

Anno 9 - gennaio 1999 - n. 1 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Filiale di Roma

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

notizie

Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 292 del 15 dicembre 1998 - Serie generale

Sped. abb. post. 4396 - art. 2, comma 20/b
Legge 29-12-1990, n. 662 - Filiale di Roma

GAZZETTA UFFICIALE

DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA

Roma - Martedì, 15 dicembre 1998

SI PUBLICA TUTTI
I GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARDEA 71 - 00187 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA NELLA STAZIONE - LINEA DELLA STAZIONE - PIAZZA IL VEINIO 10 - 00187 ROMA - CENTRALINO 066781

N. 203/L

LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431.

**Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili
adibiti ad uso abitativo.**

All'interno

- **La nuova legge per le abitazioni**

Inserito da staccare e conservare

- Tutte le novità della Finanziaria per la casa
- Lo scadenario del proprietario di casa
- Lo scadenario dei datori di lavoro Colf

- Interessi legali al 2,5%

- Amministratori condominio, comunicazioni anagrafe tributaria

- Multiproprietà, dal 12 febbraio nuove norme

Il Presidente all'Università di Firenze

Il Presidente confederale ha partecipato a Firenze ad una tavola rotonda indetta dalla locale Università degli studi sulla nuova legge di riforma delle locazioni abitative, alla quale hanno partecipato anche i proff. Bruno Inzitari e Mario Nuzzo oltre che il Segretario generale del Sunia, Pallotta. Le conclusioni sono state tratte dal prof. Pietro Rescigno. Moderatore, il prof. Davide Messinetti. Organizzazione del prof. Vincenzo Cuffaro, Associato di Istituzioni di Diritto privato all'Ateneo fiorentino.

A Roma, Sforza Fogliani ha presieduto la riunione di insediamento del Gruppo di lavoro per lo studio della nuova legge locatizia. Sempre su problemi inerenti quest'ultima normativa, il Presidente confederale ha incontrato il Capo di Gabinetto del Ministro dei Lavori Pubblici, consigliere Trovato, e il Capo dell'Ufficio legislativo del Ministero dei LL. PP., avvocato dello Stato Corsini. Ha poi ricevuto - unitamente al Segretario Generale Bertoncini - il Direttore dell'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro (Ministero della Sanità), dott. Moccaldi.

Il Presidente confederale è stato intervistato, sulla nuova legge per le locazioni, dal TG 1 nonché dalle emittenti Telecolor e Telelibertà. Ha poi rilasciato dichiarazioni al GR1, a Radio uno (trasmissione "Questione di soldi"), a Radio tre ("Prima pagina") e a Radio Radicale. A Italia Radio Sforza Fogliani ha partecipato ad un dibattito in diretta - sempre sulla legge di riforma delle locazioni - per la trasmissione "Piazza grande", unitamente al relatore della legge on. Zagatti e ai Segretari generali del Sunia, Pallotta, e del Sicut, Rossini. A RTL il Presidente ha partecipato, sullo stesso argomento, ad un dibattito col Segretario generale del Sunia.

Il vicepresidente Guarnieri ha rappresentato l'organizzazione alla tavola rotonda su "Patrimonio immobiliare e nuova tassazione" organizzata a Roma dall'Azienda per il mercato immobiliare (Borsa immobiliare).

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione del 32° Rapporto del Censis sulla situazione sociale del Paese nonché alla presentazione del III Rapporto quadrimestrale 1998 sul mercato immobiliare, predisposto da Nomisma.

Nuove regole per la riscossione mediante ruolo

Il Consiglio dei ministri del 23.12.'98 ha approvato uno schema di decreto legislativo, in attuazione della l. 337/'98, dedicato alla riscossione mediante ruolo, che modifica in molte parti il d.p.r. 602/'73. Riservandosi di tornare più estesamente sul provvedimento non appena questo sarà approvato in via definitiva, si evidenziano schematicamente i punti di maggiore interesse della nuova disciplina, la cui entrata in vigore è attualmente prevista per il 1° 7.'99.

Viene innanzitutto stabilito il principio dell'utilizzo del ruolo quale strumento di riscossione coattiva di tutte le entrate dello Stato e degli altri Enti pubblici e si prevede: la suddivisione dei ruoli in due tipologie (ordinari e straordinari); l'individuazione di importi minimi al di sotto dei quali non si procede all'iscrizione a ruolo; la dilazione del pagamento fino ad un massimo di 60 rate mensili prima dell'inizio della procedura esecutiva.

Per quanto concerne la riscossione coattiva, si stabilisce che per importi inferiori o pari al 5% del valore dell'immobile da sottoporre ad esecuzione, vi sia il dovere di iscrivere ipoteca prima di procedere all'espropriazione immobiliare, mentre per importi superiori il concessionario può procedere direttamente all'espropriazione; si rendono automatici i criteri di stima degli immobili e sono determinate procedure di valutazione relative agli immobili non accatastati; viene affidata al concessionario ogni procedura di vendita, anche immobiliare; si introduce lo schema di progetto di riparto nelle procedure esecutive immobiliari al fine di aiutare il giudice nella decisione sul riparto, che consisterà in un provvedimento adottato sulla base del progetto predisposto dal concessionario.

Gli interessi legali scendono al 2,5%

Per la prima volta da quando la legge (art. 2, c. 185, l. 662/'96: cfr. *Cn* genn. '97) demanda al ministro del Tesoro la facoltà di modificare la misura degli interessi legali il ministro stesso ha provveduto a rivedere il saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 cod. civ.. Lo ha fatto col decreto 10.12.'98, in *G.U.* n. 289 dell'11.12.'98, fissando il saggio degli interessi legali al 2,5%, con decorrenza dal 1° 1.'99.

Si rammenta che riferimenti agli interessi legali si trovano in numerosi articoli del Codice Civile: 1224 (danni nelle obbligazioni pecuniarie), 1282 (interessi nelle predette obbligazioni), 1499 (interessi compensativi sul prezzo), 1652 (anticipazioni all'affittuario), 1714 (interessi sulle somme riscosse nel contratto di mandato), 1720 (spese e compenso del mandatario), 1815 (interessi nel contratto di mutuo), 1825 (interessi sul conto corrente), 2788 (pegno di beni mobili) e 2855 (estensione degli effetti dell'iscrizione d'ipoteca).

Per quanto concerne le locazioni, si ricorda che un riferimento agli interessi legali si trova nell'art. 11 della legge dell'equo canone (deposito cauzionale). Nei contratti "liberi" della nuova legge delle locazioni può essere concordato, come aggiornamento del canone, anche il riferimento agli interessi legali.

MORTO CHE VIVE...

Costo di produzione immobili del 1997

Con decreto del Ministro dei Lavori pubblici del 18.12.'98 (in *G.U.* n. 303 del 31.12.'98) è stato fissato il costo base di produzione a metro quadrato degli immobili ultimati nel 1997, di cui all'art. 22 della legge dell'equo canone (articolo abolito dalla nuova legge 431/'98 di riforma delle locazioni abitative). Il costo è stato fissato in lire 1.450.000 per gli immobili del Centro-Nord (Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio) e in lire 1.346.000 per gli immobili del Sud e delle Isole (Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna).

Regolamento semplificazione certificazioni amministrative

Con D.P.R. 20.10.98 n. 403 (solo ora pubblicato in *Gazzetta*) è stato approvato il Regolamento di attuazione degli articoli 1, 2 e 3 della legge 15.5.97 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative. In particolare, è stata disposta l'estensione dei casi di utilizzo delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere il testo del provvedimento alla Sede confederale.

Zamberletti (Igi): «Ancora pochi i lavori eseguiti»

Il mercato dei lavori pubblici è rimasto anche nel quinquennio 1994-98 un mercato fatto prevalentemente di opere annunciate. Lo ha ricordato il presidente dell'Istituto grandi infrastrutture (Igi), Giuseppe Zamberletti, nel suo intervento all'assemblea annuale dell'istituto.

«Tre numeri - ha detto Zamberletti - rendono immediatamente percepibile la realtà del nostro mercato nel quadriennio 1994-98: 16mila miliardi pubblicizzati, 9mila miliardi l'ammontare aggiudicato, duemila miliardi i lavori eseguiti».

Antenne ed elettromog, in vigore i limiti

È entrato in vigore il 2 gennaio il decreto Ambiente-Sanità-Comunicazioni 10 settembre 1998, n. 381, che determina i tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana.

Il decreto fissa i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici (rifiuti dannosi) connessi al funzionamento e all'esercizio dei ripetitori tv e dei telefoni cellulari che operano nell'intervallo di frequenza compresa tra i 100 kHz e i 300 GHz. Il limite di emissione dei campi elettrici è fissato per la popolazione a 20 volt al metro; tuttavia, nel caso in cui si prevede un'esposizione non inferiore alle quattro ore, il limite scende a 6 volt al metro.

Regolamenti ICI, circolare Ministero

Il Ministero delle finanze ha diramato la circolare 31.12.98 n. 296/E relativa al potere regolamentare dei Comuni in materia di ICI.

La circolare può essere richiesta alla Sede confederale dalle Associazioni territoriali aderenti interessate.

Impianti a gas domestici, scatta il test della sicurezza

È scattato l'obbligo di adeguare gli impianti a gas per uso domestico che hanno più di otto anni e mezzo alle norme Uni-Cig (Ente Nazionale di Unificazione) sulla sicurezza e la salvaguardia della vita umana. Con un decreto pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 302 del 29 dicembre, il Ministero dell'industria ha infatti approvato le norme tecniche a cui debbono attenersi «gli impianti alimentati a gas combustibile (naturale, metano, gpl e gas manufatto) per uso domestico preesistenti alla data del 13 marzo del 1990», con portata termica «singola non maggiore dei 35 chilowatt (30 mila chilocalorie l'ora)».

Tutte le novità della Finanziaria per la casa

Pubblichiamo le novità legislative che interessano la casa contenute nel cosiddetto "collegato" alla Finanziaria (l. 23.12.'98, n. 448, "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo"). Si tratta di un pulviscolo di provvedimenti relativi a singole imposte e tasse, tributi locali, dismissioni di patrimonio immobiliare, agevolazioni fiscali ecc.

Va tenuto presente che diverse disposizioni contenute nell'originario disegno di legge governativo del "collegato" sono state stralciate e saranno discusse dal Parlamento con i cosiddetti "collegati ordinamentali" o "collegatini" alla Finanziaria '99, provvedimenti che conterranno non poche normative riguardanti gli immobili. Di tali disposizioni daremo notizia non appena sarà esaurito il relativo iter parlamentare.

Restituzione del contributo per l'Europa Art. 1

Viene disposta la restituzione a tutti i contribuenti del 60% della cosiddetta "Eurotassa", versata nel '97 sulla base dei redditi del '96. Il contributo, che colpiva anche i redditi immobiliari, sarà restituito con diverse modalità alle varie tipologie di soggetti. I titolari di partita Iva possono effettuare la compensazione della somma con quanto dovuto, a partire dal gennaio '99; i dipendenti e i pensionati ancora in rapporto con il sostituto d'imposta che trattenne loro l'Eurotassa vedranno riconosciuto il proprio credito da parte del datore di lavoro; gli altri lavoratori dipendenti e pensionati possono calcolare l'importo in sede di dichiarazione dei redditi relativa al '98, ovvero richiedere al sostituto d'imposta di provvedere entro il secondo periodo di paga utile successivo alla richiesta; tutti gli altri contribuenti possono utilizzare la dichiarazione dei redditi per il '98. Coloro i quali non potessero utilizzare alcuna delle opzioni indicate, devono presentare, entro il 30.6.2000, un'istanza di rimborso al Centro di servizio delle imposte dirette e indirette, che provvederà entro 90 giorni.

