



Anno 9 - marzo 1999 - n. 3

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

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

CONFEDILIZIA

notizie

A lato, una simulazione applicativa dell'emendamento Visco (di cui si tratta nelle pagine interne) attualmente all'esame del Senato.

All'interno

- Ici e locazioni
canale agevolato
- Accordo e contratti-tipo
per "secondo canale",
transitori e universitari
- Sfratti commerciali,
i reazionari insistono
- Videoconferenza,
domande e risposte
- Indici Istat,
rinvii a marzo
- Imposta di Registro
fondi rustici
- Perequazione
urbanistica:
1^a sentenza
- Novità fiscali
della legge "omnibus"
- Riserve e opposizioni
per il libretto
immobiliare
- Il calendario
dei contratti
con la nuova legge

Il Presidente a Pavia, Padova e Gorizia

Il Presidente confederale ha guidato, a Roma, la delegazione della Confedilizia per la stipula al Ministero dei Lavori Pubblici della Convenzione nazionale di attuazione della legge 431/98. In precedenza, aveva partecipato - con il Vicepresidente nazionale Guarnieri, i Presidenti delle Federazioni Lazio e Toscana, Pietrolucci e Scripelliti, nonché con il Segretario Generale Bertoncini - alle trattative con i Segretari Generali ed altri delegati di Sunia-Sicet-Uniat per gli Accordi relativi al contratto tipo per il canale libero e la Tabella oneri accessori nonché per il canale agevolato ed i contratti transitori e per studenti universitari.

A Padova, Sforza Fogliani ha svolto una relazione al Convegno Fiaip sulla nuova legge per le locazioni abitative mentre sullo stesso argomento ha parlato a Gorizia, nel corso di un incontro organizzato dalla locale Associazione territoriale. Il Presidente confederale ha anche svolto una relazione al Convegno sullo stesso argomento organizzato a Pavia, sempre dalla locale Confedilizia. A Roma, Sforza Fogliani ha coordinato la Videoconferenza sulla nuova legge per le locazioni ed ha pure presieduto una riunione di rappresentanti di diversi enti (Inpdai, Consap, Ania, Inps ecc.) al fine di sentire l'opinione degli stessi sulle trattative in corso per la Convenzione nazionale.

Numerose, come sempre, le presenze del Presidente alla TV e alla Radio. Interviste Sforza Fogliani ha concesso al TG 1, al TG 3, al TG 5, a SAT 2000 nonché al GR 2, a Italia radio, a RTL ed alla rubrica del GR 1 "Questione di soldi".

L'avv. Spaziani Testa, dell'Ufficio studi confederale, ha partecipato (svolgendo relazioni sugli aspetti tributari della legge) a diversi convegni sulla riforma delle locazioni abitative, indetti dalla Fiaip e da Associazioni territoriali. Ha inoltre rappresentato la Confedilizia alla presentazione del Rapporto Italia 1999 dell'Eurispes (Istituto di studi economici e sociali).



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

ICI e locazioni canale agevolato

La Confedilizia (anche attraverso le proprie Associazioni territoriali) ha chiesto ai Comuni di deliberare - entro il 31 marzo, termine attualmente fissato (Cn febbraio '99) - un'aliquota ridotta Ici per i proprietari che lo chiedono secondo le regole del canale agevolato, così come previsto dalla legge 431/98 (che facoltizza gli enti locali - com'è noto - a fissare anche un'aliquota inferiore al 4 per mille). Così facendo - con un intervento, quindi, da considerarsi come una spesa di carattere sociale a tutti gli effetti, contribuendo al contenimento dei canoni - i Comuni renderanno concretamente appetibile il canale agevolato anche all'infuori dei Comuni ad alta tensione abitativa.

La situazione di "praticabilità" di quest'ultimo canale è infatti la seguente. Nei Comuni ad alta tensione abitativa, i relativi contratti permettono di giovare - oltre che della durata ridotta (3 più 2) - delle agevolazioni fiscali erariali e, se deliberata, dell'aliquota ridotta Ici. Ma il canale agevolato (non ponendo la legge, al proposito, alcuna limitazione) è percorribile anche in tutti gli altri Comuni: qui - e sempre, naturalmente, oltre che della durata più breve, comunque usufruibile ovunque - ci si potrà giovare dell'aliquota Ici ridotta, se deliberata.

