



All'interno

- Convegno Confedilizia in gennaio sulla nuova legge per l'abitativo
- Fabbricati ex rurali, proroga al 31/12/'99
- I Comuni scoprono la tassa sul panorama
- Parte il primo fondo immobiliare
- Enti pubblici rinegoziano i canoni
- Tarsu per cantine e solai
- Le Finanze controllano l'Isi
- Propensione acquisto immobili all'estero
- Aliquote Ici, delibere al Consiglio
- Vecchi cantieri e legge 494/96

A TUTTI I LETTORI
AUGURI
DI BUONE FESTE

TASSE SULLA CASA, QUALCOSA SI MUOVE

Finalmente, le nostre denunce sulla gravosità (e intollerabilità, al limite dell'espropriazione surrettizia) delle tasse sulla casa, cominciano a far presa. Gli ultimi dati in proposito del nostro Ufficio studi hanno riempito le pagine dei giornali. Altrettanto, per la nostra annosa richiesta sull'assimilazione dell'imposizione fiscale immobiliare a quella delle rendite finanziarie nonché per la nostra denuncia sugli effetti dell'attivazione dei nuovi estimi e sul fatto che ogni revisione della fiscalità immobiliare deve riguardare - oltre che l'Irpef, l'Irpeg e le imposte indirette - anche l'Ici, per avere un qualche significato.

Un comunicato ufficiale del Ministero delle Finanze del 12 novembre ha preannunciato norme per "avviare una progressiva riduzione del prelievo complessivo sulla casa" nonché per "introdurre i meccanismi necessari per evitare che la rivalutazione degli estimi catastali si traduca in un aggravio del carico fiscale". Alla Camera (seduta del 16 novembre) il ministro Visco ha chiarito che la riforma della fiscalità immobiliare avrà "l'obiettivo di rendere la tassazione sugli immobili, comprensiva sia dell'Irpef che dell'Ici, non superiore - e, anzi, dello stesso livello - della tassazione che esiste per gli altri redditi da capitale".

Attendiamo i fatti, per giudicare.

Il Presidente dal ministro Micheli

Appena insediato il nuovo Governo, il Presidente confederale ha incontrato il neo ministro del LL.PP., Micheli, col quale ha avuto un ampio scambio di idee sui problemi più attuali concernenti la proprietà edilizia. A Roma, Sforza Fogliani è pure intervenuto all'incontro di studio svoltosi in Casazione sulla nuova disciplina delle locazioni abitative, organizzato dal Centro studi dell'Ordine avvocati della capitale in collaborazione con la Cassa Nazionale di Previdenza Forense.

Il Presidente confederale è poi stato intervistato dal TG 5 e da Rai uno, per la rubrica "Giorni d'Europa" (a cura dei Servizi parlamentari). Sforza Fogliani ha anche concesso interviste a Radio uno (per la trasmissione "Questione di soldi"), al GR I e ad Italia Radio. A Radio Popolare, il Presidente ha partecipato ad un dibattito in diretta sul problema degli sfratti - per la rubrica "Microfono aperto" - con il Sottosegretario Mattioli ed il Segretario del Sicut, Rancati. A RTL Sforza Fogliani ha partecipato ad un dibattito - pure in diretta - nell'ambito della rubrica "Indignato speciale" con il Sottosegretario Vigevani e l'economista Brunetta.

Il Vicepresidente confederale Guarnieri è stato intervistato da Radio France 3.

Il Segretario generale Bertoncini ha portato il saluto (e l'augurio) della Confedilizia al Congresso nazionale Fiaip di Venezia. Insieme all'assistente del Presidente, Bianco, il Segretario Generale ha incontrato - sui problemi della Finanziaria '99 - una delegazione del Polo, che - oltre alla Confedilizia - ha ricevuto anche i rappresentanti di Confindustria e Confagricoltura.

L'aliquota Ici può andare anche sotto il 4 per mille

Con i regolamenti da approvare entro il 31.12.'98, che avranno effetto dal '99, i Comuni possono stabilire aliquote dell'imposta comunale sugli immobili anche inferiori al 4 per mille, attuale limite minimo fissato dalla legge (art. 6, d. lgs. 504/92).

I nuovi poteri regolamentari conferiti ai Comuni dall'art. 52 del d.lgs. 446/97 attribuiscono infatti a questi ultimi un'ampia discrezionalità nella disciplina delle entrate. Ad essi è impedito di intervenire solo su tre elementi: 1) fattispecie imponibili; 2) soggetti passivi; 3) aliquota massima dei tributi.

Come si vede, ai Comuni è negato il potere di superare il tetto dell'aliquota massima fissata per legge (nel caso dell'Ici, il 7 per mille), ma nulla vieta che essi invece utilizzino le nuove facoltà per agevolare i contribuenti. D'ora innanzi, dunque, sarà consentito deliberare l'aliquota Ici in misura inferiore al 4 per mille per qualsiasi fattispecie, e anche come aliquota ordinaria.

Il caos negli uffici del registro

C'è un federalismo fiscale di cui non si parla. È quello degli uffici del registro italiani che, si ricorda, a differenza dei Comuni non hanno alcuna autonomia nell'applicazione dei tributi loro affidati, mentre devono (dovrebbero) rifarsi esclusivamente alla legge e alle istruzioni dell'amministrazione centrale delle Finanze.

La realtà è diversa. Dalle Associazioni Territoriali della Confedilizia giungono di frequente segnalazioni su interpretazioni del tutto personali della normativa vigente (per non soffermarsi su un aspetto apparentemente minore, ma in realtà importantissimo, quale quello della difformità nell'applicazione dei codici-tributo), generando nei cittadini una confusione che solo in parte può essere giustificata dalle recenti modifiche legislative intervenute in materia di imposta di registro (in vigore dal 1°.1.'98) e di sanzioni tributarie (dal 1°.4.'98).

In particolare, si registrano non uniformi - e sovente illegittime - applicazioni della disciplina sanzionatoria dell'imposta di registro, con specifico riferimento alle "nuove" (ma ormai vecchie di 8 mesi!) disposizioni sul ravvedimento operoso.

È il caso ad esempio della richiesta di un non più vigente (si ripete, dal 1°.4.'98) importo minimo della sanzione per omessa registrazione pari a 50.000 lire (previsto dal precedente testo dell'art. 69 del Testo unico dell'imposta di registro). Tale prassi - verificata ad esempio nel non particolarmente periferico ufficio del registro di Roma ancora a metà del mese di novembre '98 - non ha più alcun fondamento legislativo e si risolve in una illegittima pretesa nei confronti dei contribuenti in tutte quelle situazioni in cui l'applicazione della misura percentuale minima della sanzione (soprattutto in caso di ravvedimento operoso) dia luogo ad un importo inferiore a tale somma. In casi del genere, e in altre fattispecie di analoga natura (la cui segnalazione alla Sede centrale è particolarmente gradita), è possibile - e consigliabile - richiedere il rimborso della somma pagata e non dovuta.

Per la misura delle sanzioni, ordinarie e ridotte per ravvedimento, si rimanda a quanto indicato nella tabella pubblicata su Cn sett. '98, anche con riferimento ad altri tributi.

Un'occasione per tornare sulle nuove norme sanzionatorie giunge per gli uffici con la circolare 267/E del 19.11.'98, che il Ministero delle Finanze ha dedicato all'esame dei risvolti della riforma sulla disciplina delle imposte di registro e di successione, soffermandosi sul raffronto tra vecchie e nuove disposizioni, sulla gestione della fase transitoria e sulla definizione agevolata delle controversie.

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Occupazioni, Invim e Tosap

Continuano le eccezioni di costituzionalità a proposito della normativa concernente la misura dei risarcimenti dovuti per illegittime occupazioni acquisitive. Da ultimo, l'incidente di costituzionalità relativo è stato sollevato dal Tribunale di Perugia.

La Commissione tributaria provinciale di Milano, dal canto suo, ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti della normativa in materia di Invim decennale per gli immobili di società destinati all'esercizio diretto di attività commerciale, una volta cessato il diritto all'esenzione, in relazione alla mancata previsione del valore iniziale di riferimento ai fini della determinazione dell'incremento imponibile.

La Commissione tributaria provinciale di Torino ha invece sollevato incidente di costituzionalità a proposito della Tosap e dei criteri fissati dalla legge per la determinazione delle tariffe (in particolare, per l'assunzione del km lineare quale parametro di riferimento).

Il ministro Micheli ha nominato il suo staff

Il ministro dei Lavori pubblici, Enrico Micheli, ha ufficializzato il suo staff. Capo di gabinetto è il Consigliere di Stato Piergiorgio Trovato, mentre il capo dell'Ufficio legislativo è l'avvocato dello Stato Marco Corsini. Antonio Buratti e Mario Avagliano sono stati nominati, rispettivamente, segretario particolare e capo dell'Ufficio stampa.

Il ministro si avvarrà anche di una struttura tecnica guidata da Claudio Gorelli, già capo del Dipartimento Affari economici della Presidenza del Consiglio, che avrà come vice Valeria Olivieri, Direttore generale del Dicastero stesso.

La 'squadra' è completata da Franco Pizzetti, docente di Diritto costituzionale all'Università di Torino e direttore della scuola superiore della Pubblica Amministrazione, cui è affidato l'incarico di attuare il decentramento e la semplificazione delle procedure e delle strutture organizzative.

Gardella nella Commissione per gli studi di settore

Il dott. Renzo Gardella è stato designato dal ministro delle Finanze, in rappresentanza e su indicazione della Confedilizia, quale componente della Commissione di esperti incaricata di esprimere un parere, prima dell'approvazione e della pubblicazione dei singoli studi di settore, sulla idoneità degli studi stessi a rappresentare la realtà economica cui si riferiscono.

I questionari per gli studi di settore - alla predisposizione dei quali la Confedilizia sta collaborando relativamente alle attività di valorizzazione, compravendita e locazione immobiliare (cfr. Cn sett. '98) - hanno la funzione di individuare gli elementi caratterizzanti delle attività economiche, al fine di migliorare l'azione di accertamento tributario.

La Confedilizia triestina ha compiuto cent'anni

L'Associazione della proprietà edilizia della Provincia di Trieste ha celebrato, il 23 novembre scorso, i cent'anni di vita, festeggiati con una manifestazione. La fondazione avvenne quando Trieste ancora apparteneva all'Impero d'Austria (tant'è che il riconoscimento all'Associazione venne dato dall'imperial regio Luogotenente).

Il Presidente confederale ha espresso i saluti alla Confederazione all'avv. Armando Fast, presidente dell'Associazione triestina.

Fabbricati ex rurali: prorogato al 31.12.'99 l'accatastamento

Con un emendamento al disegno di legge collegato alla Finanziaria '99, è stato prorogato al 31.12.'99 il termine, attualmente fissato al 31.12.'98, per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità (cfr. *Cn* marzo '94, nov. '97, giugno '98 e nov. '98). L'efficacia della proroga è ovviamente rimessa alla definitiva approvazione del provvedimento.

Finanziaria '99

I giornali hanno dato notizia (spesse volte in modo inesatto) di nuove norme che sarebbero state approvate, in materia di proprietà edilizia, in sede di Finanziaria '99.

Daremo conto delle novità - come al solito - a definitiva approvazione intervenuta della nuova normativa, nel numero di gennaio di *Cn*.

APPUNTAMENTI

European Parking

Il 9° Congresso dell'European Parking Association si terrà a Lisbona dal 22 al 24 settembre 1999.

Informazioni:
tf. 351.1.415 60 00
fax 351.1. 415 63 83/4.

Riforma locazioni

La nuova legge sulle locazioni abitative è stata licenziata dalla Commissione Ambiente della Camera dei deputati, in sede referente, l'11 novembre scorso, senza alcuna modifica rispetto al testo votato dal Senato.

Al momento di chiudere il giornale in tipografia, e come già anticipato su *Cn* di novembre, si prevede che la legge potrà approdare all'aula della Camera ai primi di dicembre e - se sarà approvata senza modifiche, come pare certo - diventare legge entro la fine dell'anno.

Ne pubblicheremo il testo integrale su *Cn* di gennaio.

Traversa confermato alla guida di Aspesi

Gianfranco Traversa è stato confermato Presidente di Aspesi, l'Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare (aderente alla Confedilizia). Nel programma, la creazione di sinergie sempre più strette con altre associazioni di categorie affini.

Il Catasto "online" estende la rete

Arrivano anche a Roma, Torino, Firenze, Bari e Perugia le novità del catasto automatizzato, che utilizzerà registrazioni informatiche per un aggiornamento "online" degli archivi fiscali. La nuova procedura per gli atti catastali sarà infatti attivata nei cinque capoluoghi di regione e, contemporaneamente, in altre 21 provincie.

TREVISO

Una taglia sui "graffitari"

Il Comune di Treviso (leghista) ha istituito un premio in danaro - con una delibera di Giunta - di 2 milioni per chi collabori con la polizia municipale per scoprire i "graffitari" che imbrattano le facciate delle case. Il premio verrà assegnato a chi sarà in grado di fornire nome e cognome degli interessati, ma anche a chi fornirà semplicemente "utili elementi testimoniali" (come recita la delibera) per l'identificazione degli imbrattatori.

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

La Confedilizia in tv e alla radio

Alla trasmissione televisiva dell'Accesso del 16 novembre, su Raiuno, hanno preso parte il dott. Renzo Gardella, Tesoriere della Confedilizia, e l'arch. Paolo Pietrolucci, Presidente della Confedilizia del Lazio.

I prossimi appuntamenti sono previsti, per la televisione, martedì 12.1.'99 e venerdì 26.2.'99, entrambi alle 9.35 su Raiuno, mentre, per quanto riguarda la radio, lunedì 18.1.'99, alle 20.47 su Raiuno in FM.