Proroga per i fabbricati ex rurali Art. 6, commi 4 e 5

È differito al 31.12.'99 il termine (che la manovra per il '98 aveva a sua volta prorogato al 31.12.'98) per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i caratteri di ruralità (cfr., da ultimo, *Cn* nov. e dic. '98).

I Comuni possono non procedere al recupero dell'Ici a decorrere dal termine previsto per l'iscrizione al catasto dei fabbricati già rurali.

Agevolazioni imposta di registro "prima casa" Art. 7, commi 1 e 2

È prevista l'attribuzione di un credito di imposta a favore di quei contribuenti che acquisiscano, a qualsiasi titolo, entro un anno dalla vendita dell'immobile per il quale

hanno fruito dell'aliquota agevolata per l'imposta di registro e per l'Iva sulla prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni indicate alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al Testo unico dell'imposta di registro (d.p.r. 131/86), vale a dire:

- che l'immobile si trovi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro un anno dall'acquisto (dichiarandolo nell'atto di acquisto) la propria residenza o, se diverso, in quello in cui egli svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero ancora, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile venga acquistato come prima casa sul territorio italiano;
- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui si trova l'immobile da acquistare e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, di altre abitazioni sul territorio nazionale per le quali abbia goduto di analoghe agevolazioni.

Il credito d'imposta è attribuito fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in occasione del precedente acquisto agevolato e l'ammontare del credito non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta per l'acquisto agevolato del nuovo immobile. La norma si applica a tutti gli acquisti successivi al 1°.1.'99, a prescindere dalla data del primo acquisto.

La legge prevede diverse modalità di utilizzo del credito di imposta (che, in ogni caso, non dà luogo a rimborsi). Esso può essere utilizzato alternativamente:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il secondo

acquisto;

- in diminuzione, per l'intero importo, delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- in compensazione, ai sensi del d. lgs. 241/97.

Detrazione fiscale per i mutui rinegoziati Art. 7, commi 3 e 4

Si stabilisce che la possibilità di detrarre dall'Irpef il 19% degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto della "prima casa" è riconosciuta anche nel caso di estinzione dell'originario contratto di mutuo e successiva stipula di un nuovo contratto di importo non superiore alla quota residua di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati (in deroga alla regola generale che richiede l'acquisto dell'immobile nei sei mesi antecedenti o successivi alla data della stipulazione del contratto di mutuo). La disposizione ha effetto dal periodo di imposta in corso al 1°.1.'98, anche con riferimento a contratti di mutuo stipulati prima del 1°.1.'93.

Delega in materia di imposte indirette sugli immobili Art. 7, comma 5

Viene riformulata la delega contenuta nella lettera g) dell'art. 3, comma 134, della l. 23.12.'96, n. 662. In particolare, si prevede l'utilizzo di procedure telematiche da parte degli uffici per unificare le operazioni e le modalità di pagamento in materia immobiliare; l'armonizzazione e l'autoliquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, di bollo e degli altri tributi e diritti collegati; la determinazione dell'imponibile degli immobili su base catastale "dopo la definizione delle nuove rendite" (con esclusione dei terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria e dei fabbricati non ultimati); la revisione della disciplina dei procedimenti tributari riguardanti le materie sopra indicate in relazione alle novità introdotte.

Si tratta di alcune innovazioni procedurali e di una novità sostanziale. Quest'ultima (l'utilizzo delle sole risultanze catastali negli atti negoziali in materia immobiliare, attualmente tassati in base al valore commerciale ovvero, in alternativa, mediante un criterio automatico) è integrata, nella relazione al

disegno di legge, con la precisazione che l'imponibile sarà determinato su base catastale "anche qualora il contribuente dichiari un valore superiore a quello cosiddetto «automatico»". Lo scarno riferimento all'applicazione di tale criterio "dopo la definizione delle nuove rendite" sembra doversi porre in riferimento alla riforma del sistema catastale, e alla conseguente determinazione di diverse rendite catastali.

Denuncia cumulativa per l'affitto di fondi rustici Art. 7, comma 8

Si prevede che tutti i contratti di affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata possano essere registrati presentando all'ufficio, entro il mese di febbraio dell'anno successivo, un'unica denuncia in doppio originale. Nella denuncia, sottoscritta e presentata da uno dei contraenti, devono essere indicati generalità, domicilio e codice fiscale di entrambi, luogo, e data della stipula, oggetto, corrispettivo e durata del contratto. Per tali contratti, l'aliquota dello 0,50% si applica sulla somma dei corrispettivi dei singoli contratti, con versamento minimo di 100 mila lire.

Riconosciuto il cumulo delle agevolazioni "prima casa" Art. 7, commi 9 e 10

Relativamente ai rapporti tributari non definiti al 1°.1.'99, viene riconosciuta la spettanza dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" prevista dall'art. 2 del d.l. 12/85, conv. dalla l. 118/85, anche qualora l'acquirente abbia già usufruito delle agevolazioni di cui all'art. 1 della l. 168/92. La norma esclude però la possibilità di ottenere rimborsi.

Proroga di termini di controllo formale delle dichiarazioni Art. 9

È fissata al 31.12.2000 la scadenza del termine per il controllo formale delle dichiarazioni presentate dal '94 al '98 ai fini delle imposte sui redditi e dal '95 al '98 ai fini dell'Iva. Entro la stessa data devono essere resi esecutivi i ruoli. Sono prorogati al 30.6.'99 i termini per il controllo delle dichiarazioni, per la liquidazione e l'accertamento dei tributi, per l'irrogazione delle sanzioni amministrative e per le relative iscrizioni a ruolo, con scadenza 31.12.'98.

Proroga la regolarizzazione di omessi versamenti Art. 12

È differito al 2.3.'99 il termine (precedentemente fissato al

28.2.'98) per regolarizzare - senza applicazione di interessi e sanzioni, ma con il pagamento di una soprattassa diversa a seconda del periodo oggetto di regolarizzazione - i ritardati od omessi versamenti dell'Iva, per le violazioni riguardanti gli anni '93, '94, '95 e '96, e delle imposte sui redditi, relativamente ai periodi di imposta fino al '96.

Vendita o conferimento di immobili statali *Art. 19*

Viene autorizzato il Ministro del Tesoro, di concerto con quello delle Finanze, a conferire o vendere a società per azioni (il capitale può appartenere ad amministrazioni pubbliche e a soggetti privati), anche appositamente costituite, compendi o singoli beni immobili o diritti reali su di essi, anche se posti nella disponibilità di soggetti diversi dallo Stato che non li utilizzano per fini governativi. Le società alle quali vengono conferiti immobili che non possono essere venduti devono provvedere a gestirli e a valorizzarli, corrispondendo allo Stato un compenso annuo.

Si prevede la possibilità di affidare in concessione o con contratto a privati o ad amministrazioni pubbliche, che promuovano o si obblighino a promuovere il relativo progetto, l'adattamento, la ristrutturazione o la ricostruzione di beni immobili non più utilizzati dallo Stato o dagli enti locali, con la corresponsione di un prezzo all'amministrazione statale o locale.

Sono previsti decreti del Presidente del Consiglio per l'attuazione di tali disposizioni.

Autorizzazioni per i lavori su beni storico-artistici *Art. 19, comma 9*

Si dispone che le approvazioni e le autorizzazioni ai sensi della l. 1° 6.'39, n. 1989, relative ad interventi in materia di edilizia pubblica e privata sui beni di interesse storico e artistico, siano rilasciate entro il termine di 120 giorni (anziché 90, come sancito dalla l. 127/'97) dalla presentazione della richiesta alla competente soprintendenza.

Dismissione di immobili di regioni ed Enti locali *Art. 28, comma 2*

Nell'ambito del cosiddetto "patto di stabilità interno", che impegna Regioni ed Enti locali a ridurre progressivamente il finanziamento in disavanzo delle proprie spese e il rapporto tra il proprio debito e il prodotto interno lordo, viene prevista la dismissione, da parte di tali Enti, di immobili non

funzionali allo svolgimento dell'attività istituzionale.

Proroga del termine per le delibere degli enti locali *Art. 31, comma 1*

Neppure quest'anno è stato rispettato il termine del 31 ottobre per la deliberazione, da parte degli enti locali, del bilancio di previsione per l'anno successivo nonché delle tariffe e delle aliquote di imposta per i tributi locali e per i servizi locali. Il nuovo termine viene fissato al 31.1.'99 (cfr. *Cn nov.* '98). Occorre però tenere presente che il Consiglio dei ministri del 23.12.'99 ha approvato un disegno di legge che posticipa ulteriormente la scadenza al 28.2.'99. Mentre questo numero viene chiuso, è addirittura prevista l'approvazione di un decreto-legge che fissi definitivamente il termine al 28.2.'99.

Entro la stessa data deve essere deliberata l'aliquota dell'addizionale Irpef (art. 1, c. 3, del d.lgs. 360/'98), e devono essere approvati i regolamenti il cui termine di scadenza è legato alla data di approvazione del bilancio (cfr. *Cn nov.* '98) per l'eventuale introduzione del canone sostitutivo della Tosap (*Cn dic.* '98 per le nuove potestà in materia di Ici). Per gli anni successivi i termini predetti sono fissati al 31 dicembre. Viene poi precisato che i regolamenti approvati entro il 31.1.'99 hanno effetto dal 1° 1.'99 (in deroga alla regola generale, fissata dall'art. 52 del d.lgs. 446/'97, secondo cui essi si applicano dal 1° gennaio dell'anno successivo all'approvazione).

Contributi ai Comuni per minor gettito Ici *Art. 31, comma 3*

Per il '98 e il '99 lo Stato assegna un contributo ai Comuni che abbiano subito minori entrate Ici per l'attribuzione della rendita catastale ai fabbricati del gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, istituti di credito ecc.). Il contributo è commisurato alla differenza tra il gettito, derivante da quegli immobili, dell'Ici '93 con l'aliquota al 4 per mille e quello del '98 calcolato con la stessa aliquota.

Proroga dei termini per gli accertamenti Ici *Art. 31, comma 6*

Sono prorogati al 31.12.'99 i termini per la notifica degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni e degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio relativamente all'Ici '93. Sempre al 31.12.'99 sono fissati i termini per la notifica: degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni Ici '94, '95 e '96; degli avvisi di accertamento in rettifica dell'Ici '94 e '95; degli atti di contestazione

delle violazioni non collegate all'ammontare dell'imposta relative agli anni dal '93 al '96.

Partenza sperimentale per la tariffa rifiuti *Art. 31, comma 7*

La tassa sui rifiuti può essere applicata anche nel '99. La nuova tariffa, che avrebbe dovuto sostituire la Tarsu a partire dal 1° 1.'99 (cfr. *Cn ott.* '98), potrà essere adottata dai Comuni sperimentalmente, e i relativi regolamenti - precisa la legge - non sono soggetti al controllo del Ministero delle Finanze.

