, ovviamente, alle parcelle degli avvocati). La Confedilizia di Firenze ha, quindi, organizzato un ricorso collettivo al Tar.

Conclusione: pagare è certo il sistema più pratico, ma il cittadino che sopporta si aspetti altre future stangate.

Ammessa la rettifica della dichiarazione entro sei mesi dall'inizio della successione

La rettifica della dichiarazione di successione deve giungere all'Ufficio del Registro entro lo stesso termine valido per la presentazione della dichiarazione stessa. Quando non ci si trovi di fronte a un errore materiale (individuazione di beni, calcoli sbagliati), ma a uno di valutazione, la correzione va presentata entro 6 mesi dall'apertura della successione.

Cass., sez., I, 10.7.1998 n. 6700
(Presidente Grieco, rel. Panebianco, PM - conforme - Sepe)

Contestata proposta

In Francia una tassa sui quadri in casa

Un'imposta sulle opere d'arte, pomo della discordia all'interno della stessa sinistra (al Governo), rischia di figurare nella prossima finanziaria in Francia. Un emendamento, approvato in sede di commissione Finanze, prevede infatti di estendere la patrimoniale, una tassa che colpisce circa 180mila famiglie, anche alle opere d'arte in nome di una «maggiore giustizia fiscale». Il testo, si è appreso in occasione dell'inizio del dibattito in Parlamento della finanziaria 1999, prevede «un'imposta forfettaria pari al 3% del patrimonio dichiarato» lasciando al contribuente la possibilità di provare che il valore delle sue opere d'arte è inferiore. Sono esonerate solo le opere di artisti viventi o presentate in pubblico.

Il primo a criticare la tassa sulle opere d'arte è stato l'ex ministro della Cultura, il socialista Jack Lang che l'ha definita «un'iniziativa infelice che rischia di mettere in pericolo il già fragile mercato dell'arte, senza grandi guadagni per l'erario».

La patrimoniale scatta per patrimoni al di sopra di 4,5 milioni di franchi con un'impostazione che varia da un minimo dello 0,5 a un massimo dell'1,5% a seconda del valore del patrimonio.

È stato ben detto (da W. Roepke) che, mentre per l'economia di mercato l'ultima risorsa è l'ufficiale giudiziario, la sanzione definitiva di un'economia pianificata è il boia.

Friedrich August Von Hayek

Guerra ai vandali Contributi comunali per ripulire i graffiti

Sono circa 6000 metri quadrati, secondo stime del Comune di Roma, le scritte vandaliche che deturpano le facciate dei palazzi del centro storico, ma adesso sembra che abbiano le ore contate. La Giunta, adeguandosi ad altre capitali europee, ha infatti approvato una delibera che prevede tra l'altro l'erogazione di contributi, parte dell'amministrazione comunale, parte sotto forma di incentivi statali, per i condomini che avviano interventi di pulitura delle facciate dei palazzi. Il contributo sarà pari al 20 per cento della spesa sostenuta e non potrà superare i 10 milioni per ogni appartamento e i 500 milioni di lire per ogni complesso residenziale.

Il fisco tassa non solo i muri

Le case italiane sono indubbiamente le più "elastiche" del mondo. Un immobile può avere dimensioni diverse a seconda che se ne consideri la superficie per il rilascio della concessione edilizia, per l'equo canone, per la tassa sui rifiuti solidi urbani, per l'imposta comunale sulle attività produttive, per il "catasto elettrico" (ricordate le bollette dell'Enel del 1992, in cui veniva richiesto di indicare la superficie del proprio alloggio, con la minaccia di gravi sanzioni per chi non l'avesse fatto?), per la compravendita e, da oggi, per il calcolo della rendita catastale. Quello che è certo, è che la nuova superficie "catastale" è la più grande tra tutte quelle possibili, comprendendo non solo i muri (come ampiamente riportato dalla stampa), ma anche i portici, i terrazzi, i giardini, i cortili esclusivi ed in generale tutte le dipendenze dell'immobile (con coefficienti di ragguaglio).