CONFEDILIZIA

La nuova legge sulle locazioni abitative. Aspetti interpretativi pratici

Piacenza, sabato 16 gennaio 1999
(ore 9,30 - 13,30)

Sala Convegni Banca di Piacenza
Via I Maggio, 37

Ore 9 Registrazione partecipanti
Ore 9,30 Inizio lavori

avv. Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia
Saluto introduttivo

RELAZIONI

prof. Vittorio Angiolini
Ordinario di diritto costituzionale, Università degli studi di Milano
La nuova disciplina delle locazioni abitative

avv. Nino Scripelliti
Coordinamento legali Confedilizia
La nuova disciplina delle esecuzioni di rilascio

avv. Giorgio Spaziani Testa
Ufficio studi Confedilizia
Gli aspetti tributari della riforma

Interventi e quesiti dei partecipanti

Ulteriori informazioni sul sito internet:
<http://www.confedilizia.it>

Portieri: trattative in corso per il rinnovo contrattuale

Sono in corso le trattative fra la Confedilizia e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil, per il rinnovo del contratto nazionale collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (cfr. *Cn* novembre '98). La delegazione della Confedilizia è presieduta dal dott. Renzo Gardella, responsabile confederale dei rapporti sindacali; coordinatore, l'avv. Giorgio Spaziani Testa. Ne fanno parte, tra gli altri, rappresentanti di enti previdenziali e assistenziali e investitori istituzionali, dall'Inail all'Enpaia, dall'Enasarco all'Anep (l'Associazione che raggruppa tutte le casse previdenziali che sono state negli ultimi tempi privatizzate) all'Unim.

Alla locazione si applica solo l'imposta di registro del 2%

In caso di locazione di un appartamento all'interno del quale si trovino dei mobili, il canone pattuito dalle parti deve ritenersi riferito alla locazione dell'appartamento *comprensivo* dei mobili in esso eventualmente presenti, considerato che l'importo da corrispondere viene convenuto dalle parti sulla base delle condizioni in cui si trova l'immobile al momento dell'accordo e che la valutazione che esse ne compiono tiene necessariamente conto della presenza di una quantità più o meno considerevole di mobilio.

L'imposta di registro deve quindi essere applicata - nella misura del 2% - alla base imponibile costituita dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito per la durata del contratto, null'altro essendo dovuto a titolo di imposta di registro.

Eventuali pretese di tassazione della locazione dei mobili si scontrerebbero anzitutto con la mancata evidenziazione della base imponibile da assoggettare ad imposta. Quand'anche poi si giungesse a scorporare la parte di corrispettivo riferita all'arredamento, ci si dovrebbe confrontare con le conseguenze aberranti cui una tale prassi condurrebbe, ad esempio in ordine ad una diversa durata del rapporto di locazione dei beni mobili, ai quali non possono certo applicarsi le rigide disposizioni vigenti per le locazioni immobiliari.

GIURISPRUDENZA CASA

Miglioramenti e consenso del locatore

L'art. 1592 del Codice civile stabilisce che il conduttore ha diritto a un'indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata se, per i miglioramenti medesimi, "vi è stato il consenso del locatore". La stessa cosa stabilisce l'art. 1593 per le addizioni che non siano separabili senza nocumento della cosa locata. Ma che cosa significa, esattamente, "consenso" del locatore? La Cassazione lo ha spiegato in una recente sentenza.

"In tema di miglioramenti ed addizioni all'immobile apportati dal conduttore - ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 5637/97 - la manifestazione di consenso del locatore, di cui agli artt. 1592 e 1593 cod. civ., non può desumersi da un suo comportamento di mera tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara e non equivoca espressione di volontà, da cui possa desumersi la esplicita approvazione delle innovazioni medesime, così che la mera consapevolezza, o la mancata opposizione, del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta di indennizzo".

Prelazione e riscatto, occhio al coniuge

Esercitare il riscatto di un immobile (e, quindi, far valere il diritto di prelazione) non è così semplice come parrebbe. In una recente sentenza (n. 5340/98, inedita) la Cassazione ha addirittura stabilito - peraltro, ineccepibilmente - che occorre controllare anche lo stato civile dell'acquirente.

"Il conduttore - ha detto la Suprema Corte - deve esercitare, nel termine di decadenza, il riscatto di un immobile ad uso diverso dall'abitazione anche nei confronti del coniuge dell'acquirente, in regime di comunione legale dei beni, litisconsorte necessario in quanto ne diviene automaticamente proprietario, pur se nell'atto di trasferimento non è menzionato". A tal fine - prosegue testualmente la decisione della Cassazione - "egli ha l'onere di verificare tempestivamente non solo i registri immobiliari, ma anche quelli dello stato civile per accertare se l'acquirente è coniugato e con quale regime patrimoniale, perché la decadenza del riscatto non è interrotta dall'esercizio dell'azione nei confronti di un solo coniuge, essendo la normativa della prescrizione applicabile soltanto dopo l'impedimento della decadenza, né dalla tempestiva esecuzione dell'ordinanza di integrazione del contraddittorio nei confronti dell'altro coniuge, necessaria per l'ammissibilità dell'azione di riscatto, ma influente sul termine di decadenza spirato".

Amministrazione condominio, autorizzato e no

Per agire in giudizio, l'amministratore condominiale a volte deve essere autorizzato dall'assemblea e altre volte, no. La Cassazione ha fatto il punto, in materia, in un'importante sentenza (n. 9378/97), che merita di essere segnalata.

"L'amministratore del condominio è legittimato senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare - ha detto la Suprema Corte - ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e di terzi al fine di: a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea del condominio; b) disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurarne il godimento a tutti i condomini; c) riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio".

Quando la controversia - ha precisato ancora la Cassazione - "esorbita dai limiti indicati e riguarda obblighi esclusivi dei singoli condomini, la rappresentanza *ope legis* è esclusa".

I "miglioramenti", ecco cosa sono...

L'art. 1592 del Codice civile detta particolari disposizioni per i "miglioramenti" apportati dal conduttore alla cosa locata (non ha diritto ad alcuna indennità, salvo vi sia stato consenso da parte del locatore). Il successivo articolo 1593 parla invece delle "addizioni" apportate dal conduttore alla cosa locata (ha diritto di toglierle alla fine della locazione, salvo che il proprietario - corrispondendo un'indennità - preferisca ritenerle).

Ma per i "miglioramenti", le discussioni (e le cause) si susseguono. Cosa sono, esattamente? La Cassazione lo ha spiegato in una recente sentenza (n. 4871/98), tuttora inedita. "Nella nozione di «miglioramenti» ai sensi dell'art. 1592 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - rientrano quelle opere che con trasformazioni o sistemazioni diverse apportano all'immobile un aumento di valore, accrescendo in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

È stata la sottomissione alle forze impersonali del mercato ciò che in passato ha reso possibile la crescita della civiltà che altrimenti non sarebbe avvenuta; è in virtù di questa sottomissione che ogni giorno cooperiamo alla costruzione di qualcosa di più grande rispetto a quello che ciascuno di noi possa pienamente comprendere.

Friedrich August Von Hayek

I dati del Ministero sulle esecuzioni di rilascio

	Anno 1997	Variazione% 1997/96
- Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi	n. 50.207	- 22,33
- Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario	n. 122.274	- 3,90
- Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario	n. 17.157	- 3,56

(da: Ministero dell'Interno - Osservatorio sugli sfratti)

Ritirato dal Governo il Decreto legge sfratti

In funzione dell'approvazione della nuova legge sulle locazioni abitative, il Governo ha ritirato il Decreto legge di proroga delle Commissioni prefettizie sino al 28.2.'99 (cfr. Cn novembre '98).

Durante la discussione del decreto in questione alla Commissione Giustizia del Senato in sede referente, il sen. De Luca (Verdi) ha riproposto il blocco sino al 31.12.2001 degli sfratti dei locali commerciali e degli esercizi pubblici. Contro la proposta in questione (che è stata respinta dalla Commissione) si sono con decisione schierati i senn. Cirami (Udr), Preioni (Lega Nord) e Battaglia (An) mentre i senn. Folieri (Ppi) e Russo (Ds) hanno formulato l'invito al presentatore a ritirare la proposta medesima.

Confedilizia Internet

Il testo della legge di riforma delle locazioni abitative, non appena pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale*, sarà disponibile per la consultazione al sito Internet della Confedilizia <http://www.confedilizia.it>

Borsa immobiliare nelle banche romane

Sono stati installati, in parecchie decine di sedi bancarie della capitale, i chioschi informativi della Borsa immobiliare romana, l'azienda della Camera di commercio che si rivolge a quanti intendono dare o prendere in locazione un immobile ovvero comprare o vendere casa. Vengono fornite informazioni dettagliate sui prezzi di mercato degli alloggi, suddivisi per tipologie e zone di ubicazione. Le notizie sulle compravendite sono fornite gratuitamente, attraverso la consultazione del listino ufficiale della Borsa immobiliare.

All'iniziativa della Borsa immobiliare hanno dato adesione la Confedilizia e la Fiaip.

Esecuzioni immobiliari ai notai

Il Consiglio nazionale del notariato ha emanato un'accurata circolare di commento alla legge 302/98, che ha affidato ai notai le esecuzioni immobiliari (in adesione - anche - a voti da più tempo espressi dalla Confedilizia).

Il testo della Circolare è a disposizione delle Associazioni territoriali interessate che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

Tassa rifiuti, il contribuente può provare...

La vecchia normativa della Tarsu - risalente al 1931 - poneva una "presunzione assoluta" (che non poteva essere vinta, cioè, dalla prova contraria) di produzione dei rifiuti per i locali arredati e allacciati alle reti di servizi. Ma ora, la situazione è cambiata?

Molti lettori ce lo hanno chiesto, in relazione alla sentenza della Commissione tributaria provinciale di Parma - diffusa in sede nazionale dalla Confedilizia (cfr. *Cn* settembre '98) - che ha stabilito che solai, cantine e garages non sono soggetti alla tassa.

La situazione, allora, è questa. Avanti un accertamento del Comune che sottoponga questi locali a tassazione il contribuente può stimolare - con un esposto - il potere di autotutela del Comune medesimo, facendo presente (e quanto più possibile provando: magari con autocertificazione e con dichiarazioni scritte di terzi) che quei locali sono usati solo saltuariamente. Se poi il Comune non si muoverà, occorrerà ricorrere - nei termini - alla Commissione provinciale tributaria che - valutate le prove esibite ed anche perfino senza prove, semplicemente impiegando il criterio della comune esperienza (art. 115, comma 2, cod. proc. civ.) - potrà concludere che i locali non sono soggetti alla tassa perché, date le modalità di utilizzo, è impossibile che vi si formi spazzatura.

Ici: nuove facoltà per i Comuni

Il d.lgs. 15-12-1997, n. 446, ha introdotto, con gli artt. 52 e 59, profonde innovazioni nella potestà regolamentare in materia di entrate di Province e Comuni, con particolare riguardo all'imposta comunale sugli immobili (cfr. *Cn* febb. '98). Con effetto dal 1999, gli enti locali possono disciplinare, mediante regolamento, le proprie entrate, anche tributarie, ad esclusione dell'individuazione e della definizione della fattispecie impositiva, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi. Tutto ciò che è al di fuori dei regolamenti è disciplinato dalla legge.

I regolamenti devono essere approvati con deliberazione del Comune e della Provincia (l'organo delegato è il Consiglio) entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, con effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo. Il termine ordinario è quello del 31 ottobre, ma - per quest'anno - è stato prorogato al 31.12.'98.

I regolamenti sulle entrate tributarie devono essere comunicati al Ministero delle Finanze (dal quale possono essere impugnati per vizi di legittimità), insieme con la relativa delibera comunale o provinciale, entro trenta giorni dalla data in cui sono divenuti esecutivi e devono essere resi pubblici mediante avviso nella *Gazzetta Ufficiale*.

Per quanto concerne l'accertamento e la riscossione dei tributi e delle altre entrate, la legge fissa alcuni criteri che i regolamenti devono seguire.

- L'accertamento dei tributi può essere effettuato dall'ente locale anche nelle forme associate previste negli artt. 24, 25, 26 e 28 della l. 8.6.'90, n. 142 (tramite convenzioni, consorzi, unioni di Comuni, Comunità montane).

- Qualora l'ente locale deliberi di affidare a terzi, anche disgiuntamente, la liquidazione, l'accertamento e la riscossione dei tributi e di tutte le altre entrate, tale affidamento non deve comportare oneri aggiuntivi per il contribuente e le relative attività devono essere affidate:

- 1) mediante convenzione, alle aziende speciali di cui all'art. 22, c. 3, lettera d), della l. 142/90, e, nel rispetto delle procedure vigenti in materia di affidamento della gestione dei servizi pubblici locali, alle società per azioni o a responsabilità limitata a prevalente capitale pubblico locale previste dall'art. 22, c. 3, lettera d), della l. 142/90, i cui soci privati siano prescelti tra i soggetti iscritti all'albo per l'accertamento e la riscossione delle entrate degli enti locali, previsto dall'art. 53 del d.lgs. 446/97;

- 2) nel rispetto delle procedure vigenti in materia di affidamento della gestione dei servizi pubblici locali, alle società miste, per la gestione presso altri Comuni, ai concessionari di cui al d.p.r. 28.1.'88, n. 43, ai soggetti iscritti nell'albo di cui al citato art. 53 del d.lgs. 446/97.

- Il visto di esecutività sui ruoli per la riscossione dei tributi e delle altre entrate deve essere apposto, in ogni caso, dal funzionario designato quale responsabile della relativa gestione.

Un decreto del ministro delle Finanze deve stabilire le disposizioni generali in ordine ai criteri di affidamento e di svolgimento dei servizi in questione, al fine di assicurare la necessaria trasparenza e funzionalità, nonché la misura dei compensi, tenuto anche conto delle effettive riscossioni.

Ici

Per quanto riguarda, in particolare, l'Ici, l'art. 59 individua le nuove facoltà regolamentari concesse ai Comuni, con effetto dal 1° 1.'99 (per il nuovo canone con cui Comuni e Province possono sostituire la Tosap, si veda altro articolo pubblicato su *Cn* novembre '98).