Dal 2000 ai Comuni il gettito dei tributi immobiliari *Art. 31, comma 16*

Viene fissata al 1° 1.2000 la data a partire dalla quale il gettito delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riscosse sugli atti di trasferimento a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e sugli atti traslativi o costitutivi di diritti reali sugli stessi, compresi gli atti dell'autorità giudiziaria, nonché sui relativi contratti preliminari, è attribuito ai Comuni nel cui territorio gli immobili sono ubicati.

Il codice fiscale sui ruoli obbligatorio solo dal luglio '99 *Art. 31, comma 19*

È differito al luglio '99 l'obbligo per i Comuni di indicare il codice fiscale del contribuente nei ruoli. La nuova disposizione avrebbe già dovuto essere applicata per i ruoli emessi a partire dal settembre '98 (cfr. *Cn dic.* '98).

Dal '99 il Comune sceglie fra Tosap e Cosap *Art. 31, commi 14, 20, 25, 26 e 27*

La Tosap (tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche), che era stata abrogata con il d.lgs. 446/'97 (cfr. *Cn febr.* '98), torna a vivere. Ai Comuni è però consentito escluderne l'applicazione, eventualmente sostituendola con un canone. Mentre in base a quanto precedentemente disposto la mancata previsione del canone avrebbe comportato l'eliminazione di qualsiasi onere per i contribuenti (per via dell'abrogazione della Tosap), ora a Comuni e Province è consentito optare per l'introduzione del canone, fermo restando che qualora non lo facciano continuerà ad essere applicata la tassa.

Per i criteri cui deve attenersi il regolamento Cosap, si veda *Cn nov.* '98. Uno di essi (lettera *g*) in materia di occupazioni abusive) viene ora modificato, mentre viene aggiunta una lettera *g-bis* relativa alle sanzioni. Si prevede l'applicazione alle occupazioni abusive di un'indennità pari al canone maggiorato fino al 50%, considerando

permanenti le occupazioni fatte con impianti o manufatti di carattere stabile, e presumendo che le occupazioni temporanee siano reattivate dal 30° giorno precedente la data del verbale di accertamento. Le sanzioni pecuniarie non dovranno essere inferiori all'indennità prevista per le occupazioni abusive né superiori al doppio della stessa, mentre continuano ad applicarsi quelle stabilite dall'art. 20 del codice della strada (sanzione amministrativa da lire 234.000 a lire 940.000 e obbligo di rimuovere le opere abusive a proprie spese).

In tema di Tosap, si permette ai Comuni e alle Province, per i rapporti non conclusi, di determinare le agevolazioni, sino alla completa esenzione del pagamento del tributo, per le superfici e gli spazi gravati da canoni concessori non ricognitori (come previsto dall'art. 17, c. 63, della l. 127/'97), anche con effetto retroattivo, regolando eventualmente forme di definizione agevolata.

Accorpamento al demanio del terreno ad uso pubblico *Art. 31, commi 21 e 22*

Gli enti locali potranno, in sede di revisione catastale, disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico ininterrottamente per 20 anni, con il consenso dei proprietari. Registrazione e trascrizione del provvedimento sono gratuite.

Determinazione del costo del servizio rifiuti *Art. 31, comma 23*

Viene riproposta anche per il '99 la disposizione che consente ai Comuni di considerare, ai fini della determinazione del costo di esercizio della nettezza urbana gestito in regime di privativa comunale, l'intero costo dello spazzamento dei rifiuti solidi urbani, in deroga alla regola generale che prevede una deduzione percentuale.

Criteri per la riscossione della Tarsu *Art. 31, comma 24*

Si stabilisce che in sede di riscossione della tassa sui rifiuti, l'importo del tributo e delle addizionali deve essere iscritto in ruoli da consegnare al concessionario della riscossione, a pena di decadenza, entro l'anno successivo a quello per il quale è dovuto il tributo e, in caso di liquidazione per denuncia tardiva o accertamento, entro l'anno successivo a quello di presentazione della denuncia o di notificazione dell'accertamento. È fissato al 31.12.'99 il termine per la formazione e l'apposizione del visto dei ruoli

principali e suppletivi relativi agli anni '95, '96 e '97.

Dal 1° 1.'99 tariffa per i servizi di depurazione e fognatura

Art. 31, commi 28-31

Si stabilisce che dal 1° 1.'99 il corrispettivo dei servizi di depurazione e di fognatura entra nel regime della tariffa, così come stabilito nella l. 36/'94 (c.d. legge Galli). In attesa dell'entrata in vigore del metodo normalizzato, criteri, parametri e limiti per la determinazione e l'adeguamento delle tariffe sono fissati con delibera del Cipe. Per il '99 tale delibera deve essere adottata entro il 28.2.'99 mentre entro il 15.5.'99 i Comuni possono deliberare gli adeguamenti tariffari ai parametri fissati dal Cipe.

Le prestazioni di gestione di impianti di fognatura e depurazione sono assoggettate ad Iva con l'aliquota del 10%.

Cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie

Art. 31, commi 45-50

Riprendendo e modificando le disposizioni contenute nelle leggi 549/'95 e 662/'96, si prevede che i Comuni possano cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge 167/'62 già concesse in diritto di superficie (cfr. da ultimo, *Cn* dic. '98). Viene stabilito che la trasformazione del diritto di superficie in proprietà avviene a seguito di proposta del Comune di accettazione dei singoli proprietari di alloggi e pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo. Questo è determinato dal Comune nella misura del 60% dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili di cui all'art. 5-bis del d.l. 333/'92, conv. dalla l. 359/'92.

Alienazione di beni immobili storico-artistici di Comuni e Province

Art. 32

Viene sancito che i beni immobili di interesse storico ed artistico di Stato, Regioni ed enti locali non possono essere alienati se non nelle ipotesi che saranno determinate con successivo regolamento entro il '99, sulla base dei criteri stabiliti dalla legge.

Beni immobili notificati

Art. 33

I beni immobili notificati ai sensi della l. 364/'09 e della l. 778/'22, per i quali non sono state rinnovate o trascritte, in tutto o in parte, le notifiche ex l. 1089/'39, possono essere ricompresi a tutti gli effetti fra gli immobili notificati e vincolati ai sensi di quest'ultima legge, su domanda degli aventi diritto da presentare entro il '99.

Immobili delle Ferrovie dello Stato

Art. 43

Viene sancito che l'acquisizione, l'attribuzione e la devoluzione, avvenute in base a specifiche norme di legge, degli immobili che risultano iscritti nel bilancio delle Ferrovie dello Stato SpA al 31.12.'97, si intendono avvenute a titolo di trasferimento della proprietà.

Dismissione di immobili del Ministero della Difesa

Art. 44

Un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri individuerà gli immobili della Difesa da dismettere, mediante alienazioni o permuta, ovvero da attribuire a terzi in gestione, anche mediante concessione. I Comuni, le Province e le Regioni, nel cui territorio si trova l'immobile interessato, hanno diritto di prelazione.

Incentivi alle ristrutturazioni edilizie

Art. 61

Si dispone, nell'intento di incentivare il recupero del patrimonio edilizio, che per gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 31, primo comma, lett. d) della l. 457/'78), i Comuni possano stabilire che i costi di costruzione non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Tosap e canoni morosi

La Commissione provinciale tributaria di Arezzo ha sollevato conflitto di costituzionalità a proposito della Tosap, con riguardo alla determinazione delle relative tariffe, ravvisando nella normativa delegata un contrasto con le direttive fissate dalla legge delega.

Dopo le Commissioni tributarie di Biella e Piacenza (cfr. *Cn* settembre '98), anche la Commissione provinciale tributaria di Torino ha sottoposto alla Corte costituzionale la questione di legittimità costituzionale delle norme tributarie che sottopongono a tassazione anche i canoni non versati (ma solo dovuti) dai conduttori morosi.

La CONFEDILIZIA è forte di 191 Associazioni territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi
 tf. 06.679.34.89

Volture catastali automatiche in nuovi Comuni

Il decreto ministeriale delle Finanze 30.11.'98 prevede l'applicazione a decorrere dal 10.12.'98 della procedura di esecuzione automatica delle volture catastali per gli immobili situati nei Comuni che ricadono nella competenza territoriale catastale degli uffici del territorio di Agrigento, Ancona, Aosta, Arezzo, Ascoli Piceno, Benevento, Bologna, Caltanissetta, Campobasso, Enna, Firenze, Foggia, Forlì, Imperia, Latina, Milano e degli uffici tecnici erariali di Alessandria, Asti, Avellino, Belluno, Brescia, Brindisi, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Cuneo, Ferrara, Grosseto, L'Aquila, Lecce, Livorno, Lucca, Novara, Perugia, Pisa e Varese.

La procedura si basa sulle corrispondenti note di trascrizione eseguite presso il servizio di pubblicità immobiliare degli uffici del territorio di Agrigento, Ancona, Aosta, Arezzo, Ascoli Piceno, Benevento, Caltanissetta, Campobasso, Enna, Firenze, Foggia, Imperia, Latina, nonché presso le conservatorie dei registri immobiliari di Acqui Terme, Alba, Asti, Avellino, Belluno, Biella, Brescia, Brindisi, Casale Monferrato, Chieti, Como, Cosenza, Cremona, Cuneo, Ferrara, Grosseto, Lecce, Livorno, Lucca, L'Aquila, Prato, Rimini e Verbania.

Dal 1° 1.'99 nuovo modello F24 per i versamenti di imposte e contributi

È stato approvato il nuovo modello di pagamento per l'effettuazione dei versamenti di imposte e contributi. Dal 1° 1.'99 il modello viene utilizzato, in sostituzione della modulistica preesistente, da tutti i contribuenti per eseguire il versamento unitario di:

- imposte sui redditi (Irpef, Irpeg) e ritenute alla fonte;
- Iva;
- imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'Iva;
- Irap;
- addizionale regionale e comunale all'Irpef;
- contributi previdenziali dovuti da titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrative dall'Inps, comprese le quote associative (iscritti alle gestioni artigiani e commercianti, professionisti iscritti alla gestione separata lavoratori autonomi ex l. 335/'95, lavoratori autonomi in agricoltura);
- contributi previdenziali ed assistenziali dovuti dai datori di lavoro (tenuti ad utilizzare la denuncia mod. DM 10/2) e dai committenti di prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa;

- contributi previdenziali ed assistenziali e premi dovuti all'Inail, all'Enpals e all'Inpdai;
- interessi previsti in caso di pagamento rateale.

La novità principale consiste nel fatto che il nuovo modello F24, con il quale è possibile effettuare la compensazione di imposte e contributi e la rateazione dei versamenti, vale per *tutti* i contribuenti, compresi i non titolari di conto fiscale (non possessori di partita Iva). Esso deve dunque essere utilizzato anche dagli amministratori di condominio per i versamenti di imposte e contributi per conto del condominio. A tal proposito, in seguito al d.lgs. 19.12.'98, n. 422, il termine di versamento unificato è quello del giorno 16 del mese di scadenza. Entro tale data deve quindi essere effettuato il versamento delle imposte ritenute mediante ritenuta alla fonte (sia di quelle riguardanti le retribuzioni ai lavoratori dipendenti sia di quelle relative a professionisti e collaboratori, con riferimento a quanto corrisposto nel mese precedente) e dei contributi previdenziali.

