

## SOLO COSÌ I COMUNI SANNO AIUTARE CHI CERCA CASA?

La nuova legge sulle locazioni abitative dà a tutti i Comuni la possibilità di abbassare l'aliquota Ici anche al di sotto del 4 per mille per favorire locazioni a prezzi calmierati. La stessa legge dà anche (demagogicamente) la possibilità ai Comuni (ma solo a quelli ad alta tensione abitativa) di alzare l'Ici sino al 9 per mille, per gli alloggi non locati per due anni consecutivi.

Il Comune di Firenze (subito seguito da quello di Bologna) s'è gettato a pesce sulla disposizione che consente di portare l'Ici al 9 per mille, riducendo invece in modo pressochè simbolico l'Ici per le locazioni del canale agevolato previsto dalla nuova legge. La reazione della Confedilizia non si è fatta attendere ed è stata diffusa dall'ANSA nella stessa giornata dell'annuncio fiorentino.

“I Comuni partono davvero male”, ha dichiarato il Presidente confederale. Che così ha proseguito: “Il caso di Firenze dimostra che i Comuni sanno prontamente adeguare le aliquote all'insù e solo all'insù, smaniosi di far cassetta ed incuranti di recare un contributo effettivo, e non a parole, perché chi ne ha bisogno trovi casa. Davvero una pessima partenza, per la quale resta solo da augurarsi che rimanga un caso isolato” (come invece non è stato: cfr. Bologna).

La decisione della Giunta fiorentina è stata vivacemente criticata anche dall'Associazione per i diritti degli utenti e dei consumatori (ADUC), che ha parlato di “demagogia populista” evidenziando che “quando il mercato non si lascia al semplice gioco della domanda e dell'offerta, ma si cerca di indirizzarlo verso gli interessi di una parte che qualcuno ritiene più debole, si ottiene precisamente il contrario di quanto si voleva”.

### All'interno

- **Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat**
- Nuova legge locazioni, chiarimenti e precisazioni
- Attenzione alle locazioni in corso
- Fabbricati ex-rurali, inutile rinvio?
- Libretto immobiliare, sicurezza e fiscalismo
- Minimi retributivi colf
- I prezzi delle case in ogni provincia
- Luce in ritardo: l'Enel deve risarcire

## Il Presidente a Milano e Bologna

Il Presidente confederale ha aperto a Piacenza i lavori del Convegno di studi su "La nuova legge sulle locazioni abitative. Aspetti interpretativi pratici". Sforza Fogliani ha pure aperto il Convegno tenutosi a Bologna sempre sulla nuova legge per le locazioni. A Milano, il Presidente confederale ha invece chiuso i lavori del Seminario di studio sulla nuova legge svoltosi al Circolo della stampa con la partecipazione (oltre che del presidente della Confedilizia milanese avv. Colombo Clerici, che ha aperto i lavori) dell'ex Procuratore Generale della Repubblica Catelani, dell'on. Zagatti, del giudice Piombo e dei proff. Assini, Gaffuri e Zanon di Valgiurata. A Roma, il Presidente confederale (che ha avuto in questo periodo ripetuti incontri con i sindacati inquilini) ha partecipato alle riunioni svoltesi al Ministero dei Lavori Pubblici per la "Convenzione nazionale" tra organizzazioni di categoria prevista dalla nuova legge.

Il Presidente confederale ha poi concesso interviste televisive a Rai tre, Telecolor e Telelibertà mentre ha partecipato a due dibattiti in diretta a Italia radio, uno con il sindaco di Firenze Primicerio e l'altro col Segretario generale della CGIL. Cofferati. Sforza Fogliani è pure stato intervistato dal Giornale radio di Radio uno e Radio due, dalla rubrica "Questione di soldi" di Radio uno, dal circuito Radio CNR e da Radio Sound e Radio Inn.

## STRANE COINCIDENZE...

### Locazioni commerciali: una proposta davvero originale (con curiosa omonimia)

C'è un parlamentare che negli ultimi tempi s'interessa alquanto di locazioni commerciali. Ha presentato un progetto di legge per rinviare gli sfratti commerciali col pretesto del Giubileo (*sic*. cfr. *Cn* sett. '98). Ha poi tentato - invano - di far passare emendamenti alla legge di riforma delle locazioni, sempre per rinviare gli sfratti commerciali.

Lo stesso parlamentare ha presentato, ancora, un disegno di legge per disciplinare la locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo, disegno di legge il cui pregio maggiore è costituito dal prolungamento dei tempi attualmente in vigore. Là dove oggi la durata contrattuale è di sei anni, la si prevede in otto; dove (usi alberghieri) è di otto, si propongono nove anni. Se la disdetta è oggi di dodici mesi, ecco che si scrive diciotto; se è di diciotto, meglio prolungarla a trentasei. L'indennità di avviamento dovrebbe passare da diciotto mesi a trentasei; per gli alberghi, da ventuno a quaranta. E così via, con notevole sforzo di fantasia.

Poderose innovazioni, come si vede; tali - se approvate - da ingessare del tutto un mercato già di per sé in difficoltà e sclerotico come quello delle locazioni commerciali. Innovazioni neppure - in verità - troppo originali: erano infatti contenute in una proposta sostenuta da un'organizzazione di commercianti. In effetti non richiede un'eccessiva sottigliezza di elaborazione giuridica il presentare un progetto di legge che fondamentalmente si propone di prolungare tutti i termini in vigore, s'intende a costante danno della proprietà e a favore esclusivo dell'inquilino commerciante.

Tanto per la cronaca: il parlamentare in questione è il senatore Athos De Luca, del gruppo Verdi-Ulivo. Sempre per la cronaca: l'addetto stampa della Confcommercio è il dott. Sergio De Luca. L'egualianza di cognome non è forse casuale.

### Entro il 31.3.'99 delibere e regolamenti tributari dei Comuni

Slitta ancora il termine per la deliberazione, da parte degli enti locali, del bilancio di previsione per il '99 e di tariffe e aliquote di imposta (fra cui l'Ici) per lo stesso anno. La nuova scadenza, fissata in un decreto-legge (n. 8/99) approvato dal Consiglio dei ministri il 22.1.'99, è quella del 31.3.'99 (dopo che l'art. 31, c. 1, del "collegato" alla Finanziaria, l. 23.12.'98, n. 448, aveva già prorogato il termine al 31.1.'99; cfr. *Cn* genn. '99).

Sempre entro il 31.3.'99 dovranno essere emanati, con effetto dal 1°.1.'99, i regolamenti di cui agli artt. 52 e 59 del d. lgs. 446/97, relativi alle nuove potestà di Comuni e Province in materia di entrate (fra questi, l'eventuale introduzione del canone sostitutivo della Tosap e le nuove regole per l'applicazione dell'Ici).

Lo stesso termine è altresì previsto per la deliberazione dell'aliquota dell'addizionale Irpef comunale (art. 1, c. 3, d.lgs. 360/98), sempre a decorrere dal 1°.1.'99.

Il decreto-legge ha anche previsto l'applicazione in via definitiva (finché sarà applicabile la tassa sui rifiuti) della disposizione che esclude dalla Tarsu le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili.

### Contratto tipo e tabella oneri concordati con Sunia-Sicet-Uniat

La Confedilizia - come organismo di riferimento dell'intera proprietà immobiliare - ed i sindacati Sunia-Sicet-Uniat (in rappresentanza dei conduttori) hanno siglato a Roma il contratto-tipo per le locazioni abitative del canale cd. libero e una tabella di ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri condominiali (quest'ultima, viene pubblicata su questo stesso numero del notiziario).

Il contratto tipo concordato con le rappresentanze degli inquilini si affianca a quello predisposto a suo tempo direttamente dalla Confedilizia (e già trasmesso a tutte le sedi territoriali). La sua lettura fa giustizia di errori commessi dalle televisioni e dai giornali nel riferirne, nonché delle (interessate) dichiarazioni polemiche di esponenti di piccole associazioni della proprietà (che hanno reagito scompostamente, essendo state escluse da un Accordo al quale - dai sindacati inquilini oltre che da noi - non sono neppure state invitate a partecipare). In più, il contratto-tipo siglato - segnalandosi come un promemoria che valorizza al massimo l'autonomia contrattuale delle parti - prevede fondamentalmente opzioni (anche - in particolare - in materia di prelievi) diverse delle quali smentiscono tesi interpretative della nuova legge sostenute anche pubblicamente dai sindacati inquilini.

L'Accordo per le spese condominiali, dal canto suo, pone la Confedilizia come punto di riferimento ai fini dell'eliminazione di un contenzioso particolarmente fastidioso per i proprietari e sarà, all'evidenza, utilizzato da giudici e amministratori condominiali.

### La Confedilizia in tv e alla radio

La Confedilizia ha di nuovo partecipato a programmi dell'accesso. In televisione, alla trasmissione del 12 gennaio, hanno preso parte l'ing. Attilio Viziano, vicepresidente dell'Uipi, e l'ing. Antonio Guarnieri, vicepresidente confederale, mentre alla radio è intervenuto, nella trasmissione del 18 gennaio, il comm. Michele Vigne, presidente della Confedilizia Veneto.

Il prossimo appuntamento è fissato per venerdì 26 febbraio, alle ore 9,35 su Raiuno.

### Niente proroga per l'accertamento dei tributi locali

La proroga al 30.6.'99 dei 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, stabilita dall'art. 9, c. 2, della l. 23.12.'98, n. 448, collegata alla Finanziaria '99 (cfr. *Cn* genn. '99), non si applica ai tributi locali disciplinati dal d.lgs. 15.11.'93.

È il parere del Ministero delle Finanze, espresso con la risoluzione 6/E del 19.1.'99.

### Microzone: il Ministero detta istruzioni tecniche

In attuazione di quanto disposto dal dpr 138/98 per la revisione generale del catasto (per la quale cfr. *Cn* giu. '98) il Ministero delle Finanze ha provveduto ad emanare la circolare 13/T, con la quale ha dettato istruzioni tecniche per definire le zone censuarie e le microzone. Per informazioni, rivolgersi alla Segreteria Generale.

Si ricorda che compete ai Comuni provvedere all'individuazione delle microzone, con delibera consiliare da adottare entro il 27.2.'99, data che al momento della chiusura di questo numero non aveva ancora conosciuto proroga, pur essendo un rinvio ampiamente probabile, anche per dichiarazioni ufficiali. In caso di inadempimento da parte del Comune, provvede l'Ufficio del Territorio.

### Rischio idrogeologico: pubblicato l'atto di indirizzo del Governo

Il Governo ha provveduto ad emanare l'atto di indirizzo e coordinamento (in *Gazzetta Ufficiale* n. 3 del 5.1.'99) relativo alla perimetrazione delle zone a rischio idrogeologico, previsto dal d. l. 180/98, convertito dalla legge 267/98. Si tratta di un decreto del presidente del Consiglio, datato 29.9.'98, a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

## NOVITÀ IN LIBRERIA



### Codice locazioni ristampa aggiornata

La prima edizione de *Il Codice delle locazioni con la nuova legge per le abitazioni commentata articolo per articolo* (ed. La Tribuna) - dovuta, tra gli altri, al Presidente confederale e già inviata a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia - è andata subito esaurita.

È ora nelle librerie (specie giuridiche) una RISTAMPA AGGIORNATA. In particolare, è ampliato il commento alla nuova legge e il formulario pratico per l'applicazione della stessa.

### Convenzione nuova legge locazioni

Proseguono - al momento di andare in macchina - i contatti e le riunioni al Ministero dei Lavori pubblici per il varo della "convenzione" prevista dall'art. 4 della nuova legge sulle locazioni abitative (cfr. *Cn* gennaio). Per la Confedilizia, vi partecipano - col Presidente confederale - il Presidente della Confedilizia Lazio, Pietrolucci, e il Segretario Generale Bertoncini.

È prevedibile che il Decreto Ministeriale di recepimento dei criteri generali per la contrattazione territoriale fissati dalla "convenzione" (oltre che di fissazione delle condizioni e modalità per la stipula dei contratti transitori e, ancora, di approvazione delle modalità di applicazione dei benefici fiscali) possa essere emanato - salvo complicazioni burocratiche in sede ministeriale - in termini ristrettissimi. Potranno così partire le trattative per gli accordi locali e, quindi, i contratti agevolati ed i contratti transitori.

**Fotocopiatrici - Ministero del Tesoro.** Nel '97 il Provveditorato generale dello Stato ha preso in locazione fotocopiatrici per un importo di 13.580.064.000 lire + Iva.

Raffaele Costa

### Videoconferenza Confedilizia su nuova legge locazioni

Il 18 febbraio, dalle 10 alle 13, "videoconferenza" della Confedilizia sui contenuti della nuova legge per le locazioni abitative. Sedi collegate: Ancona, Bari, Bologna, Cagliari, Catanzaro, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Risposte ai quesiti dalla sede centrale da parte, oltre che del Presidente confederale, del prof. Vittorio Angiolini dell'Università di Milano e degli avv. ti Paolo Scalettaris, Nino Scripelliti e Giorgio Spaziani Testa, rispettivamente del Coordinamento legali Confedilizia e del nostro Ufficio studi.

Tempestive istruzioni (anche per il coinvolgimento dei soci) sono state diramate a tutte le sedi territoriali.

### Grande successo del Convegno di Piacenza



Il Presidente confederale - al tavolo dei relatori - apre i lavori del Convegno



Un aspetto della sala, col foltissimo pubblico presente

Vivissimo successo del Convegno svoltosi a Piacenza sul tema "La nuova legge per le locazioni abitative. Aspetti interpretativi pratici". Pubblico strabocchevole, e vivissima partecipazione dei presenti, che hanno posto domande e chiarito aspetti particolari della nuova normativa.

I lavori sono stati aperti dal Presidente confederale, che ha - tra l'altro - sottolineato che la nuova legge è anche frutto del particolare impegno della Confedilizia (che chiese per prima, al Governo Prodi, di imboccare la strada delle agevolazioni fiscali alla proprietà oltre che dello sgravio fiscale - ora ottenuto - per i canoni non corrisposti dai conduttori morosi). Alla Confedilizia - ha ricordato Sforza Fogliani - si deve anche il blocco dell'Accordo Di Pietro-Mattioli (che introduceva - tra l'altro - nel nostro ordinamento giuridico la locazione a tempo indeterminato, risolubile solo per giusta causa accertata dal Giudice), sottoscritto invece dalle piccole associazioni dei proprietari, che lasciarono sola la nostra organizzazione a combattere quel progetto.

Le relazioni al Convegno sono state tenute dal prof. Vittorio Angiolini, Ordinario all'Università degli studi di Milano (La nuova disciplina delle locazioni abitative), dall'avv. Nino Scripelliti del Coordinamento legali Confedilizia (La nuova disciplina delle esecuzioni di rilascio) e dall'avv. Giorgio Spaziani Testa del Centro studi Confedilizia (Gli aspetti tributari della riforma).

Le relazioni (che possono essere richieste alla Confedilizia centrale dalle Associazioni territoriali aderenti) saranno pubblicate sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

### 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 all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

### A tutti i lettori

Nel vostro interesse rivolgetevi  
 - ad agenti immobiliari iscritti alla FIAIP  
 - ad amministratori condominiali iscritti nei *Registri amministratori* delle Confedilizia locali.  
**FIAIP E CONFEDILIZIA, UNA SERIA GARANZIA**

## UIPI

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

## Paradias nuovo Segretario Generale

Si è riunito a Parigi - sotto la presidenza del Presidente Toncic Sorinj - il Comitato esecutivo dell'Unione, presente per l'Italia il Vice Presidente U.I.P.I. Viziano.

Dopo aver ascoltato una relazione sulla situazione attuale della proprietà immobiliare nel mondo (con specifico riferimento ai Paesi ex comunisti) da parte del Presidente, il Comitato ha eletto Segretario Generale Stratos I. Paradias, della Confedilizia greca, ringraziando il Segretario Generale uscente Jean Quevy, belga, per l'attività proficuamente prestata per lungo ordine di anni.

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Il Presidente precisa

Il 2 novembre scorso "Il sole-24 ore del lunedì" ha pubblicato un articolo (siglato S.L.) dal titolo "Case storiche: il business è sotto il tetto".

Immediata la replica del Presidente dell'Adsi, Aimone di Seyssel d'Aix. "Il possesso di una dimora vincolata - ha scritto il Presidente al quotidiano - viene presentato come un buon "affare", al rango di un qualsiasi investimento finanziario e l'ottenimento del vincolo viene presentato come furbesco espediente per ridurre il carico fiscale. La realtà è ben diversa e nota a chi, come la nostra associazione, vanta quasi 4mila soci tutti proprietari di immobili vincolati, la maggioranza dei quali è situata in campagne e Paesi al di fuori delle città d'arte e dei circuiti turistici ed è generalmente priva di quel minimo di reddito che sarebbe necessario per le continue e gravosissime spese di conservazione. Anche un reddito puramente presunto ai fini fiscali, sebbene ridotto, resta pur sempre una lieve facilitazione a fronte dei pesanti oneri di manutenzione. Quanto agli sgravi fiscali, dal 1982 in poi, e con la sola eccezione degli ultimi governi, non si è fatto che eroderli in continuazione, riducendo le agevolazioni per la manutenzione - ha concluso il Presidente - a un risibile 19% a fronte di un'Iva al 20 per cento».

## Sì del Governo a mantenere al minimo le rendite degli immobili vincolati

Nel corso della discussione sul "collegato" alla Finanziaria '99 (per il cui commento si veda altro articolo su *Cn* di gennaio) è stato accolto dal Governo un ordine del giorno firmato dal sen. Passigli (Ds) del seguente tenore: "Il Senato impegna il Governo ad adottare i provvedimenti necessari a far sì che, in occasione di qualsiasi revisione delle vigenti rendite catastali, gl'immobili d'interesse storico-artistico sottoposti ai vincoli della legge 1° 6.'39, n. 1089, vengano contraddistinti nei registri catastali dall'annotazione 'Bene culturale' e le relative rendite catastali determinate con i criteri del vigente art. 5, c. 2, della l. 31.12.'91, n. 413". Lo stesso parlamentare ha chiarito che occorre garantire che "in occasione di revisioni della normativa e delle aliquote catastali, per le rendite dei beni culturali, cioè di quelli già sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1089/39, vengano mantenuti i criteri oggi in vigore, che sono i criteri di applicazione dell'aliquota più favorevole vigente in quella zona". Il sottosegretario Giarda ha accolto, a nome del Governo, l'ordine del giorno Passigli.

## Acquirenti e conduttori

Antichità e belle arti - Cose di interesse artistico e storico - Proprietà privata - Alienazione o trasmissione.

Con riguardo ad immobile sottoposto a vincolo, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, l'acquirente è legittimato a porre in essere quegli atti di natura strumentale, come la licenza per finita locazione, volti ad esercitare i poteri inerenti alla qualità di proprietario, senza che il conduttore possa eccepire che al momento della domanda non sia stata effettuata ancora la prescritta comunicazione della vendita per l'esercizio della prelazione da parte dello Stato, atteso che la nullità degli atti compiuti in violazione della legge suddetta (art. 61) è stabilita nel solo interesse dello Stato e non può quindi essere fatta valere nei rapporti tra privati.

*Cass. civ. sez. III, 12 ottobre 1998, n. 10083, Lucchi c. San Martino srl. (C.C. art. 1418).*

## AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

## Multiproprietà, un pò di giurisprudenza

**Multiproprietà immobiliare - Definizione - Disciplina sul condominio - Applicabilità**

Le norme sulla nomina e sulla revoca dell'amministratore del condominio e quelle che disciplinano il regolamento di condominio sono applicabili anche alla figura della multiproprietà immobiliare.

*Tribunale di Napoli, 21/3/89*

**Multiproprietà immobiliare - Spese di gestione - Obbligo di pagamento a carico del promittente compratore - Condizioni**

Nella multiproprietà immobiliare il promittente compratore è obbligato a contribuire alle spese di gestione nel caso in cui, anche se prima della stipulazione del contratto definitivo, abbia acquistato il diritto all'uso turistico dell'alloggio promesso e dei relativi beni e servizi comuni, e l'obbligo di contribuire alle spese di gestione non è escluso dal fatto che egli in concreto non abbia usato l'immobile.

*Tribunale di Bolzano, 18/6/93*

**Multiproprietà immobiliare - Disciplina sul condominio - Applicabilità**

**Multiproprietà immobiliare - Spese - Omissione di rendiconto specifico - Sanzioni - Revoca giudiziale dell'amministratore - Legittimità**

La multiproprietà di singole unità immobiliari nell'ambito di un complesso di edifici residenziali non importa alcuna deroga all'applicazione della disciplina sul condominio negli edifici.

Il versamento all'amministratore di una somma pecuniaria, a titolo di deposito cauzionale da parte dei multiproprietari, pur determinando in capo a questi ultimi soltanto un diritto alla restituzione del tantundem, comporta per chi lo riceve il sorgere di un obbligo di rendiconto circa il denaro depositato, la cui violazione legittima la revoca dell'amministratore da parte del giudice.

*Tribunale di Bolzano, decreto 9/8/93*

**Multiproprietà immobiliare - Diritto del multiproprietario - Natura reale**

**Multiproprietà immobiliare - Multiproprietario moroso - Divieto di uso delle unità abitative nei periodi assegnati - Autotutela illegittima**

**Multiproprietà immobiliare - Diritto del multiproprietario - Tutela in via d'urgenza - Ammissibilità**

La posizione soggettiva del titolare di quota di multiproprietà immobiliare ha natura di diritto reale e quindi non può essere ammesso l'esercizio dello ius retentionis.

È illegittima, per contrarietà con il divieto (di ordine pubblico) dell'autotutela, la clausola di uno statuto di multiproprietà che prevede, per il caso di morosità, il diritto della società affidataria della gestione dei beni e dei servizi comuni di impedire ai multiproprietari morosi l'uso delle unità abitative nei rispettivi periodi, assegnandone il godimento a terzi.

È tutelabile in via d'urgenza il diritto del multiproprietario minacciato da parte della società affidataria della gestione di privarlo del godimento dell'unità immobiliare nel periodo di competenza.

*Tribunale di Chiavari, ordinanza 3/9/93*

**Multiproprietà: si ha una cessione d'azienda se una società acquista «l'intera operazione»**

La lettera con la quale una società comunica al promissario acquirente di un diritto di multiproprietà di aver acquistato l'«intera operazione immobiliare» dalla società promittente alienante conferma l'intervenuta successione nell'«azienda» della società cedente (tale dovendosi considerare il complesso di beni e rapporti relativi a un'intera operazione gestita da un'impresa immobiliare) e, quindi, indistintamente, in tutti i rapporti a questa già facenti capo, tra i quali sono compresi, perché non del tutto esauriti, anche quelli che si trovano nella fase contenziosa. Per questa ragione deve ammettersi la legittimazione passiva della società autrice della lettera nel giudizio, la cui instaurazione risulti posteriore alla predetta cessione, diretto alla risoluzione per inadempimento del preliminare di multiproprietà.

*Corte di cassazione - 24 novembre 1998 n. 11886 (Presidente Lugaro; Relatore Settini; Pm - difforme - Leo)*

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Deducibilità retribuzioni/contributi

Il Ministro delle Finanze conferma la linea dura contro l'ipotesi di deducibilità dall'Irpef delle retribuzioni o dei contributi previdenziali versati ai collaboratori domestici. Qualche settimana fa il sottosegretario Fausto Viganani ha presentato alla Commissione lavoro del Senato un documento dell'ufficio studi di politica tributaria del ministero, in cui si ipotizza una perdita di gettito fiscale di 1.040 miliardi all'anno nel caso in cui venisse decisa la deducibilità delle retribuzioni e di circa 173 miliardi nel caso dei soli contributi previdenziali e assistenziali. Somme che non verrebbero compensate da nuove entrate per il fisco in ragione dei «redditi modesti delle persone addette ai servizi domestici e familiari».

I dati ministeriali non hanno però convinto il relatore della nuova legge sugli sgravi per il lavoro domestico, Luciano Manzi. Forte di quanto emerso negli incontri con le organizzazioni sindacali e dei datori di lavoro del settore (cfr. Cn. novembre '98 per la Fidaldo, Federazione alla quale aderisce l'Assindatcolf) Manzi sostiene che dalla regolarizzazione del personale impiegato nelle famiglie italiane potrebbero invece derivare «un maggior gettito contributivo» ma soprattutto nuovi posti di lavoro. Gli ultimi dati Inps disponibili segnalavano per il 1992 la presenza di oltre 263 mila lavoratori domestici in regola, scesi a 186 mila due anni dopo, afferma Manzi, «a fronte di una stima prudenziale che fissa in circa 700 mila unità» a oggi i collaboratori familiari.

### Riunione in Sicilia

Una riunione con rappresentanti della Confedilizia e dell'Assindatcolf della Sicilia si è svolta a Catania. Erano presenti il presidente dell'Assindatcolf dott. Renzo Gardella, il vicepresidente cav. Tiziano Casprini e il segretario geom. Adolfo Gardenghi.

### Tabella dei minimi retributivi fissati presso il Ministero del lavoro dalla commissione paritetica nazionale - decorrenza 1° gennaio 1999

(Art. 34 del contratto collettivo nazionale di lavoro domestico del 16.7.1996)

CATEGORIA	TABELLA A CONVIVENTI		TABELLA B NON CONVIVENTI	TABELLA C ASSISTENZA NOTTURNA	TABELLA D PRESENZA NOTTURNA	TABELLA E INDENNITÀ			TOTALE
	a tempo pieno	a tempo parziale 26 ore sett.li	paga oraria	fascia oraria: 20-8	Categ. unica fascia oraria 21-8	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	indennità vitto e alloggio
1 <sup>a</sup> super	1.237.820	711.750	9.800	1.423.490					
1 <sup>a</sup>	1.103.720	660.170	8.930	1.289.390	825.220	2.400	2.400	2.080	6.880
2 <sup>a</sup>	897.420	587.340	7.430	1.031.510					
3 <sup>a</sup>	691.120	464.180	5.410						

## GIURISPRUDENZA CASA

### Ecco quando il locatore può (e non può) rifiutare la riconsegna

Esaustiva sentenza della Cassazione in materia di riconsegna dell'immobile da parte del conduttore.

«Il principio desumibile dall'art. 1590 cod. civ., che legittima il locatore a rifiutare la riconsegna dell'immobile ed a pretendere il pagamento del canone fino alla sua rimessione in pristino, va coordinato - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione (n. 6856/98, inedita) - con il principio di cui all'art. 1227 comma 2 cod. civ., secondo il quale in base alle regole dell'ordinaria diligenza il creditore ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio il pregiudizio subito, pur senza essere tenuto all'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa e, cioè, ad un *facere* non corrispondente all'*id quod plerumque accidit*'. Ne deriva - continua sempre la sentenza della Cassazione - che «il locatore non può rifiutare la riconsegna, ma può soltanto pretendere il risarcimento del danno cagionato all'immobile, costituito dalle spese necessarie per la rimessione in pristino e dalla mancata percezione del reddito nel periodo di tempo occorrente, nel caso in cui il deterioramento dipenda da inadempimento dell'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione ex art. 1576 cod. civ.»; il locatore può, invece, - continua ancora la Suprema Corte - «rifiutare la riconsegna dell'immobile locato nel caso in cui il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo, impostogli dal contratto, di provvedere alle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione o per avere egli di propria iniziativa apportato trasformazioni o innovazioni, poiché in tal caso la rimessione in pristino richiederebbe l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa e, cioè, un *facere* al quale il locatore non è tenuto secondo l'*id quod plerumque accidit*'».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Uso aree condominiali legittimazione amministratore

Assemblea dei condomini - Deliberazioni - Maggioranza necessaria - Regolamentazione dell'uso nelle aree condominiali scoperte.

La delibera assembleare di destinazione di aree condominiali scoperte a parcheggio autovetture dei singoli condomini va approvata a maggioranza, non essendo, all'uopo, necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto al voto.

Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 1998, n. 10289, De Robertis c. Cond. Via Iacconi 11 Bari (C.c., art. 1136; c.c., art. 1136).

Azioni giudiziarie del condominio - Legittimazione dell'amministratore - Legittimazione attiva - Limiti.

Il potere-dovere di «compiere atti conservativi», riconosciuto all'amministratore di condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c. si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di chiedere non soltanto le necessarie misure cautelari (avuto riguardo a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni), ma anche il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni, e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto (nella specie, domanda, ex art. 700 c.p.c., di passaggio su fondo finitimo per l'esecuzione di indifferibili lavori di manutenzione dei muri perimetrali del fabbricato), senza che assuma rilievo, in contrario, né la circostanza che la vertenza sia stata introdotta con ricorso ex art. 700 c.p.c., né che il ricorso stesso sia stato presentato da un precedente amministratore privo dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10474, San Pancrazio srl c. Cond. Porto Salvo Alassio. (C.c., art. 1130; c.c., art. 1131).

## PIANO DISMISSIONI

### Difesa, 500 richieste per immobili

Comprare caserme, fari o poligoni di tiro piace ai comuni italiani. Il piano di dismissioni del patrimonio immobiliare del demanio della difesa sta ottenendo un ampio consenso tra gli enti territoriali, che avrebbero già prenotato buona parte dei 302 beni che il ministero ha immesso sul mercato.

In circa due mesi, cioè da quando la Consap spa, la concessionaria per i servizi assicurativi pubblici controllata dal ministero del tesoro, ha iniziato a gestire operativamente il programma di dismissione, sono già arrivate oltre 500 richieste di acquisto, e gli immobili effettivamente venduti o quantomeno gestiti, dal dicastero e dai comuni sulla base di accordi di programma, sono circa 30, per un controvalore di 70 miliardi di lire. Dell'andamento del piano di smobilizzo di parte del demanio della difesa ha parlato l'amministratore delegato della Consap, Luigi Scimia, nel corso dell'audizione che si è svolta presso la commissione difesa della camera, presieduta da Valdo Spini. Scimia ha detto che la dismissione sta procedendo a ritmi serrati, e questo nonostante gli ostacoli, principalmente di carattere giuridico.