Ad essi è consentito di:

- a) stabilire ulteriori regole relativamente ai terreni considerati non fabbricabili, anche con riferimento alla quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei locatari, per gli immobili concessi in locazione finanziaria, e del proprio nucleo familiare;
- b) esentare gli immobili di Stato, Regioni, Province, altri Comuni, Comunità montane, consorzi fra tali enti, Aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- c) stabilire che l'esenzione per gli immobili degli enti non commerciali si applica solo ai fabbricati e a condizioni che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente;
- d) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto;
- e) considerare abitazioni principali - con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o anche delle detrazioni previste per tali fattispecie - quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela; da notare che il fatto che la legge parli di "parenti" e di "parentela" dovrebbe a rigore negare la possibilità di includere fra i soggetti agevolati non solo gli affini (i parenti del coniuge), ma il coniuge stesso;
- f) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per aree poi divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, considerate anche modalità e frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
- g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, per limitare il potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massi-

SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Aperta "caccia all'inquilino" per i negozi

La situazione del comparto commerciale è tale che si determina, in certe parti d'Italia, un'autentica "caccia all'inquilino" per trovare un conduttore che prenda in locazione un negozio altrimenti destinato a rimanere sfitto e vuoto. La Confedilizia ha rilevato che "un vivo allarme per la diffusione dello sfitto commerciale giunge ormai uniforme da molte Associazioni aderenti sparse su tutto il territorio nazionale".

L'abbandono di molti esercizi commerciali, per cause intrinseche al settore, sta diventando generale: "Di fronte ad alcune situazioni - per lo più limitate alle zone di pregio e alle tradizionali strade commerciali di esercizi di alto livello dei centri storici delle poche città metropolitane - in cui il comparto ancora dimostra una certa vivacità, la crisi del commercio causa la chiusura di negozi un po' ovunque, con accentuazioni particolarmente gravi nelle semiperiferie delle città di media dimensione".

"In queste condizioni di oggettive difficoltà per la proprietà immobiliare", ha rilevato la Confedilizia, "mentre riesce difficile colmare i vuoti determinati dalla rinuncia di conduttori esercenti attività commerciali e si apre l'affannosa e difficile ricerca di un inquilino comunque disponibile al subentro, solo chi viva fuori del mondo può lanciare proposte come quella di bloccare gli sfratti nel settore commerciale. In un mercato come quello delle locazioni" prosegue la nota "che chiede flessibilità, elasticità, capacità di reagire con immediatezza, e che sta registrando, quanto alla situazione specifica del commercio, momenti di non lieve difficoltà per molti proprietari, sostenere l'introduzione di meccanismi giurassici quali la sospensione delle procedure delle esecuzioni di rilascio significa creare ulteriori problemi, in quanto l'accumulo delle esecuzioni di rilascio rinviate nel tempo causerebbe la formazione di arretrato e creerebbe il problema - oggi inesistente - degli sfratti commerciali. E tutto questo" conclude la nota "mentre giunge notizia anche di ricontrattazioni di canoni al ribasso, purché l'inquilino permanga nella detenzione dell'immobile".

Ici: nuove facoltà...

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

- mo l'insorgenza di contenzioso;
- h) regolare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, per la riduzione alla metà dell'imposta;
- i) considerare regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (ad es., comproprietà).
- I Comuni, con lo strumento del regolamento, possono inoltre semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento, con i seguenti criteri:
- 1) eliminazione del controllo formale sulla base dei dati dichiarati e soppressione dell'obbligo di dichiarazione o denuncia e introduzione dell'obbligo della comunicazione al Comune delle variazioni della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'immobile interessato;
 - 2) attribuzione alla Giunta del compito di decidere le azioni di controllo;
 - 3) fissazione di un termine di decadenza, non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, per la notifica al contribuente (anche mediante raccomandata postale con avviso di ricevimento) dell'avviso d'accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento, con la liquidazione di imposta, sanzioni e interessi;
 - 4) previsione di una sanzione, da 200.000 lire a un milione per ciascuna unità immobiliare, per le omesse comunicazioni al Comune;
 - 5) potenziamento dell'attività di controllo, mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
- Con regolamento, ancora, i Comuni possono:
- a) introdurre l'accertamento con adesione (il cosiddetto "concordato") sulla base dei criteri contenuti nel d.lgs. 19.6.'97, n. 218; vale a dire la possibilità di giungere alla definizione dell'accertamento nei confronti del contribuente mediante un accordo fra questi e il Comune (facoltà prevista, con riferimento a tutti i tributi locali, dall'art. 50 della l. 27.12.'97, n. 449);
 - b) consentire, oltre al pagamento tramite concessionario della riscossione, il versamento in posta e in banca;
 - c) stabilire differimenti dei termini per i versamenti, in presenza di situazioni particolari;
 - d) attribuire compensi incentivanti al personale addetto agli uffici tributari.

Iva al 4% per la "prima casa" ricostruita dopo il sisma

Qualora più soggetti conferiscano, mediante un unico rappresentante, l'appalto per la costruzione di un fabbricato non di lusso comprendente più abitazioni, con l'effetto di consentire a ciascuno dei mandanti di acquisire la proprietà di un'unica unità immobiliare, è possibile valutare diversamente, ai fini della determinazione dell'aliquota Iva applicabile, la posizione di ognuno dei destinatari degli appartamenti da realizzare, sempreché dall'unico contratto di appalto si possa individuare l'esatto corrispettivo corrispondente a ciascuna unità immobiliare. In particolare, è possibile applicare l'aliquota del 4% nei confronti di coloro, fra gli acquirenti, che siano in possesso dei requisiti necessari all'ottenimento dei benefici sulla "prima casa".

La precisazione è stata fornita dal ministero delle Finanze con la risoluzione 164/E del 30.10.'98. Nella nota si aggiunge che l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% - che la legge (punto 39 della Tabella A, parte seconda, del d.p.r. 633/'72) consente per la sola ipotesi di realizzazione *ex novo* di una "prima casa" e non per la ricostruzione di una "prima casa" preesistente - è possibile anche nell'ipotesi di "ricostruzione, previa demolizione, del fabbricato esistente", qualificata come ristrutturazione urbanistica, qualora la ricostruzione sia dovuta alla sopravvenuta inagibilità, e conseguente demolizione, dell'immobile originario in seguito ad un sisma.

I Comuni scoprono la tassa sul panorama

Sono in atto, da parte di diversi Comuni, azioni volte ad assoggettare all'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge 1497/'39 (cosiddetta legge Bottai sulle bellezze naturali) opere eseguite in aree sottoposte a vincolo e già condonate. L'art. 2, c. 46 della l. 662/'96 prevede che il versamento dell'oblazione attuato ai sensi delle disposizioni sul condono edilizio "non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria".

Contro questa duplicazione impositiva, correntemente definita come "tassa sul panorama", la Confedilizia ha espresso ogni genere di perplessità (si veda *Cn nov.* '98), sollecitando interventi legislativi. In materia è stata in effetti presentata una specifica proposta di legge, mirante a sopprimere il cumulo oblazione-indennità, a cura dei deputati di An Foti, Migliori, Butti e Delmastro Delle Vedove (il testo può essere richiesto alla Sede centrale dalle Associazioni interessate).

La Confedilizia di Firenze ha presentato un ricorso al Tar della Toscana, con l'assistenza del prof. Morbidelli e dell'avv. Nino Scripelliti.

Canoni distinti per box e abitazione

L'ipotesi di due contratti separati, uno per l'appartamento e uno per il box auto, può dare luogo a diverse situazioni che devono essere distinte in relazione al tempo della stipulazione dei due contratti (se effettuati contestualmente oppure in due momenti diversi) e al luogo ove si trovano i due immobili (se sono nello stesso edificio ovvero al di fuori dell'edificio, ma in locali pur sempre collegati con l'edificio principale; ovvero, infine, in edifici diversi). Al riguardo, bisogna dire che la giurisprudenza della Corte di Cassazione è largamente orientata nel senso di considerare i due contratti, anche se distinti, come un solo contratto agli effetti della determinazione del canone legale, anche nel caso di stipulazione in momenti e in tempi separati, e anche nel caso in cui il garage o box sia posto al di fuori dell'immobile principale, con la sola esclusione dei casi in cui il garage o il box auto e l'appartamento si trovino in edifici diversi. In tale ultimo caso, infatti, non si può parlare di esistenza di rapporto pertinenziale tra box ed appartamento.

Va ricordato, inoltre, che le pertinenze, secondo la legge (articolo 817 del codice civile), sono le cose, anche immobili, destinate in modo durevole al servizio di un'altra cosa, come normalmente accade per il garage e l'appartamento al cui servizio è destinato e che si trovi nello stesso edificio. Lo stesso rapporto può esistere anche quando il garage o il box auto si trovino in altro edificio che sia destinato esclusivamente a tale funzione rispetto all'edificio principale mentre non esiste quando i due edifici siano del tutto distinti funzionalmente e strutturalmente. E solo in questo caso il contratto di locazione del garage resta distinto, anche agli effetti del canone, da quello dell'appartamento.

FONDI IMMOBILIARI**Parte il primo fondo Deutsche Bank**

Via libera della Consob al primo fondo immobiliare Deutsche Bank. Si chiama Valore Immobiliare Globale e sarà lanciato da Deutsche Bank Fondimmobiliare, società di gestione dei fondi immobiliari del gruppo Deutsche Bank.

Valore Immobiliare Globale è un fondo di investimento di tipo chiuso, con un patrimonio di 300 miliardi di lire e una durata di 15 anni. Il rendimento minimo netto del fondo sarà del 5 per cento e i dividendi verranno distribuiti a partire dal quinto anno. Quote minime di 10 milioni di lire. Il Fondo intende rivolgersi al mercato degli immobili direzionali, commerciali e industriali, "trattandosi dei settori a più alta redditività".

Può suonare nobile dire: «al diavolo l'economia, costruiamo un mondo decente», ma è di fatto solamente irresponsabile. Con il mondo che ci ritroviamo, nel quale sono tutti convinti che le condizioni materiali di vita debbano essere qui e là migliorate, la nostra sola possibilità di costruire un mondo decente è di continuare a migliorare il livello generale di benessere.

Friedrich August Von Hayek

EDILIZIA**Micheli, nel '98 crescita del 5% settore manutenzione**

Grazie alle detrazioni fiscali previste per le ristrutturazioni degli immobili, "la quota del settore edilizio dedicata alla manutenzione è cresciuta nel 1998 di circa il cinque per cento". A fare il punto sulla ricaduta della misura inserita nella scorsa Finanziaria è stato il ministro dei Lavori pubblici, Enrico Micheli, nel corso della conferenza per l'energia e l'ambiente. Un incentivo, quello che prevede la possibilità di detrarre il 41 per cento dall'IRPEF per interventi di ristrutturazione, che ha visto a fine novembre 200.000 domande e che entro fine anno dovrebbe chiudersi con una richiesta complessiva di 260.000 interventi.

Micheli, ricordando "la grande rilevanza economica ed occupazionale (190.000 miliardi l'anno, più 150.000 miliardi di indotto ed occupazione pari all'otto per cento del totale) che ha l'edilizia civile in Italia, ha sottolineato però che questa "è responsabile di una quota pari al 30 per cento del consumo energetico, cui corrisponde un 30-40 per cento di emissioni di CO₂". Per questo il ministro ha sottolineato la necessità di un "impegno affinché l'attività edilizia sia maggiormente qualificata dal punto di vista energetico ed ambientale".

Bertoncini replica alla Confesercenti

Ad una lettera di un esponente della Confesercenti pubblicata dal quotidiano *Italia Oggi* (e che proponeva di rinviare gli sfratti nel settore commerciale adducendo la necessità di "difendere il tessuto del commercio minore") ha replicato sullo stesso quotidiano il Segretario Generale della Confedilizia.

"Dunque - ha scritto il dott. Marco Bertoncini - mentre da Bruxelles il commissario al mercato interno dell'Unione europea, Mario Monti, mette in rilievo (l'ha fatto più volte) che il settore delle locazioni commerciali è fra i primi comparti da liberalizzare, che cosa si richiede da alcuni esponenti del mondo italiano del commercio?"

Il blocco degli sfratti, cioè una situazione vincolistica, dirigistica, giurassica, degna della Prima Repubblica, che ci porterebbe a ritroso degli anni con il solo risultato (assommando gli sfratti con il rinviarli) di creare il problema delle esecuzioni di rilascio in un settore in cui questo problema oggi non esiste.

Stupisce, e preoccupa - continuava la lettera del Segretario Generale - che proprio il comparto nel quale il libero mercato dovrebbe regnare sovrano (i proprietari di casa, da parte loro, non hanno mai chiesto il blocco dei prezzi dei generi di consumo: che cosa penserebbero di una simile proposta i negozianti?) rivela la presenza di ribelli al libero mercato i quali chiedono proroghe, limiti, vincoli.

Proprio quello di cui non hanno bisogno né i proprietari, certamente, ma neppure i commercianti e in generale l'economia italiana".

TuttoNormel

Gli incontri tecnici di TuttoNormel si svolgeranno l'anno prossimo in 11 città secondo il seguente calendario:

23/2 Bologna
25/2 Pisa
2/3 Milano
4/3 Torino
9/3 Bari
11/3 Cagliari
16/3 Napoli
23/3 Roma
25/3 Palermo
30/3 Mestre
1/4 Udine

Informazioni: tf. 011/5819002.

FERROVIE

Assoedilizia chiede la Va-Lugano

Sponsor importanti per la bretella ferroviaria tra Arcisate, in provincia di Varese, e Stabio, nel Canton Ticino, destinata a collegare Lugano e Varese. Secondo il presidente di Assoedilizia (l'associazione territoriale milanese della Confedilizia) e Amici di Milano, Achille Colombo Clerici, l'opera di soli 5 chilometri e del costo di circa 200 miliardi avrebbe effetti benefici non solo in sede locale ma anche per i collegamenti tra la Svizzera e l'aeroporto di Malpensa 2000.

Tra i vantaggi, Colombo Clerici cita l'importanza economica e turistica, l'afflusso dei ticinesi verso Malpensa 2000 grazie all'innesto con la linea ferroviaria Milano-Gallarate, il collegamento ferroviario diretto fra le città di Como e Varese, finora mal servite da una strada non agevole e molto trafficata, la valorizzazione economica del ramo secco della ferrovia Varese-Porto Ceresio.

Colombo Clerici apprezza particolarmente, poi, la formula pubblico-privato pensata per realizzare l'opera (una società italo-svizzera formata da Canton Ticino e regione Lombardia) attraverso una concessione da chiedere ai governi centrali di Berna e Roma.