Il versamento tramite il nuovo modello (disponibile in due versio-

ni, in lire ed in euro, quest'ultimo utilizzabile per il pagamento effettuato con assegno o con addebito in conto corrente detenuto in euro) può essere effettuato presso gli sportelli di qualunque concessionario o banca convenzionata e presso le agenzie postali. Esso può avvenire con una delle seguenti modalità: in contanti; con carte Pagobancomat, presso gli sportelli abilitati; con assegni bancari e circolari, presso le banche, a condizione che siano di importo pari al saldo finale del modello e siano tratti dal contribuente a favore di sé stesso ovvero emessi a suo ordine e girati alla banca; con assegni bancari su piazza o circolari, presso le agenzie postali; con assegni circolari e vaglia cambiari, presso i concessionari.

Il nuovo modello è stato approvato con decreto ministeriale 15.12.'98 (in *G.U.* n. 295 del 18.12.'98). Anche il mod. F23 - valevole, come il mod. F32 per la Posta, in particolare per i versamenti delle imposte di registro, di successione e donazione - viene rinnovato a partire dal 1° 1.'99, principalmente con l'introduzione della versione in euro.

Decalogo per il proprietario di casa che vuole affittare un immobile

A seguito dell'approvazione della nuova legge sulle locazioni abitative, la Confedilizia ha diffuso un decalogo di istruzioni per chi vuole affittare

- 1 Consegnare le chiavi della casa all'inquilino solo dopo la stipula per iscritto del contratto.
- 2 Non accettare proposte di non registrare il contratto o di far figurare in contratto un canone inferiore al reale.
- 3 Non accettare proposte di contratto surrettiziamente riconducibili alla durata di otto anni prevista dalla legge (foresterie fittizie, asseriti usi transitori ecc.)
- 4 Vietare la sublocazione a canone superiore a quello pagato dall'inquilino.
- 5 Pretendere una fideiussione bancaria o assicurativa per il pagamento del canone e i danni o, quanto meno, il deposito cauzionale.
- 6 Concordare l'accettazione della "Tabella Confedilizia per la ripartizione degli oneri accessori" (registrata all'Ufficio del registro di Roma - atti privati n. C 46286) e del "Regolamento generale per gli inquilini" predisposto per la zona dalla Confedilizia e depositato presso ogni sede dell'Organizzazione.
- 7 Non accettare la proposta di intestare al proprietario le utenze (gas, luce, acqua ecc.).
- 8 Informarsi con esattezza sugli immobili i cui contratti di locazione possono essere stipulati secondo le sole norme del Codice civile.
- 9 Farsi dare precise referenze, specie in ordine ai pregressi rapporti di locazione, e verificare la solvibilità dell'inquilino.
- 10 Farsi assistere dalla rappresentanza locale della Confedilizia (presente in ogni capoluogo di Provincia e anche nei maggiori centri) e da una associazione degli inquilini (chiedendo a quale delle diverse esistenti la controparte sia eventualmente iscritta).

Se è vero che i socialisti sono portati, per l'applicazione del loro metodo, a tassare e a spendere di più, in vista di una più equa distribuzione della ricchezza nell'ambito della società, e che i liberali, in genere, tassano di meno e spendono di meno favorendo l'accumularsi spontaneo della ricchezza e il suo altrettanto spontaneo riequilibrarsi nella società (che non sempre avviene), è anche vero che la spesa eccessiva o inutile, lo spreco prescindono dal metodo che si adotta.

Raffaele Costa

NOVITÀ

Nuova legge locazioni commentata articolo per articolo



È già disponibile nelle librerie (specie giuridiche) il nuovissimo *Codice delle locazioni* (ed. La Tribuna), curato - con altri - dal Presidente confederale. Reca la nuova legge per le abitazioni commentata articolo per articolo. Pubblica anche le norme dell'equo canone rimaste in vigore, anch'esse commentate articolo per articolo. Insieme al nuovo contratto tipo per le locazioni abitative (redatto sulla base delle nuove leggi) pubblica poi la normativa codicistica e la legislazione complementare (condominio, sicurezza impianti, riscaldamento, tributi e tariffe ecc.), entrambe con la relativa giurisprudenza.

IMPORTANTE

Sanatoria patti in deroga

Acuto commento di Mari-lisa D'Amico su *La Proprietà Edilizia* (organo della Confedilizia milanese) a proposito della sentenza della Corte costituzionale n. 340/98 (in *Cn* n. 8/98), che ha respinto la questione di costituzionalità proposta contro la legge del 1996 di sanatoria dei patti in deroga assistiti dalle Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

La prof. D'Amico - che è professore incaricato di giustizia costituzionale all'Università statale di Milano - evidenzia che "dal punto di vista pratico la decisione non comporta effetti, nemmeno sul piano interpretativo". "Si tratta, infatti - prosegue la prof. D'Amico - di un rigetto semplice e non di un rigetto interpretativo (contrassegnato dalla tipica formula, nel dispositivo, del rigetto "nei sensi di cui in motivazione"). Se la Corte fosse ricorsa a questo tipo di decisione avrebbe inteso creare un vincolo tra l'effetto del proprio giudizio e l'interpretazione della norma impugnata. Rigettando, invece, la questione seccamente, sia pure rifacendosi ad un precedente giurisprudenziale della Cassazione, la Corte costituzionale lascia impregiudicate, almeno sul piano strettamente tecnico, l'interpretazione e l'applicazione dell'art. 2, legge 566/96".

*Con la
CONFEDILIZIA
contratti di locazione
in buone mani*

La Confedilizia in tv e alla radio

I prossimi appuntamenti della Confedilizia alle trasmissioni dell'Accesso sono previsti, per la televisione, martedì 12 gennaio '99 e venerdì 26 febbraio '99, entrambi alle 9.35 su Raiuno, mentre, per quanto riguarda la radio, lunedì 18 gennaio '99, alle 20.47 su Radiouno in FM.

Riforma degli affitti, tre scommesse per vincere la sfida del mercato

La nuova legge sulle locazioni abitative è stata accolta con grandi contrasti. In effetti, non è stato facile, da un'organizzazione di destra, accettare una legge che, in materia di locazioni, è un passo verso la sinistra. Il legislatore, comunque, sembra essersi basato su tre scommesse.

Prima scommessa. La nuova legge prevede, per i contratti scaduti il 31/3, una durata massima (in sostanza, otto anni). Ma questa durata è temporanea. Due importanti novità: l'abolizione dell'aggravamento in base alla durata di legge (l'aggravamento diventa, quindi, libero), e la previsione di contratti "liberati" in funzione della durata (5-10 anni) del proprietario. La nuova legge - soprattutto - stabilisce per gli inquilini l'articolo 39 della legge dell'equo canone (che prevede l'abolizione di durata e maggiorazioni di canone), ma anche l'abolizione di locazioni di carattere "libero vincolato" e di locazioni di carattere "libero vincolato" - al suo articolo 13 - solo i patti vincolati alla durata e al canone stabilito. L'abolizione

di durata, infatti, è stata decisa in base a tre criteri: della durata dei contratti (non più di 10 anni), della legge dell'equo canone (non applicata alla nuova legge), e del legislatore - con questa limitazione: il contratto - ha scadenza in un suo termine (5 o massimo, che è il limite di questi limiti, nel caso di durata stabilita).

Seconda scommessa. La nuova legge prevede l'abolizione di locazioni di carattere "libero vincolato". Fino a oggi, gli inquilini pagavano il 30% e il 40% a seconda della durata del contratto. La nuova legge prevede che il proprietario non deve più pagare con l'articolo 39 della legge dell'equo canone. La nuova legge prevede che il proprietario non deve più pagare con l'articolo 39 della legge dell'equo canone. La nuova legge prevede che il proprietario non deve più pagare con l'articolo 39 della legge dell'equo canone.

Terza scommessa. La nuova legge prevede l'abolizione di locazioni di carattere "libero vincolato". Fino a oggi, gli inquilini pagavano il 30% e il 40% a seconda della durata del contratto. La nuova legge prevede che il proprietario non deve più pagare con l'articolo 39 della legge dell'equo canone. La nuova legge prevede che il proprietario non deve più pagare con l'articolo 39 della legge dell'equo canone.

La nuova legge prevede l'abolizione di locazioni di carattere "libero vincolato". Fino a oggi, gli inquilini pagavano il 30% e il 40% a seconda della durata del contratto. La nuova legge prevede che il proprietario non deve più pagare con l'articolo 39 della legge dell'equo canone. La nuova legge prevede che il proprietario non deve più pagare con l'articolo 39 della legge dell'equo canone.

Com'era l'accordo Di Pietro

L'accordo siglato con Di Pietro, a differenza del provvedimento che stiamo discutendo questa sera, aveva al suo interno aspetti che sono tutti di segno opposto rispetto a quello su cui ora discutiamo: al suo interno, vi erano infatti il mantenimento dell'equo canone, l'assistenza obbligatoria al singolo contratto, l'abolizione della finita locazione per il secondo canale e la detrazione fiscale, sia pur graduata, per tutti gli inquilini.

Quella bozza di provvedimento fu siglata, ripeto, da tutte le rappresentanze sociali, ad esclusione di una.

on. Mattioli, 30-XI-'98
Camera dei deputati (discussione sulla nuova legge per le locazioni abitative)

ATTENZIONE

Disdettare i contratti

L'art. 2 c. 6 della nuova legge stabilisce che i contratti di locazione abitativi stipulati prima del 30.12.98 che si rinnovano tacitamente, seguono la normativa dei contratti c.d. liberi (4+4). Per evitare, però, che si rinnovino *allo stesso canone* è importante che i contratti in corso vengano disdettati.

Affitti "in nero"

"Non andremo a bussare alle porte di tutti, ma siamo pronti a estendere i controlli mirati come quelli sulle case affittate senza contratto".

"Le indagini sugli affitti «in nero» saranno estese a tutta Italia".

Gen. Giovanni Mariella, Capo di Stato maggiore della Guardia di Finanza

(intervista a *la Repubblica*, 10.12.98)

La scommessa di Pallotta ...

Il funzionamento della legge (di riforma delle locazioni) dipende da una scommessa. Quella di riuscire a concordare canoni vicini a quelli del mercato. Se in periferia a Roma, dove chiedono oggi 900mila lire, concordiamo canoni per 500mila lire, nessuno darà in affitto un appartamento.

LUIGI PALLOTTA,
segretario generale del Sunia,
Panorama, 24.12.'98

Riforma locazioni, compiti dei Comuni

I Comuni, anche in forma associata, convocano le organizzazioni della proprietà e dei conduttori affinché definiscano accordi locali con contratti-tipo (art. 2, c. 3). In caso di loro inerzia nel convocare le parti (art. 4, c. 3), un decreto ministeriale provvede a definire le condizioni cui devono sottostare i contratti fiscalmente agevolati.

Presso i Comuni le organizzazioni di categoria depositano (art. 2, c. 3) gli accordi locali.

Per favorire la realizzazione degli accordi locali (art. 2, c. 4), i Comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote Ici più favorevoli per i proprietari che locano alle condizioni definite negli accordi locali.

I Comuni ad alta tensione abitativa (più propriamente, quelli di cui all'art. 1 del d.l. 551/88, come convertito) possono deliberare un'aliquota Ici fino al 9 per mille (art. 2, c. 4) per immobili non locati da almeno due anni.