Nel sistema precedente, la dimensione dell'alloggio era calcolata in vani, e le "dipendenze" (cioè i terrazzi, le aree esclusive, i portici ecc.) non erano conteggiate direttamente, ma venivano considerate come possibile "aggiunta" alla consistenza, fino al massimo del 10%. Così pure, la presenza di particolari svantaggi - e cioè servitù passive, vani accessori ristretti, affacci particolari (ad esempio, la vista diretta su una discarica) - potevano consentire una riduzione della consistenza catastale nei limiti del 10%. La consistenza veniva poi arrotondata al mezzo vano, il che voleva dire che 5 vani effettivi potevano essere considerati 4,5 vani (se l'alloggio era gravato da particolari servitù) ovvero 5,5 vani (se l'alloggio godeva di buone dipendenze). Ciò ovviamente prevedeva l'intervento dell'intelligenza e dell'esperienza del tecnico, mentre ora il nuovo sistema di calcolo della dimensione dell'alloggio, adottato dal catasto ai fini fiscali, elimina ogni discrezionalità ed ogni possibile valutazione "intelligente" della superficie.

L'intento dichiarato dal Ministero è quello di avere una superficie catastale il più possibile simile alla superficie "commerciale", quella cioè che viene usata nelle compravendite, che però è calcolata in modo diverso nelle varie regioni d'Italia, a seconda degli usi locali (ed infatti può succedere che nella stessa località i terrazzi siano

commercialmente considerati per intero, o per la metà o per un terzo a seconda dell'affaccio e della dimensione).

Per il calcolo della superficie catastale il nuovo regolamento prevede una serie di casi (spessore dei muri, vani comuni, presenza di scale, accessori collegati direttamente o indirettamente ecc.) con coefficienti diversi per le pertinenze e le dipendenze, e con la possibilità di incrementare la superficie principale al 50% (contro il precedente incremento massimo del 10%). I conteggi previsti dalla norma sono certamente difficili per un profano, e non a caso alcuni esempi di calcolo riportati su diversi quotidiani, anche autorevoli, a cura di "esperti", contengono imprecisioni talora notevoli nel risultato finale.

La lettura dell'allegato al Dpr 138/98 (per il quale cfr. *Cn* giugno '98) contenente le norme per il calcolo delle superfici evidenzia che si è voluto eliminare qualunque interpretazione di situazioni particolari, con una grande "rigidità" nel calcolo della superficie catastale (l'arrotondamento è al mq, cioè per un appartamento di 100 mq è pari all'1%, contro il precedente 10% in più o in meno), in modo da potere fare calcoli automatici con il computer ed eliminando qualunque discrezionalità nella determinazione della consistenza, forse a vantaggio della trasparenza, ma certamente a svantaggio, in molti casi, dell'equità e della logica. Non si possono certo considerare nello stesso modo ai fini del calcolo della superficie un terrazzo con vista sui

tetti di Roma (o sulle Tofane a Cortina d'Ampezzo) ed un balconcino in periferia con vista su una discarica!

Può anche accadere che due appartamenti identici in tutto, salvo la presenza in uno di un ampio terrazzo (è il caso tipico del primo piano del fabbricato con piano terra ad uso commerciale e soprastante "torre" ad uso abitativo) abbiano una differenza di superficie catastale sino al 50%, quando il valore è sostanzialmente identico. Così pure, un giardino o una corte esclusiva (assegnata ad una unità immobiliare) entra nel calcolo della superficie, mentre la stessa corte, se in comune a più unità, non viene considerata nella consistenza. La logica seguita pare perversa, perché - ad esempio - due fabbricati bifamiliari identici possono avere superfici diverse, a seconda che la corte sia indivisa o assegnata a ciascuna unità.

Da notare, infine, che alla rigidità nel calcolo della superficie (compito del Catasto) si contrappone l'elasticità nel definire la microzona (compito questo dei Comuni), quando è noto che l'appartenenza ad una microzona piuttosto che ad un'altra può significare rendite catastali diverse. È quindi certamente fondata la doglianza di Confedilizia, che si dia potere ai Comuni nel definire le rendite soprattutto se si considera che i Comuni sono principali beneficiari delle imposte sugli immobili.

Roberto M. Brioli

Capo servizio Studi e normativa catastale a r. Ministero delle Finanze

Le mille Italie del prezzo del gas

Le aziende di distribuzione del metano sono oltre 800. I costi industriali variano moltissimo: la tariffa, al netto delle imposte, è di 749,5 lire al metro cubo (le cifre si riferiscono a consumi superiori ai 250 metri cubi l'anno) a Napoli, ma di 405,3 a Forlì, mentre a Firenze è di 477,7 lire e a Milano di 553,6, a Catanzaro di 613,2 e a Roma di 609,3. Altrettanta variabilità tocca le imposte di consumo, che passano dalle 238 lire per il Sud alle 332 per il Nord. L'Iva subisce pure un raddoppio passando dal Sud (aliquota del 10%) al Nord (20%).