I contratti del canale agevolato saranno stipulati a far tempo dalla conclusione degli accordi territoriali tra Confedilizia e sindacati inquilini o, comunque, successivamente all'emanazione del Decreto ministeriale appositamente previsto dalla legge per i Comuni sprovvisti di accordi (e che sarà approvato - all'incirca - entro la prima quindicina del mese di luglio).

PER GLI AVVOCATI

Il Coordinamento legali della Confedilizia si occuperà, in una sua prossima riunione (fissata per l'1/4) del problema della liquidazione delle spese a favore del locatore in sede di convalida d'intimazione di sfratto per finita locazione nonché di sfratto per morosità. Tanto, in applicazione della sentenza Cass. 13.6.94 n. 5720, di cui abbiamo dato a suo tempo notizia.

Ultimamente, ha provveduto in conformità - in applicazione di quest'ultima decisione - il Pretore di Udine, con provvedimento che può essere richiesto al Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia avv. Paolo Scalettaris (tf. 0432/502155), al quale i colleghi interessati si possono rivolgere anche per ogni informazione sul particolare problema nonché per segnalare altri provvedimenti analoghi ottenuti da giudici di merito.

La Confedilizia in televisione

La Confedilizia ha di nuovo preso parte ai programmi dell'accesso. In televisione, alla trasmissione del 26 febbraio su RAI uno, hanno partecipato l'avv. Giorgio Spaziani Testa, dell'Ufficio studi della Confederazione, e il dott. Antonio Bianco, assistente del Presidente confederale.

PERUGIA

18.300 istanze

Tante sono le istanze di rimborso dell'Ici che sono state presentate a Perugia tramite la nostra Associazione territoriale.

Com'è noto, le stesse fanno seguito alla favorevole sentenza ottenuta dalla medesima Associazione (con l'assistenza della Sede centrale) in Consiglio di Stato, sentenza che ha dichiarato l'illegittimità di una delibera comunale di approvazione dell'aliquota Ici.

Complimenti vivissimi al nostro locale Presidente, ing. Armando Fronduti.

Slittano i termini per le dichiarazioni

Con un comunicato stampa del 23.2.'99 il Ministero delle Finanze ha annunciato di aver predisposto i decreti che stabiliscono il nuovo calendario delle scadenze delle dichiarazioni e dei versamenti fiscali. In attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei provvedimenti (di cui si darà conto su Cn), riportiamo i nuovi termini previsti per gli adempimenti di maggiore interesse.

Il modello Unico '99, sia delle persone fisiche sia delle società di persone (redditi, Iva, Irap, 770), dovrà essere presentato entro il 31.7.'99 (entro il 31.10.'99 per la trasmissione telematica da parte dei soggetti abilitati); il modello 770 (la dichiarazione dei sostituti di imposta da presentare, fra gli altri, dai condomini) dovrà essere presentato entro il 31.5.'99 (entro il 30.9.'99 per la trasmissione telematica da parte dei soggetti abilitati).

Camera e Senato su Internet

La Camera dei deputati e il Senato della Repubblica hanno entrambi un proprio sito Internet. Collegandosi ai due indirizzi - <http://web.camera.it/> e <http://www.senato.it/senato.htm> - è possibile fra l'altro consultare testi di legge, documentarsi sul percorso parlamentare dei provvedimenti, seguire la diretta audio-video della Camera e far giungere ai deputati i propri messaggi attraverso la posta elettronica.

De Benedetti acquista l'Aedes

La De Benedetti Sapa ha formalizzato l'acquisto dell'83,18 per cento dell'Aedes. Quest'ultima, come è noto, è proprietaria di immobili di grande prestigio nel centro di Milano ed era stata recentemente ceduta dal Fondo Pensioni della Cariplo e dall'Accademia dei Lincei alla società Bonaparte di Luigi Zunino, che l'ha a sua volta ceduta a De Benedetti.