I Comuni sedi di corsi universitari, anche d'intesa con Comuni limitrofi, promuovono accordi locali (art. 5, c. 3) per contratti-tipo per locazioni d'immobili ad universitari.

Come si vede, ai Comuni spettano esclusivamente compiti in merito a: 1) la delibera delle aliquote Ici; 2) la convocazione delle organizzazioni di categoria. La loro funzione è esclusivamente quella di provvedere a **convocare le parti**, cessando - dopo la convocazione - il loro ruolo, in quanto le parti stipulano gli accordi locali fra di esse, senza assistenza, mediazione, controllo da parte dell'ente locale. Le trattative, quindi, avvengono fra le parti, una volta convocate dal Comune: le organizzazioni stesse possono incontrarsi dove vogliono, tutte insieme o solo alcune di esse, senza più l'egida del Comune, tant'è vero che hanno l'obbligo di depositare presso ogni Comune dell'area territoriale interessata dagli accordi locali il testo degli accordi medesimi. Nemmeno si prevede alcuna convenzione a tre, fra Comune e organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato.

Solo nel caso dei contratti transitori per universitari si lascia ai Comuni sede di corsi universitari la "facoltà" di "promuovere specifici accordi locali". Sembra che ai Comuni in questo caso competa un ruolo più marcato rispetto alla semplice convocazione delle parti, pur trattandosi di una loro facoltà e non di un obbligo.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

I TEMPI DELLA RIFORMA DELLE LOCAZIONI ABITATIVE

Documento	Sottoscrittori	Livello	Contenuti	Tempi
CONVENZIONE NAZIONALE	Organizzazioni nazionali della proprietà edilizia e organizzazione dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale.	Nazionale	Criteri generali per la definizione a) dei canoni (anche in relazione a: 1. durata dei contratti; 2. rendita catastale; 3. altri parametri oggettivi); b) delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti.	27 febbraio 1999 per la convocazione effettuata dal Ministro dei Lavori Pubblici. Nessun termine per la conclusione della convenzione.
DECRETO MINISTERIALE "A"	Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze.	Nazionale	1. Recepisce la convenzione nazionale o, in caso di mancato accordo, fissa criteri generali come per la convenzione sulla base degli orientamenti prevalenti delle organizzazioni. 2. Condizioni e modalità per contratti di locazione transitori. 3. Modalità di applicazione delle agevolazioni fiscali ai proprietari.	30 giorni dalla conclusione della convenzione o dalla constatazione del mancato accordo (non vale, in questa prima applicazione, il termine di 90 giorni dalla convocazione).
DECRETO MINISTERIALE "B"	Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze.	Nazionale	Condizioni per stipulare contratti agevolati in assenza degli accordi locali.	4 mesi dall'emanazione del Decreto Ministeriale "A".
ACCORDI LOCALI	Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.	Comunale o inter-comunale	Elementi da rispettare nei contratti agevolati quanto a: a) valore del canone; b) durata del contratto; c) altre condizioni contrattuali. Tali elementi sono definiti nel contratto-tipo.	60 giorni dal Decreto Ministeriale "A", per la convocazione da parte dei Comuni (anche associati). Nessun termine per la conclusione degli accordi.
ACCORDI LOCALI PER UNIVERSITARI	Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative; aziende per il diritto allo studio; cooperative del settore; enti non lucrativi del settore	Comunale o inter-comunale	Contratti-tipo per locazioni di immobili per universitari.	Non previsti.

dell'articolo 11, comma 3, lettera *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Le detrazioni di cui al comma 1 non sono cumulabili con i contributi previsti dal comma 3 dell'articolo 11.

Art. 11

(Fondo nazionale)

1. Presso il Ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera *d*), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni.

2. Per ottenere i contributi di cui al comma 3 i conduttori devono dichiarare sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato registrato.

3. Le somme assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati con le modalità di cui al comma 4, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.

4. Il Ministro dei lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi di cui al comma 3 e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione.

5. Le risorse assegnate al Fondo di cui al comma 1 sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. La ripartizione è effettuata ogni anno, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, dal CIPE, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano anche in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome ai sensi del comma 6.

6. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono concorrere al finanziamento degli interventi di cui al comma 3 con pro-

prie risorse iscritte nei rispettivi bilanci.

7. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse di cui al comma 6 nonché di quelle ad esse attribuite ai sensi del comma 5, sulla base di parametri che premiano anche la disponibilità dei comuni a concorrere con proprie risorse alla realizzazione degli interventi di cui al comma 3.

8. I comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi di cui al comma 3, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi di cui al comma 4.

9. Per gli anni 1999, 2000 e 2001, ai fini della concessione dei contributi integrativi di cui al comma 3, è assegnata al Fondo una quota, pari a lire 600 miliardi per ciascuno degli anni 1999, 2000 e 2001, delle risorse di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, relative alle annualità 1996, 1997 e 1998. Tali disponibilità sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate, con decreti del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ad apposita unità previsionale di base dello stato di previsione del Ministero dei lavori pubblici. Le predette risorse, accantonate dalla deliberazione del CIPE del 6 maggio 1998, non sono trasferite ai sensi dell'articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, e restano nella disponibilità della Sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti per il predetto versamento.

10. Il Ministero dei lavori pubblici provvederà, a valere sulle risorse del Fondo di cui al comma 1, ad effettuare il versamento all'entrata del bilancio dello Stato nell'anno 2003 delle somme occorrenti per la copertura delle ulteriori minori entrate derivanti, in tale esercizio, dall'applicazione dell'articolo 8, commi da 1 a 4, pari a lire 67,5 miliardi, intendendosi ridotta per un importo corrispondente l'autorizzazione di spesa per l'anno medesimo determinata ai sensi del comma 1 del presente articolo.

11. Le disponibilità del Fondo sociale, istituito ai sensi dell'articolo 75 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica al Fondo di cui al comma 1.

Capo V

Disposizioni finali

Art. 12

(Osservatorio della condizione abitativa)

1. L'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è costituito presso il Ministero dei lavori pubblici ed ef-

fettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa. Il ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con gli osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti.

Art. 13

(Patti contrari alla legge)

1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.

3. È nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.

4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

6. I riferimenti alla registrazione

del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

Art. 14

(Disposizioni transitorie e abrogazione di norme)

1. In sede di prima applicazione dell'articolo 4 della presente legge, non trova applicazione il termine di novanta giorni di cui al comma 2 del medesimo articolo 4.

2. Con l'attuazione del decreto legislativo 19 febbraio 1998, n. 51, nell'articolo 6 e nell'articolo 13, comma 5, della presente legge al pretore si intende sostituito il tribunale in composizione monocratica e al tribunale il tribunale in composizione collegiale.

3. Sono abrogati l'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, nonché gli articoli 1-bis, 2, 3, 4, 5 e 8 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61.

4. Sono altresì abrogati gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79, limitatamente alle locazioni abitative, e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data.

Art. 15.

(Copertura finanziaria)

1. All'onere derivante dall'attuazione dei commi da 1 a 5 dell'articolo 8, valutato in lire 4 miliardi per l'anno 1999 e in lire 420 miliardi a decorrere dall'anno 2000, si provvede mediante utilizzo delle proiezioni per i medesimi anni degli stanziamenti iscritti, ai fini del bilancio triennale 1998-2000, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno finanziario 1998, allo scopo parzialmente utilizzando, quanto a lire 4 miliardi per l'anno 1999 e quanto a lire 299 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero dei lavori pubblici, nonché, quanto a lire 107 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo alla Presidenza del Consiglio dei ministri e, quanto a lire 14 miliardi per l'anno 2000, l'accantonamento relativo al Ministero di Grazia e giustizia.

2. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431

INSERTO DA STACCARE E CONSERVARE

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

Legge 9 dicembre 1998, n. 431
Capo I

Locazione di immobili adibiti ad uso abitativo

Art. 1

(Ambito di applicazione)

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati «contratti di locazione», sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;

b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;

c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

Art. 2

(Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione)

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte

interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, com-

dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati

propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

6. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovano tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo.

Art. 3

(Disdetta del contratto da parte del locatore)

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad

La legge è in vigore dal 30/12

Il contratto tipo - Le locazioni transitorie

La legge 431/98 sulle locazioni abitative è entrata in vigore il 30 dicembre.

Da quel giorno, non è più possibile stipulare contratti di locazione transitoria (così come la Confedilizia ha tempestivamente annunciato), stante il particolare disposto dell'art. 5, comma 1, della nuova legge. È invece possibile stipulare contratti di locazione per finalità turistiche (che sono retti - sempre secondo la nuova legge - dalle norme del Codice civile).

Anche i contratti "agevolati" (art. 2, comma 3) potranno essere stipulati - come quelli transitori - solo dopo l'emanazione del Decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 2 (e la conclusione degli accordi locali tra Confedilizia e sindacati inquilini) o, eventualmente, del Decreto ministeriale di cui al medesimo articolo, comma 3.

Possono invece essere stipulati i contratti c.d. liberi (art. 2, comma 1). Il contratto tipo relativo - consigliato dalla Confedilizia - è già in possesso di tutte le Associazioni territoriali aderenti, alle quali è stato tempestivamente inviato dalla sede centrale e dove può essere liberamente consultato dai soci.

ma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto

per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la

uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere *d*) ed *e*), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorra no gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

Capo II

Contratti di locazione stipulati in base ad accordi definiti in sede locale

Art. 4

(*Convenzione nazionale*)

1. Al fine di favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3 dell'articolo 2, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla mede-

sima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata «convenzione nazionale», che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti. In caso di mancanza di accordo delle parti, i predetti criteri generali sono stabiliti dal Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, con il decreto di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle predette organizzazioni. I criteri generali definiti ai sensi del presente comma costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali di cui al comma 3 dell'articolo 2 e il loro rispetto costituisce condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'articolo 8.

Norme equo canone derogabili e concessione Forza Pubblica

La nuova legge sulle locazioni abitative - al suo art. 14, comma 4 - ha abrogato ("limitatamente alle locazioni abitative") l'art. 79 della legge dell'equo canone. Conseguentemente, sono divenute derogabili dalla comune volontà delle parti tutte le disposizioni (non processuali) della legge predetta conservate in vigore dalla nuova normativa. In merito, la Confedilizia ha raccomandato il massimo equilibrio. Informazioni al proposito presso le sue Associazioni territoriali.

A proposito delle esecuzioni di rilascio, la nuova legge ha (finalmente) abolito il procedimento di concessione della Forza Pubblica ad opera dei Prefetti. Che succederà, allora? Che si ritornerà (finalmente, ancora una volta) al Codice di procedura civile, che attribuisce il potere di richiedere l'assistenza della Forza pubblica all'Ufficiale Giudiziario (artt. 513 e 608), senza altri filtri. Trattasi di potere che ha natura discrezionale (Cass. 19.12.1980 n. 6564), esercitabile dall'Ufficiale Giudiziario a seconda delle circostanze, quando insorgano difficoltà di carattere materiale (per esempio, l'esigenza di allontanare persone che disturbano l'esecuzione della consegna o del rilascio dell'immobile) nel corso dell'esecuzione.