## RECENSIONI

## Compravendite

Giuseppe Rebecca, Massimo Simoni, *Preliminari di compravendita immobiliare*, Giuffrè ed., pp. XII + 246, lire 34.000

La trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare viene esaminata con l'aiuto di esemplificazioni pratiche, modelli e schemi operativi.

Rosa Serrano, *Come acquistare e vendere un immobile*, III edizione, Buffetti ed., pp. X + 154, lire 25.000

Una guida essenziale all'acquisto della casa, con riferimenti normativi e consigli pratici.

## Condominio

Francesco Landolfi, *Diritti e obblighi del condòmino*, premessa di Dante Testa, Edizioni giuridiche Simone, pp. 160, lire 15.000

L'abbcici per il condòmino, con pronte risposte ai dubbi più immediati in tema di problemi condominiali.

Francesco Landolfi, *L'amministratore di condominio*, Edizioni giuridiche Simone, pp. 160, lire 15.000

Un agile manuale per affrontare le questioni che s'incontrano nel gestire il condominio

## Edilizia

Luigi Franco Lamanna, Anna-Laura Bellicini, *L'umidità nelle murature. Analisi, tecniche e materiali per il risanamento*, Carocci ed., pp. 148, lire 30.000

Con un taglio operativo vengono proposte soluzioni al problema tecnico dell'umidità, per conservare al meglio il patrimonio architettonico.

Francesco Landolfi, *Guida alla licenza edilizia*, Buffetti ed., pp. XII + 2462, con un dischetto, lire 52.000

Fra i problemi illustrati: la concessione, l'autorizzazione, il silenzio della P.A., i vizi dell'atto amministrativo. Con un formulario e appendice normativa.

## Giustizia

Giuseppe Gargani con Carlo Pannella, *In nome dei pubblici ministeri. Dalla Costituente a Tangentopoli: storia di leggi sbagliate*, premessa di Marco Boato, Mondadori ed., pp. XII + 198, lire 26.000

L'irresistibile ascesa dei pubblici ministeri dalla Costituzione ad oggi: un'analisi spietata, minuta, amara di fallimenti, errori, incongruenze della giustizia e della politica giudiziaria.

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

L'inquilino se la ride...  
Contro il blocco degli sfratti commerciali (e An...)  
I dati della Confedilizia

*La stampa* del 12/11 pubblica questa "lettera firmata": «Sono un operaio sessantenne in pensione. Con i soldi della liquidazione e qualche risparmio ho acquistato un alloggio di mq 50 al Nichelino, dove abitavo. Due anni fa mi sono sposato e trasferito. Ho affittato tale alloggio ad un ragazzo, figlio di una famiglia vicina, il quale ha pensato bene, dal settembre 1997, di non pagare più il canone di affitto. Per intentare causa di sfratto ho dovuto pagargli il riscaldamento 1997/98, le spese di condominio ed il rinnovo annuale del contratto di locazione (malgrado tutto). Ora vorrei chiedere a chi di dovere visto che sto nuovamente scaldando a mie spese, devo continuare a farmi ridere in faccia da questo individuo e dagli inquilini della casa dato che lui si vanta di fare quello che vuole? E fino a quando? È possibile che i governanti si preoccupino sempre di concedere proroghe agli sfrattati, ma non si mettano mai dalla parte dei piccoli e maltrattati padroni di casa?».

Artemio Nardi di Roma scrive al *Roma* (17/11): «Chiusa la crisi di Governo, la vita parlamentare ricomincia. E ricomincia anche il tormentato viaggio della legge di riforma delle locazioni. Sarei curioso di sapere se l'Udr, che sia alla Camera sia al Senato ha sempre votato contro il progetto dell'Ulivo, adesso che è entrata in maggioranza opererà un voltafaccia e voterà quel progetto che fino a ieri ha pesantemente e in ogni sede avversato. Una questione di coerenza (e di facciata)». Il Direttore così risponde: «*La domanda andrebbe rivolta non a noi del «Roma» ma ai parlamentari dell'Udr. Comunque dubito che essi saranno coerenti sulle iniziative parlamentari con le precedenti posizioni politiche stando a quanto sta accadendo nella tormentata Regione Campania. Sembra che di questi tempi in politica la coerenza non paghi.*».

Lamberto Gattai di Firenze si sfoga con *la Nazione* (18/11): «Le modalità di determinazione dei nuovi estimi catastali prevedono per i contribuenti una ulteriore forte stangata, aggravata dalle devastanti ripercussioni su Ici, addizionali regionali e comunali, Tarsu, ecc. Premesso che di tasse sulla casa non se ne può più, essendo già aumentate più di dieci volte dal 1980, non sarebbe male che il Ministero delle Finanze facesse almeno capire ai proprietari fino a quale percentuale di aumento sugli attuali gravami potrà giungere questa ennesima mazzata. Infatti c'è il proprietario palazzinaro e il proprietario pensionato con la sola prima casa. Personalmente, come tanti altri, vivo con grande apprensione l'attesa di questo nuovo balzello. Ormai sugli ottanta anni, col sostegno della sola pensione di annata, temo di non poter fronteggiare maggiori forti spese fiscali. E allora? La casa mi è costata cinquant'anni di sacrifici, penso di meritarmi di finirci la vita».

Contro il (proposto) blocco degli sfratti commerciali si scaglia da Ferrara il lettore del *Roma* (21/11) Nestore Giovannini: «Si parla di bloccare gli sfratti per i negozi. Cioè, in concreto, di lasciare immutati i canoni di affitto per gli esercizi commerciali ancora per anni e anni (perché in questo si traducono i blocchi degli sfratti). Come proprietario di un negozio dato in affitto, dovrei subire questo blocco, se la proposta diventasse legge. Il mio inquilino, però, non provvede, a sua volta, a bloccare i prezzi dei generi alimentari che mette in vendita. Perché mai, dunque, un blocco a senso unico?». Il Direttore del quotidiano così risponde: «*Personalmente sono contrario alla politica dei blocchi, che non appartiene alla logica del libero mercato. La spirale inflazionistica non dipende certamente dalla libera concorrenza ma da una politica economica e sociale basata sul mantenimento dell'esistente senza preoccuparsi di investimenti nei nuovi settori merceologici. Pretendere però che al blocco degli sfratti dei negozi segua il blocco dei prezzi dei generi alimentari mi appare alquanto esagerato.*».

Sul *Corriere della sera* (23/11) questa lettera di Giancarlo Manani di Milano: «Ho apprezzato moltissimo l'idea del sindaco di Agrigento di sequestrare i motorini ai ragazzi che circolano senza casco e di restituireglieli solo dopo aver onorato la punizione con una settimana di lavoro socialmente utile o, in alternativa, con una pena pecuniaria. Analoghe punizioni vengono comminate dai giudici tedeschi in sostituzione di pene detentive. Sarei lieto se lo stesso metodo venisse applicato facendo cancellare le scritte sui muri delle città a tutti coloro che vengono colti in flagrante imbrattamento».

*La Nazione* (25/11) pubblica questa lettera di Paolo Tesi di Firenze: «Scrivo a proposito delle misurazioni in corso da parte di incaricati del Comune di Firenze, muniti di tesserini ma senza nome e cognome per motivi di riservatezza (ma quali?) e noto che in calce alla lettera inviata mi si invita il cittadino a fornire ai rilevatori alcuni documenti, tra cui le ultime bollette di Enel e di acquedotto. Cosa c'entrano questi costi con la tassa sullo smaltimento dei rifiuti? Alla faccia della legge sulla privacy! Il cittadino non deve sapere chi fa entrare in casa sua, però dovrebbe fornire a questi sconosciuti signori documenti che possono ritenersi elementi assolutamente privati».

Da Venezia, il rag. Dario Faggini scrive a *Il Tempo* (26/11): «Pare che per i commercianti l'Italia si trovi in guerra, o tutt'al più nell'immediato dopoguerra. Infatti sento dire che una organizzazione di commercianti sta premendo per una proroga degli sfratti, che è un istituto tipico dell'economia bellica, o al massimo dell'economia di un disastro dopoguerra. A me risulta che l'ultima guerra sia finita oltre 53 anni fa e che anche il dopoguerra possa considerarsi concluso da qualche decennio. Si vede che qualche commerciante crede ancora di indossare divisa ed elmetto».

Ancora sull'accesso di "estranei" alle case questa lettera di Daniele Bagnai di Firenze a *La Nazione* (29/11): «Come abitante di Firenze dotato di senso civico e rispettoso della dignità delle istituzioni trovo quanto meno singolare il rapporto che l'Amministrazione Comunale instaura con i propri amministratori in materia di politica tributaria. Ci è stata recapitata una lettera con la quale si invitano i cittadini proprietari di unità immobiliari a far accedere alle medesime i rilevatori di una ditta esterna incaricata della totale verifica delle superfici a fini meramente tributari. A prescindere dall'opinabilità della procedura che per caso analogo già oggetto di proteste in seno all'Amministrazione Provinciale non è parsa priva di rilievi neppure al garante della privacy, non ci sembra logico che l'Amministrazione Comunale attui una sorta di presunzione di sfiducia nei confronti dei propri amministratori, facendo controllare a domicilio la veridicità di dati da loro già presentati e dei quali sono evidentemente responsabili. In nome della tanto invocata trasparenza degli atti (spesso mero verbalismo) occorrerebbe che ci venissero spiegati i criteri con i quali si assoldano gli «zelanti» sceriffi per rincorrere il cittadino «potenziale evasore» da parte di un'Amministrazione Comunale che dimostra di dar veramente poco credito ai propri amministratori».

*Il Borghese* (n. 48/98) pubblica una lettera di un lettore di Bozzolo (Mantova), Angelo Rosa: «Mentre perdura la

pratica della proroga degli sfratti (che disincentiva la locazione e crea un mercato nero), mentre tante famiglie cercano inutilmente casa, ci sono migliaia di case appartenenti a enti pubblici (Anas, Ferrovie), che vengono lasciate disabitate. Penso che questo comportamento sia grave perché rappresenta uno spreco di denaro pubblico ed è una distorsione del mercato che, riducendo l'offerta, spinge in alto i prezzi». Il Direttore così risponde: «Gli alloggi vuoti e semiabbandonati purtroppo sono parecchi, e quasi tutti di enti pubblici. Affittopoli ha dimostrato che in Italia l'importante è sistemare la nomenclatura; gli altri si arrangiano. Il problema degli sfratti e delle proroghe non sfiora nemmeno gli inquilini scrocconi che occupano attici e posti di potere; loro sono comodi, chisseneffrega di chi non ha un tetto o di chi ce l'ha a prezzo eccessivo».

Da Mantova, Armando Negri scrive a *il Resto del Carlino* (5/12): «I dati forniti dalla Confedilizia indicano che dal 1980 al 1997 il carico del fisco sulla casa è salito di oltre il mille per cento. La cifra si commenta da sé. A questo punto, c'è da chiedersi che cosa aspettino Governo e Parlamento, anche in vista dell'imminente e previsto aumento degli estimi catastali, a bloccare il gettito dell'Ici e a impedire ai Comuni di aumentare non solo le aliquote ma anche i loro lucrosi introiti a spese dei soli proprietari di casa».

Seconda casa, Ici ingiusta. Questo il titolo che *24 ore* (10/12) pone a questa lettera di Mario Cardini di Genova: «Fra le storture dell'Ici, mi sembra risalti quella che penalizza la seconda casa. Ogni amministrazione comunale, invocando le necessità di bilancio, fissa a suo piacimento l'entità dell'aliquota, senza che il cittadino non residente, e quindi più tartassato degli altri, abbia la possibilità, in occasione delle elezioni comunali, di esprimere consenso o censura sul modo di amministrare».

Ottavia Merlo di Casale Monferrato (Alessandria) se la prende con *Anz*: «Alleanza nazionale non perde occasione per dichiararsi un partito liberale che accetta il mercato. Mi chiedo, allora, come mai sostenga un provvedimento illiberale e contrario al mercato come la proposta di sospendere gli sfratti nel settore commerciale, avanzata da suoi parlamentari senza che il partito li abbia mai sconfessati. Forse la verità è che Alleanza nazionale, in nome di un piccolo cabotaggio corporativo, rinuncia a essere liberale e sostenitrice del mercato».

*La stampa* del 13/12 pubblica questa lettera senza firma: «Sono il genitore di uno studente universitario e desidero protestare per i criteri adottati dall'università di Torino per stabilire le tasse dovute dagli studenti. Dopo avere perso ore per capire e compilare il modulo relativo abbiamo infatti scoperto che le tasse per alcuni sono rapportate al reddito familiare, per altri invece al loro patrimonio! Infatti mentre chi ha uno o più alloggi di proprietà somma al reddito da lavoro il reddito degli immobili, chi, come noi, non ha voluto o potuto (per motivi personali) investire il suo piccolo patrimonio in un alloggio e lo ha investito in titoli, vivendo in affitto, deve sommare al reddito da lavoro il valore del suo patrimonio. In questo modo diventa molto più ricco di chi possiede molti immobili, e paga il massimo delle tasse. Invero se il nostro patrimonio fosse inferiore a lire 232.210.000 potremmo sommare al reddito da lavoro solo il 20% del valore del patrimonio e rientreremmo in una fascia intermedia, ma poiché supera questa cifra (che corrisponde al costo di un modesto alloggio) automaticamente siamo inseriti nella fascia più alta!».

Sergio Fonzo di Milano così scrive a *il Giornale* (15/12): «Con la nuova "pensata" della Guardia di finanza cioè quella di andare casa per casa, si profila un grosso pericolo: basta che un tizio si presenti a un cittadino anziano e pensionato, dichiarandosi ispettore della Guardia di finanza per gli accertamenti consentiti dalla legge e ottenendo in tal modo accesso alla casa e mettendo in atto il suo «diritto» di accertamento, ne combinerà di tutte. Ma chi fa certe leggi, dove ha il cervello? Auspico che tutti i media italiani mettano in atto una robusta campagna informativa di prevenzione, dicendo ai cittadini che prima di aprir l'uscio a un sedicente ispettore della Guardia di finanza, si facciano dare generalità e numero di matricola e (sempre prima di aprire) lo verifichino telefonicamente presso il comando locale della Guardia di finanza. È questo il solo ed efficace deterrente preventivo possibile».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**Passerella ciclopedonale - Comune di Bergamo.** Per realizzare una passerella che permetta a pedoni e ciclisti di attraversare lo scalo ferroviario, il Comune di Bergamo ha stanziato la ragguardevole cifra di 5 miliardi.

Raffaele Costa

### Agevolazioni "prima casa" tra il 1° 1.'92 e il 24.3.'93.

Tutti coloro i quali hanno acquistato la "prima casa" tra il 1° 1.'92 e il 24.3.'93 hanno diritto al rimborso per le maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali versate nella misura ordinaria, anziché agevolata. Lo ha chiarito il Ministero delle Finanze con la circolare 277/E del 30.11.'98, attraverso l'analisi delle numerosissime norme di legge che si sono negli anni succedute sull'argomento.

In materia di agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", fino al 31.12.'91 risultavano applicabili le disposizioni del d.l. 12/85, convertito dalla l. 118/85, sulla base di varie proroghe dei termini. A decorrere dal 1° 1.'92, il regime di favore fu previsto, in via permanente e con nuovi requisiti, dalla l. 415/91. Ma le condizioni furono immediatamente modificate dal d.l. 14/92 e da successivi decreti-legge, tutti mai convertiti in legge, con effetto dal 22.1.'92. La situazione si stabilizzò con la conversione in legge (n. 75/93) del d.l. 16/93.

Proprio quest'ultimo provvedimento, nel ridelineare i contorni della fattispecie agevolata, stabilì l'estensione retroattiva delle norme di favore - con diritto a rimborso delle maggiori imposte eventualmente assolte in misura ordinaria - agli atti posti in essere successivamente al 1° 1.'92, per i quali il contribuente che non aveva potuto richiedere i benefici previsti dalla l. 415/91 comprovasse la sussistenza delle condizioni e dei requisiti indicati dalle disposizioni dell'ultimo provvedimento della lunga serie.

Ora le Finanze hanno chiarito - sulla base di un parere fornito dal Consiglio di Stato - che tale possibilità è ammessa non solo per gli atti posti in essere nei periodi durante i quali non avevano spiegato effetti le norme dei decreti-legge succedutisi (dal 1° 1.'92 al 21.1.'92 e dal 20.7.'92 al 25.7.'92), ma anche per quelli realizzati nel vigore di tali provvedimenti.

Quanto al termine applicabile per la validità delle istanze di rimborso, il Ministero si uniforma al parere del Consiglio di Stato nel senso di ritenere ammissibili le domande presentate nel termine ordinario di tre anni, nonostante la previsione di un termine inferiore per talune specie di atti.

## CONFEDILIZIA SERVIZI



I volumi sulle "locazioni transitorie" e la "responsabilità in ambito condominiale" che raccolgono gli atti dell'ultimo Convegno del Coordinamento legali, tenutosi nel settembre scorso. Sono già stati inviati - oltre che a tutti i relatori - a tutte le Associazioni territoriali (a disposizione dei soci per la consultazione) e a tutti i partecipanti



Agenda 1999 del contribuente, predisposta dal Ministero delle Finanze. È già stata inviata a tutte le Associazioni territoriali

## Adeguamento degli impianti nei fabbricati, attenzione ai facili allarmismi!

Con il 31 dicembre è scaduto il termine per adeguare gli impianti degli edifici civili alle misure minime previste dalla legge 46/90 e subito è iniziata una campagna stampa che, ricordando tutta una serie di controlli e di possibili sanzioni, sta creando non poche preoccupazioni anche fra coloro che gli impianti li avevano già da tempo in regola.

Questa sottile forma di terrorismo psicologico può però portare ad ottenere risultati del tutto opposti. C'è il rischio infatti che, di fronte a questo continuo susseguirsi di notizie allarmistiche, il proprietario di casa, già oberato di preoccupazioni per quanto concerne la gestione del proprio immobile (nuovi contratti di locazione, nuove modalità di registrazione, scadenze connesse agli adempimenti fiscali, verifiche urbanistiche, verifiche delle superfici per le tasse comunali, verifiche di idoneità statica, ecc.) preferisca gettare la spugna e non eseguire alcun lavoro confidando in una possibile futura semplificazione o sanatoria.

È troppo frequente infatti il caso di coloro che, prontamente messi in regola con le nuove disposizioni normative, si sono visti poi penalizzati nei confronti di quelli che, consci del fatto che i controlli non vengono effettuati per incapacità del pubblico apparato, hanno atteso l'emanazione di successivi provvedimenti di proroga o nuove disposizioni con interventi meno onerosi.

Questo modo di operare da parte del legislatore sta alimentando un clima di sfiducia verso le Istituzioni e tende a portare il cittadino a scegliere la strada più semplice dell'attendere tempi migliori anziché eseguire interventi costosi ed in alcuni casi di non comprensibile utilità.

Del resto, anche una recente indagine ISTAT ha dimostrato come gli incidenti domestici non sono, come spesso si pensa, conseguenza di una tragica fatalità, ma la conseguenza - invece - di comportamenti errati. Le statistiche inoltre offrono una panoramica interessante anche sulle cause degli infortuni domestici, che sono in buona parte da attribuire a mancanza di attenzione e a distrazione e solo in minima parte a fattori quali elettricità e gas.

Ben consapevole che le notizie allarmistiche fanno più clamore di quelle tranquillizzanti, vorrei tentare comunque di portare un po' di serenità e di fiducia negli spaventati utenti.

Tutti gli impianti realizzati dopo il 13 marzo 1990 - data di en-

trata in vigore della legge 46/90 - devono essere realizzati a regola d'arte e se tale situazione non si riscontra va chiamato in causa l'installatore che ha eseguito l'impianto e che con la consegna della dichiarazione di conformità ha assicurato la corretta esecuzione dello stesso.

Ricordo che nessuna norma, che preveda l'obbligo di modifica degli impianti esistenti realizzati a regola d'arte, è stata emanata dopo tale data.

Anche per gli impianti realizzati prima di tale data esistevano le norme tecniche alle quali riferirsi (CEI-UNICIG) e precise disposizioni dei Ministeri dell'Industria e degli Interni che dovevano essere rispettate, ma nonostante ciò l'ignaro utente si ritrova spesso a dover sborsare delle somme per rimediare a lavori fatti da persone che molto probabilmente tali norme non le conoscevano.

Ecco allora l'importanza di comprendere il motivo per cui si debba adeguare un impianto e conoscere se

l'installatore che l'ha eseguito ha operato correttamente con competenza e professionalità.

Riprendo quanto ho avuto modo in più occasioni di ricordare ai proprietari di casa sull'opportunità che gli stessi si rivolgano ad un tecnico di loro fiducia, esperto nella materia impiantistica, per far verificare l'idoneità delle installazioni eseguite. La verifica permetterà di conoscere se l'impianto è o meno sicuro e nel caso fossero necessari degli interventi, il tecnico sarà in grado di indicare la soluzione migliore, possibilmente mantenendo la situazione in atto senza particolari interventi di costose sostituzioni. Con le indicazioni del tecnico di fiducia si potranno poi richiedere agli installatori i preventivi per l'esecuzione dei lavori e dopo averli confrontati, affidarsi a quello che si ritiene più conveniente.

**Michele Vigne**  
Responsabile Gruppo  
di lavoro Tecnico Confedilizia

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

I senatori Serena e Manfroi, della Liga Veneta Repubblica, in un'interrogazione parlamentare propongono di prolungare a sei anni il termine per la prescrizione di accertamento dei tributi comunali.

Identica proposta viene avanzata, in un'interpellanza, dai deputati Gambato e Signorini, del gruppo misto.

Il deputato di An Pampo interroga il ministro delle Finanze chiedendogli iniziative per impedire che l'incremento della Tarsu, una volta mutata in tariffa, abbia conseguenze per le famiglie numerose.

La sen. Manieri (Sdi) denuncia, in un'interrogazione al ministro dell'Interno, la morosità del Ministero per immobili adibiti a caserme dei carabinieri.

L'on. Cento, dei Verdi, interroga i ministri della Sanità e dell'Ambiente per sollecitare verifiche in merito al rispetto delle disposizioni contro l'inquinamento elettromagnetico.

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Foti (An) sui Consorzi di bonifica il ministro per le Politiche agricole, De Castro, ricorda i limiti della legislazione statale in materia, che non sono derogabili dalle Regioni.

Sempre il ministro De Castro, rispondendo all'on. Storace (An), ricorda che le Regioni sono tenute a rispettare la sentenza della Corte costituzionale in ordine al diritto dei proprietari di chiedere la sospensione del pagamento dei contributi di bonifica.

L'on. Lucchese, del Ccd, sollecita al ministro delle Finanze, da lui interrogato, la possibilità di pagare l'Ici con carta di credito.

Un gruppo di senatori di An, primo firmatario Reccia, in un'interrogazione al presidente del Consiglio ricorda che i prefetti hanno la possibilità di accertare la disponibilità di immobili non utilizzati o abbandonati di proprietà di enti pubblici per utilizzarli a favore di "sfrattati, vecchi, bisognosi".

Il deputato leghista Luciano Dussin chiede al presidente del Consiglio, in un'interrogazione, di soprassedere all'incasso di arretrati (causati dalla revisione delle rendite catastali) dell'imposta straordinaria sugli immobili, nei casi di "palese buona fede del contribuente".

Rispondendo a un'interrogazione del deputato Migliori (An), il ministro Visco conferma che gli emigrati non si possono giovare, allo stato della legislazione, dell'agevolazione prima casa sull'Irpef.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

### Tosap, art. 660 cpc e successioni

La Commissione tributaria provinciale di Crotone ha sollevato eccezione di costituzionalità a proposito dei criteri stabiliti per la determinazione delle tariffe della Tosap.

Il Pretore di Reggio Calabria ha chiesto alla Corte di esaminare l'art. 660 ultimo comma cpc, che appare "costituzionalmente illegittimo nella parte in cui non esclude la necessità da parte dell'ufficiale giudiziario di spedire avviso all'intimato a mezzo di lettera raccomandata, e allegare all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione, nell'ipotesi in cui la notifica dell'atto di intimazione sia avvenuta ai sensi dell'art. 143 cpc".

La Commissione tributaria provinciale di Firenze ha sollevato questione di illegittimità costituzionale a proposito dell'art. 24 del dlgs. 31.10.90 n. 346, nella parte in cui non prevede la deducibilità delle spese di ultima malattia sostenute dal coerede il quale abbia rinunciato all'eredità. Nella stessa ordinanza si solleva anche eccezione avverso la normativa che consente l'applicazione a partire dal 1° gennaio 1992 delle tariffe d'estimo rideterminate ex decreto legislativo n. 568/93 limitatamente alle imposte dirette.

**Mobilio - Regione Campania.**  
Per il solo 1996 l'amministrazione regionale ha speso 3 miliardi e 517 milioni per l'acquisto di mobili e arredi per ufficio.

*Raffaale Costa*

## CURIOSITÀ

### Kg 2,650 di locazioni

Gli atti parlamentari (compresi sia quelli della Camera dei deputati che quelli del Senato) inerenti la nuova legge per le locazioni abitative (cd. legge Zagatti, dal nome del suo relatore) pesano - esattamente - kg 2,650.

Un bel peso, non c'è che dire...

## Acqua cara sempre più cara

L'esborso medio di una famiglia italiana per i consumi domestici di acqua risulta, secondo calcoli di organizzazioni di consumatori, pari a 338456 lire l'anno. Un terzo di questa cifra è costituito dal canone per la fognatura (circa 33 mila lire), mentre ben 94 mila lire è l'importo rappresentato dal canone per la depurazione. Ciò significa che più di un terzo della cifra pagata sulle bollette dell'acqua se ne va in canoni.

Va notato che la quota di tariffa per la depurazione si paga anche, per esplicito disposto di legge (art. 14, l. 36/94, cosiddetta legge Galli), nel caso il Comune sia sprovvisto del servizio di depurazione. Un terzo degli abitanti della Penisola vive in Comuni che appunto sono senza impianto o con impianto non funzionante (ma introitano il canone). Quanto agli impianti esistenti, secondo il Ministero dell'Ambiente un terzo circa è fuori dai requisiti di legge.

La situazione del '99 non conoscerà né alleviamenti né miglioramenti. Infatti è previsto (cfr. Cn genn. '99) che il corrispettivo dei servizi di depurazione e fognatura costituisca (art. 31, c. 28, l. 448/98) quota di tariffa, e dunque venga a scontare l'Iva con l'aliquota del 10%. A balzello, quindi, si aggiunge balzello. La bolletta dell'acqua sarà in tal modo costituita per oltre il 40% dai costi non relativi al consumo di acqua.

## Prg: incarichi per 2.000 miliardi

Secondo una stima del presidente dell'Associazione nazionale urbanisti, Daniele Rallo, ogni anno vengono approntati strumenti urbanistici (piani regolatori generali e relative varianti) che interessano un quinto della popolazione italiana. I piani attuativi, sia pubblici sia privati, sono poi stimati in due-tre l'anno per Comune. Complessivamente, la spesa sostenuta per la redazione di tali strumenti urbanistici è valutabile fra i 1.500 e 2.000 miliardi di lire l'anno.

Forse, se si spendesse meno in progetti e più in recuperi...

## Tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat Ripartizione fra locatore e conduttore

<b>AMMINISTRAZIONE</b>			
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C		
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L		
<b>ASCENSORE</b>			
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C		
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L		
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L		
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C		
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L		
Ispezioni e collaudi	C		
<b>AUTOCLAVE</b>			
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L		
Manutenzione ordinaria	C		
Imposte e tasse di impianto	L		
Forza motrice	C		
Ricarico pressione del serbatoio	C		
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C		
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI</b>			
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L		
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C		
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L		
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C		
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L		
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C		
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L		
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C		
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA</b>			
Installazione e sostituzione degli impianti	L		
Adeguamento degli impianti e leggi e regolamenti	L		
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C		
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C		
Lettura dei contatori	C		
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C		
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>			
Installazione e manutenzione straordinaria	L		
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C		
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C		
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>			
Installazione e sostituzione dell'impianto	L		
Acquisti degli estintori	L		
Manutenzione ordinaria	C		
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C		
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>			
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L		
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C		
<b>PARTI COMUNI</b>			
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L		
Manutenzione ordinaria grondaia, sifoni e colonne di scarico	C		
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L		
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C		
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L		
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C		
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L		
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C		
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C		
Installazione e sostituzione di serrature	L		
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C		
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L		
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C		
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>			
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L		
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C		
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C		
Rifacimento di chiavi e serrature	C		
Tinteggiatura pareti	C		
Sostituzione di vetri	C		
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C		
Verniciatura di opere in legno e metallo	C		
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L		
<b>PORTIERATO</b>			
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L C	10%	90%
Materiale per le pulizie	C		
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.).	L C	10%	90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L C	10%	90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L		
<b>PULIZIA</b>			
Spese per l'assunzione dell'addetto	L		
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C		
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L		
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C		
Materiale per le pulizie	C		
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L		
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C		
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C		
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	C		
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C		
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L		
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C		
<b>SGOMBERO NEVE</b>			
Spese relative al servizio, compreso i materiali d'uso	C		
<i>Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.</i>			
<b>LEGENDA:</b> L = locatore, C = conduttore			

## DALLE RIVISTE...

## A chi intitolare una strada: cosa dice la legge

### Privacy e condòmini morosi

### Garages e cantine senza Tarsu

Il *Corriere tributario* (n. 46/98) pubblica uno studio di Gaetano Caputi su "Agevolazioni per l'acquisto della prima casa e successione di norme". Sul n. 49 della stessa rivista Franco Ricca scrive delle nuove sanzioni per registro, successioni e donazioni.