Totale variabilità anche nell'addizionale regionale: non applicata nelle Regioni a statuto speciale, varia da 10 a 60 lire il metro cubo nelle Regioni a statuto ordinario (il Lazio, per esempio, applica il livello massimo di 60 lire, mentre Veneto, Piemonte, Liguria, Basilicata, Puglia sono a quota 50, le Marche a 30, la Lombardia a 35 e l'Umbria e il Molise al livello minimo di 10 lire). Ne deriva che lo stesso metro cubo di gas viene a costare all'utente, alla fine, cifre che spaziano dalle 865,9 lire di Campobasso alle 1.015,9 di Bologna, dalle 980,1 di Perugia alle 1.245 di Napoli, dalle 1.102 di Genova alla 1.201 di Roma. Importi che - a causa delle imposizioni fiscali a vario titolo applicate - fanno crescere anche del 70% la tariffa.

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

Le virtù che sono adesso poco stimolate e praticate - l'indipendenza, la fiducia in se stessi e la propensione a correre rischi, la prontezza a sostenere le proprie convinzioni contro una maggioranza, e la disponibilità alla cooperazione volontaria con il proprio prossimo - sono essenzialmente quelle su cui si basa il funzionamento di una società individualista. Il collettivismo non ha niente da mettere al loro posto, e per quel tanto che ha già distrutto questi valori, ha lasciato un vuoto senza riempirlo con niente altro che la richiesta di obbedienza e il conculcamento dell'individuo a fare ciò che la collettività ha deciso che sia bene.

Friedrich August Von Hayek

Chi risponde dei danni provocati dal rubinetto?

La banale rottura di un rubinetto può causare effetti a catena, in particolare se essa provoca l'allagamento in un appartamento dato in locazione, e danni alle mura dell'appartamento sottostante. Ne può derivare, dunque, una controversia generale, che vede contrapposti il vicino dell'appartamento in questione al proprietario e all'inquilino, e l'inquilino contro il proprietario per i danni che egli ha subito.

Secondo la Corte di Cassazione (sentenza 5780/97), il proprietario è responsabile quando i danni dipendono dalla rottura di impianti idrici o sanitari situati all'interno delle strutture murarie, sulle quali il conduttore non ha nessun potere di intervento; mentre risponde l'inquilino quando la rottura od il malfunzionamento abbia riguardato parti dell'impianto esterne alle strutture murarie, e quindi agevolmente controllabili e riparabili da parte dello stesso conduttore. Si deve anche considerare che secondo l'art. 1609 c.c. (pienamente valido anche in tempi di equo canone), le così dette piccole riparazioni, tra le quali vi sono certamente quelle ai rubinetti, fanno carico all'inquilino.

Da questa premessa discendono quindi le seguenti conseguenze. Il proprietario non avrà alcuna responsabilità nei confronti del proprio inquilino, considerato che i danni che questi ha subito derivano direttamente da un suo comportamento negligente; e nemmeno sarà responsabile dei danni subiti dal proprietario sottostante il quale, invece, dovrà essere integralmente risarcito proprio dall'inquilino che non ha provveduto ad effettuare un'adeguata manutenzione di una parte dell'impianto soggetto alla sua custodia.

Proposta An: per l'uso diverso si fa punto e a capo

I deputati di An Pietro Armani e Tommaso Foti hanno depositato un progetto di legge (il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni interessate alla Sede centrale) che riforma radicalmente la disciplina in vigore per la locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo. Si stabilisce che la normativa specifica sia esclusivamente quella di cui agli artt. 1571 e seguenti del codice civile, solo derogandola in termini di durata (quattro anni, e sette nel caso di immobili adibiti ad attività alberghiera). Durate inferiori possono essere concordate per esigenze transitorie e stagionali. L'indennità per la perdita di avviamento viene portata a sedici mensilità dell'ultimo canone, per le attività industriali o artigianali o commerciali, e a venti mensilità, nel caso di attività alberghiere. Si prevede che le parti possano stabilire un'indennità minore, quando concordino una durata di almeno un anno superiore a quella minima. La proposta, infine, sopprime gli articoli della legge sull'equo canone relativi all'uso diverso.