La disputa tra i pianificatori moderni e i loro oppositori *non* è una disputa circa la scelta intelligente tra le varie possibili organizzazioni della società; non è una disputa dove si discute se noi dobbiamo impegnare preveggenza e ragionamento sistematico nel pianificare i nostri affari comuni. Essa riguarda il modo migliore di farlo. Il problema sta nel decidere se, a questo scopo, sia meglio che il detentore del potere coercitivo debba limitarsi, in generale, a creare condizioni nelle quali alla conoscenza e all'iniziativa dei singoli individui sia offerta la situazione migliore, affinché *questi* possano far piani che portino al maggior successo; o se un'utilizzazione razionale delle nostre risorse esiga una direzione *centrale* e un'organizzazione di tutte le nostre attività secondo un qualche «piano» intenzionalmente progettato.

Friedrich August Von Hayek

La delibera condominiale è annullabile se non riporta i nomi e le quote millesimali

È annullabile entro trenta giorni, su impugnazione dei condomini dissenzienti, la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare analiticamente i nomi dei partecipanti e il valore della loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria per verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'articolo 1136 del Cc, nonché il nome e il valore della quota proporzionale dei condomini assenzienti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai quorum, se le quote sono disuguali, sia in relazione a un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 19 ottobre 1998 n. 10329 (Presidente Garofalo; Relatore Corona; Pm - difforme - Cafiero)

Enti pubblici rinegoziano canoni

Alcune Amministrazioni periferiche dello Stato, in particolare Prefetture, inviano ai proprietari d'immobili concessi in locazione ad enti pubblici lettere che invitano a rinegoziare il contratto col dichiarato obiettivo di ridurre il canone di almeno il 10%. La richiesta fa riferimento al disposto di cui all'art. 55, c. 9 della l. 449/97 ("collegato" alla Finanziaria '98: cfr. Cn genn. '98), che prevede che le Amministrazioni rinegozino i contratti "attualmente in essere con privati con l'obiettivo di contenere la relativa spesa almeno nella misura del 10% rispetto al canone di locazione vigente".

Risulta palese che in caso di contratto in corso nessuna riduzione del canone deve obbligatoriamente (contrattualmente, cioè) essere accordata in forza della suddetta disposizione, restando in vigore il contratto sottoscritto dall'Ente pubblico. I proprietari interessati possono rivolgersi alle Associazioni territoriali di competenza (già destinatarie di apposite informative in proposito da parte della Sede centrale) per ogni opportuna indicazione.

Italiani, semplificate l'Ici: un appello del fondo monetario

Il pagamento dell'Ici è troppo complicato: il "dovere" dei contribuenti andrebbe facilitato prevedendo la possibilità di utilizzare assegni, bancomat e carte di credito e l'introduzione di una cartella unica per tutte le imposte comunali. Così facendo, ci sarebbero vantaggi considerevoli anche per l'amministrazione, che potrebbe controllare meglio i pagamenti ed evitare evasioni.

Il "suggerimento" viene dal Fondo Monetario Internazionale che, nella relazione conclusiva dell'indagine sull'amministrazione finanziaria, ipotizza l'introduzione di un modello di pagamento unico per tutte le imposte, tasse e tributi comunali, così come già avviene per la dichiarazione dei redditi.

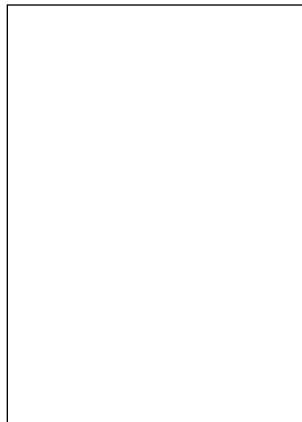
Per i tecnici di Washington, occorre innanzitutto migliorare l'attuale sistema di controllo dei pagamenti sull'imposta comunale per gli immobili, assicurando tra l'altro che "i poteri coercitivi siano più facilmente applicabili". Il pagamento dell'Ici potrebbe essere effettuato dai contribuenti presso le stesse banche che ricevono gli altri pagamenti fiscali attraverso "qualsiasi forma di pagamento". Ma il Fondo Monetario si spinge ancora più in là, ipotizzando un "Unico" anche per tutte le imposte comunali e un'abolizione totale dell'imposta di registro sulle transazioni immobiliari.

Nella relazione, il Fmi sostiene che spesso la definizione di questa imposta patrimoniale complica l'attività dell'amministrazione finanziaria: la struttura stessa dell'Ici andrebbe sostanzialmente semplificata sia per ridurre i costi connessi a tali adempimenti sia per "migliorare l'assolvimento degli obblighi fiscali relativi".

In generale, invece, un'eventuale introduzione dell'"Unico" per tutte le tasse, tributi e imposte comunali potrebbe comportare vantaggi considerevoli ai contribuenti nel pagamento. Non solo, ma in una "seconda fase" il Fondo Monetario prevede anche la possibilità d'introdurre un unico sistema di notifica che informi il contribuente circa l'ammontare dovuto per tutte le imposte e i tributi comunali.

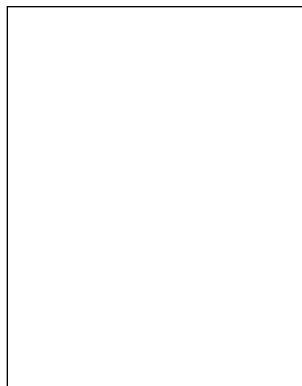
L'Ici - ricorda il Fondo - rappresenta il 60% delle entrate fiscali dei Comuni. Proprio perché diventerà "una fonte di gettito sempre più importante" per questi enti, con la riduzione dei trasferimenti dal governo centrale, il sistema di controllo dei pagamenti deve essere migliorato "essendo un punto debole".

Archivio locazioni



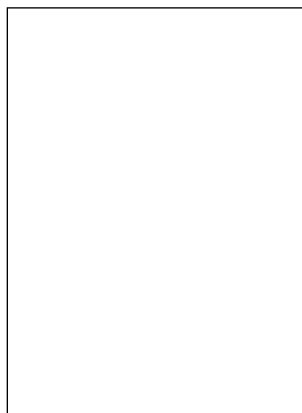
CD ROM contenente 10 anni della (ventennale) rivista *Archivio delle locazioni e del condominio*, diretta dal Presidente confederale. Contiene anche il testo della legge 392/78 e della nuova legge sulle locazioni abitative. Informazioni: Editrice La Tribuna - Piacenza, tf. 0523/759015/20

Rendite catastali



Accurato studio di Roberto Mario Brioli, già capo Servizio studi e normativa catastale del Ministero delle Finanze. L'opuscolo (che contiene preziose considerazioni sull'incidenza delle spese e delle detrazioni sulle rendite) è già stato inviato a tutte le Associazioni territoriali, ove può essere consultato dai soci interessati.

Quotazioni abitazioni



Allegato alla rivista *Gente Money*. A cura di Guido Lodigiani, contiene le quotazioni, l'offerta e la domanda di abitazioni di 400 città italiane.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Tre sentenze favorevoli non bastano a un proprietario Sfratti commerciali, un blocco-sopruso Il ragionamento dell'inquilina «molto ben vestita»

Raffaele Della Pigna, di Torino, così scrive al *Corriere della Sera* (26/10): «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, solo perché commerciante, dovrebbe sottrarsi alla regola - valida per tutti - di pagare i propri debiti?».

Walter Masotti, di Ravenna, protesta con il *Resto del Carlino* (26/10): «Sono stato alcuni giorni fa presso un ufficio del registro della nostra Regione per registrare un contratto di locazione e, a differenza del passato, quando l'imposta veniva versata presso la cassa dello stesso ufficio, ho dovuto non solo compilare cinque o sei moduli non sempre chiaramente comprensibili, ma uscire dall'ufficio per rintracciare una banca ove fare il versamento con un enorme dispendio di tempo. Se queste sono le novità e le semplificazioni da additare ad esempio anche agli altri Paesi lo lascio al giudizio dei lettori del Suo giornale».

Questa lettera di Angelo Pluchino di Finale Ligure a *La Stampa* (27/10) «In riferimento all'argomento 1^a o 2^a casa di cui si fa un gran discutere, desidero segnalare la mia esperienza. Sei anni fa abitavo in Torino e ho comprato una 2^a casa in Liguria pagando così 11 milioni al rogito notarile anziché 4 milioni. Ora per motivi di salute ho venduto l'alloggio di Torino e sono andato ad abitare nella ex seconda casa dove ho preso la residenza. Non mi pare giusto che le autorità non capiscano che la casa dove tuttora abito è diventata per me la prima casa. In poche parole il governo dovrebbe darmi indietro il di più di ciò che ho pagato al rogito notarile anche per dimostrare che io sono in regola con le leggi vigenti. Pare che nella Finanziaria ci sia qualche cosa che si muova a questo proposito ma nulla si dice per coloro che hanno fatto questo passo in passato».

Aldo Bini, di Milano, così scrive al *Corriere della Sera* (31/10): «Ho letto le due lettere sul "Pagamento tasse universitarie". In particolare una lettrice conferma la disparità di trattamento, e quindi l'incostituzionalità, per quanto riguarda il pagamento delle tasse universitarie: con redditi uguali, da una parte si paga un milione in meno, mentre dall'altra, con una seconda casa, si pagherà un milione o anche due in più. Quindi è vero che non si tratta più di tasse universitarie, ma di tassa sulla casa».

Ancora sul (proposto) blocco degli sfratti commerciali questa lettera di Mauro Cesarini di Roma, a *Italia Oggi* (4/11): «Quasi due colonne della rubrica delle lettere di ItaliaOggi del 24 ottobre non sono bastate a un esponente della Confesercenti per riuscire a spiegare perché mai i proprietari di immobili affittati a commercianti dovrebbero rinunciare a riavere indietro il proprio bene per via di un indiscriminato rinvio degli sfratti. Si tratta di mancato pagamento del canone o della necessità di riavere il locale da parte del proprietario: non si vede perché una legge dovrebbe impedire a quest'ultimo di far valere un proprio diritto. La Confesercenti vuole il liberismo quando vende e il socialismo quando compra. Non vale».

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

«E poi dicono che il metano costerà meno». Questo il titolo che *il Giornale* (6/11) pone a questa lettera di Pasquale Mirante di Sessa Aurunca (Caserta): «Quasi tutti i quotidiani hanno riportato con una certa evidenza la notizia che dai prossimi mesi la bolletta del gas subirà una consistente diminuzione. In effetti con un consumo pari a circa un milione e quattrocentomila lire annue, l'utente risparmierà la «notevole» cifra di lire novantamila. Ancora una volta si tenta di prendere per i fondelli il cittadino. Infatti non sono le poche lire di diminuzione al metro cubo del metano che influiscono in modo determinante sulla bolletta, ma: 1) imposta sul consumo; 2) canone mensile; 3) addizionale regionale; 4) Iva. Per meglio rendere l'idea, invio in fotocopia l'ultima bolletta che mi è stata erogata. Si nota chiaramente che con una spesa per il solo consumo di gas pari a lire 181.454; dopo tutte le «tangenti» elencate la bol-

letta da pagare raggiunge la cifra di lire 342.000».

Sulla riforma delle locazioni, Artemio Nardi così scrive da Roma a *La stampa* (7/11): «Chiusa la crisi di Governo, la vita parlamentare ricomincia. E ricomincia anche il tormentato viaggio della legge di riforma delle locazioni. Sarei curioso di sapere se l'Udr, che sia alla Camera sia al Senato ha sempre votato contro il progetto dell'Ulivo, adesso che è entrata in maggioranza opererà un voltafaccia e voterà quel progetto che fino a ieri ha pesantemente e in ogni sede avversato. Una questione di coerenza (e di faccia)».

Ancora sulla riforma delle locazioni, e ancora (il già citato) Mauro Cesarini, di Roma, così scrive al *Corriere della Sera* (10/11): «Come proprietario di casa, sto seguendo con interesse il cammino della riforma delle locazioni. Il progetto dell'Ulivo, pur mettendo finalmente in soffitta l'equo canone, mantiene una serie di vincoli (primo fra tutti, l'imposizione di una durata minima del contratto) che, ancora una volta, anziché favorire gli inquilini (come sarebbe intenzione dei promotori), faranno il male del mercato e, quindi, di tutti».

Da Amsterdam (Olanda), Nicola Priolo invia al *Corriere della sera* (13/11) questa lettera: «I frigoriferi e congelatori devono avere per legge l'etichetta energetica, da cui l'utente potrà valutare la classe di efficienza dell'apparecchio. Dai giornali ho saputo che al progetto dell'etichetta hanno lavorato ben due ministeri in collaborazione con l'Enea. Io mi chiedo perché vi abbiano lavorato così tante persone: la stessa etichetta è già utilizzata in quasi tutta l'Europa da alcuni anni».

Pietro Tecchia, di Verona, così scrive al *Corriere della sera* (17/11): «Il Ministero delle Finanze intende fare controlli per scovare probabili evasori dell'Isi (Imposta straordinaria immobili) del 1992. Si dà il caso che all'epoca molti cittadini del comune di Verona dovettero versare ai fini Isi all'erario, per gli immobili di loro proprietà, molto più di quanto dovuto, sulla base di valori catastali che risultarono poi errati. Per quanto pagato in più ai fini dell'Isi '92 e Ici '93, i cittadini veronesi che ne avevano diritto hanno presentato richiesta di rimborso: non se n'è saputo più nulla, nonostante diversi solleciti anche della stampa locale».

Zeno Fortini di Urbino, espone il suo caso a *il Giornale* (19/11): «Sto vivendo la vicenda di una casa data in affit-

to ad un extracomunitario. Con tre sentenze favorevoli del pretore di Fano la situazione non si riesce a sbloccare. Da lì l'extracomunitario non si muove. Siamo nel Paese del diritto?».

Ferdinando Ricci, di Viterbo, scrive al *Corriere della sera*, (20/11): «Sto restaurando una mia vecchia casa per darla in uso gratuito a mia figlia. Essendo io già proprietario dell'appartamento in cui abito, questa casa viene considerata come seconda casa ed è esposta ad un fiscalismo vessatorio. Si era ventilata l'ipotesi che venisse considerata abitazione principale quella data in uso gratuito a un figlio. Possibile che per il contribuente non debba mai arrivare una buona notizia?».