Su *La rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/98) vari articoli di Maurizio De Tilla (sulla determinazione e revisione delle tabelle millesimali, sulla ripartizione delle spese di riscaldamento e sulla ripartizione delle spese condominiali in caso di acquirente).

Dante De Paolis svolge su *La finanza locale* (n. 11/98) alcune "prime riflessioni" sul riordino dei tributi locali operato dal d.lgs. n. 446/97.

"Una decisione problematica sulla sanatoria dei contratti assistiti": questo il titolo dello studio col quale Marilisa d'Amico commenta su *La proprietà edilizia* (n. 6/98) la sentenza della Corte costituzionale sulla legge di sanatoria dei patti in deroga.

*Rassegna tributaria* (n. 5/98) pubblica un interessante studio di Raffaello Lupi dal titolo "Prospettive di riforma in tema di tassazione degli immobili". Sullo stesso numero della stessa rivista, articolo di Federico Pica dal titolo: "La "Cosap" e le emergenze della finanza locale".

"La casa ecologica" è l'argomento trattato nel dossier dell'inserto *Salute* (n. 162/98) de "la Repubblica".

Su *Gente Money* (n. 12/98) Saverio Fossati tratta di "tutti gli appuntamenti di legge per i proprietari di casa" (delle varie scadenze, cioè).

Tutte le disposizioni di intitolazione di una strada sono pubblicate sulla rivista *Anci* (n. 11/98).

*Dedalo* (n. 9/98) ospita un articolo di Marcello Botta sugli incentivi fiscali e le responsabilità del committente.

"La privacy e i condòmini morosi" è l'argomento che Tiziana Casagrande tratta su *L'Amministratore immobiliare* (n. 9/98).

Ubaldo Perrucci scrive sul *Bollettino tributario* (n. 18/98) un articolo intitolato "Ancora tributi sugli immobili?".

Elisabetta Zanon commenta sulla *Rivista di diritto agrario* (n. 4/97) una sentenza della Cassazione sui "criteri discretivi tra affitto di azienda e locazione di immobile urbano ad uso industriale".

*Italia Casa* (n. 11/98) pubblica un'intervista col Presidente confederale dal titolo "Casa, la tassa va a mille".

"La giurisprudenza esclude garages e cantine dalla Tarsu": è il titolo dello studio di Luigi Fiaccola su *Consulenza casa* (n. 10/98) nel quale viene ampiamente commentata la sentenza della Commissione tributaria di Parma ottenuta dalla locale Confedilizia e diffusa in sede nazionale dalla Confedilizia centrale.

Sul n. 596/98 di *Consulente immobiliare* segnaliamo l'articolo nel quale Brunello De Rosa tratta degli interventi di ristrutturazione edilizia gratuiti. Sul n. 597/98 della stessa rivista le quotazioni immobiliari di oltre 1100 comuni non capoluogo.

"Case bianche" s'intitola il servizio di Maria Dal Lago e Aretta Monesi che appare su *Capital* n. 12/98 (con segnalazioni di case di montagna).

*Il mondo* (4.12.98) pubblica un articolo di Julia Giavi Langosco e Marco Maroni intitolato "Quando il mattoncino frutta più di Bot e Btp. Case in rendita".

Nunzio Izzo pubblica su *Giustizia civile* (n. 10/98) una nota a sentenze dal titolo "Brevi note in tema di autonomia contrattuale in materia di locazione".

Dell'evoluzione normativa del prelievo sui rifiuti (dalla tassa alla tariffa) si occupa Renato Labriola su *Nuova Rassegna* (n. 19/98).

Carlo Villani pubblica una nota a sentenza (Successione di norme edilizie in tema di distanze legali) su *Giurisprudenza italiana* (n. 9/98), che pubblica anche note a sentenze di Enrico Del Prato (Il recesso del conduttore e la comunicazione dei gravi motivi) e Oreste Mario Caputo (Peep, convenzione e obbligo a contrarre). Sul successivo numero della stessa rivista, nota a sentenza di Elio Bergamo sull'oggetto del diritto di abitazione riservato al coniuge superstite.

Da *Immobili & Proprietà* (n. 11/98) segnaliamo lo studio di Saverio Fossati sul tema dell'accatastamento dei rustici e degli immobili condonati.

Per concludere, diversi articoli - come sempre - da segnalare da *il fisco*. Sul n. 43/98, Stefano Baruzzi tratta dell'indetraibilità dell'Iva nelle locazioni abitative e Stefano Chirichigno e Gianluca Stancati sviluppano il tema degli immobili ad uso foresteria. Sul n. 44, Francesco Capasso tratta della riforma della finanza locale. Sul n. 45, Guerrino Sozza e Alessandro Bampo trattano della gestione e vendita di immobili in Italia da parte di società non residenti e Stefano Baruzzi ancora dell'indetraibilità totale dell'Iva nelle compravendite immobiliari. Dell'imposta comunale sugli immobili trattano sul n. 46 Francesco Vittorio Gravina e Francesco Tagliafierro.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

**Manager gitani** - *Comune e Provincia di Roma*. Il Comune di Roma, fra il '97 e il '98, con delibera 4698 del 31.10.97, ha finanziato con 130 milioni un corso di formazione per insegnare a 18 zingari disoccupati come diventare manager nel settore «riciclaggio rifiuti». La Provincia, con un successivo intervento, ha impegnato 48 milioni per inserire «socialmente e lavorativamente» i 18 neomanager gitani. Il corso, curato dal comitato Chances, ha previsto 300 ore di insegnamento sugli aspetti culturali e tecnici del concetto di rifiuto per i nomadi, concetto di rifiuto organico secco e umido, e importanza della materia organica. Costo totale, come dicevamo, 130 milioni. Pari a 7.200.000 lire per ogni zingaro indottrinato.

Raffaele Costa

## MINISTERO LAVORI PUBBLICI

### Stabilite le deleghe ai sottosegretari

Le deleghe per l'attività dei tre sottosegretari ai lavori pubblici Antonio Bargone, Gianni Francesco Mattioli e Mauro Fabris sono state stabilite dal Ministro Enrico Micheli con un decreto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Bargone avrà il compito di coordinare gli affari della direzione generale dell'edilizia statale e dei servizi speciali e gli interventi straordinari in Belice. Potrà inoltre partecipare alla commissione per Roma capitale. Insieme a Mattioli, Bargone dovrà coordinare gli affari e le competenze amministrative dell'ANAS e del settore autostradale.

A Mattioli spetta invece la competenza sulla direzione generale della difesa del suolo e, in assenza del Ministro, la guida come presidente del comitato per l'edilizia residenziale (CER).

Fabris, che dovrà coordinare la direzione generale delle opere marittime, ha le deleghe per le attività del consiglio superiore dei lavori pubblici, del comitato per l'albo nazionale dei costruttori e per i contratti; dell'ispettorato generale per la circolazione e la sicurezza stradale; dell'ispettorato tecnico sui lavori pubblici.

## MILANO

### Guerra decisa ai "graffitari"

Guerra decisa della Giunta di centro-destra di Milano ai "graffitari". Una somma da 500mila lire a 1 milione (a titolo di "premio di collaborazione") verrà versata dall'Amministrazione a chiunque, mediante una segnalazione alle forze dell'ordine, riuscirà ad assicurare alla giustizia gli imbrattatori ed i vandali.

Il Sindaco Albertini assumerà in proposito un'apposita ordinanza, richiamandosi al Testo Unico delle leggi comunali e provinciali del 1934 nonché alla legge 142/90 ed all'art. 1989 del Codice civile (promessa al pubblico).

Soddisfazione è stata espressa dal Touring Club italiano e dalla locale Confedilizia (Assoedilizia), che aveva denunciato che a Milano sono deturpati oltre un milione e mezzo di metri quadrati di facciate, con un danno di oltre 100 miliardi di lire. Gli stabili del capoluogo lombardo colpiti dall'onda colorata sono almeno 17 mila e la spesa per condominio ai fini della ripulitura si aggira sui 5 milioni.

## Imbrattatori di muri: tassare gli "aerosol"

I deputati Scali e Paissan (del gruppo Verdi-l'Ulivo) hanno presentato una puntuale proposta di legge per la salvaguardia dei monumenti, e in generale degli immobili, dai danni prodotti con vernici *spray*. Nella relazione giustamente essi rilevano che tanto che gli imbrattatori vengano ritenuti "vandali metropolitani" quanto che si vogliano distinguere "scarabocchieri" da "graffisti", attribuendo a questi ultimi "una qualche vocazione artistica", il risultato resta sempre lo stesso: spese elevatissime e danni.

La proposta prevede, fra l'altro, un'imposta erariale di consumo del 30% del prezzo di vendita di ciascun contenitore aerosol. Per gli imbrattatori è anche prevista la pena accessoria della rimessione in pristino della cosa danneggiata.

Il testo del progetto di legge è a disposizione delle Associazioni territoriali che lo richiedano alla Sede centrale.

## ANACI

### Congresso in aprile

L'ANACI, la più rappresentativa associazione di amministratori immobiliari, terrà il suo Congresso dal 20 al 30 aprile in Sardegna, in coincidenza con la famosa sagra cagliaritana di Sant'Efisio (1° maggio).

Chi intende partecipare è stato invitato a dare al più presto la propria adesione.

### Dagli enti locali più attenzione per il patrimonio immobiliare

Si moltiplicano le iniziative degli enti locali per censire il proprio patrimonio immobiliare oppure affidarne la gestione ad una società. Dal Comune di Napoli a quello di Milano, dallo Iacp di Bari a quello di Pozzuoli, dalla Provincia di Genova al Comune di Biella, sono numerosi gli appalti già indetti o in corso per affidare in gestione gli immobili o la loro manutenzione oppure per compierne la ricognizione.

Sia pure con fortissimo ritardo, comincia a entrare nella mentalità degli amministratori locali il concetto che il patrimonio immobiliare pubblico deve essere curato, mantenuto, migliorato e deve servire, da un lato, a porre rimedio a quelle situazioni familiari che non riescono a inserirsi nel mercato, e, dall'altro, a produrre redditività adeguata. Si segnala che il Comune di Milano intende mettere in vendita, in un triennio, 9mila alloggi, per un previsto ricavo di 160 miliardi di lire nel primo anno.

## Annuario agenti



Annuario Fiaip 1998. Reca nomi, indirizzi, telefono e fax di tutti gli associati

## Contratto tipo



Gente Money di gennaio pubblica - oltre che un'intervista al Presidente confederale - il contratto tipo Confedilizia per gli usi abitativi, già pronto per essere utilizzato

## Ambiente & sicurezza



Primo numero della nuova rivista di 24 ore

## Quali conseguenze per il tardivo adeguamento dello statuto dell'Associazione

Chiarimenti sul regime fiscale degli enti non commerciali (fra cui le associazioni) sono stati forniti dal Ministero delle Finanze con la circolare 22/E del 22/1/99.

Di interesse per le Associazioni aderenti alla Confedilizia (che erano state più volte e per tempo avvertite, tramite circolari, della necessità di provvedere alle modifiche statutarie, dopo che la questione era stata esaminata dal Coordinamento tributario della Confederazione) si segnala quanto precisato a proposito delle scadenze del 31/12/98, termine entro il quale gli statuti dovevano essere adeguati mediante l'introduzione delle clausole indicate nel d.lgs. 04/12/97, n. 460, al fine di poter godere del regime fiscale agevolato.

Il Ministero chiarisce anzitutto che l'adeguamento degli statuti nel termine rende applicabile il regime agevolato per l'intero periodo d'imposta 1998. Quanto alle associazioni che non avessero provveduto all'adempimento in tempo utile, la circolare chiarisce che per esse vi è la possibilità di adeguare gli statuti anche nei periodi di imposta successivi. In tal caso, però, le conseguenze saranno distinte: ai fini delle imposte sui redditi, l'adeguamento tardivo consentirà comunque l'applicazione delle norme più favorevoli per l'intero periodo d'imposta in corso alla data di adeguamento dell'atto; ai fini Iva, invece, il regime di favore sarà applicabile solo per le operazioni effettuate dalla data di adeguamento dello statuto.

## TOSAP

### Quando la tassa è dovuta e quando no

Tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Garage sotterraneo - Non costituisce occupazione del sottosuolo pubblico - Distinzioni.

Ai fini dell'applicabilità o meno della tassa comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'occupazione del suolo, sottosuolo o soprassuolo deve costituire in concreto apprensione della disponibilità dello spazio in maniera reversibile, tale, cioè, da incidere sull'uso di questo, senza tuttavia modificarne la natura, né comprometterne la destinazione, con possibilità di ripristinarne l'uso collettivo (a seguito della cessazione del godimento individuale) e della rimozione delle eventuali attrezzature predisposte per il suo esercizio; da tutto ciò consegue che la realizzazione di un garage sotterraneo (a differenza della posa di cavi e condutture sotterranee - n.d.r.) non è occupazione del sottosuolo pubblico, anche se il tetto del manufatto sia costituito da una strada o da una piazza, poiché, in questo caso, tale spazio perde irreversibilmente e definitivamente la qualità di parte del tessuto viario pubblico, divenendo elemento inscindibile di un immobile diverso.

[(Corte di Cassazione, sez. I civ. (Pres. Sgroi, est. Graziadei), 19 maggio 1998, sentenza n. 4976, Comune di Bolzano c. Soc. Parcheggio Walther-Waltherplatz Tiefgaragen)].

## I tributi da pagare negli uffici del Territorio

Con la circolare 294/T del 28/12/98 il Ministero delle Finanze ha illustrato le novità che caratterizzano la riscossione ed il versamento delle somme di competenza degli uffici del Territorio. In particolare, a decorrere dal 1°/1/99, sono riscuotibili presso gli uffici del Territorio e/o gli Uffici tecnici erariali le seguenti entrate.

- tasse ipotecarie;
- tributi speciali;
- imposta di bollo;
- proventi della vendita dei fogli di mappa e degli stampati a pagamento;
- sanzioni amministrative e ogni altro corrispettivo da riscuotersi con i servizi resi.

Le tasse ipotecarie versate insieme all'imposta ipotecaria e all'imposta di bollo possono essere pagate anche presso i concessionari della riscossione.

La circolare precisa che l'imposta di bollo, da corrispondersi insieme ai servizi resi dagli uffici del territorio, può essere pagata presso gli stessi uffici, in contante o con forme automatizzate.

## Fabbricati ex rurali: inutile il nuovo rinvio?

È palese e ribadito intendimento dell'Amministrazione finanziaria che si giunga all'accatastamento dei fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità. Ma le difficoltà di procedere a tale operazione - che presumibilmente interessa centinaia di migliaia di immobili - traspaiono chiare ove si pensi che il termine, fissato dapprincipio al 31/12/95 dall'art. 9, c. 9, d.l. 557/93 (convertito dalla l. 133/94), è stato via via differito al 31/12/97 (art. 3, c. 156, l. 662/96), al 31/12/98 (art. 14, c. 13, l. 449/97) e infine al 31/12/99 (art. 6, c. 4, l. 448/98: cfr. *Cn genn.* '99).

Perché tanta ritrosia all'accatastamento, da parte dei proprietari interessati? Per il semplice fatto che le continue proroghe hanno spostato in avanti il termine per la denuncia al catasto urbano, ma hanno lasciato invariata la situazione del pagamento delle imposte. Chi, prima dell'ultimo rinvio disposto dalla citata legge 448/98, avesse proceduto all'accatastamento, si sarebbe trovato in condizione di dover pagare, sui fabbricati *de quibus*, l'Ici a decorrere dal '94 e le imposte sui redditi a partire dal '93, sempre che avesse proceduto ad utilizzare le disposizioni del cosiddetto "vecchio" condono del 1985. Le varie proroghe mai hanno comportato l'estensione del periodo di sanatoria per le imposte (Ici e Irpef-Irpeg) al "nuovo" condono del '94.

La Confedilizia ha segnalato, in più circostanze, questa ripetuta anomalia, rilevando che l'unico strumento per promuovere in maniera compiuta l'auspicato accatastamento consiste nel prendere atto del rilevante peso rappresentato dal pagamento delle imposte per tutti gli anni successivi alla prima disposizione sull'accatastamento (il citato d.l. 557/93). Qualcosa è stato finalmente operato dall'ultima disposizione di legge, in quanto l'art. 6, c. 5, della l. 448/98 ha dato facoltà ai Comuni di deliberare l'esenzione dal pagamento dell'Ici per gli immobili ex rurali a decorrere "dal termine previsto per l'iscrizione al catasto", termine che, in virtù del c. 4 del medesimo articolo, è stato prorogato, come si diceva, al 31/12/99. I Comuni, dunque, hanno oggi la facoltà di esentare dal pagamento dell'Ici gli edifici ex rurali per tutte le annate dal '94 al '99.

E' chiaro che una disposizione simile è solo parziale. Infatti essa, da un lato, concede ai Comuni la *facoltà*: cioè i Comuni potrebbero tranquillamente non avvalersene. Oppure potrebbero deliberare, in merito, tardivamente, scoraggiando quindi i proprietari degli immobili già rurali.

Dall'altro lato, la disposizione

di legge nulla dice riguardo alle agevolazioni in materia di imposte erariali. Irpef e Irpeg andrebbero, dunque, pagate.

Si tratta di una duplice incongruenza. Il Ministero delle Finanze ha evidentemente compiuto un passo in avanti, ma ancora largamente insufficiente. La proroga secca a nulla serve: l'abbiamo più volte detto. La proroga con la sanatoria fiscale ha un senso solo se tale sanatoria è *certa* (e finché è facoltà e

non obbligo, per i Comuni, tale certezza non v'è) ed è *completa* (e finché si escludono dall'incentivo le imposte sui redditi completezza non v'è).

Per non trovarci a San Silvestro del '99 ancora senza accatastamento dei fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità c'è, dunque, una sola strada: disporre, per tempo, l'esenzione dal pagamento degli arretrati delle imposte sia municipali (Ici) sia erariali (Irpef e Irpeg).

## Addio ai patti in deroga

**La nuova legge per le locazioni abitative è in vigore dal 30 dicembre. Ma i «patti in deroga», si possono ancora stipulare? La risposta è negativa. I «patti in deroga» (anche senza l'esclusiva obbligatoria delle organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato, soppressa da una sentenza della Corte costituzionale) non possono più essere stipulati per la semplice ragione che la nuova legge ha abrogato le norme della legge dell'equo canone**

**che servivano a quantificare quest'ultimo (per cui non c'è più niente da derogare) e - soprattutto - perché essa ha espressamente abrogato anche la norma del 1992 che aveva introdotto i «patti in deroga». Questo comporta che - nonostante la nuova legge regoli di per sé soltanto le locazioni abitative - i «patti in deroga» non possono più essere stipulati neppure per l'uso diverso. Ora, infatti, manca la norma di riferimento.**  
**Carlo Storti Fogliani**  
**presidente**  
**Confedilizia**

da il Giornale 24.1.'99

## IMPORTANTE

### Quando chi paga il canone non è inquilino

In linea di massima il conduttore è l'unico debitore del canone di locazione (per esempio, la moglie non è debitrice in luogo o insieme al marito ed i figli conviventi non sono debitori per il padre) e, altrettanto in linea di massima, il locatore potrebbe rifiutarsi di ricevere il canone quando a pagarlo sia un terzo e cioè un soggetto che dal contratto non risulti come conduttore o, quando è previsto, come garante (art. 1180 c.c.).

Ora, se è vero che ricevere da una diversa persona rispetto al conduttore potrebbe essere indifferente per il locatore, è anche vero che la ripetuta e protratta nel tempo accettazione di canoni pagati da parte di chi non ha sottoscritto il contratto di locazione, potrebbe determinare un trasferimento di tale contratto, dall'originario inquilino alla persona che effettua i pagamenti. Infatti di regola il pagamento coincide con l'obbligazione e, nel caso della locazione, l'obbligazione di pagare il canone coincide con la condizione di conduttore.

Pertanto se il pagamento del canone da parte di persona che non sia il sottoscrittore del contratto di locazione va avanti da diverso tempo (6-8 mesi), senza contestazioni, precisazioni o riserve da parte del proprietario, la persona che effettua i pagamenti potrebbe anche sostenere fondatamente di essere divenuta il nuovo inquilino.

È bene quindi, quando si verificano casi di questo genere, che il locatore precisi a colui che effettua il pagamento che egli è disposto ad accettare il canone solo se colui che paga, dichiara di pagare in nome e per conto del primo.

## DAI MINISTERI

### Finanze

Con Decreto direttoriale 11.11.98 è stata attivata la procedura di esecuzione automatica delle volture catastali relative ad atti la cui trascrizione viene eseguita presso le conservatorie dei registri immobiliari di Biella, Catanzaro, Chioggia, Este, Isernia, La Spezia, Piacenza, Portoferraio, nonché presso il servizio di pubblicità immobiliare degli uffici del territorio di Bologna, Lodi e delle sezioni staccate di Bassano del Grappa (ufficio del territorio di Vicenza), Chiavari (ufficio del territorio di Genova), Finale Ligure (ufficio del territorio di Savona), Ivrea (ufficio del territorio di Torino), Lucera (ufficio del territorio di Foggia), Pescia (ufficio del territorio di Pistoia), Pinerolo (ufficio del territorio di Torino).

### Lavori Pubblici

Con Decreto ministeriale 8.10.98 è stato approvato il provvedimento di "Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati «Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo, sostenibile del territorio»".

## CLASSIFICHE

### Il Fisco italiano tra i più punitivi al mondo

Ci sono molte buone ragioni per vivere a Parigi, a Roma o a Bruxelles ma le tasse non sono tra queste: lo sostiene la rivista americana «Forbes» che nel prossimo numero pubblica una classifica in cui Francia, Belgio e Italia sono in testa per le loro politiche impositive «tra le più punitive» del mondo occidentale.

La classifica è stata compilata da Jack Anderson, un fiscalista internazionale alla Ernst and Young, che l'ha battezzata «indice della miseria». «È una semplice somma dei tassi fiscali più alti di ciascuna nazione sui redditi personali e societari, più l'Iva, i contributi sociali e le tasse sulla ricchezza. Più alte sono le tasse, più alto è l'indice della miseria», ha sintetizzato lo stesso Anderson.

### Inps: sotto accusa per stipendi d'oro e gestione immobili

Inps sotto accusa per la gestione del proprio patrimonio immobiliare, che rimane assolutamente inadeguata anche a causa di lungaggini burocratiche, e per gli stipendi d'oro di cui hanno finora continuato a beneficiare quei dirigenti la cui promozione era stata peraltro "bocciata" dal Consiglio di Stato. Su entrambe le questioni è intervenuto l'ex ministro del lavoro, Tiziano Treu, con le risposte date ad alcune interrogazioni presentate al Senato per iniziativa di Donato Manfroi (ex lega, ora al Gruppo misto) e del rappresentante di An, Riccardo De Corato. Innanzitutto la questione dei dirigenti "superpagati", nonostante la loro nomina sia stata dichiarata illegittima. Si tratta delle nomine a dirigente superiore fatte nel 1992 dal comitato esecutivo dell'ente, parzialmente annullate appunto dal supremo organo della giustizia amministrativa. Nella risposta data al sen. Manfroi, Treu rileva che l'istituto "sta procedendo a dare completa attuazione alle decisioni del predetto organo (il Consiglio di Stato, ndr) giurisdizionale mediante l'indizione, ora per allora, di un ulteriore turno di avanzamenti". Peraltro - spiega l'ex ministro del lavoro - "il contratto collettivo nazionale per l'area della dirigenza, per il triennio 1995-1997, ha previsto, all'art. 36, la conservazione del trattamento economico in godimento in favore dei dirigenti superiori interessati".

L'Istituto per la previdenza sociale sconta inoltre anche l'inadeguatezza della gestione del proprio patrimonio immobiliare. Nel 1995 infatti questo settore ha fruttato appena 819 milioni di lire contro i sei miliardi 200 milioni dell'anno prima. Il piano di vendita degli immobili nello stesso anno ha fruttato solo un miliardo 200 milioni contro 698 miliardi preventivati. L'interrogazione di De Corato si sofferma in particolare sui risultati del '96, precisando che "malgrado le polemiche e gli strascichi giudiziari seguiti all'inchiesta giornalistica sugli affitti di favore praticati dall'Inps e da molti altri enti pubblici, anche nel 1996 l'Inps ha rilevato un utile poco più che irrisorio dal proprio patrimonio immobiliare, ammontante a soli 13,8 miliardi". Di questo importo, per di più, la maggioranza - nove miliardi - è rappresentata dal versamento di canoni arretrati da parte del ministero delle finanze. Il risultato della gestione Inps - continua De Corato - corrisponde ad appena lo 0,6 per cento, una rendita fra le cinque e le otto volte inferiore a quella fornita dal patrimonio immobiliare delle società private, delle banche e dei gruppi assicurativi.

## TUTTOCONDOMINIO

### Il giardino condominiale

Si concorda con Terzaghi (Il condominio, Milano 1981, 92) quando scrive: «Il Bosisio afferma che se il giardino adempie alla funzione di cortile e lo sostituisce in tutto o in parte è chiaro che debba ritenersi parte necessaria all'uso comune; il Peretti Griva li fa rientrare in "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune"; il Rizzi e il Branca, infine, li considerano parti comuni ponendoli alla stregua dei cortili per la loro funzione di dare aria e luce alle finestre che su di esso si affacciano».

Noi pensiamo non si possa considerare il giardino alla stregua del cortile, poiché il giardino, oltre ad avere la funzione suddetta, ha una caratteristica tutta propria: quella di conservare il decoro architettonico dell'edificio, nonché di ornamento dello stesso. Assolvendo a questa precipua funzione, i giardini rivalutano i singoli appartamenti, offrendo ai proprietari una zona verde per le loro ore di riposo.

Ne consegue che non rientrando la dizione in questione nell'art. 1117 c.c. non si può parlare di presunzione di comunione nel caso in cui manchi il titolo».

La Cassazione (27 luglio 1984, n. 4451) ha puntualizzato ulteriormente che «il diritto di godere in via esclusiva di un bene condominiale, che spetti al singolo condomino di edificio, come nel caso di giardino comune conferito in uso al proprietario del piano terreno, non abilita il condomino medesimo a compiere opere di trasformazione su detto bene (nella specie, copertura con veranda), che si traducano in un pregiudizio delle utilità che esso è destinato ad apportare alle altre porzioni del fabbricato (in termini di aerazione, amenità, vedute, ecc.)».

Sullo specifico tema del *giardino pensile* si registra un'altra pronuncia del S.C. (15 marzo 1980, n. 1738), per la quale le norme sul condominio degli edifici, consentendo la divisione della proprietà per piani orizzontali, escludono l'applicazione dell'accessione anche nell'ipotesi di costruzioni, quale un giardino pensile in continuazione di una terrazza a livello annessa ad un appartamento, facenti corpo con l'edificio condominiale, ma sporgenti dalla sua linea verticale e gravanti su area appartenente al condominio: in tal caso occorre accertare in base al titolo o, in mancanza, in base alla presunzione di cui all'art. 1117 c. c. se la riconosciuta comunione dell'area di base su cui la sporgenza sorge comporti o meno la comunione anche del piano (o dei piani) e delle porzioni di piano (o di piani) sporgenti o comunque sorgenti sopra tale area.

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

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

#### Nuove leggi sulle licenziazioni, con la verifica sul territorio

**di CAROLINO BIGNARDI**  
Il Direttore  
giornalista Corbisini

La nuova legge sulla licenziazione edilizia è in vigore da due settimane. In questa licenziazione, lo strumento di controllo di base è il nuovo legge a cui l'ordinamento è stato modificato. I decreti, che vengono emanati dal ministero delle Infrastrutture e Trasporti, sono stati approvati dal Consiglio dei Ministri. La legge è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale il 27 gennaio 1999. La legge è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale il 27 gennaio 1999. La legge è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale il 27 gennaio 1999.

La legge, anche se, apre un'importante opportunità di controllo sul territorio, non è stata approvata dal Consiglio dei Ministri. La legge è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale il 27 gennaio 1999. La legge è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale il 27 gennaio 1999.

La nuova legge, dunque, è stata approvata dal Consiglio dei Ministri. La legge è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale il 27 gennaio 1999. La legge è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale il 27 gennaio 1999.

## RECENSIONI

### Impianti

Francesco Landolfi, *L'impianto di riscaldamento*, Edizioni giuridiche Simone, pp. 160, lire 15.000

In maniera semplice vengono affrontati i principali problemi legati alla gestione dell'impianto di riscaldamento.

### Imposte e tasse

Francesco Tamborrino, *Le nuove tasse sugli immobili e "come risparmiare sulle tasse"*, XVIII edizione, Il Sole 24 Ore Pirola ed., pp. 216, lire 38.000

Come destreggiarsi nella selva di imposte sulla casa, per acquisti, vendite, permuta, locazioni, espropri e atti conseguenti a separazione o divorzio.

Giuseppe Panassidi, Antonio Giordano, *La nuova disciplina dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.)*, Giuffrè ed., pp. XII + 170, lire 25.000

L'imposta più detestata dagli italiani analizzata alla luce di leggi, regolamenti, interpretazioni ministeriali, contenzioso, con analisi di problemi e casi pratici.