2. I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Entro quattro mesi dalla data di emanazione del decreto di cui al comma 2, il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, fissa con apposito decreto le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2, nel caso in cui non vengano convocate da parte dei comuni le organizzazioni della proprietà

edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al medesimo comma 3 dell'articolo 2.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 60, comma 1, lettera *e*), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, con apposito atto di indirizzo e coordinamento, da adottare con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 marzo 1997, n. 59, sono definiti, in sostituzione di quelli facenti riferimento alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, criteri in materia di determinazione da parte delle regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Gli attuali criteri di determinazione dei canoni restano validi fino all'adeguamento da parte delle regioni ai criteri stabiliti ai sensi del presente comma.

Art. 5

(*Contratti di locazione di natura transitoria*)

1. Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

2. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base di contratti-tipo definiti dagli accordi di cui al comma 3.

3. È facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi par-

tecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.

Capo III

Esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

Art. 6

(*Rilascio degli immobili*)

1. Nei comuni indicati all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo per la finita locazione sono sospese per un periodo di centottanta giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Il locatore ed il conduttore di immobili ad uso abitativo, per i quali penda provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione, avviano entro il termine di sospensione di cui al comma 1, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per la stipula di un nuovo contratto di locazione in base alle procedure definite all'articolo 2 della presente legge.

3. Trascorso il termine di cui al comma 1 ed in mancanza di accordo fra le parti per il rinnovo della locazione, i conduttori interessati possono chiedere, entro e non oltre i trenta giorni dalla scadenza del termine fissato al comma 1, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Avverso il decreto del pretore è ammessa opposizione al tribunale che giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile. Il decreto con cui il pretore fissa nuovamente la data dell'esecuzione vale anche come autorizzazione all'ufficiale giudiziario a servirsi dell'assistenza della forza pubblica.

4. Per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il conduttore può chiedere una sola volta, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'articolo 26, primo comma, del codice di procedura civile, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi salvi i casi di cui al comma 5. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982. Avverso il decreto del pre-

La Confedilizia sulla riforma

Il presidente della Confedilizia, Corrado Storza Fogliani, ha dichiarato:

“La riforma delle locazioni abitative presenta indubbi miglioramenti rispetto all’Accordo Di Pietro-Mattoli sottoscritto anche da alcune piccole associazioni della proprietà nel ’96 ma sempre respinto dalla Confedilizia, accordo che avrebbe introdotto nel nostro ordinamento giuridico addirittura la locazione a tempo indeterminato risolvibile solo per giusta causa accertata dal giudice. Riscontriamo che viene riconosciuto il principio che la tutela degli inquilini meno abbienti deve far carico alla collettività e non ai singoli proprietari di casa e rileviamo che si segna il ritorno di competenza all’Autorità giudiziaria in tema di sfratti. Permangono, però, vischiosità e ingessamenti che limitano la piena e libera contrattualizzazione di tutti gli elementi del contratto.

La nuova legge è del resto, per diversi aspetti, solo un contenitore, che sarà riempito dagli accordi che saranno raggiunti dalla proprietà e dai conduttori, restando per questo aspetto affidata soprattutto al senso di responsabilità che sapranno dimostrare i sindacati”.

tore il locatore ed il conduttore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al tribunale che giudica con le modalità di cui all’articolo 618 del codice di procedura civile.

5. Il differimento del termine delle esecuzioni di cui ai commi 3 e 4 può essere fissato fino a diciotto mesi nei casi in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni di età, abbia cinque o più figli a carico, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio. Il medesimo differimento del termine delle esecuzioni può essere fissato nei casi in cui il conduttore o uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con il conduttore da almeno sei mesi, sia portatore di handicap o malato terminale.

6. Durante i periodi di sospen-

sione delle esecuzioni di cui al comma 1 del presente articolo e al comma quarto dell’articolo 11 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, nonché per i periodi di cui all’articolo 3 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, come successivamente prorogati, e comunque fino all’effettivo rilascio, i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell’articolo 1591 del codice civile, una somma mensile pari all’ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificate nell’anno precedente; l’importo così determinato è maggiorato del venti per cento. La corresponsione di tale maggiorazione esime il conduttore dall’obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell’articolo 1591 del codice civile. Durante i predetti periodi di sospensione sono dovuti gli oneri accessori di cui all’articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni. In caso di inadempimento, il conduttore decade dal beneficio, comunque concesso, della sospensione dell’esecuzione del provvedimento di rilascio, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 55 della citata legge n. 392 del 1978.

7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2-bis e 2-ter dell’articolo 1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, nonché quanto previsto dai commi primo, secondo e terzo dell’articolo 17 del citato decreto-legge n. 9 del 1982, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 94 del 1982, è data priorità ai destinatari di provvedimenti di rilascio con data di esecuzione fissata entro il termine di tre mesi.

Art. 7

(Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell’immobile).

1. Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell’immobile locato è la dimostrazione che il contratto di locazione è stato registrato, che l’immobile è stato denunciato ai fini dell’applicazione dell’ICI e che il reddito derivante dall’immobile medesimo è stato dichiarato ai fini dell’applicazione delle imposte sui redditi. Ai fini della predetta dimostrazione, nel precetto di cui all’articolo 480 del codice di procedura civile devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, gli estremi dell’ultima denuncia dell’unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell’applicazione dell’ICI, gli estremi dell’ultima dichiarazione dei redditi nella

quale il reddito derivante dal contratto è stato dichiarato nonché gli estremi delle ricevute di versamento dell’ICI relative all’anno precedente a quello di competenza.

Capo IV

Misure di sostegno al mercato delle locazioni

Art. 8

(Agevolazioni fiscali)

1. Nei comuni di cui all’articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell’articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell’articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell’articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30 per cento. Per i suddetti contratti il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l’applicazione dell’imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70 per cento.

2. Il locatore, per usufruire dei benefici di cui al comma 1, deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell’immobile ai fini dell’applicazione dell’ICI.

3. Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2 dell’articolo 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell’articolo 1.

4. Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di intesa con i Ministri dell’interno e di grazia e giustizia, provvede, ogni ventiquattro mesi, all’aggiornamento dell’elenco dei comuni di cui al comma 1, anche articolando ed ampliando i criteri previsti dall’articolo 1 del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899. La proposta del Ministro dei lavori pubblici è formulata avuto riguardo alle risultanze dell’attività dell’Osservatorio della condizione abitativa di cui all’articolo 12. Qualora le determinazioni del CIPE comportino un aumento del numero dei beneficiari dell’agevolazione fiscale prevista dal comma 1, è corrispondentemente aumentata, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione

economica, la percentuale di determinazione della base imponibile prevista dal medesimo comma. Tale aumento non si applica ai contratti stipulati prima della data di entrata in vigore del predetto decreto del Ministro delle Finanze.

5. Al comma 1 dell’articolo 23 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell’ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare».

6. Per l’attuazione dei commi da 1 a 4 è autorizzata la spesa di lire 4 miliardi per l’anno 1999, di lire 157,5 miliardi per l’anno 2000, di lire 247,5 miliardi per l’anno 2001, di lire 337,5 miliardi per l’anno 2002, di lire 427,5 miliardi per l’anno 2003 e di lire 360 miliardi a decorrere dall’anno 2004.

7. Per l’attuazione del comma 5 è autorizzata la spesa di lire 94 miliardi per l’anno 2000 e di lire 60 miliardi a decorrere dall’anno 2001.

Art. 9

(Disposizioni per i fondi per la previdenza complementare)

1. I fondi per la previdenza complementare regolamentati dal decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124, che detengono direttamente beni immobili possono optare per la libera determinazione dei canoni di locazione oppure per l’applicazione dei contratti previsti dall’articolo 2, comma 3, della presente legge. Nel primo caso, tuttavia, i redditi derivanti dalle locazioni dei suddetti immobili sono soggetti all’IRPEG.

Art. 10

(Ulteriori agevolazioni fiscali).

1. Con provvedimento collegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000-2002 è istituito, a decorrere dall’anno 2001, un fondo per la copertura delle minori entrate derivanti dalla concessione, secondo modalità determinate dal medesimo provvedimento collegato, di una detrazione ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche in favore dei conduttori, appartenenti a determinate categorie di reddito, di alloggi locati a titolo di abitazione principale, da stabilire anche nell’ambito di una generale revisione dell’imposizione sugli immobili. Per gli esercizi successivi al triennio 2000-2002, alla dotazione del fondo si provvede con stanziamento determinato dalla legge finanziaria, ai sensi

Lo scadenziario del proprietario

18 gennaio 1999 - lunedì
Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 gennaio 1999 - mercoledì
Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1° 1. '99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1° 1. '99, di contratti pluriennali. Entro la stessa data deve essere effettuata la registrazione e versata l'imposta per i contratti con annualità 1° gennaio-31 dicembre, in essere al 1° 1. '98, mai registrati perché con canone inferiore a 2.500.000 lire annue.

20 gennaio 1999 - mercoledì
Tassa smaltimento rifiuti

Ultimo giorno per la presentazione al Comune della denuncia delle superfici tassabili per le quali è iniziata nel '98 l'occupazione o la detenzione e delle denunce integrative o modificative.

1° febbraio 1999 - lunedì
Tosap

Ultimo giorno per il pagamento annuale o rateale (rata di gennaio) della tassa.

1° febbraio 1999 - lunedì
Invim decennale

Ultimo giorno per la presentazione - da parte di società, enti, associazioni e delle altre organizzazioni soggette all'Irpeg - della dichiarazione per gli immobili per i quali si è compiuto il decennio di ininterrotto possesso nel secondo semestre 1998.

16 febbraio 1999 - martedì
Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore, o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi ai dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente, nonché dei premi Inail relativi al saldo '98 e all'anticipo '99.

16 febbraio 1999 - martedì
Inail

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) del Mod. 10SM relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del '98.

22 febbraio 1999 - lunedì
Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1° 2. '99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1° 2. '99, di contratti pluriennali.

1° marzo 1999 - lunedì
Certificazione retribuzione e ritenute

Ultimo giorno per la consegna al dipendente da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della certificazione riepilogativa dei redditi corrisposti nell'anno precedente ai propri dipendenti e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 marzo 1999 - martedì
Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi ai dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

22 marzo 1999 - lunedì
Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1° 3. '99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1° 3. '99, di contratti pluriennali.

16 aprile 1999 - venerdì
Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 aprile 1999 - martedì
Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione di immobili con effetto dal 1° 4. '99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1° 4. '99, di contratti pluriennali.

30 aprile - venerdì
Dichiarazione sostituti di imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) della dichiarazione dei sostituti d'imposta.

30 aprile 1999 - venerdì
Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di aprile della tassa.

17 maggio 1999 - lunedì
Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 maggio 1999 - giovedì
Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1° 5. '99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1° 5. '99, di contratti pluriennali.

31 maggio 1999 - lunedì
Irpef

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. Unico '99, concernenti l'Irpef a saldo per il '98 ed in acconto per il '99.

16 giugno 1999 - mercoledì
Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

21 giugno 1999 - lunedì
Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1° 6. '99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1° 6. '99, di contratti pluriennali.

30 giugno 1999 - mercoledì
Ici

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione per il '98 (per i soggetti tenuti a tale adempimento) e per il versamento della prima rata per il '99 (90% dell'imposta dovuta per il primo semestre '99).

ario del proprietario di casa

30 giugno 1999 - mercoledì

Irpef

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione dei redditi Unico '99 (redditi '98).

16 luglio 1999 - venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 luglio 1999 - martedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.7.'99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.7.'99, di contratti pluriennali.