Paolo Villa, di Cinisello Balsamo (Milano), racconta al *Corriere della sera* (21/11) questo piacevole (si fa per dire...) episodio: «Riferisco un colloquio sentito in un bar: "Hai trovato casa?" Risponde una signora molto ben vestita: "Non ci penso nemmeno, tanto ci sono le proroghe, io sono tranquilla perché ho sempre pagato, il contratto è scaduto ma il mio avvocato dice che prima di arrivare all'esecuzione passeranno altri 4 anni... C'è tempo, anche se con la nuova proroga siamo a quota 23". Inutile dire che il caffè mi è andato per traverso, anche perché attendo di entrare in possesso di casa mia da più di cinque anni».

a cura dell'Ufficio Stampa della CONFEDILIZIA

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

DALLE RIVISTE...

Casa di campagna, ma Fisco da città Gli obblighi fiscali dell'amministratore di condominio Niente Tarsu per solai, cantine e garages

Giustizia civile (n. 9/98) pubblica una nota sentenza di Nunzio Izzo "Ancora sulla limitazione del danno per ritardata restituzione dell'immobile locato".

Due articoli da segnalare su altrettanti numeri de *il fisco*. Sul n. 39/98 Marco Bellucci tratta delle "Innovazioni e modifiche del sistema di imposta sulle successioni e donazioni". Sul n. 40/98, Piero Merlo tratta l'argomento "Le permutate e le distinte operazioni di compravendita".

Il Corriere giuridico (n. 10/98) ospita commenti a sentenze di Gina Gioia (Caparra confirmatoria e risarcimento del danno) e Vincenzo Carbone (Garanzia per vizi nella vendita di immobili: luci e ombre della giurisprudenza). Sulla stessa rivista Antonio U. Petraglia tratta de "I contratti di credito fondiario alla luce della normativa sulle clausole abusive".

Su *i Contratti* (n. 5/98) Maurizio de Tilla scrive una nota a sentenza sul tema della locazione di posti macchina e Marco Sala tratta invece della disciplina applicabile al contratto di "residence".

Elisa Traversa firma su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 4/98) una nota a sentenza "Sulla responsabilità dell'assemblea dei condomini per danni da infiltrazioni causati da lavori eseguiti da uno solo dei condomini all'interno del proprio appartamento e ruolo dell'amministratore".

Diversi studi - come sempre - da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/98). Enzo Bruno tratta del regime Iva e dell'imposta di registro vigente per le cessioni e le locazioni di immobili ad uso abitativo. Nino Scripelliti commenta la recente sentenza della Corte costituzionale sulle esecuzioni di rilascio e tratta - in un altro studio - della responsabilità dello Stato per mancata esecuzione di provvedimenti di sfratto. Gino Terzago pubblica uno studio dal titolo "Sicurezza e responsabilità dell'amministratore".

"Ancora sul conguaglio spettante al costruttore-venditore in caso di riconoscimento del diritto al parcheggio" è il titolo della nota a sentenza che Michele Annunziata pubblica su *Giurisprudenza di merito* (n. 4-5/98).

Delle modifiche alla soggettività passiva e delle altre norme in materia di Ici contenute nel d. lgs. 446/97 trattano Pasquale Pulcrino e Maria Altobelli su *i Tributi locali e regionali* (n. 4/98). Sulla stessa rivista Maurizio Lovisetti approfondisce l'argomento delle controversie in tema di canone per la raccolta e la depurazione delle acque.

Massimo Paradisi scrive su *Immobili & Proprietà* (n. 10/98) in materia di installazione di ponteggi per lavori condominiali.

"Case a rischio. Come difendersi dagli incidenti": è l'argomento trattato da vari autori in un apposito dossier del settimanale *Salute* (n. 159/98) de "la Repubblica".

Giorgio Pagliari tratta delle società di trasformazione urbana sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 1-2/98).

La sentenza della Corte costituzionale sui contributi di bonifica è commentata da Stefano Nicolucci su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 7-8/98).

Gente Money (n. 11/98) pubblica un accurato articolo di Gino Pagliuca sull'accatastamento degli immobili ex rurali ("Casa di campagna, ma Fisco da città").

Su *le leggi illustrate* (n. 11/98) Gianclaudio Picardi illustra la recente sentenza della Cassazione sugli sgravi fiscali per la prima casa, dopo il 1993.

"Ristrutturazioni: sfruttare gli incentivi" è il titolo dell'articolo che compare su *Soldi & diritti* (n. 43/98).

Il n. 31/98 di *Amministrare immobili* contiene un approfondito inserto - dovuto a Marco Grandin - sugli obblighi fiscali dell'amministratore di condominio alla luce della l. 449/97.

Maurizio Lovisetti aderisce, in un'argomentata nota che compare sul *Corriere tributario* (n. 44/98), alla decisione della Commissione tributaria di Parma - diffusa in sede nazionale dalla Confedilizia - che ha escluso solai, cantine e garages dall'assoggettabilità alla Tassa rifiuti.

Per finire, *Consulente Immobiliare*. Sul n. 594/98 Silvio D'Andrea tratta del ravvedimento operoso in materia di tributi locali e - sul n. 595/98 - Giuseppe Galeotto dei requisiti tecnico-sanitari di un'abitazione.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Sprechi a gogò



(Raffaele Costa, *L'Italia degli sprechi*, Mondadori ed., pp. 338, lire 32.000

Il volume steso dall'ex ministro Costa è un ampio, e purtroppo non esaustivo, campionario di spese folli attuate dai più diversi enti pubblici - dal Quirinale alle Camere, dalle Regioni ai Ministeri - con i soldi dei contribuenti. Sono in particolare da annotare le spese eseguite dai Comuni (i cui introiti dipendono in larga misura, com'è noto, dall'Ici posta a carico dei proprietari di casa), sovente piccoli e assurdi monumenti allo spreco fine a sé stesso.

Sintanto che la proprietà è divisa tra molti proprietari, nessuno di essi agendo indipendentemente dagli altri ha il potere esclusivo di determinare il reddito e la posizione dei singoli individui: nessuno è legato ad un qualche proprietario eccetto che per il fatto che costui offra condizioni di lavoro migliori di tutti gli altri proprietari.

Friedrich August Von Hayek

Novità



Il "Nuovo Codice delle Leggi Tributarie" edito dalla prestigiosa rivista *il fisco*. Di nuova concezione, è particolarmente pratico oltre che assolutamente esaustivo

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro l'11 gennaio il versamento dei contributi INPS

Scade lunedì 11 gennaio 1999 (essendo il giorno 10 domenica) il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 1998.

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

RETRIBUZIONE ORARIA EFFETTIVA	CONTRIBUTO ORARIO (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	
	Collaboratori italiani o europei	Collaboratori extracomunitari
Fino a 10.910 lire	2.233 lire (458)	2.281 lire (506)
Da 10.911 a 13.330 lire	2.514 lire (515)	2.569 lire (570)
Oltre 13.330 lire	3.071 lire (629)	3.138 lire (696)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.622 lire (332)	1.657 (367)

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

L'11 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°.10.'98 e il 31.12.'98.

Si ricorda che in caso di interruzione del rapporto di lavoro, il versamento dei contributi deve essere effettuato entro 10 giorni dalla data di cessazione del servizio, comunicando contestualmente all'Inps - nell'apposito spazio previsto nello stesso bollettino di versamento - la data di cessazione.

CONDOMINIO

Impianto centralizzato e impianti termoautonomi

In tema di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti termoautonomi, l'art. 26 n. 2 della legge n. 10 del 1991 (disciplina di chiara valenza pubblicistica che, come tale, è imperativa e prevalente su quella privatistica) implicitamente deroga agli art. 1120 e 1136 c.c., ritenendo sufficiente e valida una delibera votata dalla sola maggioranza delle quote millesimali, senza che vi sia alcuna necessità della maggioranza personale; non è necessario nemmeno che tale delibera faccia riferimento al progetto esecutivo, alla relazione tecnica e, più in generale, al rispetto della normativa Uni e Cei.

Tribunale Torino, 19 ottobre 1994; Rosso Brignone C. Cond. Via Assarotti n. 1 Torino - in Arch. locazioni 1994, 828.

Carico fiscale sulla casa

(incidenza sul valore del patrimonio x 1000)

1980	3,8
1985	4,4
1993	5,7
1997	8,8

Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Donazione, trattamento tributario

Malgrado l'indicazione, nei contratti di donazione, di valori superiori a quelli individuabili secondo l'art. 11, comma 2, l. 30.12.1991 n. 413 (che stabilisce che la rendita catastale degli immobili oggetto di vincolo storico-artistico è determinata "mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato l'immobile") il contribuente può pretendere il trattamento tributario più favorevole, stabilito dal precitato art. 11.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale, con decisione n. 4121 del 16.7.1998.

Reddito immobili locati

Si rafforza viepiù l'orientamento giurisprudenziale contrario alle tesi dell'Amministrazione Finanziaria e favorevole all'applicazione dell'art. 11 l. 413/91 (rendita catastale) anche agli immobili locati. Da ultimo, si è espressa in questo senso la Commissione tributaria di Milano - sez. 40 con la sentenza n. 308/40/98 del 20.10.98 (per una conforme decisione della stessa Commissione - differente sezione - cfr. Cn settembre '98). Nella decisione - che ha anche condannato l'Amministrazione al rimborso delle spese di lite - si evidenzia che l'agevolazione "appare correlata al sacrificio imposto al proprietario dal vincolo sul bene".

Interrogazione on. Foti

L'on. Foti - responsabile casa di An - ha presentato una interrogazione (a risposta orale in Commissione) a proposito della decisione (cfr. Cn novembre '98) della Commissione tributaria centrale che ha stabilito che la rendita catastale degli immobili oggetto di vincolo storico-artistico deve essere determinata secondo i criteri dell'art. 11 della legge 413/91 in relazione a Invim, imposta ipotecaria e catastale e quindi per la generalità delle imposte indirette sui trasferimenti. Il parlamentare (che aveva già sostenuto la tesi oggi autorevolmente avallata in sede giurisdizionale in più interrogazioni) chiede al Ministro delle Finanze se, "almeno ora", l'Amministrazione non intenda adeguarsi all'interpretazione della giurisprudenza e della dottrina (cfr., per quest'ultima, il già citato numero di Cn).

Istituito il Ministero per i Beni e le Attività culturali

È stato istituito il Ministero per i Beni e le Attività culturali, accorpando le attribuzioni del Ministero per i Beni culturali e ambientali, del Dipartimento dello Spettacolo e dell'Ufficio per i rapporti con gli organismi sportivi (questi due istituti operavano presso la Presidenza del Consiglio). Le disposizioni che regolano l'attività del nuovo dicastero si trovano nel d.lgs. 20.10.'98, n. 368, emanato per delega conferita al Governo dalla legge 59/97.

Accanto al ministro (art. 3) operano il Consiglio per i beni culturali e ambientali e i Comitati tecnico-scientifici (art. 4), che sostituiscono rispettivamente il Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali e i Comitati di settore (organismi che continueranno ad operare nelle more della costituzione dei nuovi). Viene inoltre istituito, sulla falsariga di altri dicasteri, il segretario generale del Ministero (art. 5).

L'articolazione centrale è attuata su dieci direzioni generali (art. 6), mentre a livello periferico viene istituito, nelle Regioni a statuto ordinario, nel Friuli-Venezia Giulia e in Sardegna, il soprintendente regionale (art. 7), col compito di coordinare le soprintendenze che operano nella Regione.

Il Ministero, per avvalorare i beni culturali e ambientali, può stipulare (art. 10) accordi con amministrazioni pubbliche e con soggetti privati e costituire o partecipare ad associazioni, fondazioni o società, anche conferendovi in uso beni culturali che esso ha in consegna.

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

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Approvato il decreto legislativo che garantisce i multiproprietari

Il Consiglio dei ministri ha approvato definitivamente il decreto legislativo che recepisce la direttiva europea a tutela dell'acquirente di quote di multiproprietà. Le disposizioni entreranno in vigore sessanta giorni dopo l'avvenuta pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*. Daremo su *Cn* piena illustrazione delle nuove norme una volta che esse saranno state pubblicate. Ci limitiamo, in questo numero, a rilevare le maggiori novità.

È obbligo del venditore consegnare una dettagliata scheda informativa. Il contratto dev'essere scritto, a pena di nullità, e riportare sia il documento informativo sia la clausola che l'acquirente non assume altri obblighi o spese diversi da quelli contrattualmente indicati. Si riconosce all'acquirente il diritto di recesso nel termine di dieci giorni, senza alcun obbligo di indicarne la motivazione e senza dover subire penalità alcuna. Non possono essere richiesti acconti o caparre prima del termine entro cui è esercitabile il diritto di recesso. Il venditore è tenuto a prestare una fideiussione bancaria o assicurativa. Sono nulle le clausole contrattuali di rinuncia a propri diritti da parte dell'acquirente.

Il presidente dell'Ampic, avv. Pierluigi Amerio, ha così espresso il compiacimento dell'Associazione per il provvedimento: "Pur rimarcando il ritardo col quale viene data nel nostro Paese attuazione ad una specifica direttiva europea del 1994, prendiamo atto con soddisfazione delle nuove norme che vengono incontro alle esigenze di chi vuole acquisire una quota di multiproprietà". La diffusione della multiproprietà in Italia potrà trarre impulso dalle nuove disposizioni che mettono il potenziale multiproprietario al riparo da diversi rischi che finora ha corso.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Amministratore, legittimazione

In base al disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione di una delibera da parte del condominio senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.

Cass. civ. sez. II, 15 maggio 1998, n. 4900.

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Sottoscritto accordo con la Tim

L'Assoutenti ha sottoscritto un accordo con la Tim, relativo alle modalità d'instaurazione e svolgimento ed agli effetti di tentativi di conciliazione per la composizione delle controversie che insorgono fra la Telecom Italia Mobile e gli utenti. Sono previsti un ufficio centrale ed uffici periferici di conciliazione, ciascuno con personale di segreteria e una direzione, quest'ultima con rappresentanti dei consumatori. Presso ogni ufficio agisce una commissione di conciliazione, formata da rappresentanti della Tim e dei consumatori, con lo scopo di comporre le controversie in tema di bollette, pagamenti, agevolazioni, manutenzione dei telefoni cellulari. È inoltre prevista la nomina di "mediatori" che intervengono in caso di mancata conciliazione fra utente e società telefonica.