### Sicurezza sul lavoro

Maurizio Angelici, Giammarco Baldoni, Massimo Gigli, Luigi Sicilia, *I costi per la sicurezza nei cantieri. Analisi dei costi alla luce del D. Lgs. 494/1996*, Carocci ed., pp. 204 con un dischetto, lire 45.000

Un manuale per addentrarsi nella complessa selva delle norme della sicurezza nei cantieri, con un'attenzione particolare alla valutazione e stima dei costi.

### Urbanistica

Aldo Fiale, *Diritto urbanistico*, prefazione di Giuseppe Abbamonte, VIII edizione, Edizioni giuridiche Simone, pp. 1.104, lire 70.000

Il punto sulla tormentata evoluzione della legislazione edilizia e urbanistica, ai diversi livelli di pianificazione territoriale e d'intervento.

### Catasto

*La nuova disciplina dei catasti e conservatorie immobiliari. Raccolta della normativa, risoluzioni ministeriali e circolari da gennaio 1995 ad aprile 1998*, a cura di Gian Filippo Novelli, Maggioli ed., pp. 294, lire 64.000.

In vista della formazione del "nuovo catasto" riesce utile consultare le più recenti disposizioni al riguardo.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Per controllare i documenti dell'amministratore...

La Cassazione ha messo - come si suol dire - i puntini sulle "i" a proposito della possibilità dei condomini di controllare i documenti contabili dell'amministratore. E lo ha fatto - nella recente sentenza n. 8460/98, inedita - allargando notevolmente (per esempio, a tutto l'anno) le facoltà dei condomini.

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

### I danni che l'inquilino deve pagare

Esaustiva precisazione della Cassazione a proposito dei danni che deve pagare l'inquilino che restituisca l'immobile danneggiato.

"Qualora in violazione dell'art. 1590 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte nella sentenza n. 6417/98, inedita - al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa di lavori.

### Venditore-costruttore di unità immobiliari e gravi difetti

In una recente sentenza (n. 3145/98) la Cassazione ha esaustivamente precisato gli obblighi del venditore-costruttore di immobili, facendo - anche - alcune nuove precisazioni di grande interesse.

"Il venditore di unità immobiliari che ne curi direttamente la costruzione, ancorché i lavori siano appaltati ad un terzo - ha detto la Suprema Corte nella citata decisione - risponde dei gravi difetti (art. 1669 cod. civ.) - quali devono ritenersi quelli da cui derivi una ridotta utilizzazione di esse, come nel caso di umidità, dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica - nei confronti degli acquirenti, indipendentemente dall'identificazione del contratto con essi intercorso, a titolo di responsabilità extracontrattuale, essendo la relativa disciplina di ordine pubblico, ovvero nei confronti dell'amministratore del condominio - legittimato ad agire perché tale azione configura un atto conservativo e perciò rientra nei suoi poteri - se tali difetti sono riscontrati sulle parti comuni".

### Anche nel condominio, ci può essere una servitù

La Cassazione ha affrontato recentemente un problema per il quale non risultano precedenti negli esatti termini.

"Il principio *nemini res sua servit* - ha detto la Suprema Corte (sent. n. 6994/98, inedita) - trova applicazione soltanto quando un'unica persona sia titolare del fondo servente e del fondo dominante e non anche quando il proprietario di uno solo di questi sia comproprietario dell'altro, giacché in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene". Ne deriva - ha aggiunto ancora la Cassazione nella stessa sentenza - che "il suddetto principio non costituisce ostacolo alla costituzione di una servitù a carico di un immobile di proprietà individuale compreso in un edificio condominiale ed a vantaggio della restante proprietà comune".

### Tabelle millesimali, gli elementi da considerare

Il Codice civile è molto parco in materia di "tabelle millesimali". In specie, precisa - all'art. 68 delle Disposizioni di attuazione - gli elementi di cui non si deve tener conto nel fissare "i valori proporzionali dei piani o porzioni di piano" (canone locatizio, miglioramenti, stato di manutenzione), ma non stabilisce - invece - gli elementi che bisogna considerare. In soccorso - perlomeno parzialmente - viene una recente sentenza della Cassazione (n. 5942/98), tuttora inedita.

"Sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura di esse - ha detto la Suprema Corte - il giudice deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati".

### Con la Pubblica Amministrazione, sempre per iscritto

La nuova legge sulle locazioni abitative stabilisce (per tali locazioni e solo per esse) la forma scritta, a pena di invalidità dei contratti. Ma a parte quando stabilito dall'art. 1350 cod. civ., anche i contratti di locazione con la Pubblica Amministrazione hanno sempre avuto validità solo se assistiti dalla forma scritta. Lo ha precisato la Cassazione in una recente sentenza (n. 6406/98, inedita), che mantiene la sua validità - oltre che di diritto intertemporale - per i contratti ad uso diverso dall'abitativo.

"La volontà di obbligarsi della P.A. - ha detto la Suprema Corte - non può desumersi per implicito da fatti o atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra le quali l'atto scritto *ad substantiam*, sì che nei confronti della stessa Pubblica Amministrazione non è configurabile il rinnovo tacito del contratto di locazione".

## Aree scoperte e destinazione a parcheggio

I conflitti che in argomento nascono nei condomini, sono numerosi. C'è sempre chi vuole destinare le aree scoperte a parcheggio, e chi è invece contrario (invocando la pace - e la tranquillità - del caseggiato). Il problema, allora, è di sapere se - in merito - può decidere l'assemblea condominiale, ed eventualmente quale maggioranza occorra.

Il problema è stato ultimamente affrontato e risolto dalla Cassazione. "La delibera assembleare di destinazione di aree condominiali scoperte a parcheggio autovetture dei singoli condomini - hanno detto i supremi giudici nella loro sentenza (n. 10289/98, inedita) - va approvata a maggioranza, non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto al voto".

Beninteso, non si deve essere in presenza di un regolamento contrattuale che stabilisca il contrario. Se no, l'unanimità ci vuole, eccome.

## Pagamento canone, l'inquilino non può sospenderlo

La Cassazione ha affrontato (e risolto), ultimamente, un caso di estremo interesse, varie volte deciso difformemente dai giudici di merito.

"In tema di locazioni di immobili - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 9863/98, inedita - il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., è legittima soltanto quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte". Nel caso, la mancata corresponsione dei canoni era collegata alla pretesa di recuperare somme asseritamente anticipate per lavori sull'immobile.

a cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

## CENSIS

### Tante Regioni, tanti strumenti urbanistici

Ad Aosta la variante di piano regolatore generale sarà forse approvata in primavera: tredici anni dopo l'affidamento dell'incarico professionale. Dieci anni sono stati necessari per l'approvazione del nuovo prg di Torino. Sette per quello di Trieste. Dieci per quello di Pescara. Otto per quello di Urbino. Da una quindicina d'anni va avanti l'iter della variante di prg di Messina. A Verona gli incarichi professionali risalgono alla fine degli anni Ottanta, ma ancora lontana è la semplice adozione della variante.

Sono alcuni dati, divulgati dal Censis, relativi ai tempi di approvazione dello strumento urbanistico principe, cioè il piano regolatore generale o la variante generale dello stesso piano. Si tratti di mutamenti di colore politico dell'amministrazione municipale o di nuove normative regionali sopravvenute, di problemi tecnici o di tensioni di varia natura con gli organi sovraordinati ai Comuni, per molte che possono essere le cause la constatazione è unica: gli strumenti urbanistici procedono con estrema lentezza, finendo quindi col provocare danni a tutti i cittadini in quanto accanto ad uno strumento in vigore un altro ne vive in salvaguardia, così da costringere ad un duplice rispetto di disposizioni. E poi un nuovo prg o una variante generale implica sempre un'effervescenza locale tanto sgradevole quanto notoriamente pericolosa.

Le Regioni dicono di voler porre ordine nella normativa urbanistica: ma le disposizioni regionali si rincorrono sovente senza troppa razionalità, o restano inapplicabili (in Campania manca una legge quadro regionale, in Sicilia moltissimi sono i Comuni privi di piano regolatore). Inoltre - rileva il Censis - c'è un problema di disomogeneità di linguaggio: sigle e termini sono diversi da Regione a Regione, al punto che persino il prg in diverse zone non esiste più, sostituito dal piano urbanistico comunale o dal progetto urbanistico operativo (Liguria) o scisso in piano strutturale e piano operativo (Toscana, Umbria).

### Maggioranze per l'installazione di un'antenna per cellulari

La concessione di una parte del tetto per l'installazione dell'antenna (ma in realtà vanno considerati anche gli inevitabili accessori, i collegamenti con la rete di distribuzione dell'energia elettrica ed il diritto di accesso, a favore del proprietario dell'impianto, per controlli e manutenzione) è un argomento che si può considerare di ordinaria amministrazione e dunque regolato dall'articolo 1136, commi 1 e 2, del codice civile. Quindi la maggioranza necessaria sarà di 2/3 del valore dell'edificio e di 2/3 dei partecipanti al condominio, in prima convocazione dell'assemblea; ovvero la maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio, in seconda convocazione. Ed infatti si tratta di un uso ordinario del tetto, non contrastante con la sua funzione principale e, di regola, consentita anche ad iniziativa dei singoli condomini.

Naturalmente, l'installazione dovrà avvenire a regola d'arte, nel rispetto delle norme di prevenzione e sicurezza. Non dovranno esservi pericoli per la statica o pregiudizio al decoro esterno dell'edificio. Servirà un'autorizzazione edilizia comunale, e l'impianto dovrà essere coperto da idonea assicurazione.

Per il problema relativo alla pericolosità dei campi magnetici bisogna far riferimento al d.m. 381/98 (cfr. *Confedilizia notizie* dic. '98) e ai relativi limiti.

È bene precisare, nel contratto, la responsabilità dell'ente o della società proprietaria dell'antenna e, siccome non si è mai abbastanza precisi in casi del genere, stabilire anche che, in caso di disdetta del contratto, alla sua scadenza nessuna indennità, per alcun motivo, sarà dovuta da parte del condominio. Infine, gli inquilini non devono necessariamente essere interpellati.

### Petizioni alla Camera: sopprimere i Consorzi di bonifica

Diverse petizioni sono state presentate alla Camera da parte di contribuenti di Consorzi di bonifica che polemizzano nei confronti delle funzioni svolte da tali enti e dell'imposizione da essi effettuata nei confronti dei proprietari extragricoli. "Oggi le paludi, i grandi stagni, gli acquitrini non esistono più, non c'è pericolo", sostengono i vari firmatari delle petizioni "ma sono rimasti i Consorzi (che la stampa non esita a rubricare fra gli enti inutili), che servono solo a sé stessi e difendono la loro sopravvivenza a spese dei contribuenti".

La richiesta rivolta alla Camera è semplice: abolire i Consorzi affidandone "i loro presunti compiti" agli Enti locali o, quanto meno, mettere i contributi a carico esclusivamente dei fondi agricoli.

### Comodo tassare le case

Gli immobili rappresentano una categoria molto più esposta a tassazione rispetto alle altre e costituiscono, indubbiamente, un tipo di ricchezza facilmente assoggettabile alla pretesa impositiva, sia essa statale che locale.

**Raffaele Lupi**, "Prospettive di riforma in tema di tassazione degli immobili", in *Rassegna Tributaria*, n. 5/1998

### Consorzi di Bonifica, ci vuole un'opera

I Consorzi di Bonifica possono pretendere contributi solo ove abbiano realizzato opere di bonifica direttamente incidenti su immobili urbani, che da esse traggano uno specifico beneficio.

Lo hanno ribadito il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (la sentenza può essere richiesta dalle Associazioni interessate alla Confedilizia centrale) e il Giudice di pace di Borgonovo Valtidone (Piacenza), quest'ultimo a proposito di tre diverse zone territoriali.

## LA NUOVA LEGGE PER LE LOCAZIONI ABITATIVE

### È partita forte

Partenza forte per la nuova legge sulle locazioni abitative (per il suo testo integrale, cfr. *Cn* n. 1/99). Il primo contratto in assoluto è stato stipulato il giorno stesso dell'entrata in vigore della legge (30 dicembre), alle 9.10, alla Confedilizia di Parma, dove prima di mezzogiorno ne erano già stati firmati altri tre. Altri contratti sono stati sottoscritti nella stessa mattinata a Milano, Belluno, Udine, Piacenza, Firenze, Roma e Bari.

In diversi casi i proprietari sono stati assistiti dall'organizzazione territoriale della Confedilizia e gli inquilini da un sindacato conduttori. In alcuni contratti, come indice di riferimento per l'aggiornamento del canone, è stato assunto l'indice dei prezzi armonizzato europeo, superiore a quello cosiddetto del costo della vita. Un paio di contratti hanno previsto canoni differenziati a scalare nel corso degli anni. In un caso è stato sottoscritto un contratto di durata superiore al minimo previsto dalla legge, ed esattamente di cinque anni rinnovabili per altri quattro.

Sempre nella stessa mattinata sono stati stipulati - tramite le strutture territoriali della Confedilizia - pure diversi contratti secondo la normativa del Codice civile che, stante l'innovazione portata dalla legge di riforma, è ora possibile utilizzare anche per immobili accatastati in A/1 (abitazioni di tipo signorile), oltre che per tutti quelli accatastati in A/8 (ville) e in A/9 (palazzi storico-artistici). Sempre dal 30 dicembre è possibile stipulare contratti ai sensi del Codice civile per tutti gli immobili storico-artistici vincolati sulla base della legge 1089 del 1939 nonché per immobili locati per finalità turistiche.

“La partenza della legge in modo spedito oltre che consistente, non ci sorprende” ha dichiarato il Presidente confederale, che ha così proseguito: «Avevamo infatti già attivato le nostre 191 associazioni territoriali, presso le quali è disponibile un apposito schema di contratto-tipo, segnalando che ove possibile sarebbe stato conveniente, piuttosto che stipulare un patto in deroga, ritardare a dopo il 30 dicembre la sottoscrizione di un nuovo contratto dato che i contratti previsti dalla nuova legge sono più favorevoli per la proprietà rispetto ai patti in deroga”.

### Nuova modulistica

*Contratto tipo per nuove locazioni e adempimenti dovuti dai locatori con sfratti in corso*

Le Associazioni Territoriali della Confedilizia dispongono tutte della nuova modulistica, in applicazione della legge di riforma delle locazioni abitative.

In particolare, le 191 sedi dispongono del contratto-tipo per le locazioni del c.d. canale libero (4 più 4) nonché delle lettere tipo che (in pendenza della sospensione per legge degli sfratti riguardante i soli Comuni ad alta tensione abitativa e che durerà sino al 27 giugno) i locatori interessati devono inviare per richiedere l'aumento dell'indennità di occupazione dovuta a termini di legge nonché per confermare la propria volontà di ottenere l'immobile libero. I locatori che fossero invece interessati a ricontrattare il contratto scaduto, sono invitati a darne incarico all'Associazione territoriale competente (che già dispone dei facsimili di lettere da far pervenire ai conduttori).

Le istanze di rinvio degli sfratti potranno essere presentate dai conduttori fra il 28 giugno e il 27 luglio. I locatori che ricevessero la notifica dai propri inquilini di tali istanze sono invitati a portare immediatamente le medesime alle Associazioni, per la dovuta assistenza legale davanti al Pretore.

### Niente prelazione per l'inquilino

Nessun diritto di prelazione per l'inquilino in caso di vendita dell'appartamento da parte del proprietario. La legge di riforma delle locazioni di immobili ad uso abitativo (n. 431/98), in vigore dal 30 dicembre, non lo prevede.

Lo ha precisato la Confedilizia in relazione a notizie errate diffuse dai mezzi di comunicazione. La Confedilizia ha rimarcato che la nuova legge prevede la prelazione per il conduttore solo in una fattispecie molto limitata, ossia quando il proprietario - al termine del primo periodo di durata contrattuale (quattro anni secondo il canale cosiddetto "libero", tre anni in quello fiscalmente agevolato) - intenda avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per un altro periodo invocando l'intenzione di vendere l'immobile dato in affitto e non avendo la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In questo solo caso l'inquilino ha diritto di prelazione.

Poiché tale norma vale per i contratti stipulati secondo la nuova legge, si potrà presentare un caso di diritto di prelazione da parte dell'inquilino non prima del 2003, cioè alla prima scadenza dei quattro anni previsti come durata minima per i contratti "liberi" dalla legge 431, o del 2002, quando scadranno i primi tre anni dei contratti fiscalmente agevolati, che potranno essere stipulati solo dopo l'emanazione di uno specifico decreto ministeriale e la conclusione di appositi accordi locali fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato.

## Comuni con agevolazioni fiscali e sfratti graduati L'elenco messo a punto dalla Confedilizia

*Servizio telefonico confederale a disposizione dei singoli interessati*

Quali sono i Comuni nei quali i proprietari di immobili che stipulano contratti secondo il cosiddetto canale agevolato possono fruire della riduzione delle imposte sui redditi e di registro come previsto dall'art. 8, c. 1, della l. 431/98? Si tratta dei medesimi Comuni nei quali la stessa legge (art. 6, c. 1) prevede una moratoria semestrale, fino al 27.6.'98, delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione e, poi, la graduazione degli sfratti, sia per quelli "vecchi" che per quelli sopravvenuti alla nuova legge. E si tratta, ancora, dei Comuni indicati nell'art. 1 del d.l. 551/88, come convertito dalla legge 61/89.

Sono, in sintesi, tutti i capoluoghi di Provincia, i Comuni confinanti con i maggiori centri metropolitani, quelli individuati da due delibere del Cipe e, infine, quelli indicati in più elenchi - ricompresi in vari strumenti legislativi - fra i centri della Campania e della Basilicata colpiti da terremoti all'inizio degli anni Ottanta.

L'elenco completo di tutti questi Comuni è stato messo a punto dalla Confedilizia, nella completa assenza di qualsiasi elenco ufficiale (il Governo, in sede di approvazione definitiva della l. 431/98, aveva accolto uno specifico ordine del giorno dell'on. Foti, An, che lo invitava a divulgare tale elenco ma non ha dato seguito all'impegno). La Confedilizia si è avvalsa dell'ausilio dell'Ufficio cartografico del Touring Club Italiano, al fine di stendere un elenco compiuto e di sicuro affidamento.

Chi desidera sapere se un Comune sia compreso o meno tra quelli fruitori delle agevolazioni fiscali erariali (la riduzione dell'Ici per chi stipula contratto del secondo canale è in facoltà di tutti i Comuni italiani) può rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia (tf. 06-6792532).

### Sindacati inquilini e aggiornamento canone

Soppresso l'art. 24 della legge dell'equo canone - che regolava l'aggiornamento del canone, adeguandolo (molto parzialmente) all'incremento del costo della vita - è oggi possibile alle parti che stipulano un contratto di locazione abitativo concordare l'aggiornamento come meglio ritengono. Come si è più volte detto, si può optare per un incremento scalare oppure scegliere un indice tra quelli diffusi dall'Istat (per esempio, quello dei prezzi detto armonizzato europeo, meglio rispondente al reale aumento di quello che un tempo si diceva costo della vita) o un qualsiasi altro parametro (interessi legali, tasso di sconto, ecc.). Occorre, questo sì, concordare l'aggiornamento e metterlo nel contratto, proprio perché l'aggiornamento è libero e non automatico. Senza una specifica clausola contrattuale, il canone resta fisso.

Perché questo? Perché nei contratti stipulati secondo le nuove disposizioni della legge 431/98, il canone è libero (nel cosiddetto primo canale, quello che comprende i contratti non agevolati fiscalmente). Essendo libero, libero ne è anche l'aggiornamento, che costituisce parte integrante del canone stesso.

Tutto pacifico? Non proprio, posto che qualche sindacato inquilini, partendo dal presupposto che sia consentito solo quello che la legge prevede (e non già, in un contratto per definizione libero, tutto quello che i contraenti ritengono opportuno di indicare), asserisce che non esiste alcuna possibilità di aggiornare il canone.

Però, però... L'avvocato Paolo Canevacci, responsabile del Dipartimento legale del Sunia di Roma, rispondendo ad un lettore nel supplemento *Casaffitti de Il Messaggero* (9.1.'99) così testualmente si esprime: "Voglio precisare che la recente legge 9.12.'98, n. 431, che detta nuove norme in merito alle locazioni abitative non regolamenta espressamente la questione relativa agli aggiornamenti *Istat* abrogando, anzi, l'art. 24. Questo vuole significare che, nel caso di contratti stipulati in regime di libera contrattazione, saranno gli interessati ad accordarsi sull'inserimento o meno nel contratto di una clausola che preveda l'aggiornamento periodico del canone".

Parole non ci appulcro, avrebbe detto Dante. Non c'è bisogno di alcuna chiosa, tanto è chiaro il responsabile del Dipartimento legale del Sunia. Ma al Sunia l'avranno letto?

### Chiarimenti sulla denuncia di contratti verbali di locazione

Si rilevano interpretazioni difformi da parte degli uffici del registro per la denuncia di contratti di locazione verbali. La Confedilizia segnala che, a partire dal 30 dicembre 1998, per effetto della nuova legge sulle locazioni abitative, ogni nuovo contratto deve essere stipulato in forma scritta (art. 1, comma 4, legge 431/98). Tale regola si applica esclusivamente ai contratti di locazione ad uso abitativo. Resta dunque immutato il regime delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, per le quali potranno ancora essere stipulati contratti in forma verbale.

Per quanto riguarda l'obbligo di registrazione dei contratti - che a decorrere dal 1998 sussiste per tutti i rapporti di durata fino a 30 giorni complessivi nell'anno - è pertanto preclusa ogni possibilità di effettuare la denuncia di contratto verbale per rapporti instauratisi a partire dal 30-12-1998, sempre che si tratti di immobili abitativi. Per la denuncia di contratti verbali del settore non abitativo

la registrazione continua invece ad essere effettuata.

Vi sono però dei casi in cui la denuncia di contratto verbale deve essere ammessa dagli uffici del registro anche per i contratti riguardanti le abitazioni. Si tratta delle denunce per i contratti con durata 1° gennaio-31 dicembre, con canone annuo inferiore ai 2.500.000 annui, che erano in corso al 1° gennaio 1998, e che in base ad una disposizione transitoria della Finanziaria '98, dovevano essere registrati entro il 20 gennaio.

Problema particolare pare il caso dei contratti verbali che si rinnovino tacitamente dopo il 30.12.'98 ai sensi dell'art. 2, comma 6, legge 431/98. In proposito la Confedilizia ha rivolto un quesito al Ministero ma - con ogni riserva del caso - l'Ufficio tributario confederale ha espresso l'avviso che difficilmente sia da ritenersi dovuta la registrazione (essendo sufficienti - come per i casi precedentemente esaminati - il pagamento della tassa).

## Con agevolazioni fiscali e sfratti graduati il canone messo a punto dalla Confedilizia

Il canone confederale a disposizione dei singoli interessati

I proprietari di immobili che stipulano contratti secondo il cosiddetto canale agevolato possono fruire di sfratti e di registro come previsto dall'art. 8, c. 1, della l. 431/98? Si tratta dei medesimi Comuni nei quali si prevede una moratoria semestrale, fino al 27.6.'98, delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per fine degli sfratti, sia per quelli "vecchi" che per quelli sopravvenuti alla nuova legge. E si tratta, ancora, dell'art. 1.1. 551/88, come convertito dalla legge 61/89.

Per i Comuni di Provincia, i Comuni confinanti con i maggiori centri metropolitani, quelli individuati da due elenchi in più elenchi - ricompresi in vari strumenti legislativi - fra i centri della Campania e della Basilicata degli anni Ottanta.

I Comuni che non sono stati ammessi a punto dalla Confedilizia, nella completa assenza di qualsiasi elenco ufficiale e definitivo della l. 431/98, aveva accolto uno specifico ordine del giorno dell'on. Foti, An, che lo stesso Comune non ha dato seguito all'impegno). La Confedilizia si è avvalsa dell'ausilio dell'Ufficio cartografico del Comune per ottenere un elenco compiuto e di sicuro affidamento.

Il canone sia compreso o meno tra quelli fruibili delle agevolazioni fiscali erariali (la riduzione dell'Ici per chi stipula contratti a facoltà di tutti i Comuni italiani) può rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia (tf. 06-6792532).

## Canoni inquilini e aggiornamento canone

La legge dell'equo canone - che regolava l'aggiornamento del canone, adeguandolo (molto parzialmente) al costo di mercato - è oggi possibile alle parti che stipulano un contratto di locazione abitativo concordare l'aggiornamento del canone si è più volte detto, si può optare per un incremento scalare oppure scegliere un indice tra quelli previsti dal regolamento europeo, meglio rispondente al reale aumento di quello che un determinato parametro (interessi legali, tasso di sconto, ecc.). Occorre, questo sì, concordare l'aggiornamento, proprio perché l'aggiornamento è libero e non automatico. Senza una specifica clausola contrattuale.

Nei contratti stipulati secondo le nuove disposizioni della legge 431/98, il canone è libero (nel cosiddetto canale dei contratti non agevolati fiscalmente). Essendo libero, libero ne è anche l'aggiornamento, che costituisce un costo.

È posto che qualche sindacato inquilini, partendo dal presupposto che sia consentito solo quello che è autorizzato per definizione libero, tutto quello che è contrario ritengono opportuno di indicare), asserisce di aggiornare il canone.

Il professor Canevacci, responsabile del Dipartimento legale del Sunia di Roma, rispondendo ad un lettore dell'*"Espresso"* (9.1.'99) così testualmente si esprime: "Voglio precisare che la recente legge 9.12.'98, n. 431, che regola le locazioni abitative non regolamenta espressamente la questione relativa agli aggiornamenti *Istat* (che vuole significare che, nel caso di contratti stipulati in regime di libera contrattazione, saranno gli inquilini a decidere o meno nel contratto di una clausola che preveda l'aggiornamento periodico del canone".

Come ha detto Dante. Non c'è bisogno di alcuna chiosa, tanto è chiaro il responsabile del Dipartimento di Economia e Finanza letto?

## Chiarimenti sulla denuncia di contratti verbali di locazione

Si rilevano interpretazioni difformi da parte degli uffici del registro per la denuncia di contratti di locazione verbali. La Confedilizia segnala che, a partire dal 30 dicembre 1998, per effetto della nuova legge sulle locazioni abitative, ogni nuovo contratto deve essere stipulato in forma scritta (art. 1, comma 4, legge 431/98). Tale regola si applica esclusivamente ai contratti di locazione ad uso abitativo. Resta dunque immutato il regime delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, per le quali potranno ancora essere stipulati contratti in forma verbale.

Per quanto riguarda l'obbligo di registrazione dei contratti - che a decorrere dal 1998 sussiste per tutti i rapporti di durata fino a 30 giorni complessivi nell'anno - è pertanto preclusa ogni possibilità di effettuare la denuncia di contratto verbale per rapporti instauratisi a partire dal 30-12-1998, sempre che si tratti di immobili abitativi. Per la denuncia di contratti verbali del settore non abitativo

la registrazione continua invece ad essere effettuata.

Vi sono però dei casi in cui la denuncia di contratto verbale deve essere ammessa dagli uffici del registro anche per i contratti riguardanti le abitazioni. Si tratta delle denunce per i contratti con durata 1° gennaio-31 dicembre, con canone annuo inferiore ai 2.500.000 annui, che erano in corso al 1° gennaio 1998, e che in base ad una disposizione transitoria della Finanziaria '98, dovevano essere registrati entro il 20 gennaio.

Problema particolare pare il caso dei contratti verbali che si rinnovano tacitamente dopo il 30.12.'98 ai sensi dell'art. 2, comma 6, legge 431/98. In proposito la Confedilizia ha rivolto un quesito al Ministero ma - con ogni riserva del caso - l'Ufficio tributario confederale ha espresso l'avviso che difficilmente sia da ritenersi dovuta la registrazione (essendo sufficiente - come per i casi precedentemente esaminati - il pagamento della tassa).

## Alcuni interrogativi

diversa, in presenza di parti facultizzate dalla legge a stabilire liberamente il canone (e quindi anche l'aggiornamento, che in esso si incorpora essendone solo una componente).

*Le norme del Codice civile afferenti le manutenzioni ordinaria e straordinaria sono ancora derogabili?*

Certamente sì. La nuova legge, nulla ha innovato al proposito. E la pattuizione che, in deroga alla disciplina dettata dall'art. 1576 C.C., impone al conduttore di provvedere sia alla manutenzione ordinaria che a quella straordinaria, è sempre stata considerata legittima (cfr. per tutte, Cass. 8.3.1988 n. 2350 e Cass. 15.12.1987 n. 9280).

*È possibile, oggi, stipulare separati contratti per l'abitazione e per autorimesse e posto macchina?*

Certamente sì. La cosa non era possibile vigente la legge dell'equo canone, il cui art. 13 - ai fini del calcolo della superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata e quindi del canone massimo legale - considerava sia le autorimesse che i posti macchina così come le cantine ed altri accessori simili. Ma, oggi, ogni vincolo di questo genere più non esiste perché il canone è libero e non più vincolato ad alcun parametro. C'è anche da dire che, proprio per questo, non vi è neppure più ragione alcuna per separare i contratti (se non per ragioni specifiche, o personali, che inducano a locare le pertinenze per durate inferiori a quelle - inderogabili - delle abitazioni).

*Il Pretore adito dal conduttore per ottenere un rinvio dell'esecuzione già a suo carico fissata, ha un termine entro il quale fissare la nuova data dell'esecuzione?*

Occorre distinguere a seconda che si sia in presenza di un'esecuzione già in corso al momento dell'entrata in vigore della nuova legge (30 dicembre) o no. E, ancora, a seconda che il conduttore interessato rientri o meno fra le categorie - per così dire "protette" - di cui all'art. 6, comma 5, legge 431/98.

Per il primo caso, non c'è per il Pretore termine massimo. C'è, invece, per il secondo caso (6 mesi).