I due parlamentari sostengono, nella relazione di accompagnamento alla loro proposta, che "per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo si ritiene che l'auspicabile liberalizzazione debba ricondurre alla sola disciplina prevista dal codice civile, sufficiente per consentire alle parti di stipulare contratti che medino le contrapposte esigenze".

In nessun sistema che possa venir difeso con argomenti razionali si può sostenere che lo Stato non faccia nulla. Un sistema efficace basato sulla competizione necessita, come qualunque altro sistema, di un quadro di leggi progettate con intelligenza e continuamente rivisto.

Friedrich August Von Hayek

Tecnologia satellitare per il Catasto

Nei prossimi mesi saranno aggiornate le mappe catastali su tutto il territorio nazionale mediante una sofisticata tecnologia satellitare. Questo l'esito, secondo una nota, della convenzione siglata dal Ministero delle finanze con Telespazio, società del gruppo Telecom Italia. Le strutture e i servizi messi a disposizione da Telespazio consentiranno di operare rilievi 24 ore su 24 con una precisione elevata e un consistente risparmio di tempo e di risorse. La procedura assicura inoltre una certa omogeneità dei dati rilevati per l'aggiornamento della cartografia catastale. Telespazio realizzerà, infine, un servizio telematico sul sito Internet grazie al quale sarà possibile per i professionisti ricevere o inviare dati del rilievo o atti di aggiornamento.

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Rispondendo a un'interrogazione dei deputati di An Armani e Gasparri il sottosegretario Zoppi sostiene la compiuta rispondenza ai consumi reali dell'indice Istat dei prezzi, mentre l'on. Armani replica ricordando le pesanti critiche al "paniere" dell'Istat avanzate dal prof. Ornello Vitali.

Sempre in tema di indici Istat, i deputati dell'Udr Delfino, Volontè e Marinacci presentano un'interpellanza volta ad acquisire informazioni sui mutamenti della base di calcolo dell'indice dei prezzi al consumo.

I senatori leghisti Moro e Rossi, nell'interrogare il ministro delle Finanze, lamentano accertamenti condotti dalla Guardia di Finanza su supposti contratti di locazione, rilevando che tali comportamenti sono "al limite della persecuzione tributaria".

Rispondendo all'on. Peretti, del Ccd, il ministro del Lavoro ricorda i passi finora compiuti in direzione della dismissione del patrimonio immobiliare appartenente agli enti previdenziali.

Il senatore sardista Meloni, rilevando che sono in corso procedimenti di sfratto per morosità nei confronti del Ministero dell'Interno per canoni non pagati per caserme dei Carabinieri, chiede al ministro dell'Interno d'intervenire, domandandogli ironicamente "se risulti che verrà garantita l'assistenza delle forze di polizia per l'esecuzione degli sfratti".

Il deputato di An Migliori lamenta, in un'interrogazione al ministro delle Finanze, l'emissione di cartelle erranee da parte di un Consorzio di bonifica, rilevando che si determinano sovrapposizioni di imposte in violazione del principio di equità fiscale.

Il sottosegretario alle Finanze Castellani, rispondendo a un'interpellanza del sen. Lauro (FI), ritiene improponibile l'introduzione della disciplina del caso d'uso per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti rurali.

Il ministro del Lavoro, nel rispondere a un'interrogazione dell'on. De Cesaris e di altri deputati comunisti, nota che la morosità relativa al patrimonio immobiliare residenziale dell'Inpdap è del 17%, quella del restante patrimonio del 36%.

Il sen. di An Bonatesta interroga il presidente del Consiglio su alcune questioni connesse con l'accatastamento dei fabbricati rurali.

L'on. Frau (FI) presenta un progetto di legge per disciplinare, attraverso l'istituzione di un albo, la professione di amministratore di stabili.

Il deputato del Ccd Peretti propone, in un progetto di legge, di rivedere i limiti massimi di detrazione di interessi ed oneri accessori per mutui contratti per acquisto o costruzione di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Analoghe agevolazioni sono sostenute, in altra proposta di legge, dai deputati leghisti Ballaman, Barral e Molgora.

L'on. La Malfa (Rinnovo italiano) ripropone un progetto di legge, che fu vanamente sostenuto nel '93 dall'allora ministro Ronchey, per la difesa dei monumenti e degli edifici dall'imbrattamento, attraverso disposizioni relative alle "vernici spray".