Il testo dell'accordo è a disposizione delle Associazioni interessate che ne facciano richiesta alla Segreteria generale della Confedilizia.

Conferenza europea dei consumatori

Il presidente dell'Assoutenti, dott. Mario Finzi, ha partecipato a Bruxelles alla Conferenza delle associazioni dei consumatori presso l'Unione Europea.

Contratto utenti Enel

Sono in corso le trattative fra Enel e consumatori per la stesura del nuovo contratto degli utenti. Vi prende parte, per l'Assoutenti, il dott. Antonio Donnangelo.

FAIAP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rinnovate le cariche al Congresso nazionale

A Venezia, nella splendida cornice di San Giorgio Maggiore, si è svolto il IX Congresso nazionale della Fiaip. Sono state apportate modifiche allo statuto federale e si sono dibattuti temi legati alla professione e alla situazione del mercato immobiliare.

Sono state rinnovate le cariche dirigenziali per il prossimo triennio: presidente Eusto Allegretti, vicepresidente Romolo Ferrario, vicepresidente turistico Carletto Facco, segretario Antonio Spina, segretario amministrativo Mauro Carmagnola.

Impegno prioritario del nuovo vertice della Fiaip è la garanzia del rispetto della professionalità della categoria nell'ambito del progetto di legge attualmente in fase di discussione in Consiglio dei ministri, che sostituirà la disciplina in vigore dal 1989. La Fiaip chiede nuove norme per l'istituzione di garanzie amministrative, per la conferma dell'incompatibilità della professione di mediatore con altre attività imprenditoriali e per la punibilità dell'esercizio abusivo della professione.

Delegazione alla Nar

Una delegazione della Fiaip ha preso parte, dal 4 all'8 novembre, ai lavori della Nar (National association of relators), la maggiore organizzazione di agenti immobiliari del mondo, svoltasi ad Anaheim (Los Angeles, California).

I partecipanti hanno potuto ascoltare il tradizionale rapporto economico, tenuto da delegati delle 39 delegazioni presenti, in rappresentanza di 34 stati.

In generale i Paesi membri hanno riscontrato un incremento delle attività immobiliari, probabilmente causata dalla riduzione del costo del denaro, dall'insicurezza prodotta dalle borse mondiali, dall'instabilità delle valute e - non ultimo - dall'abbassamento dei prezzi di mercato, oggi considerati unanimemente migliori per gli investimenti immobiliari.

I Paesi che hanno maggiormente riscontrato un incremento nelle attività immobiliari sono Irlanda, Australia, Israele, Norvegia, Malesia e Nuova Zelanda per quanto riguarda il settore turistico. Un comparto che ha riscontrato maggiormente la crisi è quello relativo all'occupazione delle aree commerciali (uffici e capannoni) con un decremento di redditività.

Dopo la cerimonia di ammissione della Romania quale nuovo paese membro della Nar, John Tuccillo, esperto economico immobiliare internazionale, ha analizzato il mercato degli Stati Uniti tracciando alcune ipotesi future basate sull'incremento demografico delle famiglie. La sua relazione ha toccato tutti i fattori macroeconomici e finanziari, dagli interessi bancari, all'inflazione, al risparmio sui mutui.

Un'altra importante sezione ha riguardato i rappresentanti Cips (Certified international property specialist) nella quale ogni rappresentante ha potuto manifestare l'operatività svolta nel proprio paese. Per quanto riguarda la Fiaip sono stati presi accordi per lo svolgimento di un corso base di 25 persone, in collaborazione con il Formed, i cui dettagli saranno presto definiti.

UIPI

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

Comitato esecutivo a Dubrovnik

Il Comitato esecutivo si è riunito a Dubrovnik, sotto la presidenza del Presidente Toncic Sorinij, di cui ha ascoltato - in apertura dei lavori - un circostanziato Rapporto sulla situazione internazionale nonché dell'organizzazione.

Il Comitato ha poi ascoltato un Rapporto dei suoi componenti Ivanovic e Novkovic sulla situazione della privatizzazione dei beni in Croazia nonché di Hans-Herbert Gather sulla limitazione della libertà contrattuale in materia locativa in Germania, Austria e Svizzera. Il Comitato si è pure occupato dei rapporti con l'Associazione dei proprietari edili d'Islanda, sulla base dei contatti avuti dall'Associazione norvegese.

Prossima riunione del Comitato, a Parigi.

CASSAZIONE

Preavviso rilascio e suo anticipo

Poiché la parte che è tenuta a rilasciare l'immobile non ha alcun diritto di interloquire sulla fissazione, da parte dell'ufficiale giudiziario, del giorno di inizio dell'esecuzione, questi può validamente anticiparlo rispetto ad un precedente preavviso di rilascio, purché glielo comunichi e sia rispettato il termine di tre giorni prima del suo accesso.

*Sez. III, 15 luglio 1997, n. 6449;
pres. Meriggiosa, est. Lo Piano, P. M. Cafiero (conf.)*

Mutamento d'uso
e indennità di avviamento

Il conduttore di un immobile adibito a uso non abitativo, di cui all'articolo 27 della legge 392/1978 che, contrariamente a quanto contrattualmente stabilito, abbia intrapreso nell'immobile locato un'attività che comporti il contatto con il pubblico, determina l'insorgenza di una situazione giuridica che comporta l'applicabilità della disciplina dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. In tale ipotesi non è sufficiente che il conduttore provi di aver svolto nell'immobile un'attività che comporti detto contatto, ma è anche necessario che egli provi che sia decorso il termine di tre mesi dalla data in cui il locatore ha avuto conoscenza dell'uso diverso da quello pattuito, ai sensi dell'articolo 80 della legge 392/1978.

*Sezione III, sentenza 2 ottobre 1998 n. 9789;
Pres. Duva; Rel. Segreto; Pm (conf.) Nardi.*

Tarsu per cantine e solai

Con la risoluzione 149/E del 30.9.'98 (disponibile presso la Sede centrale, per le Associazioni interessate), il Ministero delle Finanze ha ribadito un'impostazione già seguita nella circolare 95/E del 22.6.'94 e, a proposito del problema dell'assoggettamento a tassazione di locali accessori di abitazioni, quali autorimesse, cantine, solai, lavatoi, ecc., sostiene che per tali locali si possa "soltanto prevedere nel regolamento l'articolazione in più categorie delle medesime attività, ovviamente qualora sia possibile evidenziare l'obiettivo differenziazione (esistenza di locali o aree a bassa produttività e limite minimo di incidenza) che possa comportare l'applicazione di diverse tariffe".

Tali locali, insomma, secondo il Ministero non sarebbero esclusi dall'applicazione della tassa, potendosi solo prevedere l'adozione di tariffe particolari per quei complessi che presentano una maggiore incidenza di tali superfici a più bassa potenzialità di rifiuti rispetto alla superficie complessiva (ad esempio cantina o garage a servizio di abitazioni).

La tesi del Ministero, come è noto, non è pacifica. Inizia a farsi largo in giurisprudenza la convinzione che locali quali cantine e solai, accessori di abitazioni, rientrino a tutti gli effetti nella previsione normativa di cui al c. 2 dell'art. 62 del d. lgs. 15.11.'93, n. 507, secondo il quale "non sono soggetti alla tassa i locali e le aree che non possono produrre rifiuti o per la loro natura o per il particolare uso cui sono stabilmente destinati o perché risultino in obiettive condizioni di non utilizzabilità nel corso dell'anno, qualora tali circostanze siano indicate nella denuncia originaria o di variazione e debitamente riscontrate in base ad elementi obiettivi direttamente rilevabili o ad idonea documentazione". In questa definizione si devono infatti far rientrare tutti quei locali in cui - per riprendere un concetto espresso proprio dalla circolare 95/E - vi sia una presenza sporadica dell'uomo, quali, appunto, cantine e solai, luoghi naturalmente destinati ad essere "frequentati" solo saltuariamente. A tali conclusioni (come riferito su *Cn* sett. '98) è giunta di recente la Commissione tributaria provinciale di Parma, con la sentenza 113 dell'8.7.'98.

Un'altra, più recente, pronuncia di altra sezione della Commissione di Parma, la n. 688 del 24.9.'98, ha invece operato una distinzione fra i locali destinati a cantina e quelli destinati a solaio, stabilendo che questi ultimi non rientrano tra le superfici tassabili "non essendo funzionalmente collegati nel loro uso alla quotidiana vita familiare". Le cantine, invece, sarebbero soggette al tributo in quanto "destinate in particolare modo alla conservazione di derrate alimentari e pertanto connesse alla quotidiana vita familiare e frequentate non certo sporadicamente".

La questione, come può ben vedersi, è tutt'altro che chiusa. Provvederemo quindi a segnalarne gli sviluppi, in attesa del consolidarsi di un orientamento interpretativo.

A proposito di queste fattispecie, si ricorda quanto precisato dallo stesso Ministero delle Finanze con la citata circolare 95/E, circa la comunicazione al Comune sulla natura dei locali o sullo stato di inutilizzabilità dei medesimi. "Trattandosi di cause di esclusione dal tributo e non di agevolazioni - precisano le Finanze - la mancata indicazione delle predette circostanze nella denuncia comporta soltanto l'inversione dell'onere della prova a carico dell'utente, che può produrla anche successivamente con diritto a sgravio o restituzione del tributo".

L'acqua
resta un problema
per il 12% delle famiglie

Traffico (47,3%), rumore (38,4%) e inquinamento (38,5%) sono tra i maggiori motivi di preoccupazione indicati dalle famiglie italiane, secondo l'Annuario Istat '98. Disagi come la sporcizia nelle strade, assieme al rischio di criminalità e alla difficoltà di collegamento sono stati lamentati da poco meno del 30% delle famiglie. Considerando le ripartizioni geografiche, il Nord-Est si rivela la zona in cui le famiglie dichiarano la minor presenza dei problemi esaminati; nel Nord-Ovest invece si raggiungono i valori di massima intensità.

La ricerca scientifica è in netta crescita (22.744 miliardi nel '97 contro i 21 mila circa del '96), ma l'erogazione dell'acqua continua a rimanere un problema per il 12% delle famiglie e la situazione della Calabria resta a livelli molto critici (32,4%). Le famiglie che dichiarano di non fidarsi di bere l'acqua dal rubinetto sono il 44,6% del totale. Il problema della cattiva qualità dell'acqua rimane drammatico soprattutto in Sardegna (72,1%), Toscana (67,6%) e in Umbria (66,3%).

Espropri comunali
con tassa ipotecaria

Sugli atti e documenti relativi all'espropriazione per pubblica utilità promossa da un comune devono essere pagate le tasse ipotecarie. Lo ha chiarito il ministero delle finanze, con la circolare n. 257/T del 4/11/98, emanata in risposta a una serie di quesiti concernenti il riconoscimento dell'esenzione da tasse e imposte per le formalità di trascrizione dei decreti di espropriazione per pubblica utilità in favore di enti locali.

CONFEDILIZIA SERVIZI

La prima pagina del calendario della Confedilizia per il 1999. È già stato inviato a tutte le Associazioni territoriali aderenti insieme alle agendine ed ai semestrini tascabili

CONFEDILIZIA
i patti in deroga in buone mani

Aggiornamento
di tariffe

Sono state pubblicate in *Gazzetta Ufficiale* due deliberazioni dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas del 27.10.'98. La prima dispone l'aggiornamento della tariffa elettrica a decorrere dal 1° 11.'98; la seconda concerne l'adeguamento periodico (per il bimestre novembre-dicembre 1998) delle tariffe dei gas provenienti da metano e distribuiti mediante rete urbana.

Le Finanze controllano l'Isi

Il ministero delle Finanze ha impartito istruzioni ai propri uffici periferici per la liquidazione delle dichiarazioni relative all'Isi, l'imposta straordinaria sugli immobili che fu in vigore nel '92. Il controllo previsto dalla circolare è quello cosiddetto formale, previsto dall'art. 36-bis del d.p.r. 29.9.'73, n. 600 (che disciplina l'accertamento delle imposte sui redditi), da effettuarsi "sulla scorta dei dati e degli elementi direttamente desumibili dalle dichiarazioni e dai relativi allegati", e che conduce alla liquidazione delle imposte dovute e all'effettuazione dei rimborsi eventualmente spettanti.

Risparmio & famiglia con i Flintstones Affitti e Europa

Il quotidiano economico *Il sole-24* ore ha completato la pubblicazione (domenicale) degli inserti "Risparmio & Famiglia con i Flintstones". Nel 7° inserto è trattato anche il problema dei contratti di locazione in relazione all'introduzione dell'Euro.

Di questo argomento, com'è noto, *Cn* si è già occupato nei numeri di settembre e dicembre '97.

Antenna parabolica: il rimborso spese

Se il conduttore chiede di utilizzare l'antenna parabolica installata in un condominio la richiesta di rimborso delle spese sostenute dal proprietario dovrà essergli posta come condizione preventiva per tale utilizzazione. Diversamente, il conduttore non può essere obbligato ad utilizzare un servizio condominiale che è nuovo rispetto all'inizio del rapporto di locazione, e al quale egli potrebbe non avere alcun interesse.

Bisogna anche dire che, così come l'inquilino non ha obbligo di utilizzare il servizio e di corrispondere la spesa relativa, ugualmente il proprietario non ha obbligo di mettergli a disposizione tale servizio. Pertanto il locatore potrebbe pattuire con l'amministrazione condominiale (ma solo se la deliberazione dell'assemblea lo consente) di essere esonerato dall'avvalersi dell'antenna parabolica.

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

I deputati di Rifondazione comunista, primo firmatario l'on. Bertinotti, interpellano il Governo per sollecitare interventi di collaborazione a livello internazionale con associazioni non governative in ordine ai problemi della casa.

L'on. Lucchese, del Ccd, lamenta, in un'interrogazione rivolta al presidente del Consiglio, la "vessazione fiscale" nei confronti del proprietario di casa, da lui definita "insensata tortura".