Sia per le vecchie esecuzioni che per le nuove, comunque, il termine massimo è di 18 mesi per i conduttori di cui alle categorie precitate.

*La nuova legge ha stabilito il diritto di prelazione per il conduttore in caso di vendita dell'unità immobiliare locata?*

Oggi come oggi, non è esercitabile dal conduttore alcun diritto di prelazione. I primi diritti di prelazione potranno essere esercitati dagli inquilini solo fra 4 anni, e solo ove un locatore eserciti l'azione di diniego di rinnovazione per far cessare un contratto del cd. "primo canale" della legge 431/98 dopo i primi quattro anni (o, comunque, dopo il primo periodo contrattuale stabilito) per vendere l'immobile. Al di fuori di questa particolare ipotesi, nessun diritto di prelazione sussiste nell'abitativo.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## Contratti per uso "pied à terre"

Sui contratti di locazione esclusi dalla disciplina della nuova legge non c'è molta chiarezza e si è facili profeti supponendo che per qualche tempo ancora vi saranno contrasti in giurisprudenza e tra i commentatori della legge. Tuttavia una cosa è certa fin da ora, ed è che la nuova disciplina, come peraltro anche la precedente, si occupa soltanto delle *locazioni abitative* e che all'interno di questa categoria possono essere previste distinzioni tra abitazioni temporanee oppure stabili e primarie. Tuttavia è opinione comune che il contratto per il cosiddetto *pied à terre* non ha finalità abitative, ma è piuttosto finalizzato a soddisfare l'esigenza di quegli inquilini che hanno necessità di brevi soste generalmente in prossimità del luogo di lavoro, e con esclusione di uso abitativo anche temporaneo. Quindi i contratti per uso di *pied à terre* - nei casi in cui, beninteso, questo uso sia reale e non simili altre destinazioni - potranno continuare ad essere attuati e stipulati fuori dalle previsioni della legge 431/98.

## Imposta di registro al 2% per la locazione di immobili arredati

Ai contratti di locazione di immobili arredati si applica l'imposta di registro con l'aliquota del 2%. Lo ha chiarito il Ministero delle Finanze con la circolare 15/E del 13.1.'99 rispondendo alla segnalazione di un "difforme comportamento tenuto dagli uffici". Alcuni di questi, infatti, applicano l'aliquota del 2% (l'aliquota fissata per le locazioni di beni immobili) sull'intero ammontare del canone riferito all'immobile arredato, mentre altri richiedono il tributo nella misura del 3% (l'aliquota prevista per "gli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale") sullo stesso ammontare.

L'applicazione corretta della norma, afferma il Ministero, è la prima. Solo qualora la locazione desse luogo a due distinti contratti - l'uno riguardante l'immobile e l'altro l'arredo in esso presente - si avrebbero due fattispecie imponibili diverse da tassare separatamente, la prima con l'aliquota del 2%, la seconda nella misura del 3%.

Il non omogeneo atteggiamento degli uffici su questo tema è stato più volte portato all'attenzione della sede centrale da parte delle Associazioni. Trattando la questione su *Cn* dic. '98, si era giunti alle medesime conclusioni del Ministero.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Eccezione di costituzionalità

Il Giudice di pace di Lecce, avv. Francesco Mazzotta, ha sollevato avanti la Corte costituzionale eccezione di legittimità - in relazione agli artt. 3, 24, 25, 53 e 113 Cost. - in relazione "alla interpretazione estensiva dell'espressione «imposte e tasse» di cui all'art. 9, 2° comma, cod. proc. civ., datane dalla Corte di Cassazione con la sentenza 23.9.98 n. 9493, nonché della interpretazione restrittiva dell'art. 7 cod. proc. civ. che escluderebbe la competenza del Giudice di pace a decidere in materia di contributi di bonifica".

Per la citata sentenza della Cassazione cfr. *Cn* n. 9/98.

Il testo integrale dell'ordinanza del Giudice di Lecce può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla Confedilizia centrale.

## COSE DI CASA

### Antenne paraboliche: basta il canone

L'abbonamento alle radio-diffusioni nazionali dà titolo all'installazione ed utilizzazione delle antenne destinate alla ricezione di programmi radiotelevisivi da satelliti, collegate esclusivamente a ricevitori radiotelevisivi. Lo prevede l'art. 6 del d. lgs. 55/97, che dà attuazione a direttive europee in tema di comunicazione via satellite. Tale norma, diversamente dal passato, non prevede né le dimensioni massime delle parabole né le bande di frequenze. Conseguentemente - secondo quanto risulta da una risposta del Ministro delle Comunicazioni Cardinale a un'interrogazione presentata dal parlamentare leghista Apolloni - tutte le precedenti disposizioni concernenti l'installazione e l'esercizio delle antenne paraboliche, quali la richiesta del nulla osta o il rilascio dell'autorizzazione, sono state abrogate.

Nessun altro obbligo compete quindi al proprietario di un'antenna parabolica se non provvedere al pagamento del canone.

## TUTTOCONDOMINIO

### Tablelle millesimali: formazione e approvazione

È innanzitutto da premettere che la previsione dell'art. 68 att.c.c., secondo cui la tabella millesimale deve essere allegata al regolamento di condominio, non esclude che i condomini, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, possano stipulare una convenzione limitata alla determinazione delle tablelle millesimali (Cass. 7 novembre 1981, n. 5905).

È poi evidente che poiché l'art. 72 att. c.c. non include tra le disposizioni non derogabili da parte dei regolamenti condominiali l'art. 68 att. c.c. il quale prevede l'espressione in millesimi dei valori dei piani o delle porzioni di piano, è consentita la deroga da parte dei condomini a siffatto criterio ai fini della ripartizione delle spese condominiali mediante l'inclusione in un'unica espressione millesimale di più condomini quali comproprietari *pro indiviso* (Cass. 5686/88).

Sulla natura dell'approvazione delle tablelle millesimali la dottrina e la giurisprudenza non hanno espresso interpretazioni univoche: condivisibile appare la posizione espressa dal S.C. (25 luglio 1978, n. 3719) quando considera tale atto di «mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio» (e, come tale, non idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto: così Cass. 9 luglio 1994, n. 6501).

È inoltre da ritenere che «qualora la formazione delle tablelle millesimali venga adottata dall'assemblea condominiale a maggioranza, la relativa deliberazione assembleare, che per essere valida deve raggiungere la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio (art. 68 att. c.c., comma secondo, in relazione all'art. 1138 c.c., comma terzo, e all'art. 1136 c.c., comma secondo), non impegna gli assenti e i dissenzienti, richiedendosi per la formazione delle tablelle millesimali il consenso di tutti i condomini; gli assenti e i dissenzienti, di conseguenza possono fare valere non solo la nullità assoluta della deliberazione denunziando l'eventuale mancanza sulla deliberazione approvata del numero dei voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o la mancanza della metà del valore dell'edificio, ma anche la nullità relativa costituita dalla loro mancata adesione» (Cass. 9 febbraio 1985, n. 1057 e Cass. 24 novembre 1983, n. 7040).

Vi è da notare che il consenso in ordine alla formazione di tablelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta *ad substantiam*, può ben manifestarsi *per facta concludentia*, come la concreta applicazione delle stesse tablelle per più anni (così, Cass. 27 marzo 1998, n. 3251; Cass. 19 ottobre 1988, n. 5686 e Cass. 9 febbraio 1985, n. 1057; altresì Cass. 4814/94).

Per Trib. Roma 4 marzo 1997, n. 4800 (in *Arch. loc. e cond.* 1997, 451) «per la formazione e la revisione delle tablelle millesimali è indispensabile il consenso di tutti i partecipanti al condominio. In difetto di tale unanime consenso, ciascun condomino (non già il condominio) può richiedere giudizialmente, nella ricorrenza dei presupposti di legge, che siano formate o revisionate le dette tablelle convenendo in giudizio tutti gli altri condomini, litisconsorti necessari».

È stato altresì puntualizzato che l'accordo intervenuto tra i condomini di un edificio in ordine alla ripartizione delle spese condominiali in proporzione agli imponibili catastali di ciascun appartamento non esclude il diritto del singolo condomino di chiedere la formazione, in via giudiziaria, della tabella millesimale e, cioè, l'accertamento dei valori dei vari appartamenti ragguagliati a quello dell'intero edificio ed espressi in millesimi; e ciò, sia perché questo accertamento ha un raggio di efficacia molto più vasto di quella propria allo specifico accordo sulla ripartizione delle spese, sia perché quest'ultimo non può ritenersi vincolante per il futuro non essendo agganciato al valore dei piani di proprietà esclusiva dei singoli condomini (Cass. 12 novembre 1975, n. 3808).

È poi da ritenersi principio consolidato quello per cui «la deliberazione assembleare adottata a maggioranza, che approvi le tablelle millesimali o il regolamento non contrattuale relativi alla ripartizione delle spese, è inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi entro trenta giorni, a norma dell'art. 1137 c.c., atteso che le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., sono circoscritte all'amministrazione dei beni comuni nel rispetto dei criteri fissati dalla legge o dalla volontà unanime dei condomini» (così, da ultimo, Cass. 9 agosto 1996, n. 7359).

Ancora il S.C. (2 agosto 1990, n. 7731) ha sottolineato che l'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di applicare una tabella millesimale, ancorché firmata senza il consenso di tutti i condomini, per la ripartizione delle spese annuali di gestione e di manutenzione dei servizi comuni a titolo di acconto, restando al condomino assente o dissenziente di provare, in sede d'impugnazione, che tale deliberazione sia causa di pregiudizio concreto ed attuale nei suoi confronti.

Da ultimo si segnala una recente pronuncia (Cass. 1028/95) per cui l'accettazione, da parte dei condomini, della tabella millesimale predisposta dal venditore-costruttore ed allegata ai singoli contratti di vendita dà luogo ad una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese che, anche se si discosta da quelli fissati dalla legge per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni dell'edificio, è vincolata tra le parti, attesa la derogabilità dei predetti criteri legali, salva la possibilità di revisione delle tablelle millesimali per errore sul valore effettivo delle singole unità immobiliari, prevista dall'art. 69 att. c.c.

Cfr. altresì Trib. Verona 29 giugno 1995.

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

**Computer in Kenya** - *Ministero degli Affari esteri*. Il dipartimento della Cooperazione allo sviluppo ha speso 1 miliardo e 300 milioni per l'acquisto di 34 computer con stampanti (Olivetti) da destinare all'Università di Moy in Kenya. Considerando che l'Olivetti doveva fornire anche scanner, impianti di condizionamento e addestramento del personale, ogni computer è venuto a costare quasi 40 milioni.

*Raffaale Costa*

## Limiti al diritto di accesso sugli esposti dei cittadini all'amministrazione comunale

Non sussiste il diritto di accesso sulle denunce o segnalazioni dei privati cittadini all'amministrazione comunale. Il Tar Milano ha precisato che la finalità cui tende la legge n. 241 del 1990, che disciplina il diritto di accesso, è assicurare la trasparenza dell'azione amministrativa e garantire la legittimità e la coerenza dell'azione nel suo formarsi. L'accesso, pertanto, ha carattere strumentale in quanto normalmente preordinato alla verifica della legittimità del provvedimento destinato a incidere nella sfera giuridica del destinatario. Da ciò la conseguenza che, qualora in relazione agli oggetti della richiesta di accesso tale verifica non sia concepibile, il diritto di accesso può essere legittimamente negato. Per avvalersi del diritto di accesso è inoltre necessario, ai sensi dell'art. 22 della legge n. 241, che il richiedente sia titolare di un interesse qualificato, specifico ed attuale alla conoscenza dell'atto. Per questa ragione è previsto che il cittadino specifichi i motivi sottesi all'istanza stessa ed è richiesto che questi siano coerenti con la finalità alla cui realizzazione il diritto di accesso è preordinato. La giurisprudenza ha infatti precisato che l'interesse alla base del diritto di accesso debba essere serio e non emulativo né riconducibile a mera curiosità. Nel caso concreto la p.a. aveva negato l'accesso precisando che l'eventuale conoscenza delle dichiarazioni contenute nell'esposto e della loro provenienza non rispondeva ad alcuna apprezzabile esigenza. E infatti la diffida o l'ordine di demolizione di opere abusive, di cui si trattava, in relazione ai quali denunce ed esposti sono diretti a sollecitarne l'esercizio, non costituiscono documenti e si configurano come meri elementi di fatto non rilevanti per la determinazione del contenuto del provvedimento essendo fatti privi di valore probatorio e influenti sulla legittimità degli atti adottati con riferimento ai quali rivestono decisiva importanza la reale sussistenza dell'abuso e gli accertamenti della p.a.. Pertanto, la conoscenza degli esposti non riveste carattere essenziale ai fini della difesa delle proprie ragioni. La tutela del diritto di informazione è prevista dalla legge n. 241 per la soddisfazione di interessi procedurali e per consentire la possibilità di partecipare all'azione amministrativa; essa non può essere invocata per conseguire finalità di altra natura. L'istituto non si presta, quindi, a essere utilizzato per costringere la p.a. a esibire le denunce a essa indirizzate per segnalare eventuali irregolarità o per sollecitarne l'esercizio dei poteri di vigilanza. Di diverso avviso il Con-

siglio di Stato, che con sentenza n. 923 del 22/6/98 ha ammesso il diritto di accesso per le denunce e gli esposti che erano stati concretamente utilizzati nell'esercizio dei poteri di vigilanza.

*Tar Lombardia - Milano, sez. II, sent. n. 2281 del 2 ottobre 1998*

## Necrologio

Dopo dolorosa e ventennale malattia, è deceduto

### L'EURO CANONE

Lo annunciano, sollevati, quanti hanno sofferto e subito i suoi effetti e ne attendevano con trepidazione la scomparsa.

Sarà tumulato negli "archivi" della legislazione italiana, a monito e perenne ricordo di quanti, oggi pentiti, lo idearono.

L'ASSEDIL - CONFEDILIZIA,  
LIETA, PARTECIPA.

*Avviso fatto pubblicare  
dall'Associazione Territoriale di Bari*

## CASA MALATA

### Libretto immobiliare: sicurezza a parole, fiscalismo pesante nei fatti.

Prendendo spunto dal crollo di un edificio (cfr. *Cn* genn. '99) l'Amministrazione municipale di Roma ha in animo d'introdurre l'obbligo di un documento correntemente definito libretto-casa o libretto immobiliare. La Confedilizia ha già avuto modo - sia a livello nazionale sia come Unione provinciale romana - di esprimere le proprie incondizionate riserve all'obbligatorietà, sulla spinta di un tragico evento e quindi dell'emotività immediata, di uno strumento che presenta due caratteristiche: per i proprietari, viene ad essere una nuova forma di onere, pratico e costoso; per la collettività, non risponde a quelle necessità di sicurezza che si vorrebbero propagandare.

La casa - già molte volte l'abbiamo detto - è senz'altro malata, ma non ha bisogno di medici che pasticciano al suo capezzale con il solo risultato di aggravarne le condizioni e con il solo scopo di dare qualche lavoro a questa o a quella categoria di professionisti ansiosamente alla ricerca di un nuovo impegno purchessia.

Che si tratti di "un'altra tassa sulla casa" nemmeno troppo occulta lo ha scritto papale papale l'on. Storace in una interrogazione parlamentare, rilevando che il certificato di conformità - altro nome del libretto - "costerebbe non meno di tre milioni di lire". Gli stessi esponenti professionali degli ingegneri più avvertiti hanno denunciato che la proposta del Comune "rischia di rimanere velleitaria", in quanto "le analisi devono essere molto approfondite, con costi che possono diventare elevati" e si corre il rischio di "costringere la gente a pagare parcelle per pareri del tutto infondati" (cfr. *Corriere della Sera*, ediz. romana, 20/1/99). Lo stesso presidente nazionale degli ingegneri, Angotti, ha notato che "per realizzare accertamenti attendibili ci vogliono centinaia di miliardi" nella sola Capitale e si è quindi chiesto "dove sono gli stanziamenti?" (*Corriere della Sera*, ediz. romana, 29/12/98).

Già: dove sono gli stanziamenti? Se occorrono milioni di lire per un libretto serio - fra l'altro non previsto da alcuna norma di legge - siamo ben lontani dalle 200-300 mila lire di cui spicciatamente parlano taluni, interessati evidentemente a fare svolgere perizie qualsiasi e a raffica per garantire solidi introiti a tecnici non sempre competenti.

Va rilevato che a favore del libretto-casa, e quindi di un nuovo, consistente balzello a carico dei proprietari di casa, si è dichiarata un'associazione della proprietà, l'Uppi, che ha addirittura richiesto "un decreto-legge per obbligare il monitoraggio di tutti gli edifici esistenti in Italia" e, confermando una posizione assunta da tempo, ha proposto di rendere obbligatorio il libretto immobiliare (dichiarazione del segretario dell'Uppi, Fabio Pucci, all'Agenzia *Adnkronos*, 13/1/99). In fretta, quindi, per costringere milioni di proprietari a metter mano al portafogli.

Il sottosegretario ai Lavori pubblici Mattioli ha a sua volta proposto di rendere obbligatoria per legge l'istituzione del libretto. Il Presidente confederale ha replicato chiarendo che "la sicurezza degli edifici si promuove in ben altro modo e cioè, prima di tutto, agevolando fiscalmente ristrutturazioni, restauri e ristrutturazioni, invece di gravare tali interventi con oneri che non hanno l'eguale in alcun altro Paese d'Europa". In buona sostanza, "il libretto proposto non rappresenterebbe altro che un nuovo onere posto anch'esso a carico di una proprietà immobiliare già allo stremo, così come richiedono schiere di professionisti in cerca di lavoro". Il Presidente ha anche notato che la minacciata introduzione del libretto-casa rivela, a ben considerarla, "anche un malcelato intento fiscale che non può che destare profondo sospetto sulle reali intenzioni di chi fa finta di promuovere l'iniziativa per finalità commendevoli, sull'onda di fatti emotivi occorsi in zone d'Italia caratterizzate da pluriennale malgoverno".

## Vetrinetta Ape a Piacenza



Nel pieno centro di Piacenza, la vetrinetta della locale Confedilizia invita i cittadini a rivolgersi presso gli uffici per ogni informativa sulla nuova legge per le locazioni abitative

**Assessore tifoso - Comune di Torino.** La giunta comunale torinese ha autorizzato e finanziato, su proposta del sindaco Castellani la missione dell'assessore Corsico a Manchester, in Inghilterra, nei giorni 30 settembre e 1° ottobre '97, per una generica «visione degli impianti sportivi e altre opere urbanistiche». Una missione guarda caso concomitante con la partita di Coppa dei campioni tra il Manchester e la Juventus e autorizzata il 30 settembre pomeriggio per il giorno stesso in una riunione di giunta dove l'assessore Corsico era assente. (Che fosse già partito per la missione senza attendere l'autorizzazione, visto che da Torino a Manchester si può volare solo al mattino?).

*Raffaele Costa*

## URBANISTICA

### La Lombardia adotta regole più snelle

La regione Lombardia ha fissato i criteri per la predisposizione dei nuovi regolamenti edilizi comunali. Sul bollettino regionale n. 43/98 l'assessorato regionale all'urbanistica ha completato il lavoro, improntato allo snellimento burocratico dei piani urbanistici avviato con la legge regionale 23 del giugno del 1997, con uno specifico provvedimento utile alla redazione dei regolamenti edilizi. Si tratta di criteri e indirizzi per inquadrare il lavoro dei circa 800 comuni lombardi, senza però incidere sulla potestà e sull'autonomia dei municipi, unici luoghi deputati all'elaborazione e applicazione delle regole che sovrintendono l'attività edificatoria. Una prima prova della volontà di snellire le procedure deriva dall'iter di adozione e approvazione. Saranno infatti i consigli comunali a fissare le nuove norme, senza controlli e certificazioni regionali. Il tutto con evidenti risparmi di tempo e nella più completa autonomia, stabiliscono gli indirizzi regionali, purché il nuovo regolamento si attenga ai principi fissati.

La novità principale sta nella metodologia. Le norme regionali infatti cercano di definire soggetti e fasi del procedimento amministrativo, l'accesso ai documenti e il sistema delle sanzioni. Novità in vista anche per la composizione della commissione edilizia comunale. Molto articolato infine il capitolo relativo alle disposizioni sull'attività edilizia: gli indirizzi regionali infatti si dilungano sulla disciplina dell'ambiente urbano, degli spazi fruibili, sulla realizzazione degli interventi e, infine, sul rapporto tra regolamento e norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.

## CASSAZIONE

### Anche sul pianerottolo c'è la violazione di domicilio

È sufficiente arrivare sul pianerottolo condominiale, senza bisogno di varcare la porta dell'appartamento che si ha di fronte, per commettere il reato di violazione di domicilio. Lo ha affermato la Corte di cassazione con una sentenza che ha confermato la condanna inflitta ad un imputato accusato di aver violato la proprietà di un altro. Il codice penale, ha deciso la quinta sezione della Suprema Corte, tutela non solo l'inviolabilità dell'abitazione e di ogni privata dimora, ma anche le loro cosiddette «appartenenze». Quei luoghi, cioè, che hanno un rapporto di funzionalità e di servizio con la casa, a prescindere dal fatto che costituiscano con questa un corpo unico.

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

L'on. Ruzzante, dei Ds, sollecita, tramite interrogazione parlamentare, il ministro delle Finanze a intervenire con un decreto per consentire il rimborso dell'Ici relativa al 1993.

Il deputato dell'Udr Volonté presenta una proposta di legge per prorogare il termine per l'adeguamento degli impianti negli edifici civili, scaduto il 31.12.'98, al 31.12.'99.

L'on. Foti, di An, interroga il ministro delle Finanze per invitarlo ad adeguarsi alla sentenza della Commissione tributaria centrale (cfr. Cn nov. '98) che ha stabilito che la rendita catastale degli immobili storico-artistici dev'essere determinata, per le imposte sui trasferimenti, mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo per le abitazioni nella zona censuaria in cui è situato l'immobile.

Il Governo ha accolto un ordine del giorno, presentato da numerosi senatori della Commissione Bilancio di tutti i gruppi politici, a favore della riduzione dell'aliquota Iva sulle ristrutturazioni edilizie.

L'estensione alle compravendite immobiliari e alle donazioni della normativa Invim prevista per le successioni è oggetto di una proposta di legge di numerosi deputati di Forza Italia, con primo firmatario Bergamo.

Gli onn. Russo e Cesarò, di Fi, presentano un'interrogazione ai ministri dei Lavori pubblici e delle Finanze perché intervengano a favore dei contribuenti del Consorzio di bonifica del Basso Volturno per sospendere il pagamento dei contributi, essendosi già pronunciato il Tribunale di Nola in senso favorevole ai cittadini.

Il sen. Bornacina (An) interroga il ministro dell'Interno affinché proponga modifiche legislative tali da consentire facilitazioni agli appartenenti alle Forze dell'ordine per l'acquisto dell'alloggio da loro usato per servizio e posto in vendita dall'Amministrazione.

Il deputato leghista Apolloni chiede al ministro delle Finanze di riaprire i termini per la presentazione della comunicazione per i lavori, che potrebbero fruire dell'agevolazione fiscale cosiddetta del 41%, avviati prima dell'entrata in vigore della legge 449/97.

Il sen. Milio (Lista Pannella) interroga il ministro dei Lavori pubblici reiterando la richiesta che il sottosegretario Mattioli specifichi sue dichiarazioni in merito all'Accordo Di Pietro e all'istituto della finita locazione, non avendo il ministro fornito chiarimenti nella risposta ad analogo, precedente interrogazione.

L'on. Costa (Fi) interroga il ministro del Tesoro per conoscere consistenza ed elenco degli affittuari del patrimonio immobiliare di Ina e Assitalia.

Un foltissimo gruppo di senatori del Polo, primo firmatario Ascutti di Fi, presenta un disegno di legge per esentare dal pagamento dell'Ici l'abitazione principale del contribuente.

I deputati di An Foti e Butti presentano una proposta di legge per concedere agevolazioni fiscali volte a favorire l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie.

L'on. Becchetti, di Fi, nel corso della discussione su una sua interrogazione parlamentare al ministro dei Lavori pubblici lamenta l'atteggiamento di molti Comuni in merito al rilascio di concessioni edilizie in sanatoria.

L'on. Lucchese, del Ccd, interroga diversi ministri per sollecitare l'eliminazione della "odiosa imposta Ici almeno per il proprietario che abita l'immobile", denunciando le "scandalose spese correnti dei grandi Comuni". In altra interrogazione, lamenta la "scandalosa vessazione fiscale verso i proprietari dell'immobile in cui vivono".

Il deputato di Forza Italia Costa si rivolge al ministro degli Esteri per conoscere il valore del patrimonio pubblico italiano all'estero.

Il sen. Semenzato (Verdi) sollecita il ministro per i Beni culturali a bloccare le dismissioni di immobili della Difesa per la cui vendita non sia stato acquisito il richiesto parere del dicastero per i Beni culturali.

L'on. Pagliuca, di Fi, lamenta, in un'interrogazione al ministro delle Finanze, che siano in corso accertamenti che non tengono conto delle rettifiche apportate alle rendite catastali.

Un'interrogazione parlamentare rivolta dall'on. Pampo (An) al presidente del Consiglio segnala la necessità di riformare la politica fiscale della casa, rilevando che l'incremento di oltre il 1000% dell'aggravio fiscale fra il 1980 e il '97 costituisce "un caso unico nella storia economica non solo dell'Italia, ma del mondo intero".

Una proposta di legge dell'on. Fongaro (Lega Nord) prevede la soppressione dei Consorzi di bonifica, con trasferimento di funzioni, uffici e beni alle Province e inserimento del personale in liste di mobilità.

Un gruppo di deputati dell'Udr, primo firmatario Volonté, impegna in una mozione il Governo a sospendere l'operatività delle nuove tariffe d'estimo.

Il sen. Tarolli, del Ccd, denuncia, in un'interrogazione a più ministri, ritardi e disfunzioni burocratiche nel pagamento delle locazioni degli immobili adibiti a caserme dei carabinieri.

L'on. Foti (An) sollecita i ministri della Giustizia e dell'Industria a garantire la pubblicazione integrale delle norme Uni (Ente italiano di unificazione) sulla Gazzetta Ufficiale, rilevato che esse vengono pubblicate dallo stesso Uni con esborsi rilevanti per gli interessati.

Il deputato Frattini (Fi) chiede al ministro delle Finanze spiegazioni in ordine al contratto di appalto per il trattamento delle dichiarazioni dei redditi, relativamente ai disservizi registrati sul trattamento delle dichiarazioni Isi.

L'on. Fino (An), discutendo una sua interrogazione parlamentare, lamenta che la progettata riforma del catasto "rischia di aumentare il prelievo sulla casa che appare già oggi insostenibile per i contribuenti".

L'incostituzionalità del carico fiscale sulla casa è sostenuta dall'on. Fiori, di An, in un'interpellanza al presidente del Consiglio, che viene sollecitato ad assumere iniziative per "ricondurre la tassazione dell'abitazione nei limiti indicati dalle norme costituzionali".

**Giubileo (progetti) - Comune di Roma.** Leggendo le cifre destinate agli incarichi professionali esterni per la realizzazione dei progetti del Giubileo si scopre che, sotto questa voce, sono stati messi in bilancio dal Comune di Roma, per un solo anno, ben 145 miliardi. Una somma con la quale si possono assumere e pagare per quasi un decennio 300 tra ingegneri e architetti. Ma non è tutto, perché altri 105 miliardi sono destinati al pagamento di consulenti esterni per progetti che riguardano la mobilità, i trasporti pubblici e i cantieri.

Raffaale Costa

## Balzo record negli Usa per le vendite di case

Vendite di nuove case a livelli record, in novembre, negli Usa. Con un balzo di ben 7,6 punti percentuali a quota 965mila unità, un dato ampiamente superiore alle aspettative degli analisti che avevano previsto un aumento contenuto al 2,8%, il mercato del mattone è tornato in buona salute. A spingere le vendite di stabili di nuova costruzione, la forte domanda di abitazioni negli Stati del Sud colpiti a settembre dall'uragano Mitch, ma anche i tagli operati a novembre dalla Federal Reserve sui tassi, che si sono riflessi in una maggior appetibilità dei mutui.

## Asili condominiali a Roma

Asili nido condominiali. È l'iniziativa assunta dal comune di Roma per venire incontro alle esigenze delle famiglie in cui entrambi i genitori lavorano e per ovviare alle lunghe liste d'attesa negli asili comunali. Associazioni, cooperative, istituzioni ed enti potranno presentare un progetto organizzativo-educativo all'Ufficio speciale città delle bambine e dei bambini, con relativa documentazione che attesti la specifica preparazione nell'ambito dei servizi all'infanzia. Per la realizzazione di questi asili il consiglio comunale ha stanziato 1 miliardo e 200 milioni.

## Lo Stato intende vendere (anche su Internet)

Circa 800 fra terreni e immobili sono messi in vendita dallo Stato. Si può consultarne l'elenco sul sito Internet [www.finanze.it](http://www.finanze.it). Il Ministero delle Finanze pensa di riuscire a collocarne, nel corso del '99, per un importo complessivo di 70 miliardi di lire. Restano fuori da questo elenco i beni della Difesa, la cui alienazione è affidata alla Consap: in questo caso le previsioni arrivano a ben 1.400 miliardi (particolarmente interessati agli acquisti - comprendenti caserme, fari, poligoni, polveriere, aeroporti ecc., tutti dismessi - risultano gli enti locali).