Sebbene lo scopo dichiarato della pianificazione sia quello per cui l'uomo dovrebbe cessare di essere semplicemente un mezzo, nella realtà dei fatti - dato che sarebbe impossibile tener conto nel piano delle preferenze e delle avversioni individuali - l'individuo diventerebbe più di prima un puro mezzo, usato dall'autorità a servizio di astrazioni, quali il «benessere sociale» o il «bene della comunità».

Friedrich August Von Hayek

Assistenza patti in deroga, sempre

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

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

Ecceденza del gettito Tarsu rispetto al costo del servizio

L'art. 61 del d.lgs 507/93 dispone che il gettito complessivo della tassa rifiuti non possa superare il costo di esercizio del servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni. Se in un Comune o in conseguenza di incassi derivanti da avvisi di accertamento relativi alle annualità dal '94 al '97, si verifica un'ecceденza di copertura del costo previsto in sede di bilancio previsionale, tale ecceденza non determina l'obbligo di restituzione ai cittadini, in quanto, ai fini dell'osservanza del limite previsto dalla legge, "va fatto riferimento ai dati del conto consuntivo, da approvare entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in corso", e l'ecceденza, proprio perché emersa dopo l'approvazione dei conti consuntivi delle annualità interessate, non è vincolata ad alcuna destinazione e può essere impiegata a copertura di qualsiasi spesa iscritta in bilancio.

Così si è espresso il Ministero delle finanze con la risoluzione 154/E del 12.10. '98 (a disposizione delle Associazioni presso la Sede centrale), precisando però che l'eventuale ecceденza relativa solo al '98, rilevabile entro il 30.6. '99, determina l'obbligo della restituzione delle somme "illegittimamente acquisite" e della rideliberazione retroattiva, in diminuzione, delle tariffe per il '98, al fine di ristabilire l'equilibrio fra costi del servizio e gettito della tassa, con successivo annullamento parziale del ruolo.

Tassa rifiuti, nessuna sanzione se è colpa del comune

Il contribuente non deve pagare alcuna sanzione se nel presentare la dichiarazione per la tassa sui rifiuti (Tarsu) ha commesso un errore seguendo le indicazioni sbagliate fornite dall'amministrazione comunale. Arrivano così anche "in periferia" i primi effetti positivi delle nuove norme sulle sanzioni introdotte con la riforma Visco. Il contribuente - al quale viene riconosciuta "la buona fede" dovuta "ad una prassi amministrativa erronea" applicata dall'amministrazione pubblica - non potrà quindi essere multato. Dovrà però pagare le imposte non versate e i relativi interessi.

A spiegare il nuovo meccanismo ad una amministrazione comunale, che chiedeva come comportarsi nei controlli di cittadini che avevano presentato una dichiarazione Tarsu errata "a causa di istruzioni e informazioni delle passate amministrazioni", è stato il ministero delle Finanze con una risoluzione.

CITTÀ STORICHE

Quando i vincoli causano degrado e immobilismo

Il disegno di legge governativo sulle "città storiche" che da tempo giace alla Camera (cfr. *Cn* nov. '97) prevede l'applicazione di obblighi di "conservazione dell'immobile e delle connotazioni relative all'attività" nel caso di locali che siano reputati dal sovrintendente ai Beni ambientali e architettonici sede di attività "tradizionali e significative". La Confedilizia ha in più occasioni segnalato le gravissime conseguenze che deriverebbero, anche in termini di libertà d'impresa, da norme così restrittive; ma ha anche sottolineato che tali conseguenze potrebbero essere esattamente l'opposto di quelle che dicono di prefissarsi i sostenitori del progetto, i quali sostengono di perseguire il permanere di attività tradizionali nelle "città storiche".

La conferma delle possibili, gravi conseguenze di vincoli posti agli arredi si ha da quanto capita a Bologna. Stando alla risposta che il ministro per i Beni culturali ha fornito in Parlamento al deputato Morselli (An), la libreria Rizzoli, "storico negozio bolognese in attività dal 1923 nella sede di via Rizzoli 8", è stata sottoposta al vincolo di cui agli artt. 1 e 2 della legge 1089/39 (la cosiddetta legge Bottai) con un decreto ministeriale del '95. Il gestore della libreria è stato sfrattato (vi sono più sentenze che riconoscono la piena legittimità dello sfratto da locali vincolati: il ministero ricorda infatti che "la tutela di un negozio storico, pur preservando l'immobile, in ogni caso non può inibire lo sfratto del gestore"). Il vincolo ha però obbligato alla conservazione integrale di ambienti e arredi, che risalgono agli anni Venti. Tali mobili, si noti, erano di proprietà del gestore della libreria, sfrattato. Avverso il decreto ministeriale è pendente un ricorso al Tar da parte della proprietà dell'immobile vincolato. Nelle more, il gestore è fallito. Gli è succeduto una società che ha rilevato il marchio, la licenza e i citati arredi della libreria, che continuano a rimanere all'interno della sede di via Rizzoli 8.