Da un'interrogazione parlamentare dell'on. Conte (Fi) emerge che per una semplice cabina elettrica dell'Enel il Comune di Formia avrebbe introitato in due anni una somma superiore a due miliardi e mezzo di lire, diecimila volte superiore al dovuto.

L'on. Manzione (Udr) deposita una proposta di legge con la quale prevede il venir meno dell'obbligo della contribuzione di bonifica per i proprietari d'immobili extragricoli quando il consorzio di bonifica non sia dotato di piano di classifica.

La sen. Fumagalli Carulli, dell'Udr, rivolge un'interrogazione al ministro dell'Interno per chiedere una proroga - dall'aprile 1999 al 2001 - dell'adeguamento delle case per ferie alla normativa antincendio.

La Commissione Difesa della Camera ha deliberato di svolgere un'indagine conoscitiva sulla dismissione dei beni immobili della Difesa.

Un gruppo di deputati dell'Udr, primo firmatario l'on. Volontè, presenta un ordine del giorno per impegnare il Governo a sospendere l'operatività delle tariffe d'estimo "in attesa di una più considerata e realistica determinazione dei valori catastali al fine di evitare uno spropositato aumento della pressione fiscale sulla casa".

Rispondendo a un'interrogazione di alcuni deputati di An (primo firmatario Alois) il ministro del Lavoro ribadisce che gli enti previdenziali privatizzati devono costituirsi, attraverso gli investimenti immobiliari, le riserve tecniche indispensabili per assicurare assistenza e previdenza ai propri iscritti e quindi correttamente procedono alla stipula di contratti di locazione sulla base di canoni a libero mercato.

Il deputato Frattini (Fi) segnala, in un'interrogazione al ministro delle Finanze, i disservizi di molti Comuni in tema di trattamento delle dichiarazioni Isi 1992 e Ici 1993.

I deputati di Rifondazione De Cesaris e Bonato chiedono al ministro delle Finanze dati scorporati per ciascun capoluogo di Provincia relativamente alla registrazione dei contratti di locazione, particolarmente di quelli con importo inferiore ai 2.500.000 lire annue.

L'on. Fiori, di An, interpella il presidente del Consiglio lamentando il carico fiscale oppressivo sulla casa e chiedendo quindi iniziative "per ricondurre la tassazione dell'abitazione nei limiti indicati dalle norme costituzionali".

L'on. Fongaro, leghista, presenta una proposta di legge per la soppressione dei consorzi di bonifica e il trasferimento di funzioni, uffici e beni alle Province, prevedendosi inoltre l'inserimento del personale in liste di mobilità della Pubblica Amministrazione.

L'on. De Cesaris (Rifondazione) chiede, in un'interrogazione rivolta a diversi ministri, di subordinare ad uno specifico piano regolatore l'installazione di nuovi impianti sorgenti di campi elettromagnetici.

Il deputato di An Foti sollecita, con apposita interrogazione, i ministri della Giustizia e dell'Industria a provvedere perché le norme Uni (Ente nazionale italiano di unificazione) vengano integralmente pubblicate sulla *Gazzetta Ufficiale* e non solo su volumi, costosi, editi dallo stesso Uni.

Lo Stato che controlla pesi e misure (o che impedisce in qualsiasi altro modo frodi e falsificazioni) è di certo uno Stato che agisce, mentre lo Stato che permette l'uso della violenza, come per esempio nel caso dei picchetti durante uno sciopero, è inattivo. Ebbene, è nel primo caso che lo Stato osserva i principi liberali, mentre non lo fa nel secondo caso. Analogamente accade a proposito della maggior parte delle norme generali e permanenti che lo Stato può fissare riguardo alla produzione, come i regolamenti sulle costruzioni o le leggi sugli stabilimenti: siffatte norme possono essere avvedute o dissennate in questo o in quel caso particolare, ma esse non confliggono con i principi liberali sin tanto che restano costanti e non vengono usate per favorire o danneggiare singoli individui.

Friedrich August Von Hayek

Aree Peep: i Comuni avviano la vendita

Risultano numerosi i Comuni, particolarmente in Emilia-Romagna, che hanno avviato - ai sensi dell'art. 3, c. 75, l. 549/95 - la vendita in proprietà delle aree comprese nei Peep (piani di edilizia economica e popolare), già concesse in diritto di superficie. Il prezzo (c. 77) viene determinato dall'Ute al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati sulla base della variazione dell'indice di costo della vita verificatosi fra il mese in cui sono stati versati gli oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Si ricorda che la proposta di trasformazione, da parte del Comune, del titolo di godimento da diritto di superficie a proprietà si intende accolta (c. 79) ed è vincolante per tutti gli assegnatari se è stata deliberata, a maggioranza di due terzi dell'assemblea del condominio (o cooperativa), con la presenza di almeno il 51% dei condòmini (o soci). Tale deliberazione diventa titolo esecutivo (c. 79, come modificato dall'art. 3, c. 60, l. 662/96) per l'ottenimento delle somme dovute al Comune a carico di ogni condòmino (o socio).

Il canone occupazione spazi è un'entrata non tributaria

Il nuovo canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (cosiddetto Cosap) - che sostituirà dal 1999 la Tosap nei Comuni e nelle Province in cui le amministrazioni delibereranno in tal senso entro il 31 dicembre 1998 - si configura come entrata non tributaria. È il parere espresso dalla direzione centrale per la fiscalità locale del ministero delle Finanze, con la circolare 256/E del 3.11.'98. La conseguenza è che i regolamenti che ne disciplineranno il funzionamento non dovranno essere trasmessi al ministero delle Finanze e non potranno da questo essere impugnati (come invece previsto per i regolamenti sulle entrate tributarie).

In argomento, *Cn* nov. '98.

AMENITÀ

Scritte sui muri?
Un modo di esprimersi
da parlamentare...

Vi lamentate delle scritte sui muri, che deturpano case e palazzi? Non sia mai detto. È un modo di esprimersi da parlamentare...

In effetti, è capitato (incredibile, ma vero) questo: che un Pretore di Milano voleva processare un parlamentare (della Lega Nord) per aver apposto scritte sui muri di una casa. Ha quindi chiesto l'autorizzazione a procedere al Senato, che però gliel'ha negata. Motivo: il parlamentare era "nell'esercizio delle sue funzioni".

Il Pretore, comunque, non s'è acquetato. Ed ha sollevato conflitto di attribuzione tra poteri dello Stato "per ritenuto, illegittimo esercizio del potere" da parte del Senato.

Attendiamo - fiduciosi - la decisione della Corte costituzionale.

COMPRAVENDITE

Nell'esercizio
i proventi
di cosa futura

I ricavi derivanti dalla vendita di cosa futura vanno contabilizzati nell'esercizio in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà a prescindere dal momento dell'incasso degli acconti eventualmente pattuiti. Sono invece rinviati al conto delle rimanenze finali tutti i costi sostenuti fino al momento dell'incasso degli acconti. È quanto ha affermato il ministero delle Finanze con la risoluzione n. 176/E del 25 novembre 1998. Il dicastero di viale Europa è intervenuto in seguito a un quesito lanciato da uno studio professionale riguardante un'operazione di compravendita immobiliare avente per oggetto un immobile e un'area pertinenziale da trasformare poi, in un complesso immobiliare destinato a uffici, magazzini e area di servizio. Le parti hanno stipulato un atto di compravendita di cosa futura, ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, stabilendo che il trasferimento della proprietà avverrà per il suolo e il manufatto nello stato in cui si trova contestualmente all'atto mentre per le altre porzioni gradualmente nel momento della loro esistenza. Il ministero delle Finanze ha ritenuto corretta la contabilizzazione dei proventi in quanto conformi alle disposizioni dell'articolo 75 del Tuir.

Sondaggio Confedilizia su propensione
acquisto immobili all'estero

L'apertura piena dei mercati attuata con l'euro ha portato molti interrogativi sul futuro dell'investimento immobiliare a dimensione continentale. L'Ufficio Studi della Confedilizia ha effettuato un'indagine su un campione di 1.220 proprietari aderenti alla Confederazione, intervistati telefonicamente. È stata loro posta la domanda: "Sarebbe interessato all'acquisto di un immobile all'estero?"

L'esito del sondaggio rileva che meno di 1/3 si dichiara non interessato all'acquisto, contro un interesse diffuso, quindi, in oltre i 2/3 degli intervistati. Poco più di 1/3 dimostra interesse, ma a condizione che la spesa risulti contenuta. Oltre 1/5 è disponibile all'acquisto per motivi di soggiorno: una seconda casa la cui collocazione varia dalle montagne svizzere alle coste mediterranee alle Alpi austriache. Più di 1/10, infine, pensa, all'acquisto per investimento, sia a fini di locazione sia per la rivalutazione che l'immobile potrebbe avere in termini di capitale: in questo caso sono preferite località vicine ai confini nazionali (soprattutto Svizzera e Francia) oppure metropoli come Parigi (in testa) e Londra.

Di sicuro interesse si rivela un dato scorporato dal campione, relativo alle propensioni dei proprietari con oltre 200 milioni di lire di reddito lordo dichiarato ai fini Irpef (si tratta di 476 casi, circa i 2/5 del campione). Le percentuali subiscono infatti notevoli variazioni, confermando l'impressione che i veri limiti all'investimento immobiliare all'estero sono essenzialmente dati dalla disponibilità finanziaria più che non da una preclusione oggettiva. Infatti scende a 1/4 il numero dei proprietari che dichiarano di non aver interesse per tale forma d'investimento, e si riduce a 1/5 la percentuale di coloro che condizionano l'interesse alla spesa. Sale invece a circa 1/4 la percentuale dei disponibili all'acquisto per investimento, e a poco meno di 1/3 quella di coloro che vorrebbero acquistare per soggiorno.

Anche se non siamo ancora ad un'eguaglianza di situazioni fra Italia ed estero, non v'è dubbio che una possibilità, in fondo remota solo una ventina d'anni addietro quale l'acquisto di un immobile fuori dei confini nazionali, sia oggi diventata se non popolare certo diffusa. Va rilevato che, ovviamente, la predisposizione risulta maggiore in coloro che risiedono vicini ai confini di uno Stato (Francia e Svizzera; in minor misura l'Austria; decisamente inferiore l'interesse per la Slovenia), con una più concreta e immediata possibilità sia di facile e ripetuto sfruttamento turistico dell'immobile sia di verifica delle sue condizioni. Sulla propensione influisce indubbiamente la circostanza di poter visitare frequentemente la casa: meglio raggiungerla in automobile a breve distanza piuttosto che essere costretti a far ricorso all'aereo (anche per la partecipazione alle assemblee condominiali, per poter seguire meglio lavori di manutenzione, per vedere, in caso di locazione, le condizioni dell'immobile).

L'ampia disponibilità all'acquisto di immobili all'estero può quindi essere interpretata - da un lato - come un portato, in generale, dell'acquisita facilità con la quale gli italiani compiono viaggi all'estero e quindi della dilatazione del turismo oltre i confini interni e - dall'altro lato - come una ricerca di diversificazione dell'investimento, del resto simile a quella compiuta, in sede d'investimenti mobiliari, con l'acquisto di titoli esteri.

Domanda: sarebbe interessato all'acquisto
di un immobile all'estero?

Sì, ai fini d'investimento	12%
Sì, per soggiorno	22%
Sì, solo se la spesa risulta contenuta	35%
Non interessa	31%
<i>Dati relativi al campione</i>	
<i>(1.220 proprietari aderenti alla Confedilizia, intervistati telefonicamente)</i>	
Sì, ai fini d'investimento	24%
Sì, per soggiorno	31%
Sì, solo se la spesa risulta contenuta	20%
Non interessa	25%

Dati relativi a 476 risposte, riferite a proprietari con oltre 200 milioni di lire di reddito lordo dichiarato ai fini Irpef

Fonte: Confedilizia - Ufficio Studi

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

Tariffe acqua,
per l'Italia
aumenti del 25%
in sei anni

Il 3% degli italiani non riceve forniture di acqua adeguate alle necessità, a causa di una dispersione delle risorse idriche che non ha riscontro in Europa. Al tempo stesso, per altro, le tariffe idriche hanno registrato nel nostro Paese un consistente aumento (più del 25% dal 1992 ad oggi) al punto che attualmente l'Italia si colloca al settimo posto nella graduatoria dei Paesi relativa al «caro-acqua». Sono queste le considerazioni contenute nell'indagine condotta annualmente da «National Utility service» (Nus). Nella media italiana il costo dell'acqua per metro cubo è attualmente di 1.348 lire, con un aumento dell'1,34% rispetto al 1997. Ancora nettamente al di sotto della Germania (3.386 lire, al primo posto), ma prima di Svezia, Spagna e degli Stati Uniti.

Fra le città italiane al primo posto c'è Palermo, con oltre 3.050 lire per metro cubo, il doppio della media nazionale. Milano è la meno cara (450 lire).

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

Nuovo metodo
di calcolo
dell'inflazione

Novità nel sistema di calcolo dell'inflazione. L'Istat ha infatti diffuso l'Indice nazionale intera collettività (Nic) e l'Indice armonizzato europeo (Pca), che fornisce delle indicazioni più puntuali rispetto alla consueta rilevazione tra le famiglie di impiegati e operai. Il risultato per il mese di settembre è quello di una inflazione in crescita del 2% rispetto allo stesso mese del 1997 (contro il dato tendenziale dell'1,8% registrato nel mese di ottobre con il calcolo tradizionale), mentre l'indice armonizzato mostra un aumento del 2,1%.

FISCO

Visco, tassa di successione da rivedere

Il governo intende rivedere la tassa di successione. Lo ha detto il ministro delle finanze Vincenzo Visco in occasione della cerimonia d'assegnazione del premio giornalistico «Il fisco in prima pagina».

Visco ha affermato che si tratta di «un pezzo di riforma fiscale rimasta indietro perché fu una delega stralciata dal parlamento due anni fa e che adesso intendiamo riprendere per arrivare a una tassazione più giusta e che superi la situazione attuale in cui la pagano soltanto gli immobili dei cittadini con disponibilità medio-basse».