## Edilizia in ripresa ma aumenta il «nero»

Quasi 600mila ore di lavoro in più nell'edilizia romana nei primi nove mesi del '98, ma aumentano i lavori irregolari o abusivi. Lo ha reso noto il presidente della Cassa edile di Roma, Luigi Bardelli, nel corso della cerimonia di consegna di 724 borse di studio ai figli degli iscritti. Questo perché sul lavoro - ha detto Bardelli - «grava un peso contributivo pari a circa il 50% del salario», contro il 35-40% degli altri settori.

## Indagine della Borsa Immobiliare di Roma

### Case: il mercato esce dal tunnel, '99 in crescita

Case: torna la voglia di mattone. Aiutato dal continuo calo dei tassi e quindi dall'alleggerirsi dei mutui, dopo la crisi degli ultimi anni è in netta ripresa la compravendita immobiliare: il 1998 sarà il primo anno, dal 1992, in cui il mercato della casa è in ripresa in tutti i suoi comparti e anche le previsioni per il '99 sono buone.

Il dato è emerso durante la prima rassegna internazionale organizzata dalla Borsa immobiliare di Roma - presieduta da Aldo De Marco - in collaborazione con Cciao e Tecnoborsa spa.

Dai numeri forniti dall'osservatorio immobiliare risulta che i prezzi delle abitazioni sono notevolmente diminuiti negli ultimi sei anni, passando mediamente dai 3,242 milioni al metro quadro del 1992 ai 2,960 milioni del 1998, con una riduzione monetaria del 9,5 per cento e reale del 21,5.

Non solo, a testimonianza della ripresa del settore vi è anche la notevole riduzione del tempo medio necessario per concludere la trattativa di compravendita: dai 6 mesi dell'ottobre '97 si è passati ai 4,8 mesi dell'ottobre di quest'anno.

Facendo un confronto tra i prezzi delle case al metro quadro in 4 città italiane (Roma, Palermo, Milano e Firenze), il mercato immobiliare del capoluogo lombardo risulta essere il più caro. Un appartamento in buono stato nella prima periferia di Milano, infatti, costa fra i 3 e i 4 milioni al metro quadro. Segue Firenze, dove il prezzo oscilla tra i 2 milioni e 700 e i 3 milioni e 300, poi Roma (2 milioni e 400 e 2 milioni 900) e infine Palermo, dove per comprare una casa in prima periferia servono tra il milione e mezzo e due milioni al metro quadro.

## De Castro sulla Bonifica

Il nuovo Ministro per le politiche agricole, De Castro, ha risposto ad un'interrogazione dell'on. Foti (An) che proponeva l'abolizione dei Consorzi di Bonifica.

De Castro, tra l'altro, evidenzia che il legislatore regionale «non può alterare le regole fondamentali di diritto disciplinanti i rapporti tra privati».

## ASPEI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA SOCIETÀ DI FORMAZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Traversa sulla riforma della tassazione sulla casa

La mancanza di un reale coordinamento fra le esigenze di cassa (Ministero delle Finanze) e la visione strategica per uno sviluppo delle attività produttive è sempre l'equazione più difficile fra Governo e Legislatore. Il grave problema del debito pubblico creato dall'allegria finanza di tanti anni è comprensibile possa far perdere di vista gli obiettivi, che anche con buona volontà, gli ultimi governi hanno cercato di individuare. Ma sarebbe utopistico pensare che chi ha la responsabilità di incassare il massimo possibile, possa preoccuparsi delle strategie di sviluppo del settore immobiliare. Quindi lasciare che il Ministro Visco sia l'ispiratore delle leggi che incideranno su questo settore è decisamente un suicidio per ogni speranza di vedere in futuro l'Italia fra i Paesi scelti dai grandi investitori europei ed americani.

Lo ha evidenziato il Presidente dell'Aspesi, Gianfranco Traversa, il quale ha aggiunto «I capitali andranno sempre dove sono trattati meglio, in termini di ritorno e sicurezza. È una riflessione che dobbiamo sforzarci di fare tutti cercando di ricordare e far comprendere a chi di dovere, le semplici regole accettate dal mercato. Regole che, a nostro giudizio, dovrebbero ispirare anche la futura normativa in materia, come la buona intenzione del Ministro di assimilare le rendite immobiliari a quelle finanziarie, per incoraggiare gli investimenti in un settore, nel quale anche lo Stato ed Enti vari sono fortemente interessati, non saranno di alcuna utilità se non ci sarà il coraggio di guardare oltre la demagogia, favorendo anche le società di investimento, le sole alle quali può interessare l'innovazione. Evitando l'errore della legge n° 556 del 24/10/96 che ha fallito l'obiettivo di far trovare casa ad equo canone ai meno abbienti, perché escludeva i grandi patrimoni e le società in genere dall'agevolazione sull'ICI. Un grave errore che ha reso inutile l'intervento».

Il Presidente Traversa ha così concluso:

«Non vi è dubbio che le Compagnie di Assicurazione, gli Enti e le Società sono i soggetti in grado di recepire e meglio attuare le proposte di contratti vincolati e/o agevolati. Raramente risultano disponibili le persone fisiche, che non avendo anche obblighi contabili e formali, gestiscono i loro contratti correndo i rischi del nero e cercando comunque di massimizzare gli incassi. Chiediamo pertanto al Ministro ed alle Commissioni Parlamentari competenti di riflettere sugli obiettivi, allargando allo scenario economico dello sviluppo, la loro attenzione, evitando decisioni affrettate, che non tengono in sufficiente considerazione l'aspetto strategico e le regole economiche del mercato degli investimenti e della gestione patrimoniale degli immobili».

**Bollette telefoniche - Regione Siciliana.** Le bollette telefoniche dell'intera amministrazione regionale sono costate, nel '95, 20 miliardi e 647 milioni, circa 70 milioni al giorno lavorativo (capp. 10605, 14205, 18204, 20203, 24205, 28203, 32203, 35053, 36203, 41203, 44203 e 47203 del bilancio di previsione per il '96).

Raffaele Costa

## ATTENZIONE

### Se il ponteggio facilita il furto

Da tempo la Cassazione afferma che i ponteggi costruiti per l'esecuzione di lavori non debbono presentare caratteristiche tali da facilitare l'accesso ai locali (appartamenti, uffici, negozi) che fanno parte del condominio, e che quindi il costruttore deve adottare le opportune cautele in modo da rendere quanto più possibile difficile l'ingresso ad eventuali malintenzionati. Dunque, come spesso accade, i principi sono chiari e le difficoltà sorgono nella loro applicazione al caso concreto.

L'inquilino, anche nel caso che la realizzazione del ponteggio avesse colpevolmente facilitato l'ingresso dei ladri nel suo appartamento (per esempio, a causa di mancanza di opportuni ostacoli al passaggio), deve dirigere le sue richieste nei confronti dell'impresa che ha realizzato il ponteggio e, ipoteticamente, nei confronti del condominio, se l'amministratore non ha adeguatamente controllato o fatto controllare che fossero state adottate le opportune cautele; ma certamente non nei confronti del locatore, al quale non può essere attribuita minima responsabilità nella vicenda.

## Ormai sono quattro su cinque le famiglie proprietarie di casa

L'analisi dei dati forniti dall'Istat sulla composizione percentuale delle famiglie secondo il titolo di godimento dell'abitazione (si veda la tabella) consente di verificare che l'erosione dell'incidenza delle famiglie che vivono in locazione si è fatta sempre più lenta. Se infatti nel volgere di poco più di un decennio - dal 1979 al '90 - il calo è stato brusco, con diminuzioni di ben oltre l'1% ogni anno, negli anni Novanta la discesa è proseguita con ritmi assai più lenti, anzi dimezzati: mezzo punto percentuale ogni dodici mesi.

Si può quindi prevedere che il nuovo millennio vedrà quattro famiglie italiane su cinque proprietarie (o usufruttuarie o in possesso ad altro titolo) dell'abitazione, e una famiglia su cinque in locazione. È una percentuale che non ha riscontro in alcun altro Paese occidentale.

Se da un lato non ci si può che rallegrare per l'incremento della proprietà della casa - per quel che la proprietà immobiliare significa in termini economici, sociali, civili, di costume - dall'altro va considerato come la locazione risponda ad esigenze di mobilità sul territorio che ogni anno crescono e che derivano principalmente da motivi di lavoro. Queste esigenze richiederebbero durate contrattuali liberamente fissabili dalle parti, tali da trovare un assetto dei canoni oggi reso oggettivamente impossibile dall'eccessiva lunghezza temporale delle locazioni. La possibilità di stipulare contratti per brevi periodi costituirebbe un indubbio adattamento al mercato, che richiede flessibilità, celerità, prontezza di reazione, e non tollera - invece - stasi, sclerosi, ingessamenti.

### COMPOSIZIONE PERCENTUALE DELLE FAMIGLIE SECONDO IL TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE

Anni	Locazione	Proprietà ed altro titolo	Totale
1979	40,6	59,4	100,0
1980	39,3	60,7	100,0
1981	38,1	61,9	100,0
1982	37,2	62,8	100,0
1983	34,8	65,2	100,0
1984	34,2	65,7	100,0
1985	32,2	67,8	100,0
1986	31,0	69,0	100,0
1987	29,9	71,1	100,0
1988	28,5	71,5	100,0
1989	27,0	73,0	100,0
1990	25,6	74,5	100,0
1991	25,3	74,7	100,0
1992	24,6	75,4	100,0
1993	24,5	75,5	100,0
1994	22,8	77,2	100,0
1995	22,8	77,8	100,0
1996	22,2	77,8	100,0

Fonte: ISTAT

## Invim e privilegio sugli immobili trasferiti

Invim - Privilegio sugli immobili trasferiti - Esercitato nei confronti dell'acquirente possessore dell'immobile - Legittimità - Escussione preventiva del venditore - Non sussiste - Art. 28 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643

L'Amministrazione finanziaria non è tenuta ad escutere previamente l'alienante per poter provvedere escutivamente nei confronti dell'acquirente dell'immobile gravato del privilegio di cui all'art. 28 del D.P.R. n. 643/1972, al fine di soddisfare il suo credito per Invim. La detta norma, infatti, non prevede tale necessità, né sussiste un principio generale per cui un'obbligazione *ex lege* a garanzia di altra obbligazione per poter essere fatta valere richieda la soddisfazione dell'onere della preventiva escussione dell'altro obbligato.

(Oggetto della controversia: ingiunzione di pagamento per Invim)

Comm. centrale, Sez. XVIII - Dec. 4321 del 5 giugno 1998, dep. il 10 settembre 1998

## Albi e ordini professionali: la lunga lista di (vana?) attesa

Giacciono in Parlamento alcune decine di proposte di legge relative all'istituzione di albi e ordini professionali svariati. Il loro destino è al momento ignoto, fra l'altro ben conoscendosi le critiche fraposte dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato (cosiddetto Antitrust).

Ecco un incompleto elenco delle professioni che a giudizio di questo o quel parlamentare dovrebbero trovare disciplina mediante l'istituzione di un albo o di un ordine (per alcune professioni sono stati presentati più progetti di legge): dottori naturalisti; tecnici ippoterapeuti; educatori; gestori ed operatori di apparecchi elettronici automatici, semiautomatici e meccanici per il trattenimento, il gioco di abilità e la distribuzione di beni e servizi; informatori scientifici del farmaco; pranoterapeuti; amministratori immobiliari; consulenti-operatori della pranoterapia, dell'erboristeria, del paranormale e dell'occulto; guide turistiche; impiegati tecnici di gioco; artisti dello spettacolo; tributaristi; consulenti informatici; direttori di mercato all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, ittici, delle carni e dei fiori e piante ornamentali; pedagogisti; tecnici diplomati in ingegneria; fisioterapisti; terapisti della riabilitazione; terapisti occupazionali; agenti di spettacolo; grafologi; sociologi; consulenti tributari; visuristi; chimici e tecnologi farmaceutici; assistenti alla poltrona odontoiatrica; cinesiterapisti; tecnici edili; agrotecnici; tecnici dell'industria; diplomati universitari in edilizia; biotecnologi alimentari.

## RECENSIONI

### Condominio

Carlo Parodi, *Il sostituto d'imposta nel condominio. Adempimenti e obblighi dell'amministratore*, Buffetti ed., pp. IV+224, lire 30.000.

Il volume illustra gli obblighi facenti capo all'amministratore condominiale a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul condominio come sostituto d'imposta.

Rodolfo Cusano, *Il condominio. Manuale teorico-pratico sul condominio e la sua amministrazione*, III edizione, Edizioni giuridiche Simone, pp. 606, lire 48.000.

In aiuto dell'amministratore (e del condòmino che vuol essere informato) ecco un pratico manuale.

Gino Terzagò, *Condominio e fisco. I nuovi adempimenti e obblighi fiscali a carico dell'amministratore*, Buffetti ed., pp. 166, lire 34.000.

I continui mutamenti delle disposizioni fiscali sono illustrati alla luce delle esigenze dell'amministratore di condominio.

### Diritto privato

Marcello Psaro, *La diffamazione a mezzo stampa*, Giuffrè ed., pp. XIV + 358, lire 45.000.

Lo studio contiene riflessioni e chiarimenti in ordine ad un reato che negli ultimi anni ha conosciuto un'ampia diffusione.

### Impianti

Michele Messina, *La sicurezza degli impianti. Legge 46/90. Guida antologica e normativa*, IV ristampa, Epc libri ed., via dell'Acqua Traversa 187/189, 00135 Roma, pp. 960, lire 50.000.

La guida serve per conoscere le disposizioni che regolamentano gli impianti domestici ai fini di garantire la sicurezza.

### Imposte e tasse

Giovanni Fiore, Andrea Cirrincione, *La nuova tassazione della cessione di quote ed azioni in vigore dal 1° luglio 1998 (Capital Gain). Esempi di tassazione ordinaria e di affrancamento*, Maggioli ed., pp. 66 + LXXII, lire 28.000.

L'entrata in vigore delle norme sull'imposizione fiscale sui redditi da capitale richiede l'approfondimento che viene compiuto in questa guida.

### Mercato immobiliare

Giorgio Moro Visconti, Giovanni Moro Visconti, *La valutazione degli immobili*, III edizione, Maggioli ed., pp. 208, lire 38.000.

Il libro contiene indicazioni e consigli che ritornano preziosi per districarsi nella non facile giungla della valutazione immobiliare.

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

### Sanzioni amministrative per ritardato pagamento degli oneri urbanistici al comune.

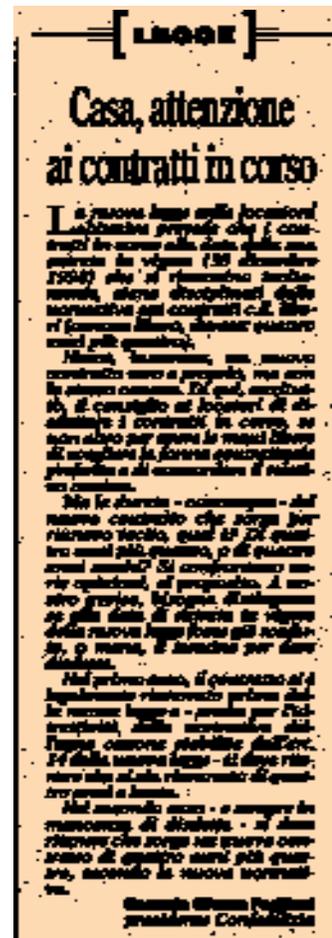
Il comune può applicare le sanzioni amministrative in caso di ritardato pagamento degli oneri urbanistici previsti per il rilascio della concessione edilizia anche se lo stesso non ha preventivamente sollecitato il pagamento in prossimità della scadenza e anche se il privato aveva rilasciato una fideiussione a garanzia del pagamento stesso. Il provvedimento di concessione del beneficio della rateizzazione, infatti, fissa dei termini per il versamento dei singoli ratei dei contributi dovuti. In proposito i principi civilistici applicabili alla fattispecie prevedono che dette prestazioni siano eseguite al domicilio del creditore. Ne consegue che, alla scadenza di detti termini, il debitore, ai sensi dell'articolo 1219, numero 3, del codice civile, è automaticamente costituito in mora e che, a tal fine, al creditore non è richiesta altra attività che quella del passivo ricevimento della prestazione dovuta. L'adempimento dell'obbligazione pecuniaria in parola, infatti, presuppone l'iniziativa esclusiva del debitore alla scadenza; al riguardo non è richiesta alcuna collaborazione da parte del creditore, che non è obbligato ad attivarsi per ottenere l'adempimento della prestazione. Ciò implica, pertanto, che il ritardo concreti un comportamento imputabile unicamente al debitore sul quale gravano le connesse responsabilità.

Tanto premesso in termini di principi generali, va osservato, che l'articolo 3 della legge n. 47 del 1985 ha stabilito che il ritardo nel versamento del contributo legittima l'irrogazione delle sanzioni pecuniarie con le modalità e nelle misure fissate dal secondo comma, rese applicabili, per il disposto di cui al quarto comma, anche al ritardo nel versamento delle singole rate. La suindicata sanzione pecuniaria costituisce, quindi, un effetto legale automatico del ritardo, che prescinde dalla conoscenza dell'interessato e opera senza oneri di preavviso o di avvertenze a carico dell'amministrazione creditrice, né richiede alcuna preventiva messa in mora del debitore. Non sussiste, quindi, alcun dovere dell'amministrazione di invitare il concessionario, in prossimità della scadenza del termine per il pagamento dei contributi, a eseguire i relativi versamenti. Il semplice fatto che il debitore non vi provveda alle scadenze fissate basta a configurare l'inadempimento e, quindi, a concentrare la sussistenza di un comportamento imputabile al debitore medesimo. A tal fine non può essere invocata una diversa prassi seguita dall'amministrazione comunale di inviare i relativi avvisi in prossimità delle scadenze. Né è rilevante l'avvenuta prestazione di una garanzia fideiussoria da parte del privato a fronte del beneficio della rateizzazione. Essa corrisponde a un obbligo previsto dalla legge nell'interesse esclusivo dell'amministrazione e ha la finalità di assicurare l'adempimento degli obblighi contributivi dilazionati. Quindi, anche per espressa previsione normativa, contenuta nel sesto comma dell'articolo 3 della legge regionale lombarda n. 67 del 1977, la garanzia fideiussoria non esclude l'applicabilità della sanzioni di legge in caso di ritardato pagamento da parte del debitore principale dei ratei scaduti.

La precisazione di tale forma di garanzia non modifica, quindi, gli obblighi del debitore principale, il quale è, comunque, tenuto all'adempimento puntuale. La fideiussione configura, infatti, un'ipotesi di solidarietà diseguale e di obbligazione accessoria rispetto all'obbligazione principale del debitore garantito. Alla stregua di detti principi non sussiste alcun obbligo del Comune di escutere preventivamente l'istituto di credito prima di applicare le sanzioni per ritardato pagamento, non essendo il comune tenuto ad alcun comportamento per alleviare la posizione del debitore per il suo responsabile ritardo.

*Tar Lombardia - Milano, sez. II,  
sent. n. 2717 del 28 novembre 1998*

Questo numero di *Confedilizia notizie* è chiuso in redazione il giorno 4 febbraio 1999, quando mancano ancora 330 giorni al 1° gennaio del 2000



da il *Giornale* del 31.1.99  
(rubrica domenicale del  
Presidente confederale)

### Controlli sull'Isi, la "nonna dell'Ici"

È partita la campagna d'autunno dei controlli fiscali. Gli ispettori del Ministero saranno alle prese, oltre che con le verifiche sulle tradizionali imposte, anche con la dimenticata imposta straordinaria sugli immobili (Isi), una sorta di "nonna dell'Ici" che gli italiani proprietari di immobili pagarono nel 1992 e che dall'anno successivo fu trasformata in imposta comunale sugli immobili, il balzello che finanzia ancora oggi le casse dei comuni.

Le istruzioni su come effettuare i controlli sulla 'vecchia' imposta straordinaria sono state dettate dal Ministero delle Finanze con una circolare. Il fisco scriverà a casa dei contribuenti che non dovessero risultare in regola con pagamento e delle risposte terrà immediatamente conto per correggere l'eventuale iscrizione a ruolo.

Nella circolare vengono individuati i criteri selettivi per rendere più pungenti i controlli su questa imposta. Saranno fatte le verifiche automatizzate solo sui contribuenti che, in base alle dichiarazioni Ici presentate nel 1993, avrebbero dovuto versare un'Isi superiore a 150 mila lire.

Anche i compiti per procedere ai controlli vengono stabiliti con precisione dalla circolare.

### Portachiavi Confedilizia



La Sede centrale ha fatto predisporre un portachiavi con il logo della Confedilizia e, sul retro, la frase: "Dal 1915, a difesa del proprietario di casa". Informazioni presso le Associazioni territoriali, alle quali è già stato inviato

### A Milano sportello per liti immobiliari

A Milano nasce lo sportello di conciliazione delle controversie in materia di locazioni e compravendite immobiliari. Fattori dell'iniziativa la Camera arbitrale e la Borsa immobiliare, due aziende speciali della camera di commercio del capoluogo lombardo. L'obiettivo, ha dichiarato a Milano alla presentazione ufficiale del progetto Ivano Becchi, membro della giunta della Cciaa di Milano e presidente della Borsa immobiliare, «è di evitare le lungaggini del contenzioso davanti ai tribunali civili e di sostenere il compratore, che è solitamente la parte più debole del rapporto, nel caso in cui sorga una controversia sulle condizioni del contratto». Procedure semplici, soluzioni in tempi rapidi, costi contenuti: questi, secondo Stefano Azzali, vicepresidente della Camera arbitrale, i vantaggi del nuovo servizio. «Il metodo», ha spiegato Azzali, «è quello già sperimentato dal '96 per gli sportelli di conciliazione delle controversie con gli artigiani, le imprese edili, i commercianti e gli operatori del turismo».

**Necessari nuovi lavori, a chi spetta?***Corte di appello di Lecce*

29 maggio 1997, n. 147 - Pres. Fedele - Est. Lanzo. **Obbligazioni del locatore - Adeguamento della casa locata - Inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale - Modificazioni e trasformazioni - Obbligo del locatore in mancanza di uno specifico obbligo contrattuale - Insussistenza.**

L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale per il quale è stato locato, inidoneità che può anche consistere nella mancanza dei requisiti all'uopo prescritti dalla pubblica autorità, non può ingenerare per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni della cosa locata, che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo di conservare, non già di modificare, lo stato esistente al momento di stipulazione della locazione.

(C.c., art. 1575; c.c., art. 1576) (1).

(1) Nel senso che l'obbligo di manutenzione gravante sul locatore non comprende quello di apportare alla cosa locata le modificazioni e gli adeguamenti necessari, in quanto imposti dalle autorità amministrative competenti, per renderla idonea all'uso convenuto, v. Cass. 19 febbraio 1982, n. 2427, in *Arch. loc.* 1983, 189; Cass. 25 febbraio 1981, n. 1142, in *Arch. civ.* 1981, 717; Cass. 5 febbraio 1977, n. 519, *ivi* 1977, 495; Cass. 14 febbraio 1975, n. 590, *ivi* 1975, 768 e Trib. Milano 22 febbraio 1996, n. 1568, in *Arch. loc.* 1997, 283. Cfr. altresì, in massima, Cass. 8.5.1998 n. 4676, *ivi*, 1998, 448.

**CASSAZIONE: SENTENZA INNOVATIVA****Per avere la casa coniugale dopo la separazione non sono più sufficienti i figli in affidamento**

La Cassazione - con una sentenza innovativa - ha stabilito che la casa coniugale, in caso di separazione, non spetta automaticamente al coniuge al quale sono affidati i figli, piccoli o maggiorenni che siano. Infatti il giudice al quale spetta regolare la casa tra gli ex, per la Suprema Corte, nel designare a chi dare l'appartamento «non può limitarsi a prendere atto della situazione dell'affidamento della prole o di convivenza di quella maggiorenne ma non ancora economicamente autonoma». Queste erano infatti, fino a ieri, le circostanze «pacifiche» in base alle quali il «vecchio tetto» veniva attribuito dal magistrato che, adesso, dovrà invece «indicare e valutare le ragioni che, nell'esclusivo interesse dei figli, lo inducano ad assegnare la casa coniugale al coniuge con il quale la prole conviva».

E a tale obbligo il giudice deve adempiere in maniera sempre più «puntuale» via via che i figli crescono perché «con il passare degli anni la necessità di conservazione dell'ambiente familiare si riduce».

La pronuncia (n. 10797) nasce dal ricorso di una donna contro l'ex marito al quale, nel 1995, il Tribunale di Roma aveva affidato il figlio quindicenne e la casa in comproprietà - dove la famiglia viveva prima del «naufragio» - sul presupposto che l'uomo era affiatario del ragazzo. Adesso la Corte di Appello dovrà affrontare nuovamente la causa aderendo ai suddetti principi.

**Riscaldamento: proprietario, attenzione!**

L'impianto di riscaldamento condominiale non è estraneo all'abitazione oggetto della locazione, ma ne costituisce pertinenza a tutti gli effetti, e quindi fa parte dell'immobile locato allo stesso modo di tutto ciò che è interno all'appartamento.

Il proprietario deve mantenere l'appartamento in buono stato di manutenzione e tale da servire all'uso pattuito, cioè ad uso abitativo. La conseguenza è che l'eventuale malfunzionamento dell'impianto costituisce motivo di responsabilità del locatore, il quale deve porre in essere tutte le opportune iniziative per spingere o stringere il condominio ad effettuare i lavori necessari per ripristinare l'originaria funzionalità, o comunque ottenere un ragionevole livello di funzionamento.

Per esempio, l'articolo 1105 del codice civile autorizza ogni condòmino, quando la maggioranza o l'amministratore rimangono inerti, a richiedere all'autorità giudiziaria tutti i necessari provvedimenti urgenti per far sì che gli impianti funzionino, arrivando fino alla sostituzione dell'amministratore. Se, quindi, il proprietario dimostrerà di aver fatto quanto è nelle sue possibilità, cioè escluderà ogni responsabilità nei confronti del suo inquilino.

**CATASTO****Rendite più 'care'**

I nuovi valori catastali, calcolati sui metri quadrati, saranno più alti degli attuali perché adegueranno le vecchie rendite a quelle di mercato; sarà quindi necessario un intervento del legislatore per fare in modo che, con una riduzione di aliquote o aumento delle detrazioni, questo non si traduca in un aggravio per i contribuenti.

Ad affermarlo è stato il direttore del catasto, Antonio De Santis che - nel corso di un convegno organizzato a Roma su fisco e immobili - ha fatto il punto sul processo di trasformazione del catasto «a vani» in quello a «metri quadrati», una riforma che partirà dal 2000. «Il fatto che nei metri quadrati si consideri anche una parte dei muri è un falso problema», afferma De Santis. «All'inizio, infatti, partiamo dal valore dell'immobile e lo dividiamo per i metri quadrati considerati (ad esempio 100 metri se consideriamo anche i muri oppure 90 se non li consideriamo). Cambierà il valore a metro quadro ma il valore complessivo sarà lo stesso».

Il rischio viene invece dall'adeguamento dei valori catastali a quelli di mercato che sono genericamente superiori a quelli «fiscali»: «Sicuramente poiché la riforma avrà valori più aderenti alla realtà - ha affermato De Santis - la base imponibile sarà più elevata. Si porrà quindi il problema politico di compensare questa maggiorazione, ad esempio riducendo le aliquote o aumentando le detrazioni».

Del resto - ha ricordato De Santis - Visco ha sempre affermato che la riforma del catasto non servirà ad aumentare la pressione fiscale sulla casa ma a togliere gli attuali errori e sperequazioni.

Gli uffici del territorio stanno comunque lavorando a pieno ritmo per consentire il varo, nel 2000, del nuovo catasto. Il lavoro di «traduzione» informatica da «vani» a «mq» delle planimetrie catastali di 45 milioni di immobili è già stato completato per 15 provincie. Ora altre 67 sono in lavorazione.

Il problema è dato dal fatto che nel 20% dei casi le planimetrie sono superate, inesistenti oppure talmente vecchie da risultare illeggibili. «In questo caso - afferma De Santis - procediamo con la rilevazione casa per casa».

Nel frattempo i comuni dovrebbero aver avviato i lavori per suddividere il proprio territorio in

zone omogenee. Il dipartimento del territorio ha comunque avviato un piano, che partirà dal prossimo mese, per dare loro informazioni sulla riforma e per aiutare gli enti locali più piccoli.

Il catasto, che ora viene aggiornato con la registrazione informatica degli atti, sta inoltre recuperando l'arretrato riguardante i dati di 9 milioni di immobili.

**Ridotto l'arretrato**

Risultati positivi fa infatti registrare l'operazione straordinaria di informatizzazione del catasto. Al 31-12-98 lo smaltimento delle pratiche cartacee ha raggiunto il 40% rispetto all'obiettivo totale di 7 milioni di unità immobiliari. Il piano straordinario di cui all'articolo 14, comma 13 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 prevedeva di smaltire l'arretrato, assunto come obiettivo dagli uffici dell'amministrazione finanziaria pari a quasi 7 milioni di unità immobiliari, entro il 31/12/99. La Finanziaria per il 1998 infatti prevedeva che «al fine di consentire l'aggiornamento delle risultanze catastali e il recupero dell'evasione, il ministero delle finanze, entro il 31 dicembre 1999, realizza un piano straordinario di attività finalizzato al completo classamento delle unità immobiliari». Ed è per questo che il dipartimento del territorio presso le finanze si sta attivando al fine di giungere all'appuntamento dell'1.1.2000 con tutto l'arretrato catastale classato. Per questa funzione, sono stati assunti circa 1.800 geometri, nell'ambito della categoria dei lavoratori socialmente utili, su 2.500 previsti al fine di accelerare la funzione di smaltimento e in più, secondo quanto risulta a *ItaliaOggi*, il dipartimento del territorio raggiungerà l'obiettivo entro la fine dell'anno, operando la tecnica del trasferimento dei carichi di lavoro da regione a regione. Lo smaltimento dell'arretrato catastale sarà anche possibile grazie all'attuazione della banca dati del catasto, che partirà in via sperimentale a tappe dal prossimo aprile e opererà a regime a partire dal 2000.