La proprietà non intende concedere i locali né in locazione né in vendita ai nuovi titolari della licenza. Ed è suo pieno diritto, perché in uno Stato di economia di mercato che costituzionalmente riconosce il diritto alla proprietà non si può certo ipotizzare l'obbligo, per un proprietario, di vendere



o locare a un terzo non di suo gradimento.

Che cosa, però, ha prodotto il vincolo apposto anche agli arredi *in loco*? Ha prodotto la conseguenza di lasciare l'immobile improduttivo. Gli arredi restano visibili dietro le vetrine, inutilizzati. La libreria non c'è: ci sono solo le scaffalature. Il proprietario dell'immobile non può trarre alcun reddito. Il titolare della licenza, succeduto al fallito conduttore, è proprietario di mobili di cui non può disporre. Il tutto, nel degrado che si può vedere dalla fotografia che pubblichiamo: la vetrina e le bacheche laterali sono oggetto di affissioni di volantini e manifesti pubblicitari. Il prospetto sulla via è diventato parcheggio di motorini. In una delle zone più prestigiose della città, quasi di fronte a Piazza Maggiore, assistiamo quindi a un oggettivo, innegabile depauperamento ambientale.

L'attività "storica" o "tradizionale" è venuta meno. Nessuno ha ricavato vantaggio alcuno dal vincolo: non il proprietario dell'immobile, non il proprietario dei mobili, non la collettività.

È questo il risultato, palmare, di

un vincolo apposto contemporaneamente a immobili e arredi, senza tenere conto degli assetti proprietari. Il Ministero, nella sua risposta all'on. Morselli, si dichiara "favorevole ad ogni iniziativa che possa portare alla riapertura del locale storico", ma non spiega quale strada esista per uscire dal vicolo cieco nel quale il vincolo ha portato. Nessuno può costringere il proprietario dell'immobile a locarlo a persona non di suo gradimento, come nessuno può consentire al proprietario degli arredi di portarseli con sé da un'altra parte. Senza contare i problemi legati al marchio "Libreria Rizzoli", di proprietà di una società che non è né proprietaria né conduttrice dell'immobile.

Questi sono i problemi concreti che si pongono quando si vuole a tutti i costi far uso di disposizioni astrattamente valide in situazioni che non ne consentono la concreta applicazione. E questi sarebbero problemi che si porrebbero non in casi singoli come quello della libreria bolognese bensì in situazioni generalizzate, ove i vincoli previsti dalla proposta di legge sulle "città storiche" dovessero un giorno diventare operativi.

Nel processo tributario più «libera» l'istanza di pubblicità

L'espressione «apposita istanza» contenuta nell'articolo 33 del decreto legislativo 546/92 consente alle parti del processo tributario di formulare l'istanza di discussione in pubblica udienza non solo con atto separato, ma anche attraverso una richiesta contenuta nel ricorso introdotto, nel ricorso in appello o in altri atti processuali notificati alle parti depositati presso la segreteria della commissione nei termini di legge.

La precisazione arriva dal ministero delle Finanze che, con la circolare 242/E del 21 ottobre, fornisce chiarimenti dopo la sentenza 141/98 della Corte costituzionale che ha dichiarato non fondata la questione di legittimità della norma che rimette alla valutazione discrezionale delle parti (con apposita richiesta) la scelta di trasferire il processo in pubblica udienza sostenendo, però, che l'istanza può essere fatta sin dal primo scritto difensivo e, comunque, fino a dieci giorni dalla data di trattazione.

I termini della norma avevano fatto escludere in passato la possibilità della richiesta prima della costituzione. La Consulta, spiegano le Finanze, sembra ora riconoscere le parti la possibilità di presentare la richiesta nello stesso ricordo introduttivo, o per la parte resistente, attraverso le controdeduzioni. Questa tesi trova fondamento anche nella considerazione che l'immediata conoscenza della volontà di arrivare alla pubblica udienza favorisce segreteria e parti. Non osta, secondo le Finanze, a questa interpretazione la considerazione che la norma parli di apposita istanza: non c'è infatti, motivo per vietare l'inserimento della richiesta in un atto del processo. Tanto più che la legge prevede solo un termine finale e non uno iniziale. Considerazioni che, in ogni caso, valgono anche per il giudizio di appello: sarà, dunque, possibile chiedere l'udienza pubblica con l'atto di impugnazione.