31 luglio 1999 - sabato

Dichiarazione Invim decennale

Ultimo giorno per la presentazione - da parte di società, enti, associazioni e delle altre organizzazioni soggette all'Irpeg - della dichiarazione per gli immobili per i quali si è compiuto il decennio di ininterrotto possesso nel primo semestre 1999.

2 agosto 1999 - lunedì

Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di luglio della tassa.

16 agosto 1999 - lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 agosto 1999 - venerdì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.8.'99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.8.'99, di contratti pluriennali.

16 settembre 1999 - giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 settembre 1999 - lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.9.'99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.9.'99, di contratti pluriennali.

18 ottobre 1999 - lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 ottobre 1999 - mercoledì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.10.'99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.10.'99, di contratti pluriennali.

2 novembre 1999 - martedì

Tosap

Ultimo giorno per il versamento della rata di ottobre della tassa.

16 novembre 1999 - martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

22 novembre 1999 - lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.11.'99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.11.'99, di contratti pluriennali.

30 novembre 1999 - lunedì

Irpef

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il '99.

16 dicembre 1999 - giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio (nella persona, quando esistente, dell'amministratore o, altrimenti, di soggetto designato dall'assemblea condominiale) delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese precedente.

20 dicembre 1999 - lunedì

Ici

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'imposta dovuta per il '99 (imposta totale dovuta per il '99 al netto dell'importo del versamento della prima rata). I soggetti non residenti possono optare per il pagamento entro questa data in unica soluzione, applicando gli interessi del 3%.

20 dicembre 1999 - lunedì

Imposta di registro

Ultimo giorno per il versamento concernente cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1°.12.'99 e annualità successive alla prima, con inizio dal 1°.12.'99, di contratti pluriennali.

31 dicembre 1999 - venerdì

Fabbricati ex rurali

Ultimo giorno per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso i caratteri di ruralità.

Assenteismo - Regione Liguria. Dal primo rapporto sul personale regionale (10 aprile 1998) risulta che la media annua delle giornate di assenza (retribuite) per dipendente è di 57 giorni per il personale femminile e di 44 per il personale maschile. In compenso, forse per colmare vuoti così marcati, vengono svolte ben 35.063 ore di straordinario l'anno, per una spesa complessiva di 856 milioni, che equivalgono a circa 700.000 lire in più a testa in busta paga. Stipendi e trattamenti accessori comportano per la Regione una spesa complessiva di 64 miliardi l'anno, alla quale si aggiungono 890 milioni per le «missioni».

Raffaele Costa

Comitato - Comune di Bologna. Il capitolo 020045 del bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Bologna riporta 25 milioni per le iniziative del Comitato di donne per il governo della città. Il capitolo 35560 riporta 296.542.000 lire a favore del Centro di documentazione della donna e la Biblioteca nazionale della donna. Il capitolo 58265 riporta 1.098.079 lire per iniziative inerenti il progetto donna. Il capitolo 58280 riporta 416.045.998 lire per interventi contro la violenza alle donne (scopo nobilissimo ma per il quale i contributi, finì a se stessi, hanno efficacia molto ridotta).

Raffaele Costa

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

In GAZZETTA il decreto sulle comunicazioni degli amministratori di condominio

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del direttore generale delle Entrate del Ministero delle Finanze previsto dall'art. 21, c. 14, della l. 449/97 (collegato alla Finanziaria '98, cfr. *Cn* genn. '98). Quest'ultima norma, legata a quella che ha inserito il condominio nella categoria dei sostituti di imposta, ha imposto in capo agli amministratori di condominio l'obbligo di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori, rimandando ad un successivo decreto l'indicazione di contenuto, modalità e termini delle comunicazioni.

Ora il decreto 12.11.'98 (*G.U.* n. 284 del 4.12.'98) stabilisce che l'amministratore deve comunicare annualmente (ma non indica ancora quando e come):

- proprio codice fiscale e propri dati anagrafici;
- codice fiscale, denominazione, indirizzo e specifico codice di natura giuridica, relativi a ciascun condominio amministrato;
- dati relativi a ciascun fornitore; cognome, nome, luogo e data di nascita se persona fisica, ragione e denominazione sociale se altro soggetto; codice fiscale; domicilio fiscale; importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare (dato da non fornire qualora l'importo non superi le 500 mila lire); con la precisazione che il momento dell'effettuazione si determina con i criteri valevoli ai fini dell'Iva.

Il decreto indica anche informazioni che non dovranno essere fornite: dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas; dati concernenti le forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti a ritenuta alla fonte.

L'indicazione delle modalità e dei termini di effettuazione delle comunicazioni viene rimandata ai decreti di approvazione dei modelli di dichiarazione dei redditi e dei sostituti di imposta.

Norma Uni per amministratori

L'Uni (Ente italiano di unificazione) ha deliberato la norma 10801 che specifica funzioni e requisiti minimi di qualificazione dell'amministratore condominiale e immobiliare. La concreta applicazione di tale norma è lasciata alla volontà dei condomini e dei proprietari immobiliari, i quali possono, ove lo ritengano, incaricare delle funzioni di amministratore un professionista "certificato" a norma Uni.

FIMPE

FONDO INDENNITÀ MALATTIA PROPRIETARI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Viziano presidente, Pietrolucci vice

Sono stati rinnovati i vertici del Fimpe. Presidente è stato nominato l'ing. Attilio Viziano, vicepresidente l'arch. Paolo Pietrolucci. Segretario è il geom. Adolfo Gardenghi. I consiglieri sono l'avv. Pierpaolo Bosso, il dott. Renzo Gardella, il dott. Lamberto Londini, il cav. Nicolò Minetti, il rag. Giancarlo Scoppa e il Presidente della Confedilizia. Sono in corso di studio nuove polizze assicurative per i soci.

UIPI

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

Il tema del Congresso di settembre

"Politica di sviluppo e diritto di proprietà": questo il tema fissato per il XXV Congresso dell'UIPI che si terrà dall'8 all'11 settembre a Göteborg (Svezia) organizzato dalla Sveriges Fastighetsägareförbund (Fédération Suédoise des Propriétaires Immobiliers). Il Presidente della Federazione svedese Bernt Johansson e il Segretario generale Bengt Nyman hanno diffuso un depliant di saluto, che può essere richiesto dagli interessati alla Sede centrale della Confedilizia.

Le novità recate dall'euro

Il vicepresidente dell'Uipi, Attilio Viziano, è stato intervistato da *Il Giornale* sulle novità recate dall'introduzione dell'euro nel settore della casa. Viziano ha messo in rilievo che all'orientamento moderato dell'Ue in campo fiscale si contrappone un'opposta politica nazionale: i proprietari si attendono il taglio delle punte di asprezza dell'imposizione fiscale. Viziano inoltre prevede un maggior dinamismo dei grandi fondi pensione e dei fondi comuni internazionali, in grado di movimentare ingenti capitali negli investimenti immobiliari.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Desiata confermato Presidente Orio nuovo Direttore generale

Alfonso Desiata è stato confermato Presidente dell'Ania per il prossimo biennio dall'Assemblea dell'Associazione. Tra i vicepresidenti è stato confermato Pier Ugo Andreini, al quale si affiancano Carlo Acutis, Roberto Pontremoli e Ivano Sacchetti.

Il nuovo Consiglio direttivo ha poi nominato Mario Orio Direttore generale (a partire dall'1.1.99), in sostituzione di Michele Miniello, che ha lasciato la carica - non interrompendo peraltro la sua collaborazione con l'Associazione - per motivi di salute.

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà: dal 12 febbraio '99 in vigore le nuove norme

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* (n. 291 del 14.12.'98) ed entrerà in vigore il 12.2.'99 il decreto legislativo che disciplina "la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili". Si tratta del d.lgs. 9.11.'98, n. 427, di attuazione della direttiva europea 94/47/CE, i cui aspetti essenziali sono stati evidenziati su *Cn* dic. '98.

Definizioni

Il "contratto", della durata di almeno 3 anni, regola la costituzione o il trasferimento di un diritto di godimento su uno o più immobili, verso il pagamento di un prezzo globale, per un periodo dell'anno non inferiore ad una settimana; il "venditore" è la persona fisica o giuridica che professionalmente costituisce o trasferisce o promette di costituire o trasferire il diritto; "acquirente" è la persona fisica che, al di fuori della propria attività professionale, vede a proprio favore costituito o trasferito il diritto; "bene immobile" è l'immobile abitativo o la parte di esso su cui verte il diritto oggetto del contratto.

Contenuti del documento informativo

Ogni venditore è tenuto a consegnare il documento a chiunque richieda informazioni sull'immobile. Esso, redatto nella lingua dello Stato in cui risiede la persona interessata o di cui è cittadina (perché dell'Ue) deve contenere:

- diritto oggetto del contratto;
- identità e domicilio del venditore e del proprietario;
- qualora l'informazione sia richiesta su un determinato bene: descrizione e ubicazione; estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano gli immobili a destinazione turistico-ricettiva;
- se l'immobile è in costruzione: estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali del settore; stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi (gas, telefono ecc.); garanzie per il rimborso dei pagamenti effettuati, in caso di mancata ultimazione dell'immobile;
- servizi comuni utilizzabili;
- strutture comuni utilizzabili;
- norme applicabili per la manutenzione, la ristrutturazione, l'amministrazione e la gestione dell'immobile;
- prezzo da versare; stima delle spese, a carico dell'acquirente, per l'uso di servizi e strutture comuni; base di calcolo dell'importo di spese fiscali e amministrative;
- informazioni sul diritto di recesso dal contratto;
- modalità per ottenere ulteriori informazioni.

Requisiti del contratto

Il contratto deve essere scritto, a pena di nullità, e contenere: tutti gli elementi da indicare nel documento informativo; l'identità e il domicilio dell'acquirente; il periodo di tempo durante il quale l'acquirente può esercitare il diritto; la clausola secondo cui l'acquisto non comporta per l'acquirente oneri diversi da quelli previsti nel contratto; possibilità o meno di partecipare allo scambio o alla vendita del diritto ed i relativi, eventuali costi; data e luogo della firma.

Obblighi del venditore

- Non può esigere o ricevere dall'acquirente somme di danaro a titolo di

- anticipo, acconto o caparra, fino alla scadenza dei termini concessi per il diritto di recesso.
- Deve prestare fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile (e non di tutti gli adempimenti contrattuali, quindi), senza imposizione all'acquirente della preventiva escussione del venditore. La fidejussione deve essere menzionata nel contratto.
 - Può utilizzare il termine "multiproprietà" solo quando si tratti di un diritto reale".
 - Nella pubblicità commerciale, deve indicare come reperire il documento informativo.

Diritti ed obblighi dell'acquirente

- Entro 10 giorni dalla conclusione del contratto, può recedere senza indicarne le ragioni e senza pagare alcuna penalità. Dovrà invece rimborsare al venditore le spese sostenute e documentate e per atti tassativamente dovuti ai fini della conclusione del contratto, indicate nello stesso (se però il contratto manca di alcuni specifici elementi, il termine è di 3 mesi e non si applicano penalità e rimborsi). Il diritto di recesso si esercita con comunicazione alla persona indicata in contratto (o, in mancanza, al venditore) mediante raccomandata con avviso di ricevimento.
- Se le parti hanno scelto di applicare al contratto relativo ad un immobile situato in Italia una normativa diversa da quella italiana, all'acquirente sono riconosciute le condizioni di tutela previste dal d.lgs. 427/98.