**Casa della pace - Comune di Napoli.** Il capitolo 31360 del bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Napoli registra 100 milioni per la costituzione della Casa della pace e la promozione di iniziative per la pace e la legalità.

Raffaele Costa

## Le novità per il versamento delle imposte

Dal 1° gennaio '99, come segnalato su Cn genn. '99, è in vigore la nuova versione del Mod. F23, in lire ed in euro, per il versamento di imposte, tasse e sanzioni. Insieme al nuovo modello di pagamento (in virtù del quale cessa di essere utilizzato il Mod. F32 postale), sono state approvate anche le nuove tabelle con i codici di tributo, i codici degli uffici e le causali di versamento.

È stato anche approvato il modello che al momento della registrazione degli atti il richiedente deve consegnare, insieme alle attestazioni di pagamento. Nel modello, diviso in due sezioni (di cui una viene lasciata all'interessato, che la utilizzerà come ricevuta per il ritiro degli atti), devono essere elencati gli atti sottoposti a registrazione con l'indicazione delle imposte versate per ciascuno di essi.

Si riporta l'indicazione dei codici tributo di maggiore interesse

Descrizione	Codice
Imposta catastale	737T
Imposta ipotecaria	649T
Imposta di registro per affitto di fondi rustici	108T
Imposta di registro per contratti di locazione di fabbricati - prima annualità	115T
Imposta registro per contratti di locazione fabbricati - annualità successive	112T
Imposta registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo	107T
Imposta di registro per cessioni (contratti di locazione e affitti)	110T
Imposta registro per risoluzioni (contratti di locazione e affitti)	113T
Imposta registro per proroghe (contratti di locazione e affitti)	114T
Imposta di registro per trasferimento di fabbricati e relativi contratti preliminari	104T
Imposta sostitutiva Invim L. 140/97 - Successioni	722T
Imposta sulle donazioni	005T
Tassa ipotecaria	778T
Imposta di registro per trasferimento di terreni e relativi contratti preliminari	105T
Imposta di registro per atti, contratti verbali e denunce	109T

## CENSIS

### Censis: buoni segnali per il mercato della casa

Il *Rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese*, giunto alla 32° edizione, fotografa numerosi aspetti della società italiana. Fra questi, anche il settore immobiliare, riguardo al quale sostiene che "la rimonta dell'immobiliare è possibile".

Infatti, secondo il Censis, tutto converge positivamente perché il comparto immobiliare possa raggiungere nel biennio '98-'99 i livelli di attenzione ed i volumi di intervento dei momenti migliori. Le ragioni di carattere generale che sono alla base di un possibile nuovo rilancio del comparto immobiliare stanno nell'integrazione dell'Italia nei meccanismi finanziari europei grazie all'adesione all'Unione Monetaria.

Al riguardo il Censis ricorda che sarà proprio il settore edilizio a beneficiare maggiormente della discesa

del tasso di sconto al di sotto del 4%. Il 1998 può essere considerato un anno in crescita in quanto a dimensioni degli scambi e di sostanziale stabilità dei prezzi (cresciuti in termini nominali solo dello 0,4% fra '97 e '98 e quindi con una leggera perdita in valore reale). Con riferimento al '97 l'incremento del patrimonio ceduto in affitto o compravenduto è stato, a giudizio del Censis, rilevante, raggiungendo 1.513.000 abitazioni in complesso (+6,5% rispetto all'anno precedente) con un più sostenuto incremento delle compravendite (+8,2% rispetto all'anno precedente) rispetto alle locazioni (+5,6% rispetto all'anno precedente). Secondo l'istituto di ricerca, le attuali caratteristiche del mercato sembrano riequilibrare il rapporto tra valore patrimoniale e valore reddituale.

## AMENTÀ

### I cinque sensi e i relativi piani

**Olfatto.** Ci sono già numerosi strumenti di pianificazione per la tutela delle acque, per la difesa dell'ambiente, per la localizzazione delle discariche ecc. Dalla puzza, siamo difesi bene.

**Gusto.** Provvedono i regolamenti per la somministrazione di cibi e bevande. Quando beviamo e mangiamo, possiamo star sicuri: il Comune ha pensato a noi.

**Udito.** C'è fior fiore di disposizioni, a plurimi livelli di competenza (Stato, Regioni, Usl, Comuni ecc.), contro l'inquinamento acustico. Peccato che all'incremento delle normative corrisponda un aumento del rumore: ma dipende solo dal fatto che i fracassoni non conoscono ancora bene i piani contro il rumore.

**Vista.** E' imminente la pubblicazione (attesa per la primavera '99) di una specifica norma Uni (Ente italiano di unificazione) che fisserà limiti tecnici agl'impianti di illuminazione e che sarà utilizzata per i piani regolatori della luce. Siamo in attesa che il Sindaco, così come da anni ci impone la temperatura che dobbiamo tenere in camera da letto e nello stanzino da bagno, disponga in merito all'intensità luminosa del lampadario del salotto, della pila per esplorare la cantina e delle candele da accendere in caso di *black out*.

**Tatto.** Non c'è ancora - purtroppo - uno strumento urbanistico preciso. Si attende ansiosamente che la burocrazia europea (così attenta a regolamentare la lunghezza delle banane, le dimensioni dei preservativi e il volume delle palline contenute nei fischietti dei bambini) provveda ad emanare qualche direttiva che consenta a Regioni, Provincie, Comuni, Comunità montane, Aziende Usl, Camere di Commercio ecc. di predisporre i loro utili, accurati, coordinati *piani regolatori del tatto*.

Con la  
CONFEDILIZIA  
contratti di locazione  
in buone mani

### Volture catastali automatiche ai nastri di partenza

Le volture catastali automatiche sono ai nastri di partenza: con il decreto direttoriale 15 ottobre 1998 (pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 250 del 26 ottobre) le Finanze hanno, infatti, compiuto il penultimo stadio del percorso che conduce all'effettuazione della voltura catastale mediante la "barratura" di una semplice casellina del modulo (informatico) della nota di trascrizione del passaggio di proprietà nei registri Immobiliari. In sostanza, sta per andare in pensione il pluridecennale sistema della voltura catastale cartacea, che con sé porterà l'endemico e proverbiale ritardo del Catasto nell'aggiornamento delle ditte titolari di diritti immobiliari.

### Tempi interminabili per le vendite giudiziali

Quanto tempo passa fra il pignoramento di un bene immobile e la relativa aggiudicazione attraverso vendita giudiziale?

La risposta viene da una ricerca svolta da Sib-Servizi immobiliari per le banche SpA e divulgata tramite l'Osservatorio immobiliare di Nomisma (cui partecipa anche la Confedilizia). Si passa dai 4,9 anni del Centro ai 6,2 del Nord per arrivare ai 7,6 del Sud e addirittura agli 8,6 della Sicilia. A questi già lunghissimi periodi deve poi aggiungersi il non scarso tempo necessario fra l'aggiudicazione e la distribuzione del ricavato: si tratta di oltre un anno e mezzo, con differenze minime fra le varie zone geografiche.

Così, il totale del tempo che scorre fra il pignoramento e la distribuzione del ricavato dalla vendita va dai 6,7 anni del Centro ai 7,8 del Nord e ai 9,1 del Sud, fino a toccare i 10,3 anni della Sicilia.

### Proposta di legge sull'Invim

Una proposta di legge depositata alla Camera dei Deputati (n. 5112; primo firmatario on. Bergamo - Forza Italia) prevede che per il trasferimento di proprietà per compravendita o donazione si applichi, in luogo dell'Invim (imposta sull'incremento di valore degli immobili), l'imposta sostitutiva attualmente prevista, nella misura dell'1% del valore dei beni, per gli immobili caduti in successione. Come è noto, l'Invim, soppressa con l'introduzione dell'Ici, si applica ancora per gli incrementi di valore maturati sino al 31.12.'92.

L'intento dei proponenti è quello di realizzare una "parziale parità fiscale" fra le fattispecie della successione e quelle della compravendita e della donazione, oltre che di agevolare una più rapida determinazione da parte del contribuente degli importi da versare.

## Si spende più in manutenzione che in nuove costruzioni

I dati che l'Ance ha elaborato su fonti Istat e che qui pubblichiamo denotano la fortissima incidenza, nel settore edile, della costruzione privata, e segnatamente di quella residenziale. Continua l'incremento della spesa per lavori di manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria. Queste ultime opere relativamente alle abitazioni hanno sfondato i 40mila miliardi di lire, avvicinandosi all'importo speso per nuove costruzioni, a testimonianza del fatto che ormai si spende di più per riattare, o comunque per intervenire sul patrimonio edilizio esistente, che non per edificare del nuovo.

Complessivamente - assumendo i fabbricati residenziali a quelli non residenziali, e il pubblico al privato - le spese per manutenzione hanno superato in misura larga la nuova costruzione: 104mila miliardi contro 87mila.

Ci si dovrebbe interrogare sulla mancanza di costruzioni adatte a quello che sarà in un futuro non molto lontano un mercato esteso: gli edifici per anziani. In alcuni Paesi esteri (soprattutto scandinavi) si sta già provvedendo a residenze condominiali studiate per la terza età. Da noi, la risposta continua ad essere o la permanenza dell'anziano in un'abitazione non più adatta a lui (per dimensioni, per collocazione, per carenza di servizi specifici) o il ricovero in case di riposo. La terza via - al momento, però, non favorita né da interventi né da studi a qualsiasi livello - sarebbe quella di immobili studiati per gli anziani e quindi con accorgimenti particolari per le parti comuni, il taglio degli appartamenti, la collo-

PRODUZIONE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - 1997			
	miliardi di lire	composizione % della produzione	composizione % degli investimenti per comparto
<b>Investimenti in costruzioni</b>	156.227	81,4	
• abitazioni	82.111	42,8	100,0
- nuove costruzioni	42.000	21,9	51,2
- manutenzione straordinaria	40.111	20,9	48,8
• fabbricati non residenziali privati	46.437	24,2	100,0
- nuove costruzioni	25.184	13,1	54,2
- manutenzione straordinaria	21.253	11,1	45,8
• opere pubbliche	27.679	14,4	100,0
- nuove costruzioni	20.205	10,5	73,0
- manutenzione straordinaria	7.474	3,9	27,0
<b>Manutenzione ordinaria</b>	35.600	18,6	
<b>TOTALE PRODUZIONE</b>	191.827	100,0	
• Totale nuove costruzioni	87.389	45,5	
• Totale manutenzione straordinaria	68.838	35,9	
• Manutenzione ordinaria	35.600	18,6	

ELABORAZIONE ANCE SU DATI ISTAT

cazione dei servizi ecc. Fra non troppi anni è probabile che il recupero di molti immobili debba passare, appunto, attraverso la loro rinnovata e specifica destinazione agli anziani.

**Refuso d'oro - Ministero dell'Interno.** I referendum del 15 giugno 1997 sono costati allo Stato oltre 850 miliardi. La Corte costituzionale ha stabilito, dopo che le schede erano già state stampate, che il quesito riguardante il ministero delle Risorse agricole fosse da riformulare. Il costo dell'operazione «ristampa» è stato di 3 miliardi e mezzo. La sopravvivenza del ministero dell'Agricoltura (sotto mentite spoglie) costa molto di più.

Raffaele Costa

## DEMANIO

### Immobili tutelati dagli uffici

I titolari degli uffici del territorio sono responsabili della vigilanza e del corretto utilizzo degli immobili demaniali situati nella provincia di competenza. Qualora non fossero ancora stati istituiti gli uffici del territorio, la vigilanza è attribuita ai responsabili delle sezioni staccate del demanio.

È quanto prevede la circolare del ministero delle finanze n. 282/T del 9 dicembre scorso che fa riferimento al dpr n. 367 del 13 luglio 1998 recante norme per la semplificazione del procedimento di presa in consegna di immobili e compiti di sorveglianza su quelli demaniali di cui al n. 6 dell'allegato 1 della legge 15/3/97, n. 59.

Il provvedimento (pubblicato nella G. U. n. 248 del 23/10/98) mira a realizzare una gestione dei beni dello Stato improntata a criteri di efficienza, economicità e produttività nonché a contrastare il fenomeno dell'abusivismo. L'esercizio dell'attività è espletato attraverso il conferimento dell'incarico di ispettore demaniale ai dipendenti dell'amministrazione. È inoltre attribuito agli uffici del territorio il compito di consegnare gli immobili ad altre amministrazioni statali e della ripresa in consegna dei beni una volta cessato l'uso governativo.

**NORME** Per ogni intervento di recupero, restauro o semplice manutenzione è previsto un iter diverso. Ecco quale

**MANUTENZIONE ORDINARIA**  
 Riparazione piccola (spesso invernali) tegole e materiali  
 NON SERVE ALCUNA AUTORIZZAZIONE  
 Sostituzione pavimenti interni con qualsiasi tipo di materiale

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**  
 BASTA TARE LA DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI SE L'IMMOBILE NON HA VINCOLO. ALTREMENTE SERVE UNA "RELAZIONE ASSOCIATIVA" SUL PROGETTO (SE I LAVORI RIGUARDANO I "VINCOLO" DI MONUMENTO, D.M. 1487/87 E RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE AL SERVIZIO SE I LAVORI SONO ESTERNI)

**RISTRUTTURAZIONE**  
 WWW.LA.CONEDILIZIA.IT  
 Creazione di un profanatorio alta più di 2,70 m

## A Milano, Comune e Catasto si alleano contro l'arretrato

Circa 100mila unità immobiliari prive di rendita catastale, 200mila da riclassificare, 30mila denunce di nuove costruzioni; 100mila numeri civici da verificare, 100mila unità immobiliari non censite. È questo lo spaventoso arretrato del quale dovrà occuparsi un gruppo di lavoro composto da funzionari del Comune di Milano e del Catasto il cui obiettivo è di creare un'unica banca dati delle proprietà immobiliari del capoluogo lombardo. L'operazione consentirà all'amministrazione civica di verificare il corretto pagamento dell'Ici e della tassa rifiuti e di recuperare le fasce di evasione.

La task force è prevista dall'accordo tra Comune e ministero delle Finanze firmato a Palazzo Marino dall'assessore ai Servizi civici, Giancarlo Martella, e dal direttore centrale del Catasto, Antonio De Santis.

Una volta completato il recupero dell'arretrato, con l'inserimento di tutti i dati a disposizione, i certificati catastali potranno essere rilasciati dagli sportelli anagrafici presenti negli uffici delle circoscrizioni. «A regime - ha detto l'assessore Martella - non andremo più a disturbare i cittadini bussando porta a porta per chiedere informazioni che sono in possesso del Catasto. Saranno le informazioni a spostarsi e non i cittadini. È un ulteriore passo verso la creazione dello sportello unico, che rimane il nostro obiettivo di fondo».

L'intera operazione costerà oltre 6 miliardi, di cui 2 miliardi e 370 milioni a carico del Comune e 3 miliardi e 740 milioni a carico delle Finanze. I tempi annunciati con un comunicato per la realizzazione del lavoro, sono brevi: due anni al massimo. Ma questo, come sempre, è solo un obiettivo.

## Le Poste venderanno novemila immobili

Le Poste sono a caccia di liquidità e la cercheranno vendendo le unità immobiliari abitative in loro possesso. Gli appartamenti che saranno dismessi sono 9.200 e dovrebbero portare 900 miliardi nelle esauste casse della società. Una prima tranche di 2.500 alloggi dovrebbe andare sul mercato in breve tempo per un controvalore di 250 miliardi, afferma il quotidiano economico *Mf*; altri 80 miliardi dovrebbero arrivare cedendo gli uffici postali non più strategici attraverso un'asta competitiva. Secondo un'indagine compiuta dall'ente, però, solo la metà degli attuali inquilini sarebbe disposta ad acquistare l'abitazione in cui si trova in affitto. In tutto sarebbero 4.600, tra i quali sarebbero stati scelti i 2.500 appartamenti da vendere subito.

### Merzari immobiliari, il 1999 sarà davvero l'anno della svolta

**di GIUSEPPE TRONTO**  
**Intervista a Paolo Merzari**

**Associazione nazionale fra società di professionisti e sviluppo immobiliare**

Con la lunga crisi di questi ultimi anni si è chiuso definitivamente un ciclo del mercato immobiliare italiano che, con i suoi alti e bassi, è durato oltre 40 anni. In questo lungo periodo che ha toccato la commoda, questo ingovernabile, ottocento e poi parte di novecento, sono nate e vanno sdoganate, ha il vecchio mercato immobiliare è diventato un mercato nuovo e diverso da quello di oggi.

Oggi il mercato si avvia, anche nel settore immobiliare, a diventare un mercato nuovo. Il mercato immobiliare deve essere ripensato e ricostruito. Il mercato immobiliare deve essere ripensato e ricostruito. Il mercato immobiliare deve essere ripensato e ricostruito.

Il 1999 rappresenta sotto questi aspetti l'anno zero. Da qui dovrà nascere un mercato immobiliare che dovrà necessariamente coincidere con i mercati immobiliari, assicurando la piena certezza e la piena variabilità di redditività.

La ristrutturazione, con l'abbattimento dei costi e delle spese di gestione, porterà più redditività. Ristrutturare i mercati immobiliari, ricostruire il mercato immobiliare e ripensare il mercato immobiliare, è il primo obiettivo del 1999.

Il 1999 sarà l'anno zero del mercato immobiliare. Il 1999 sarà l'anno zero del mercato immobiliare. Il 1999 sarà l'anno zero del mercato immobiliare.

da Italia Oggi del 25.11.'98

## GIURISPRUDENZA

### Scadenza vincoli PRG

**Effetti della scadenza dei vincoli di un piano regolatore comunale**

Ai sensi dell'articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, la scadenza del termine quinquennale decorrente dall'approvazione regionale del piano regolatore comunale comporta che le aree su cui incideva la destinazione a vincolo urbanistico preordinato all'esproprio, per esempio, perché destinate a servizi pubblici, torna nella disponibilità privata sia pure con un limitatissimo indice di fabbricabilità. Ciò comporta che se l'amministrazione intende reiterare i vincoli o attribuire un nuovo regime giuridico ai terreni in parola si pone l'esigenza di partecipazione al procedimento amministrativo e occorre seguire le modalità procedurali di cui agli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167.

Consiglio di stato, sez. IV, 12 giugno 1998, n. 662

## Ristrutturazioni al palo

Se non un completo buco nell'acqua almeno l'ammissione di un mezzo fallimento. È questo il significato dell'intervento del ministro delle Finanze Vincenzo Visco sulla detrazione del 41% sulle spese sostenute per le ristrutturazioni edilizie. Visco, intervenendo alla commissione Bilancio del Senato, ha ricordato che la misura introdotta con la manovra finanziaria dell'anno scorso non ha dato i risultati sperati, soprattutto perché un'agevolazione di natura tributaria non produce grandi effetti in un settore caratterizzato da un elevato livello di evasione. Il ministro ha anche precisato che la proposta di inserire un'aliquota agevolata Iva per il settore edile, sarebbe difficilmente giustificabile in sede europea, dove è sempre stata respinta.

Nel frattempo sono stati anche resi noti i dati sull'operazione. Al 30 novembre (cioè nei primi undici mesi nei quali è stato possibile l'accesso allo sconto fiscale) le domande presentate ai centri di servizio delle Finanze ammontavano a 225.349. E a fine anno potrebbe essere stata superata quota 250 mila.

Non tutte le aree geografiche del Paese hanno utilizzato l'incentivo allo stesso modo. La parte del leone l'hanno fatta le Regioni del Centro-nord e in particolare la Lombardia (42.920 domande), l'Emilia Roma-

LE RICHIESTE		
Domande presentate ai centri di servizio delle imposte dirette al 30 novembre		
Ripartite per regione		
Regione	N. Domande	%
Lombardia	42.920	19,0
Emilia Romagna	36.081	16,0
Piemonte	21.609	9,6
Toscana	20.102	8,9
Veneto	18.583	8,2
Liguria	17.540	7,8
Lazio	13.000	5,8
Marche	7.506	3,3
Friuli V. G.	7.236	3,2
Trento	6.920	3,1
Campania	5.500	2,4
Puglia	5.146	2,3
Sicilia	4.450	2,0
Bolzano	4.245	1,9
Abruzzo	3.666	1,6
Umbria	3.544	1,6
Sardegna	2.580	1,1
Calabria	2.100	0,9
Valle d'Aosta	1.306	0,6
Basilicata	759	0,3
Molise	556	0,2
<b>Totale</b>	<b>225.349</b>	<b>100</b>

gna (36.081), il Piemonte (21.609) e la Toscana (20.102).

## Dalle Finanze vademecum ai Comuni sui regolamenti Ici

Con la circolare 296/E del 31.12.98 (della cui emanazione è stata data notizia su *Cn* genn. '99), il Ministero delle Finanze ha fatto il punto sullo stato di attuazione delle norme (artt. 52 e 59 del d. lgs. 446/97) che attribuiscono più estesi poteri ai Comuni in materia di entrate, con particolare riguardo alla potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili (cfr., da ultimo, *Cn* dic. '98).

In particolare, la direzione centrale della fiscalità locale si sofferma sui seguenti aspetti della nuova disciplina: 1) collegamento tra il potere regolamentare generale e quello specifico in materia di Ici; 2) modifica del procedimento di accertamento dell'Ici; 3) determinazione del valore delle aree fabbricabili; 4) regolarizzazione dei versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri; 5) trascrizione nel regolamento di disposizioni di legge.

*Potestà regolamentare generale e in materia di Ici* - L'Ici rientra fra i tributi per i quali è esercitabile la potestà generale di cui all'art. 52, c. 1, e l'art. 59 ha lo scopo di individuare alcune fattispecie esemplificative per l'applicazione delle nuove attribuzioni.

*Modifica del procedimento di accertamento dell'Ici* (art. 59, c. 1, lett. e) - Il regolamento su questo tema può essere adottato o meno, ma in caso positivo esso deve seguire i criteri direttivi stabiliti dalla lettera e), finalizzati alla semplificazione e razionalizzazione del procedimento. Quanto alla "comunicazione" con la quale può essere sostituita la dichiarazione, la prima non avrà né la natura né gli effetti tipici della seconda e la sua omissione da parte del contribuente costituirà una violazione formale punibile con la sanzione (da 200.000 lire a 1 milione) stabilita al punto 4 della lettera e).

Per gli anni di imposta per i quali è vigente il regolamento - chiarisce altresì il Ministero - il Comune non potrà più emettere avvisi di liquidazioni sulla base della dichiarazione, né avvisi di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, né avvisi di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, e non saranno irrogabili le relative sanzioni. Il Comune provvederà invece al controllo di categorie di contribuenti - sulla base delle direttive impartite dalla Giunta - e dopo il confronto fra i dati in proprio possesso (co-

municazioni dei contribuenti, informazioni del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari) e l'ammontare dei versamenti, procederà, in caso di irregolarità, all'emissione di avvisi di accertamento motivati con la liquidazione dell'imposta dovuta, gli interessi e le sanzioni.

Il procedimento di accertamento previsto dal d.lgs. 504/92 (art. 11) resta applicabile per gli anni di imposta precedenti a quello in cui opera il regolamento, con conseguente irrogabilità delle sanzioni per omessa o infedele dichiarazione.

*Determinazione del valore delle aree fabbricabili* (art. 59, c. 1, lett. g) - Le Finanze ribadiscono che la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili ha il solo scopo - e il solo effetto - dell'autolimitazione (lo dice la legge) del potere di accertamento del Comune, "nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale".

Rimane ferma la regola secondo cui il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio (art. 5, c. 5, d.lgs. 504/92). Ne consegue che: a) il contribuente potrà sempre dichiarare un valore inferiore a quello fissato nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo perché corrispondente a quello di mercato; b) se il contribuente dichiara un valore inferiore a quello previsto dal regolamento, il Comune che intenda applicare un maggior valore dovrà motivare l'accertamento riferendosi ai valori di mercato.

*Regolarizzazione dei versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri* (art. 59, c. 1, lett. i) - La facoltà di stabilire, nel regolamento, che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (è il caso, ad esempio, del marito che versa anche per la moglie comproprietaria), non deroga - precisa la circolare - al principio secondo cui ciascun titolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso. La conseguenza è che eventuali atti di accertamento o di irrogazione di sanzioni devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso.

*Trascrizione nel regolamento di disposizioni di legge* - Il Ministero, molto opportunamente, ribadisce che il trascrivere nel regolamento comunale norme contenute nel decreto legislativo Ici (504/92) è dannoso oltre che inutile. Tale prassi rischia infatti di creare confusione quanto all'efficacia delle disposizioni riportate nei casi in cui queste non siano correttamente trascritte e, altresì, ogni qualvolta il decreto legislativo venga modificato. Altrettanto inutile e deleterio è riportare nei regolamenti le norme sulle sanzioni, contenute nei decreti legislativi 471, 472 e 473 del '97, stante l'automatica applicabilità delle stesse.

A proposito di sanzioni, le Finanze ricordano che la misura degli interessi di mora sulle somme dovute a titolo di Ici è attualmente fissata nel 2,5% per ogni semestre compiuto, a decorrere dal primo giorno successivo al compimento del semestre in corso al 15.05.98 (art. 17, legge 8.5.98, n. 146).

## CORTE COSTITUZIONALE

### Legittimo l'art. 55 dell'equo canone

Con sentenza n. 3/99 del 21.1.1999 la Corte costituzionale ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 55 della legge n. 392/78 (equo canone) sollevata dal Pretore di Napoli sul presupposto che il conduttore possa sanare la morosità sulla base della norma precitata solo nel corso di un giudizio di convalida di sfratto per morosità e non, anche, nel corso di un giudizio ordinario.

La Corte ha fatto presente che l'art. 55 può essere applicato - secondo la giurisprudenza prevalente della Cassazione - solo nel giudizio di convalida, ma che un diverso orientamento della stessa giurisprudenza di legittimità ha sostenuto l'applicabilità della stessa norma anche nel giudizio ordinario. Ed "essendo possibile - ha concluso la Corte costituzionale - una interpretazione della disposizione che esclude il contrasto con i parametri indicati (artt. 3 e 24 Cost.) per la verifica della legittimità costituzionale, è doveroso preferire tale interpretazione".

## IVA

### Sconti per immobili anti-sismici

I lavori di adeguamento antisismico effettuati nel biennio 1998-99 potranno usufruire di un rimborso Iva sino al 10 per cento delle spese sostenute. Il contributo dovrà essere richiesto ai Comuni ed è cumulabile con la detrazione Irpef del 41 per cento per le ristrutturazioni edilizie.

Lo prevede un provvedimento del Ministero dell'Interno, che fissa criteri e procedure per la richiesta del beneficio (che riguarda esclusivamente immobili siti nei 3394 Comuni italiani "a rischio sismico").

Il testo esatto del provvedimento, così come informazioni sui Comuni individuati quali a rischio sismico, possono essere richiesti dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale.

## CASSAZIONE

### Se la luce arriva in ritardo l'Enel deve risarcire

**ROMA** - La posizione di monopolio in cui l'Enel esercita la fornitura di energia elettrica le impone l'obbligo di stipulare contratti con chiunque ne faccia richiesta e il perfezionamento della stipula deve giungere in tempi brevi altrimenti la società può essere chiamata a risarcire i danni provocati dal ritardo. Questo il motivo per cui la Cassazione (pronuncia 10249) ha accolto il ricorso di un agricoltore abruzzese che, nel dicembre del 1970, aveva presentato all'Enel domanda di allaccio per per l'innaffiamento dei propri campi. L'allacciamento era avvenuto però soltanto alla fine del 1972 impedendo l'irrigazione di ben due raccolti stagionali. I supremi giudici hanno infine stabilito che ad occuparsi di questa annosa causa - già discussa dal Tribunale di Teramo e dalla Corte di Appello di L'Aquila - sarà la Corte di Appello di Roma che, nell'emettere il suo verdetto, dovrà tener presenti i principi enunciati.

## TUTTONORMEL

### Corsi di formazione

I corsi di formazione TuttoNormel costituiscono una pausa di riflessione e di studio sui temi di normativa e legislazione rivolti a quanti hanno l'obbligo giuridico di valutare il rischio e di garantire la regola dell'arte nel settore elettrico.

Ogni corso ha la durata di tre giorni, salvo il corso n. 12 (due giorni). Sarà fornita la documentazione utilizzata dai docenti nell'esposizione e necessaria per l'approfondimento e l'aggiornamento dei temi svolti.