È imponible l'acconto versato in relazione al preliminare di vendita di un immobile

IVA - Cessione di beni - Acconto sul prezzo - Versamento in relazione ad un contratto preliminare di vendita di un immobile - Operazione imponible - Configurabilità - Art. 6 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

In tema di Iva, il versamento di un acconto sul prezzo con emissione della relativa fattura in relazione ad un contratto di compravendita immobiliare costituisce operazione imponible ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, il quale, con riferimento a tutti i casi di cessioni di beni immobili in cui l'emissione della fattura o il pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo avvengono prima della stipulazione dell'atto di trasferimento del diritto, dispone che l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento.

(Oggetto della controversia: istanza di rimborso Iva 1985).

(Cassazione, Sez. I civ. - Sent. n. 371 del 24 settembre 1997, dep. il 17 gennaio 1998)

Affitti, arrivano registrazione telematica e bancomat

La tecnologia arriverà in aiuto dei contribuenti che vogliono registrare i contratti di affitto e versare le relative imposte di registro. Presto sarà emanato un decreto che consentirà da fine novembre la registrazione per via telematica dei contratti di locazione. Inoltre, dopo la soppressione degli uffici cassa delle Finanze, saranno aperti sportelli bancomat negli uffici fiscali per effettuare i pagamenti evitando ai contribuenti di fare la spola tra banca e uffici tributari. A preannunciare le novità è stato l'ex sottosegretario alle Finanze, Giovanni Marongiu, rispondendo ad una interrogazione parlamentare sulla soppressione degli uffici cassa del ministero delle Finanze.

"Per la registrazione dei contratti di locazione, resa obbligatoria per tutti i contratti di qualsiasi ammontare purché di durata superiore ai trenta giorni - ha spiegato Marongiu - il Dipartimento delle entrate sta per emanare un decreto che prevede la trasmissione e la registrazione in via telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e sollevare gli uffici dal maggiore carico di lavoro". Le relative procedure informatiche - ha assicurato Marongiu - sono già in corso di predisposizione e la loro ultimazione è prevista dal predetto dipartimento per il prossimo mese di novembre.

Sono poi in arrivo gli sportelli "bancomat". Per questo è stata firmata un'intesa con il sistema bancario italiano: saranno installati presso gli Uffici del registro, dell'Iva o presso i nuovi uffici delle entrate. Dell'innovazione non beneficeranno solo i locatori ma anche gli avvocati che con l'attivazione di una procedura di registrazione degli atti giudiziari "potranno conoscere, via Internet senza recarsi presso l'ufficio, la tassazione di ciascun atto, e una volta effettuato il pagamento, conoscere se l'atto è stato registrato e quindi è possibile ritirarlo".

Sul fronte delle semplificazioni nelle procedure di verifica dei versamenti è in arrivo anche una procedura che consente l'abbinamento automatico degli atti e i versamenti fatti. "Questo - ha sottolineato Marongiu - nel caso di un pagamento a fronte di un atto emesso dall'ufficio consente di effettuare l'abbinamento automatico ai dati dei versamenti, senza che il contribuente torni in ufficio per esibire l'attestazione del pagamento effettuato". Comunque - ha spiegato l'ex sottosegretario - dall'inizio di luglio è stata resa disponibile agli uffici una procedura che consente di interrogare, per codice fiscale o dati anagrafici, i dati inviati dalle banche e dai concessionari della riscossione. In questo modo è già possibile sapere se i contribuenti hanno effettuato i pagamenti dovuti.

Chi ha dato, ha dato ...

La sala della Giunta comunale era piena di fumo e di gente nervosa che entrava ed usciva. "Senti, disse l'Assessore alle Finanze al Consigliere comunale che gli stava davanti, tutti gli anni con le aliquote Ici voi dell'opposizione mi mettete in croce ... accordiamoci, il Consiglio sta per cominciare e bisogna decidere. Noi diciamo il 7 per mille, voi il 6, e deliberiamo il 6,5; voi un pò protestate, ma senza esagerare, soprattutto sulla stampa ... Va bene?".