Sanzioni

Una sanzione da un milione a sei milioni di lire è prevista per il venditore che contravvenga a taluni obblighi relativi al contenuto del contratto e del documento informativo.

CATASTO

Gli estimi siano riferiti al 1999 anziché al 1996-'97

Il preannunciato rinvio dei termini per la formazione del nuovo catasto trova il pieno consenso della Confedilizia. "Non è pensabile che il termine dell'anno 2000 sia rispettato, troppo numerosi essendo l'arretrato, troppo rilevanti le incombenze e troppo ridotti i tempi a disposizione", ha rilevato il presidente dell'organizzazione, Corrado Sforza Fogliani, il quale ha notato altresì che "l'entrata in vigore dei nuovi estimi è operazione delicatissima e apportatrice di conseguenze che possono risultare esiziali per i contribuenti".

Il presidente della Confedilizia si è poi soffermato sugli anni previsti dalla legge (il dpr 138/98, regolamento per la revisione generale del catasto) come riferimento per la determinazione media di valori e redditi: attualmente, infatti, il periodo su cui basarsi è costituito dall'epoca censuaria 1996-97. "È opportuno e logico, invece" ha chiarito il presidente Sforza "che allo slittamento dei tempi previsti per l'entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo si accompagni il contestuale slittamento del riferimento per la determinazione delle stesse tariffe dal 1996-97 al 1999, periodo meno lontano nel tempo e quindi più rispondente alla nuova situazione del mercato sia delle compravendite sia delle locazioni".

Un intervento in tal senso è stato svolto dal presidente della Confedilizia nei confronti del ministro delle Finanze, on. Visco.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Delude la nuova legge sulle locazioni

La nuova legge sulle locazioni abitative delude, tutto sommato, le attese degli operatori del settore immobiliare. La Fiaip rileva infatti che, se da un lato il canone libero è abbinato a un'eccessiva lunghezza contrattuale (minimo di quattro anni più quattro), il canone protetto, oltre a garantire sconti fiscali solo nei centri di maggiore dimensione, creerà contenzioso relativamente ai parametri di cui tener conto per determinare il canone stesso.

Da qui parte la proposta della Fiaip di un monitoraggio a tutto campo dei prezzi delle locazioni in Italia, al fine di determinare il canone medio, sulla base della verifica del mercato e dei patti in deroga stipulati. La proposta è importante perché avrà esiti stabili e finirà per creare il borsino nazionale della locazione immobiliare. I dati potranno costituire un importante punto di partenza per le prossime determinazioni dei canoni relativamente al canale protetto.

Auto blu - Corte costituzionale. I giudici della Corte costituzionale hanno un numero rilevante di auto blu al loro servizio e ne possono godere con le stesse modalità riconosciute ai ministri. Tale privilegio incide enormemente sul bilancio della Corte: nel bilancio di previsione per l'anno '98 sono stati stanziati 200 milioni per la manutenzione e riparazione delle autovetture, 200 milioni per assicurazione (furto e incendio) e parcheggio e 450 milioni per l'acquisto di carburanti, lubrificanti e accessori vari (spugne, piumini e pelli di daino la cui fornitura gratuita è paradossalmente citata nel provvedimento legislativo che regola i diritti dei componenti la Corte). In totale 850 milioni.

Raffaele Costa

Lo scadenario del datore di lavoro colf

11 gennaio 1999 - lunedì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre '98.

11 gennaio 1999 - lunedì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta tra il 1°.10.'98 e il 31.12.'98.

marzo 1999

Certificazione retribuzione

In questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nell'anno precedente ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte di quest'ultimo.

10 aprile 1999 - sabato

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo '99.

10 aprile 1999 - sabato

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta tra il 1°.1.'99 e il 31.3.'99.

giugno-settembre 1999

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro domestico può usufruire del periodo di ferie in questi mesi.

10 luglio 1999 - sabato

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno '99.

10 luglio 1999 - sabato

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta tra il 1°.4.'99 e il 30.6.'99.

11 ottobre 1999 - lunedì

Versamento contributi

Ultimo giorno per il versamento all'Inps dei contributi per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre '99.

11 ottobre 1999 - lunedì

Denuncia assunzione

Ultimo giorno per la denuncia all'Inps dell'assunzione del lavoratore domestico, avvenuta tra il 1°.7.'99 e il 30.9.'99.

20 dicembre 1999 - lunedì

Tredicesima

Corresponsione al lavoratore domestico della tredicesima mensilità.

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

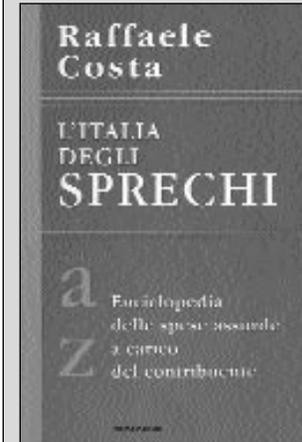
Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

Procedure esecutive pendenti; novità per i termini di deposito

L'art. 4 del d.l. 21.9.'98, conv. dalla l. 19.11.'98, n. 399, modificando la l. 3.8.'98, n. 302 (cfr. *Cn sett.* '98), ha stabilito che per i procedimenti esecutivi nei quali sia già stata presentata istanza di vendita alla data di entrata in vigore della legge stessa (8.8.'98), il termine per l'allegazione della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567 del codice di procedura civile (che in via ordinaria è di 60 giorni dal deposito del ricorso), è di quattro mesi per le procedure esecutive immobiliari nelle quali il ricorso di cui al primo comma dell'art. 567 del codice di procedura civile è stato depositato entro il 31.12.'95; di sei mesi se il ricorso è stato depositato entro il 31.12.'96; di nove mesi se il ricorso è stato depositato entro il 31.12.'97; di dodici mesi se il ricorso è stato depositato entro l'8.8.'98.

Il termine per l'allegazione della documentazione decorre dal 22.11.'98.

Citazioni

Le frasi di Raffaele Costa pubblicate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal suo volume *L'Italia degli sprechi*, ed. Mondadori.

Le Finanze si preparano all'euro

Con due circolari - 291/E e 293/T del 23-24.12.'98 - il Ministero delle Finanze ha fornito ai propri uffici e ai contribuenti le indicazioni necessarie alla gestione della nuova fase contraddistinta dall'introduzione dell'euro. Nella cosiddetta fase "transitoria" - che riguarda il periodo dal 1°.1.'99 al 31.12.2001 - l'euro avrà infatti pieno valore legale come moneta scritturale (non circolerà come moneta cartacea e metallica) e, insieme alla lira, avrà corso legale nello Stato italiano. Dal 1°.1.2002 la nuova moneta sarà invece immessa in circolazione sotto forma di banconote e monete metalliche, mentre la lira verrà ritirata dalla circolazione e cesserà di avere corso legale al più tardi il 30.6.2002.

Per quanto riguarda le dichiarazioni relative a imposte sui redditi, Iva, Irap, sostituti di imposta, esse potranno essere presentate con gli importi indicati in euro per i periodi di imposta decorrenti dal 1°.1.'99. Per i tributi indiretti diversi dall'Iva (registro, successioni e donazioni, imposta sostitutiva dell'Invim ecc.), ma non per l'Invim, i contribuenti possono indicare in euro i valori di atti pubblici formati, atti giudiziari pubblicati o emanati, scritture private autenticate, scritture private non autenticate presentate per la registrazione, successioni aperte e donazioni fatte a decorrere dal 1°.1.'99. Per i tributi locali, invece, nel periodo transitorio rimangono invariate le modalità di dichiarazione dei singoli tributi, con gli importi espressi in lire.

Le Finanze precisano inoltre che durante il periodo transitorio è possibile effettuare i versamenti relativi a tributi sia in euro sia in lire (ovviamente con mezzi diversi dal contante), a prescindere dalla valuta in cui sono state redatte le eventuali dichiarazioni ovvero dalla valuta in cui sono state effettuate le liquidazioni del debito tributario.

Anche gli uffici del Territorio si sono adeguati al cambiamento. È prevista, fra l'altro, l'indicazione sia in lire sia in euro nelle visure e nelle certificazioni catastali; saranno quindi convertiti nella nuova moneta i redditi dominicali e agrari dei terreni e le rendite dei fabbricati. Per la notifica degli esiti di classamento, vi sarà la stampa, per ogni unità immobiliare, di una riga aggiuntiva contenente l'importo in euro.

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>

IL CROLLO DI ROMA**Troppo onerose le ristrutturazioni**

Il crollo di un edificio a Roma, con il suo tragico peso di morti, ha portato in primo piano il problema delle ristrutturazioni degli edifici. La Confedilizia - con una tempestiva dichiarazione del Presidente confederale alle agenzie di stampa - ha fatto rilevare che i costi delle ristrutturazioni sono troppo elevati: se i proprietari di casa non riescono a farvi fronte, allora possono succedere le tragedie. Il forte degrado immobiliare trova le sue cause nelle rilevanti spese occorrenti per lavori di ristrutturazione.

Vanno anche tenuti presenti i costi dovuti a oneri di urbanizzazione e di costruzione.

Prima di pensare a esiziali novità come "libretto casa", schedature di tutti gli immobili, obblighi a cascata sui proprietari con relativi (non lievi) oneri, sarebbe opportuno rivedere l'imposizione fiscale. Altrimenti, con la solita storia di voler curare i mali della casa, si finirà davvero con l'ucciderla, questa povera casa.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio	1997 - gennaio	1998	1,6 %	1,20 %
Variazione febbraio	1997 - febbraio	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione marzo	1997 - marzo	1998	1,7 %	1,27 %
Variazione aprile	1997 - aprile	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione maggio	1997 - maggio	1998	1,7 %	1,27 %
Variazione giugno	1997 - giugno	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione luglio	1997 - luglio	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione agosto	1997 - agosto	1998	1,9 %	1,42 %
Variazione settembre	1997 - settembre	1998	1,8 %	1,35 %
Variazione ottobre	1997 - ottobre	1998	1,7 %	1,27 %
Variazione novembre	1997 - novembre	1998	1,5 %	1,12 %
Variazione dicembre	1997 - dicembre	1998	1,5 %	1,12 %
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio	1996 - gennaio	1998	4,3 %	3,22 %
Variazione febbraio	1996 - febbraio	1998	4,3 %	3,22 %
Variazione marzo	1996 - marzo	1998	4,0 %	3,00 %
Variazione aprile	1996 - aprile	1998	3,6 %	2,70 %
Variazione maggio	1996 - maggio	1998	3,4 %	2,55 %
Variazione giugno	1996 - giugno	1998	3,3 %	2,47 %
Variazione luglio	1996 - luglio	1998	3,5 %	2,62 %
Variazione agosto	1996 - agosto	1998	3,5 %	2,62 %
Variazione settembre	1996 - settembre	1998	3,3 %	2,47 %
Variazione ottobre	1996 - ottobre	1998	3,3 %	2,47 %
Variazione novembre	1996 - novembre	1998	3,1 %	2,32 %
Variazione dicembre	1996 - dicembre	1998	3,1 %	2,32 %

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



Notiziario mensile
fuori commercio
diffuso esclusivamente
tramite le Associazioni
territoriali della Confedilizia

Anno 9
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
l'8 gennaio 1999