I corsi si svolgeranno a Milano e a Bologna, secondo il seguente calendario:

1. Impianti di terra: 1-3/6/99 (Bologna) - 1-3/12/99 (Milano)
2. Scelta installazione e protezione dei cavi: 20-22/9/99 (Bologna)
3. Protezione contro i fulmini: 4-6/5/99 (Milano)
4. Luoghi con pericolo di esplosione: 11-13/5/99 (Bologna) - 8-10/11/99 (Milano)
5. Quadri elettrici di bassa tensione: 14-16/6/99 (Milano)
6. Norma CEI 64-8: punti controversi e aggiornamenti: 26-28/4/99 (Milano)
7. Legislazione e responsabilità nel settore elettrico: 12-14/4/99 (Bologna) - 25-27/10/99 (Milano)
8. Progetto di impianti elettrici: 28-30/9/99 (Milano)
9. Protezione contro le sovratensioni: 22-24/6/99 (Bologna) - 22-24/11/99 (Milano)
10. Verifiche e manutenzione: 19-21/10/99 (Bologna)
11. Equipaggiamento elettrico delle macchine: 4-6/10/99 (Bologna)
12. La tutela degli addetti alla sicurezza: 5-6/5/99 (Verona) - 8-9/6/99 (Milano) - 11-12/10/99 (Bologna)

## OPERE D'ARTE

### Export di opere d'arte

Il dipartimento delle Dogane, con la circolare protocollo 2914/3500 - alla quale sono stati allegati i chiarimenti diffusi dal ministero per i Beni culturali con la nota 4761 del 17 luglio scorso - ha fatto luce sulla circolazione dei beni culturali dopo le modifiche apportate dalla legge 88/98 che ha riordinato la disciplina prevista dalla legge 1089/39, relativa alla «Tutela delle cose di interesse artistico e storico». Si tratta del recepimento della direttiva 93/7/Cee - restituzione dei beni culturali usciti illecitamente dal territorio di uno Stato membro - e l'emanazione di norme di esecuzione del regolamento Cee 3911/92 relativo all'esportazione dei beni culturali.

### Prestiti-casa sul Sole-24 Ore «one line»

Mutui sotto la lente di ingrandimento. È a disposizione dei visitatori del sito del Sole-24 Ore ([www.ilsole24ore.it](http://www.ilsole24ore.it)) un nuovo servizio dedicato ai prestiti bancari finalizzati all'acquisto della casa. Lo speciale «Mutui on line», il primo di una serie di iniziative che il sito Internet del Sole dedicherà al settore del risparmio, è consultabile gratuitamente sotto registrazione.

Il servizio, che sarà aggiornato periodicamente, è diviso in sei parti. Nella prima possono essere messi a confronto 60 prodotti di 25 istituti di credito. Sono specificati nome della banca erogatrice, nome del prodotto e finalità, tipo di tasso, durata, un esempio di rata mensile per milione e i termini per la rinegoziazione. È disponibile un aiuto per trovare i prodotti che meglio rispondono alle esigenze individuali: se una persona è interessata solo ai mutui a tasso fisso o ai prodotti di durata ventennale, per esempio, il programma seleziona automaticamente i pacchetti che rispondono a queste caratteristiche.

Un'altra sezione di «Mutui on line», attivata in collaborazione con Comit, consente al visitatore di calcolare l'importo della rata del prodotto prescelto attraverso l'inserimento di alcuni dati, come la durata del contratto, il tipo di tasso e la periodicità della rata stessa. Un aiuto alla comprensione è fornito da un glossario dei principali termini tecnici contenuti nel servizio. Chi desidera approfondire l'argomento può consultare un archivio composto dai principali servizi apparsi sul Sole-24 Ore e su Radiocor relativi ai mutui. Infine, la sesta sezione è dedicata alle notizie flash dell'ultima ora.



In alto, la maggioranza necessaria per l'installazione o la sostituzione del cancello automatico condominiale a seconda che la si consideri innovazione voluttuaria o miglioramento della cosa comune (in quest'ultimo senso la giurisprudenza prevalente).

da *Corriere soldi*

**Stanza e cucina reale - Ferrovie dello Stato.** Le Ferrovie dello Stato hanno perso nell'esercizio appena trascorso 1997 circa 7000 miliardi. In una situazione del genere oltre 90 milioni sono stati spesi per arredare con mobili pregiati e di gran lusso le stanze che ospitano il direttore generale Francesco Forlenza. L'ingegner Giancarlo Cimoli, amministratore delegato delle Fs, ha invece dotato gli uffici a sua disposizione di un locale a uso cucinotto, tinello, foresteria, spendendo 200 milioni. È quanto risulta da un'interrogazione parlamentare dell'onorevole Domenico Gramazio.

Raffaele Costa

### Niente Iva per il "Bed and breakfast"

Il servizio di "alloggio e prima colazione", previsto e regolamentato da una legge della Regione Lazio, è escluso dall'Iva. Lo ha stabilito il Ministero delle Finanze con la risoluzione n. 180/E del 14.12.98, su quesito dell'Azienda di promozione turistica della Provincia di Roma, con un'interpretazione che può certamente trovare applicazione in tutte le fattispecie di analoga natura.

Secondo le Finanze, infatti, le caratteristiche dell'attività evidenziano carenza di professionalità. In particolare, la compresenza del titolare e degli ospiti nelle unità immobiliari messe a disposizione consente di escludere lo sfruttamento dell'immobile per fini commerciali, essendo questo destinato in misura preponderante a soddisfare le esigenze abitative dei proprietari.

Anche i servizi di pulizia delle stanze e di prima colazione rientrano, ad avviso del Ministero, nella normale conduzione e manutenzione dell'immobile, trattandosi dei servizi resi avvalendosi della normale organizzazione familiare, in assenza di autorizzazioni sanitarie e senza l'impiego di particolari attrezzature tecniche.

Il carattere saltuario dell'attività consente quindi l'esclusione dal campo di applicazione dell'Iva. Qualora però l'attività, anche se esercitata periodicamente, sia svolta in modo sistematico, con carattere di stabilità ed evidenziando un'opportuna organizzazione di mezzi indice di professionalità, essa ricadrebbe nel regime Iva.

## Volture catastali e uffici del territorio

Con Decreto 16 dicembre '98 il Direttore Generale del Dipartimento del territorio del Ministero delle Finanze ha disposto l'attivazione della procedura di esecuzione automatica delle volture catastali relative ad atti la cui trascrizione viene eseguita presso il servizio di pubblicità immobiliare degli uffici del territorio di Genova, Macerata, Massa Carrara, Lodi, Matera, Messina, Modena, Oristano, Parma, Pesaro, Pistoia, Pordenone, Rovigo, Sassari, Savona, Teramo, Terni, Trapani, Udine, Vicenza, nonché presso le conservatorie dei registri immobiliari di Bergamo, Lecco, Mantova, Mondovì, Napoli 2, Novi Ligure, Nuoro, Padova, Palermo, Pavia, Perugia, Pescara, Pisa, Ragusa, Reggio Calabria, Salerno, Santa Maria Capua Vetere, Siena, Siracusa, Taranto, Treviso, Varese e presso le circoscrizioni dei registri immobiliari di Milano 2 (ufficio del territorio di Milano), Torino 1 e Torino 2 (ufficio del territorio di Torino).

Con separati decreti dell'11.1.99 lo stesso Direttore Generale ha poi disposto l'attivazione degli uffici del territorio di Asti, Cuneo, Como, Cremona, Padova, Gorizia, Ferrara, Ravenna, Roma, Napoli, Brindisi, La Spezia, Novara, Mantova, Varese, Belluno, Treviso, Piacenza, Reggio Emilia, L'Aquila e Caserta.

## Costruzioni in Europa: bene nel '98, meglio nel '99

I dati forniti dal Cresme nello studio *Previsioni a breve termine per il mercato delle costruzioni in Europa* consentono di rilevare che il '96 ha rappresentato un anno di crisi, con una perdita dello 0,4% rispetto all'anno precedente. Il '97 ha segnato un incremento dello 0,7%, dato molto timido perché ampiamente inferiore rispetto allo sviluppo globale registrato dall'economia (+2,5%). Il '98 sembra rappresentare, con un incremento previsto intorno all'1,6%, l'anno della crescita generalizzata nel Continente, con le sole eccezioni della Norvegia e della Germania. Siamo sempre lontani dall'aumento previsto per il Pil (+2,8%), ma il dato è comunque abbastanza robusto.

Scorporando i dati, si osserva che continua la crisi del settore residenziale (-0,3%) e del non residenziale pubblico (-1,8%), mentre il vero motore della ripresa è rappresentato dal rinnovo edilizio: +2,8%, primo mercato di riferimento del comparto europeo delle costruzioni con oltre un terzo del totale. Forte anche l'incremento del non residenziale privato (+2,6%).

La cifra globale del mercato delle costruzioni ha toccato, nel '97, circa 734 miliardi di ecu, destinati a salire, secondo le previsioni, a 745 miliardi ('98) e a 762 miliardi ('99).

## Indici Istat: novità in vista

Cambia la diffusione degli indici dell'Istat. Finalmente il "vecchio" indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (che veniva chiamato del "costo della vita" e serviva per gli aggiornamenti ex art. 24 l. 392/'78) verrà diffuso insieme all'indice nazionale intera collettività e all'indice armonizzato europeo (quest'ultimo è di solito il più elevato e quindi il più rispondente al reale aumento dei prezzi: cfr. *Cn* dic. '98) nella stessa giornata, in una data ordinariamente compresa fra il 18 e il 20 di ciascun mese (a volte anche prima, talora dopo), con riferimento al mese precedente. La Confedilizia provvederà, come sempre, a divulgare alle Associazioni territoriali l'indice Istat del "costo della vita", ma insieme con l'indice armonizzato europeo a partire da quello di gennaio '99.

Va ricordato che fra il 27 e il 28 di ciascun mese l'Istat diffonderà una "stima preliminare" degli indici riferiti allo stesso mese. Tale stima però - sia in quanto tale sia perché "preliminare" - non ha alcun valore ufficiale e non va assolutamente applicata, perché solo gli indici formalmente diffusi sono definitivi e non contestabili.

Per quanto concerne la pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* l'on. Foti (An) ha chiesto, con un'interrogazione rivolta al presidente del Consiglio e al ministro Guardasigilli, di procedere a riportare in *Gazzetta* non solo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ma anche quello per l'intera collettività e quello armonizzato europeo.

## Consorzi di bonifica: alla Camera una lunga serie di domande

L'on. Pecoraro Scanio, dei Verdi, ha presentato due interrogazioni al ministro per le Politiche agricole relativamente ai Consorzi di bonifica.

Il parlamentare - presidente della Commissione Agricoltura della Camera, quella medesima Commissione, cioè, che nella precedente legislatura, quand'era presieduta dal leghista Lembo, attuò un'indagine conoscitiva sui Consorzi - intende avere notizie in merito ai Consorzi di bonifica commissariati, alle ragioni che portano a frequenti commissariamenti, ai relativi costi. Chiede poi se sia possibile acquisire dati in ordine alla solidità dei bilanci dei Consorzi medesimi. Domanda inoltre a quale punto siano le norme di riordino dei Consorzi a livello regionale. Infine vuole acquisire, se possibile, dati comparati sulla gestione e il funzionamento dei Consorzi, commissariati e no.

Una lunga serie di richieste, come si vede, alle quali ci si augura che il ministro voglia rispondere non già sfuggendo al nocciolo delle interrogazioni - come suole fare quando si tratti di Consorzi di bonifica - bensì fornendo adeguate e puntuali informazioni alle richieste pervenute.

## Vinculismo inutile per i centri storici

L'utilità e, ancor più, i danni causati da vincoli superflui e ottusi, posti col pretesto di tutelare veri o pretesi "negozi storici", sono stati messi in rilievo, con specifico riferimento ad una libreria di Bologna, su *Cn* di nov. '98. Proprio da Bologna giunge un'interessante dichiarazione del presidente della locale Associazione commercianti (aderente alla Confcommercio), Giorgio Guazzaloca, il quale precisa, a proposito di "negozi storici": "Per salvare questo patrimonio culturale non bastano i vincoli della Soprintendenza: esistono le leggi di mercato, contro cui è difficile andare. La migliore garanzia di tutela è quella di preservare vivo e vitale il tessuto economico-sociale nel quale questi negozi operano. Invece, come per il degrado, ci si muove in prospettiva solo conservativa, tesa a ridurre il centro storico ad un museo, nel quale le attività economiche hanno una funzione secondaria".

Il richiamo del presidente dei commercianti bolognesi è importante e condivisibile: occorre tener presenti le leggi del mercato, superando i velleitarismi dei vincoli dannosi. D'accordo, quindi, per centri storici vivi, formati da pulsanti attività economiche; no a disposizioni che, pur formalmente adottate con il dichiarato fine di tutelare beni culturali, riescono solo a mummificare, a sclerotizzare, a diffondere degrado.

## RECENSIONI

### Ordinamento giudiziario

*Giudice unico di primo grado. Commento al d.lgs. n. 51 del 1998*, a cura di Ciro Riviezzo, Giuffrè ed., pp. XVI+334, lire 44.000.

Pretore, addio: arriva il giudice unico. Dal testo apprendiamo che cosa cambia nell'ordinamento giudiziario con l'imminente entrata in funzione del nuovo giudice.

### Storia

Roberto Zapperi, *La leggenda del papa Paolo III. Arte e censura nella Roma pontificia*, Bollati Boringhieri ed., pp. 162, lire 45.000.

Questa "leggenda" è un dipinto di alcuni episodi del Cinquecento che permettono di rivelare curiosità storiche e religiose.

### Urbanistica

Aldo Fiale, *Compendio di diritto urbanistico*, II edizione, Edizioni giuridiche Simone, pp. 288, lire 30.000.

Questo scorrevole compendio presenta gli argomenti di maggiore interesse scelti nel *mare magnum* della disciplina urbanistica.

*Codice dell'edilizia e dell'urbanistica con circolari, decreti, norme tecniche e giurisprudenza*, a cura di Alessandro Pagano, V edizione, Edizioni giuridiche Simone, pp. 1.438, lire 85.000.

Insieme con le normative fondamentali si trovano commenti giurisprudenziali, molte norme tecniche e un'appendice di norme regionali.

## Ai comuni i dati sull'Ici '93

Con il decreto ministeriale delle Finanze 10.12.'98 sono state stabilite le modalità di trasmissione ai Comuni dei dati relativi all'Ici '93. Il provvedimento deriva dal trasferimento ai Comuni, effettuato con la l. 146/'98, dei compiti concernenti la liquidazione, l'accertamento, la riscossione e l'applicazione delle sanzioni per l'imposta dovuta per il '93 (cfr. *Cn* giugno '98), originariamente di competenza dello Stato.

I dati saranno forniti a ciascun Comune e al Consorzio Anci/Cnc per la fiscalità locale dal Centro informativo del Dipartimento delle entrate del Ministero delle Finanze. Essi riguarderanno: dichiarazioni di terreni e fabbricati presentate all'Amministrazione finanziaria; versamenti effettuati in autotassazione; informazioni del catasto edilizio urbano al 1°.1.'93, con le variazioni successive.

## Enti non lucrativi, Iva sulla vendita di immobili

È soggetta a Iva la cessione, da parte di un'associazione non lucrativa, degli immobili utilizzati nell'esercizio di un'attività commerciale svolta dall'ente. Agli effetti dell'imposizione diretta, inoltre, l'eventuale plusvalenza realizzata concorre a formare il reddito imponibile dell'associazione. È quanto chiarisce il ministero delle finanze nella risoluzione n. 163 del 29/10/98, emessa in relazione a un quesito posto dall'Automobile club di Mantova, che aveva chiesto di conoscere il trattamento tributario applicabile, agli effetti dell'Iva e delle imposte sui redditi, alle cessioni in permuta di alcune unità immobiliari utilizzate in parte per l'attività istituzionale e in parte per l'esercizio dell'attività di rimessa autoveicoli, autonoleggio e autolavaggio.

## Trascrizione preliminari



Atti della giornata di studio sulla trascrizione dei preliminari svoltasi a Bari

## Dismissioni per 60mila miliardi

Ammonterebbe a 60mila miliardi di lire il valore dei beni immobili (palazzi, singoli appartamenti, uffici, edifici di prestigio, alberghi) che alcune grandi società, in larga misura già a partecipazione statale, e diversi enti intendono collocare sul mercato.

Le operazioni di scorporo e quotazione di cespiti patrimoniali (*spin off* in linguaggio tecnico) toccano le Ferrovie dello Stato (10mila miliardi), la Telecom (da 12 a 14mila miliardi) l'Ina (5mila miliardi), l'Enel (6mila miliardi), la Consap (6.500 miliardi) e l'istituto bancario S. Paolo (2.800 miliardi). C'è poi il patrimonio immobiliare in via di dismissione degli enti previdenziali, calcolato in oltre 3.400 miliardi a valori catastali, fra i 4.500 e i 5mila miliardi a valori di mercato: gli enti interessati sono Inps, Inpdap, Inail, Inpdai, Enpals (lavoratori spettacolo), Ipsema (marittimi), Enpaf (farmacisti) e Fsd (spedizionieri).

## Nomisma, mercato immobiliare pronto a ripartire

Si riaffaccia il mattone, pronto a rientrare a pieno titolo tra gli investimenti degli italiani. Dal rapporto sulla congiuntura immobiliare, presentato da Nomisma in collaborazione con il Credito Fondiario e Industriale risulta infatti che il 1998 è il primo anno, dal 1992, in cui tutti i comparti del mercato immobiliare (residenza, edifici non residenziali e opere pubbliche) mostrano un segno positivo. E anche per il 1999 Nomisma vede rosa e prevede, secondo il responsabile del settore Gualtiero Tamburini, "aspettative nel senso di un rafforzamento di questa tendenza, così che si può ipotizzare che, con il 1998, si stia avviando un nuovo ciclo virtuoso".

Il livello degli investimenti in costruzioni, che dovrebbe risultare a consuntivo per il 1998, oscilla tra il +1,2% previsto dall'Ance e il +2% della relazione previsionale programmatica, mentre per il 1999 le diverse previsioni sono al di sopra del 3% e fino al 5%. La produzione del settore dovrebbe sfiorare nel 1998 i 200 mila miliardi di lire. I prezzi delle abitazioni sono notevolmente diminuiti negli ultimi sei anni, passando mediamente dai 3,242 milioni al metro quadrato del 1992 ai 2,960 milioni del 1998, con una riduzione monetaria del 9,5% e reale del 21,5%.

Anche per Nomisma, però, è necessario alleggerire i tributi immobiliari che, dal 1980, hanno avuto un incremento medio annuo nominale del 14,5%.

## Gasolio: Paese che vai imposta che trovi

Gli europei sono diversi di fronte al freddo: non solo per le ovvie differenze climatiche, ma anche per la differente forma degli oneri fiscali che gravano sui combustibili per riscaldamento. Una nota della Commissione Europea consente di apprendere che l'Iva sul gasolio per riscaldamento è al 5% (il minimo) in Gran Bretagna, al 12 in Lussemburgo, al 20 in Italia, al 22 in Finlandia e al 25 in Danimarca (livello massimo europeo). Analoghi sono i livelli dell'Iva corrisposta per il gas da riscaldamento, con l'eccezione del Lussemburgo, che applica un tasso ridotto (il 6%).

Ben più rilevanti le differenze relative alle imposte di fabbricazione che gravano sul gasolio per riscaldamento. Si va infatti dal quasi insignificante peso fiscale di 5,1 ecu per 1.000 litri in Lussemburgo, ai 13,5 ecu del Belgio, ai 42,5 del Regno Unito, ai 40,5 della Germania, alle pesanti aliquote in vigore in Danimarca e Grecia (pari a circa 250 ecu ogni 1.000 litri), fino al primato assoluto europeo registrato dall'Italia con ben 384,7 ecu.

## UNA CASA A CARO PREZZO

Prezzo medio al mq (in migliaia di lire) per un appartamento nuovo in zona semi-centrale (luglio 1998)

Provincia	Costo	Punti	Provincia	Costo	Punti	Provincia	Costo	Punti
1. Belluno	1.250	1000	Pesora	1.850	670	Rimini	2.440	571
Ferrara	1.250	1000	Veroli	1.850	670	Savona	2.440	571
Oristano	1.250	1000	37. Novara	1.900	650	Verbania-C.I.	2.440	571
4. Gallarate	1.300	980	Portofino	1.900	650	Vercelli	2.440	571
5. Varese	1.300	980	Terni	1.900	650	74. Iva	2.440	571
Ragusa	1.400	950	40. Livorno	1.950	640	Prato	2.440	571
Inpsai	1.400	950	Pistoia	1.950	640	Salerno	2.440	571
8. Isernia	1.450	930	Udine	1.950	640	77. Piacenza	2.440	571
Lecco	1.450	930	43. Arezzo	2.000	620	Reggio E.	2.440	571
10. Imperia	1.500	910	Belluno	2.000	620	Varese	2.440	571
Cosenza	1.500	910	Cagliari	2.000	620	80. Modena	2.440	571
Girotto	1.500	910	Foggia	2.000	620	Perugia	2.440	571
Carpi	1.500	910	Gravina	2.000	620	Pisa	2.440	571
12. Genova	1.500	910	La Spezia	2.000	620	Taranto	2.440	571
Vibo Valentia	1.500	910	Massa Carrara	2.000	620	Trapani	2.440	571
15. Avellino	1.550	890	Sandrio	2.000	620	Verona	2.440	571
Taranto	1.550	890	51. Ancona	2.100	600	88. Asti	2.440	571
18. Rieti	1.550	890	Crosara	2.100	600	Bergamo	2.440	571
Illeggi	1.550	890	Casale	2.100	600	Lodi	2.440	571
99. Agrigento	1.600	870	Palermo	2.100	600	Parma	2.440	571
Acqui Piana	1.600	870	Ravenna	2.100	600	Siena	2.440	571
Isernia	1.600	870	66. Lucca	2.100	600	91. Bari	2.440	571
99. Cuneo	1.700	850	67. Bolzano	2.200	580	Brescia	2.440	571
Caserta	1.700	850	Comobasso	2.200	580	Padova	2.440	571
Ragusa C.	1.700	850	Cremona	2.200	580	94. Corsica	2.440	571
26. Treviso	1.750	830	Manova	2.200	580	95. Genova	2.440	571
Matera	1.750	830	Falerno	2.200	580	Spello	2.440	571
Sessa	1.750	830	Tilburg	2.200	580	87. Torino	2.440	571
Viterbo	1.750	830	63. L'Aquila	2.300	560	98. Bologna	2.440	571
30. Alessandria	1.800	810	64. Anversa	2.400	540	99. Firenze	2.440	571
Livorno	1.800	810	Todi	2.400	540	100. Salerno	2.440	571
Milano	1.800	810	Imperia	2.400	540	101. Venezia	2.440	571
33. Benevento	1.850	790	Lecco	2.400	540	102. Milano	2.440	571
Catania	1.850	790	Messina	2.400	540	103. Roma	2.440	571
			Pesaro Urbino	2.400	540	Media nazionale	—	—

da *Il Sole-24* ore 28.12.98

**Ponti nel deserto - Ministero degli Affari esteri.** In Somalia è stata costruita (sulla base del programma di cooperazione 1987-1994), nonostante il parere contrario della Banca mondiale e del Fondo monetario internazionale, la strada Garowe-Bosaso. La Cooperazione allo sviluppo non ha tenuto conto che Bosaso è solo un piccolo porto peschereccio che non necessita di una strada camionabile del valore di 355 miliardi (pari a 550 milioni a chilometro).

Raffaella Costa

## L'inutile coabitazione fra inquilino e proprietario

Mantenere la residenza anagrafica nell'immobile locato sperando di trarne vantaggio per tornare nella disponibilità del bene è fuor di luogo. Il solo fatto di mantenere l'iscrizione anagrafica, senza però che a tutto ciò corrisponda alcuna residenza effettiva nella abitazione locata (come l'inquilino, qualora dovesse aprirsi una controversia, può dimostrare agevolmente), non rappresenta altro che un espediente privo di qualsiasi valore.

La effettiva coabitazione con l'inquilino, oppure il mantenimento della disponibilità di un vano (unitamente, in tal caso, all'iscrizione anagrafica), potrebbero, almeno in linea teorica, assicurare in qualche modo un vantaggio. Va sottolineato, però, che nel primo caso si dovrebbero accettare tutti gli inevitabili svantaggi provocati da una coabitazione tra persone estranee e che, in definitiva, possono anche diventare reciprocamente ostili per un'infinità di motivi.

Adottando la seconda soluzione, le parti dovrebbero aver regolato preventivamente, e in maniera estremamente precisa per quanto riguarda i tempi, i modi e la durata, il diritto del proprietario ad accedere nell'appartamento.

Altrimenti è consigliabile evitare questo tipo di trovate che, nel caso di lite, hanno il solo risultato di inasprire ulteriormente il rapporto tra le parti, rendendo difficili accordi transattivi.

## Come l'euro può favorire investimenti immobiliari dall'estero

L'adozione della moneta unica europea recherà con sé, prevedibilmente, investimenti da parte di soggetti esteri in Italia. Sussiste infatti una disponibilità potenziale diffusa tanto presso investitori quanto presso singoli privati.

Questo il risultato di una ricerca condotta dall'Ufficio Studi della Confedilizia, con l'ausilio delle due organizzazioni sovranazionali dei proprietari di casa cui la Confedilizia stessa aderisce come rappresentante dell'Italia, l'Uipi (Union Internationale de la propriété immobilière, in sede internazionale) e l'Epfi (European property federation, in sede europea). Sono state compiute indagini a campione nei Paesi dell'Unione Europea che adotteranno l'euro. Ne è emersa una propensione all'investimento immobiliare nel nostro Paese che raggiunge percentuali consistenti nel caso di investitori istituzionali (compagnie assicurative, fondi immobiliari ecc.), soprattutto tedeschi (circa i 3/4 degli interpellati si sono detti favorevoli all'investimento) e poi francesi (quasi metà). Elevata è risultata pure la percentuale di proprietari di più immobili, che si sono detti interessati all'acquisto in Italia in ragione di circa il 50% (Germania), il 40% (Spagna) e il 35% (Francia).

Le ragioni che potranno spingere più di quanto oggi non avvenga ad acquistare immobili in Italia sono essenzialmente determinate dalla consapevolezza di una misura unica di riferimento. Tali motivazioni nel caso dell'acquirente per fini non di investimento bensì di personale godimento dell'abitazione (vacanze, essenzialmente) sono quindi spesso di natura psicologica. Si tratta, insomma, della facilità e dell'immediatezza di disporre della medesima moneta, senza assoggettarsi ad operazioni di cambio e senza nemmeno dover compiere mentalmente raffronti.

Va notato che già ora il fenomeno della presenza di proprietari stranieri di immobili non è un fenomeno sconosciuto in Italia: le zone del Chianti sono da tempo oggetto dell'attenzione di inglesi e tedeschi, mentre le Langhe sono predilette dagli svizzeri e non poche ville sui colli fiorentini sono ricercate da tedeschi e inglesi. Se questi acquisti sono determinati da finalità turistiche che affondano le loro radici talvolta in tradizioni secolari (come nel caso della presenza inglese in Toscana), non va dimenticato che già oggi l'ingresso di società straniere nell'investimento immobiliare in Italia si registra in diversi casi, a partire dai fondi immobiliari.

Quali le remore per gli stranie-

ri? La più diffusa (nel 63% dei casi) è determinata dall'imposizione fiscale, ritenuta eccessiva, frastagliata e tale da annullare ogni redditività (di qui, la mancanza di acquirenti stranieri per investimento). Viene poi (nel 21% dei casi) la dichiarata incapacità di capire la nostra legislazione.

## COSE DI CASA

### Frigoriferi e lavatrici con etichette "energetiche"

È entrato in vigore il decreto del ministro dell'Industria 2.4.'98 (cfr. *Cn* giugno '98) che obbliga all'apposizione di un'etichetta "energetica" sui frigoriferi domestici. Tale etichetta contiene informazioni sul consumo di energia elettrica da parte dell'apparecchio. Sono sette le classi di consumi energetici segnalati dalle etichette: la A, colore verde, è quella che consente il maggior risparmio; la G, colore rosso, quella che causa il maggior dispendio di energia.

Con decreto 7.10.98 sono invece state dettate norme recanti le modalità di applicazione della etichettatura energetica a lavatrici, asciugabiancheria e lavasciuga ad uso domestico.

## ATTENZIONE

### Ritardi nella consegna del Notiziario

Da numerosi amici residenti - in ispecie - nelle regioni del Centro e del Sud Italia, abbiamo ricevuto lamentele circa il ritardo con il quale il giornale viene recapitato.

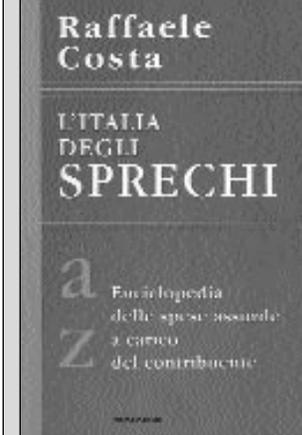
Intendiamo inoltrare un esposto alla Magistratura e preghiamo i lettori di segnalarci accertate disfunzioni, in modo preciso e documentato.

Per capire esattamente quale sia il ritardo nella consegna, gli amici destinatari di *Confedilizia notizie* possono consultare - nel "gorenziario" del giornale - la data in cui il numero è stato licenziato in tipografia per la stampa, sapendo che lo stesso viene consegnato alle Poste per il recapito nei giorni immediatamente successivi.

Sono preferibili - come altre volte evidenziato - segnalazioni scritte all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, inviate per conoscenza anche alla Direzione provinciale delle Poste di Roma e del capoluogo provinciale del luogo di destinazione. In caso, segnalazioni telefoniche possono essere effettuate ai nn. 06-69942497 e 06-69942495 (chiedendo dell'Ufficio amministrazione).

Ci servono per servirvi meglio.

## Citazioni



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

## 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>

## Costo della vita - Indici nazionali

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

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

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 4 febbraio 1999



### **Codice locazioni, ristampa aggiornata**

La prima edizione de *Il Codice delle locazioni con la nuova legge per le abitazioni commentata articolo per articolo* (ed. La Tribuna) - dovuta, tra gli altri, al Presidente confederale e già inviata a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia - è andata subito esaurita.

È ora nelle librerie (specie giuridiche) una RISTAMPA AGGIORNATA. In particolare, è ampliato il commento alla nuova legge e il formulario pratico per l'applicazione della stessa.