"Il 6,5 per mille ...!, disse il Consigliere, ma è il 10% in più dell'anno scorso, di questo passo dove andremo a finire?". "Lo sai perfettamente come vanno le cose, replicò l'Assessore ... mettili nei nostri panni, per un pò; dobbiamo tentare di risanare le finanze e tagliare le spese, ma il Ministero del Tesoro ci riduce i finanziamenti tutti gli anni; intanto i servizi debbono funzionare e gli impiegati tutti i mesi vogliono essere pagati... i proprietari in qualche modo se la cavano sempre. Piuttosto prevediamo qualche esenzione e qualche aliquota agevolata; pensavo ad una riduzione in favore degli extracomunitari handicappati".

Il Consigliere dell'opposizione aveva fretta e da tempo aveva anche messo in vendita i due appartamenti che aveva ereditato dal padre; ma non poté fare a meno di obiettare: "Extracomunitari handicappati ...?; ma quanti sono? Eppure mi ricordo delle vostre promesse in campagna elettorale; comunque, per quest'anno vada pure il 6,5 per mille", e fece per andarsene.

Era sulla porta quando, "Aspetta, disse l'Assessore, dimenticavo ... il 6,5 non basta, abbiamo un sacco di spese quest'anno; alcuni convegni sull'efficienza della Pubblica Amministrazione e sulla crisi della giustizia, poi dobbiamo pensare anche agli spettacoli estivi ..., ci è stato raccomandato un gruppo di esuli cileni che fa uno spettacolo contro la fame nel mondo; va bene il 6,7 per mille? L'anno prossimo non vorremo una lira di più ...".

Dieci maniere per stroncare un'associazione

1. Non intervenire mai alle riunioni
2. Se si interviene, cercare di arrivare tardi
3. Criticare il lavoro dei dirigenti e dei soci
4. Non accettare mai incarichi, dato che è più facile criticare che realizzare
5. Risentirsi, se non si fa parte della direzione; se invece se ne fa parte, non intervenire alle sedute e non dare mai suggerimenti
6. Richiesti dal presidente di esprimere un'opinione su un argomento, durante una riunione, rispondere che non si ha niente da dire. Dopo la riunione dire a tutti che in essa non si è appreso nulla, o meglio, dire quali cose in essa si sarebbero dovute fare o discutere.
7. Non fare quanto è necessario. Quando poi altri esponenti si rimbeccano le maniche e si prodigano senza riserve, lamentarsi dicendo che l'associazione è governata da una cricca
8. Rimandare il pagamento dei contributi quanto più è possibile
9. Non prendersi cura di procurare nuovi soci
10. Lamentarsi perché il periodico dell'associazione non pubblica mai nulla che possa interessare, ma non offrire mai di scrivere un articolo, di dare una buona idea, di presentare un valente collaboratore.

Costo della vita - Indici nazionali

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

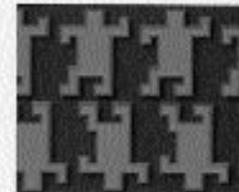
VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione gennaio	1997 - gennaio	1998	1,6 %	1,20 %
Variatione febbraio	1997 - febbraio	1998	1,8 %	1,35 %
Variatione marzo	1997 - marzo	1998	1,7 %	1,27 %
Variatione aprile	1997 - aprile	1998	1,8 %	1,35 %
Variatione maggio	1997 - maggio	1998	1,7 %	1,27 %
Variatione giugno	1997 - giugno	1998	1,8 %	1,35 %
Variatione luglio	1997 - luglio	1998	1,8 %	1,35 %
Variatione agosto	1997 - agosto	1998	1,9 %	1,42 %
Variatione settembre	1997 - settembre	1998	1,8 %	1,35 %
VARIAZIONE BIENNALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione gennaio	1996 - gennaio	1998	4,3 %	3,22 %
Variatione febbraio	1996 - febbraio	1998	4,3 %	3,22 %
Variatione marzo	1996 - marzo	1998	4,0 %	3,00 %
Variatione aprile	1996 - aprile	1998	3,6 %	2,70 %
Variatione maggio	1996 - maggio	1998	3,4 %	2,55 %
Variatione giugno	1996 - giugno	1998	3,3 %	2,47 %
Variatione luglio	1996 - luglio	1998	3,5 %	2,62 %
Variatione agosto	1996 - agosto	1998	3,5 %	2,62 %
Variatione 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 10

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 3 novembre 1998