Il ministro delle finanze ha però aggiunto che «invece dobbiamo arrivare ad aliquote basse, però su tutto, evitando che la gente faccia salti mortali per evitare l'imposta e quindi sgravando i cittadini meno forniti di mezzi. Speriamo che il parlamento lavori bene e rapidamente».

Esecuzione automatica vulture catastali

Con Decreto 28.10.98 il Direttore Generale del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze ha stabilito per il 10 novembre 1998 l'entrata in vigore della procedura di esecuzione automatica delle vulture catastali per i beni siti nei comuni delle province di Alessandria, Ascoli Piceno, Cagliari, Catania, Genova, Napoli e Rieti sulla base delle corrispondenti note di trascrizione, eseguite presso le conservatorie dei registri immobiliari di Alessandria, Cagliari, Fermo, Napoli 1 e Napoli 2 e del servizio di pubblicità immobiliare degli uffici del territorio di Catania, Genova e Rieti.

Estimi commerciali, cessione di immobili

La cessione di immobili da parte di un ente associativo senza fini di lucro, nel quadro di un'operazione di permuta, è soggetta ad Iva se viene effettuata nel quadro dell'attività istituzionale, mentre è esclusa dal campo di applicazione del tributo, per carenza del presupposto soggettivo, se riguarda immobili utilizzati come beni strumentali all'esercizio di attività commerciali dell'ente.

È quanto afferma il ministero delle Finanze con la risoluzione 163/E del 29.10.'98, in applicazione dell'art. 4 del d.p.r. 633/72, secondo il quale gli enti non commerciali acquistano comunque la veste di soggetti passivi di imposta limitatamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi svolte nell'esercizio di attività commerciali e agricole.

Ici: deliberare le aliquote compete alla Giunta e non al Consiglio

Spetta al Consiglio comunale e non alla Giunta deliberare le aliquote dell'Ici. Lo ha stabilito il tribunale amministrativo della Toscana accogliendo un ricorso presentato dalla Confedilizia di Lucca, assistita dal presidente della Confedilizia regionale toscana, avv. Nino Scripelliti, nei confronti del Comune, che aveva deliberato in giunta in merito all'Ici del 1997.

L'aliquota era stata fissata nella misura del sette per mille, il massimo consentito dalla legge. La sentenza del Tar ha ora annullato la delibera municipale.

«Si tratta della conferma, in sede di giustizia amministrativa, della tesi da sempre sostenuta dalla Confedilizia» ha dichiarato il presidente dell'organizzazione, Corrado Sforza Fogliani «e cioè che l'Ici non può essere deliberata nel chiuso di una riunione di Giunta municipale, ma deve passare al vaglio dell'organo più ampiamente rappresentativo del Comune, ossia il Consiglio, attraverso il confronto dialettico fra maggioranza e opposizione e con la presenza della stampa, che può compiutamente informare i cittadini delle decisioni in merito all'imposta che più di tutte grava sulla casa. Bene quindi ha fatto» ha concluso il presidente Sforza «la nostra Associazione di Lucca a ricorrere contro l'illegittima delibera della Giunta municipale, che fra l'altro si era esosamente attestata sul tetto massimo consentito dalla legge».

In generale, quanto più cresce l'intelligenza e l'educazione degli individui, tanto più si differenziano le loro opinioni e i loro gusti e tanto meno è probabile che essi convengano su una particolare gerarchia di valori. Se ne deduce che se si vuole trovare un grado elevato di uniformità e somiglianza di vedute, si deve scendere ai gradini più bassi della sfera morale e intellettuale, dove prevalgono gli istinti e le inclinazioni più primitivi e «comuni».

Friedrich August Von Hayek

Ci sono ragioni serie per dubitare che, persino in quei casi in cui il monopolio è inevitabile, il modo migliore di controllarlo sia di metterlo nelle mani dello Stato. Potrebbe andar bene se fosse in gioco solo una singola industria. Ma quando abbiamo a che fare con molte e diverse industrie monopolistiche, ci sono molte buone ragioni per sostenere che si debba lasciarle diversificate nelle mani di privati, piuttosto che metterle insieme sotto il controllo unico dello Stato.

Friedrich August Von Hayek

È unicamente a motivo del fatto che il controllo dei mezzi di produzione è diviso tra molti individui, che agiscono indipendentemente l'uno dall'altro, che nessuno ha un potere completo su di noi, e che noi in quanto individui possiamo decidere cosa fare di noi stessi. Se tutti i mezzi di produzione fossero riuniti in una sola mano, sia nominalmente la mano della «società» nella sua totalità o quella di un dittatore, chiunque eserciti questo controllo ha il completo potere su di noi.

Friedrich August Von Hayek

TUTTOCONDOMINIO

Gli infissi condominiali

La riverniciatura in un diverso colore degli infissi di uno stabile condominiale rientra nel concetto di manutenzione se non di migliore utilizzazione della cosa comune, così da richiedere solo una deliberazione dell'assemblea a maggioranza semplice non potendo risolversi in un impedimento dei singoli condomini all'utilizzazione della cosa comune secondo il proprio diritto (Cass. 7 novembre 1977, n. 4755).

Riguardo ad un'altra fattispecie concreta, la S.C. (Cass. 3927/88) ha ritenuto che le modificazioni apportate da uno dei condomini agli infissi delle finestre del proprio appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal regolamento di condominio, valgono a far qualificare presuntivamente dette opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico della facciata dell'edificio ed a configurare l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune. Né tale interesse può ritenersi escluso per la possibilità di una postuma convalida da parte dell'assemblea, perché l'esercizio del potere di azione non può trovare ostacolo nella aleatoria evenienza di una successiva convalida da parte dell'assemblea.

Recentemente, su analogo tema, è intervenuto anche il Trib. Milano (30 dicembre 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1993, 131) specificando che «qualora alcuni condomini, nel procedere all'integrale ristrutturazione del proprio appartamento, abbiano installato nuovi infissi di una porta-finestra, di colore marroncino, mentre la maggioranza (ma non la totalità) degli infissi delle finestre ed aperture degli appartamenti dello stabile è di colore grigio chiaro (o beige), pur riconoscendo che esiste una qualche differenza fra il colore prescelto dai convenuti e quello dominante nell'edificio condominiale, tale comportamento con configura una difformità tale da integrare quell'«evidente contrasto con l'estetica del fabbricato» che il regolamento condominiale intenderebbe reprimere».

In tema di «doppi infissi» si è pronunciata invece la Corte app. Milano (19 novembre 1993, n. 2392, in *Arch. loc. e cond.* 1994, 577) evidenziando che nel divieto, contenuto in una norma di un regolamento condominiale, di «applicare a finestre e balconi tende esterne diverse per tipo e per colore da quelle adottate dal condominio» e di «esporre qualsiasi targa, insegna od altro... sulle facciate, sui balconi, nei vani delle finestre nonché sui vetri delle finestre stesse», si deve ricomprendere anche la collocazione - da parte di un condomino di «doppi infissi» che non si limitino a rinforzare gli infissi precedenti, ma intercludano spazi dei balconi, prima aperti, creando un effetto «tuttopieno» laddove in precedenza esisteva un'alternanza fra «pieni» e «vuoti».

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

Vecchi cantieri e legge 494/96

Gli obblighi a carico del committente sanciti dall'articolo 30, comma 1, del Dlgs 494/96 sono applicabili anche ai cantieri in cui la progettazione esecutiva sia stata affidata prima del 24 marzo 1997, salvo il caso della procedura concorsuale.

Lo stabilisce, in un parere del 1° luglio scorso, la II sezione del Consiglio di Stato su richiesta della Regione Lazio che dubitava dell'interpretazione fornita sul punto dalla circolare n. 41/97 del ministero del Lavoro.

Quest'ultima fissa il momento di applicazione iniziale del Dlgs 494/96 in coincidenza con il formale affidamento dell'incarico di progettazione escludendo quindi tutti i lavori per i quali esso fosse già stato conferito al 24 marzo 1997. Il Consiglio di Stato ha ritenuto, sul punto, preferibile invece l'interpretazione della Regione Lazio, secondo cui il riferimento alla data del 24 marzo 1997 è condivisibile solo per gli incarichi di progettazione conferiti mediante procedura concorsuale, per i quali occorre fare riferimento alla data di pubblicazione del relativo bando.

Nei casi in cui, invece, la progettazione esecutiva sia svolta a cura della medesima amministrazione committente, il Dlgs 494/96 «deve ritenersi applicabile in ogni caso a partire dal 24 marzo 1997 per tutti i progetti per i quali sia in corso la redazione del livello esecutivo, e quindi anche per quelli il cui affidamento sia già avvenuto prima della predetta data».

In vigore il decreto contro l'inquinamento elettromagnetico

È stato giornalmisticamente definito il "decreto antielettrosmog". Propriamente, è il decreto n. 381 del 10.9.'98, del ministro dell'Ambiente, adottato d'intesa con quelli della Sanità e delle Comunicazioni. Esso entrerà in vigore il 2.1.'99 (il testo può essere richiesto alla Sede centrale delle Associazioni interessate).

Il decreto fissa (art. 1) i valori limite di esposizione ai campi elettromagnetici connessi con il funzionamento dei sistemi fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi, in parole povere derivanti dai ripetitori delle televisioni e dei telefoni cellulari. Tali limiti vengono abbassati (art. 4) "in corrispondenza di edifici abitati a permanenze non inferiori a quattro ore". Sono previste (art. 5) "azioni di risanamento a carico dei titolari degli impianti" nelle "zone abitative o (...) comunque accessibili alla popolazione", secondo modalità e tempi fissati dalle Regioni.

Troppi compiti ai Comuni in materia fiscale

I Comuni e le Province non riescono a gestire la fiscalità locale. L'allarme giunge dall'Anutel (l'associazione che riunisce gli uffici tributi degli enti locali), che ha messo in evidenza tutte le difficoltà incontrate nella gestione dei tributi.

Anzitutto c'è il problema dei ruoli. A partire dal mese di settembre 1998, per effetto dell'art. 24 della l. 449/97, non possono essere formati e resi esecutivi ruoli privi dell'indicazione del codice fiscale del contribuente, e i concessionari della riscossione devono far riferimento al codice fiscale del soggetto iscritto a ruolo in tutti i casi in cui gli enti impositori richiedano informazioni sullo stato delle procedure poste in essere a carico del contribuente. Nel fornire istruzioni sulla nuova normativa, il Ministero delle Finanze (circolare 174/E del 2.10.'98) ha sottolineato che Comuni e Province dovranno trasmettere al CNC (Consorzio Nazionale tra i Concessionari, gli ex esattori) le minute dei ruoli complete di tutti i dati. Ebbene, l'operazione, secondo i Comuni, presenterebbe non pochi problemi, legati alle difficoltà ad acquisire i codici e all'esistenza di molti dati inesatti.

Altro fronte caldo è quello della Tosap. L'imposta, abolita a decorrere dal '99, può essere sostituita, da parte dei Comuni che scelgano di farlo, con un canone. L'avvicinarsi del termine per deliberare la nuova forma di entrata - fissato dalla legge al 31.10.'98, ma prorogato di due mesi dal disegno di legge di accompagnamento alla Finanziaria '99 - e la difficoltà nell'elaborazione del regolamento comunale hanno spinto l'Anutel a chiedere una proroga della tassa per tutti i Comuni che non approveranno tempestivamente la delibera.

Corto circuito e responsabilità

Secondo i principi generali in materia di locazione, l'inquilino è custode dell'immobile locato e deve provvedere al suo corretto uso, in modo che dagli impianti - ed in particolare dalle parti visibili di questi non incassate e non infisse nelle mura - non si verifichino danni alle cose ed alle persone che vi risiedono. Quindi, se un incendio si sviluppa a causa di un difetto dell'impianto elettrico si tratta di stabilire se, prima che questo accadesse, l'inquilino aveva o meno la possibilità di accorgersi che vi era una situazione di pericolosità, poiché se egli se n'è accorto, oppure se avrebbe potuto accorgersi della presenza di un pericolo di corto circuito tenendo un comportamento normalmente diligente, e tuttavia non ha fatto presente ciò al proprietario, allora la responsabilità gli fa carico per intero. Tuttavia, se non vi è prova sull'origine dell'incendio e questo si è sviluppato all'interno dell'abitazione locata, l'inquilino è comunque responsabile, con la conseguenza che, per evitare responsabilità, egli deve dare la dimostrazione che l'incendio si è sviluppato da una parte dell'impianto elettrico che egli non aveva la possibilità di verificare o controllare.

Stabilita secondo questo criterio l'attribuzione della responsabilità all'una o all'altra parte del contratto di locazione, ne consegue che in caso di responsabilità dell'inquilino, accertata o presunta, egli non avrà alcun diritto al risarcimento dei danni ai mobili di sua proprietà, e dovrà continuare a corrispondere il canone anche nei periodi di mancata utilizzazione dell'immobile locato. È evidente che invece, in caso di responsabilità del proprietario, valgono principi e conclusioni diametralmente opposte.

Costo della vita - Indici nazionali

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

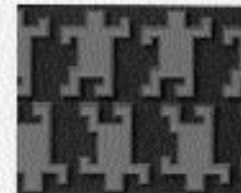
VARIAZIONE ANNUALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione marzo	1997 - marzo	1998	1,7 %	1,27 %
Variazione aprile	1997 - aprile	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione maggio	1997 - maggio	1998	1,7 %	1,27 %
Variazione giugno	1997 - giugno	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione luglio	1997 - luglio	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione agosto	1997 - agosto	1998	1,9 %	1,42 %
Variazione settembre	1997 - settembre	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione ottobre	1997 - ottobre	1998	1,7 %	1,27 %
VARIAZIONE BIENNALE		Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione marzo	1996 - marzo	1998	4,0 %	3,00 %
Variazione aprile	1996 - aprile	1998	3,6 %	2,70 %
Variazione maggio	1996 - maggio	1998	3,4 %	2,55 %
Variazione giugno	1996 - giugno	1998	3,3 %	2,47 %
Variazione luglio	1996 - luglio	1998	3,5 %	2,62 %
Variazione agosto	1996 - agosto	1998	3,5 %	2,62 %
Variazione settembre	1996 - settembre	1998	3,3 %	2,47 %
Variazione ottobre	1996 - ottobre	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 11

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
l'1 dicembre 1998