Sfratti, calate del 12% richieste nel primo semestre '98

Calate le richieste di sfratto nel primo semestre '98. Secondo il Ministero dell'Interno i provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo sono stati 24.814 di cui 10.662 per finita locazione e 13.548 per morosità e altra causa, mentre 604 sono stati per necessità del locatore. Rispetto al primo semestre del '97, il decremento è stato del 12,84%. Anche le richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario hanno subito una flessione pari al 12,47% mentre gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario hanno evidenziato un aumento del 6,53%.

INTERNET

Dismissioni Consap

Per collegarsi meglio con i potenziali compratori (prossime vendite - per circa 150 miliardi - a Firenze, Torino, Napoli e Roma, in palazzi centralissimi) il servizio dismissioni della Consap si è dotato anche di un indirizzo di posta elettronica (Dismissioni@CONSAP.inet.it).

Prodotti antigraffiti

Prodotti antigraffiti vengono offerti, su Internet, ai siti: graffiti-solution.com - shannongroup.com - stonewear.com - partech.com

CONSORZI DI BONIFICA

Nuova eccezione di costituzionalità

Dopo il Giudice di pace di Lecce (Cn febbraio '99), anche il Giudice di pace di Cesena ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti dell'art. 9 cod. proc. civ. che deferisce alla competenza esclusiva del Tribunale le controversie in materia di "imposte e tasse", "in quanto applicabile anche ai contributi di bonifica".

Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere il testo integrale dell'elaborata ordinanza alla Confedilizia centrale.

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Espropriazione e canoni morosi

La Corte d'appello di Genova ha sollevato incidente di costituzionalità relativamente ai criteri fissati dalla legge 359/92 per la determinazione delle indennità espropriative.

La Commissione tributaria provinciale di Torino (di seguito alle Commissioni tributarie di Piacenza e Biella - cfr. Cn gennaio '99) ha sollevato eccezione di costituzionalità a proposito della normativa tributaria che sottopone a tassazione i canoni non percepiti da inquilini morosi. Com'è noto, la questione mantiene attualità dato che la legge 431/98 ha rimosso l'assurdità solo a proposito dei canoni di locazione abitativi.

IL 20 MARZO A PIACENZA

Convegno sul canale agevolato e sui contratti transitori e per studenti

Il 20 marzo, con inizio alle 9,30 (e durata prevista sino alle 13,30), convegno a Piacenza (sala convegni Banca di Piacenza) sulle disposizioni della legge 431/98 riguardanti il canale contrattuale agevolato ed i contratti transitori e per studenti universitari nonché sulla relativa normativa fiscale. Introduzione del Presidente confederale. Relazioni del prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'Università statale di Milano; dell'avv. Paolo Scalettaris, Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia; dell'avv. Nino Scripelliti, del medesimo Coordinamento; dell'avv. Giorgio Spaziani Testa, Coordinatore del Centro studi confederale.

Al termine, interventi e quesiti dei partecipanti.

IMPORTANTE

Accordo e contratti-tipo per "secondo canale", transitori e universitari

La sottoscrizione di un contratto-tipo per le locazioni abitative c.d. del primo canale secondo la legge Zaggi e di un accordo per la ripartizione degli oneri accessori - cfr. Cn febr. '99 - è stata fondamentale per la positiva e rapidissima conclusione dell'intesa per il secondo canale, per i contratti transitori e per quelli destinati a studenti universitari. La rapidità con la quale la Confedilizia da un lato (quale organismo di riferimento dei proprietari di casa) e i sindacati degli inquilini Sunia-Sicet-Uniat dall'altro (in rappresentanza dei conduttori) avevano portato a termine la prima intesa ha permesso infatti di travasare tale accordo in quello relativo ai contratti fiscalmente agevolati.

Da notare un fatto di primaria importanza: laddove un accordo sul primo canale non risulta in sé necessario, in quanto il proprietario può sempre ricorrere ad un contratto libero non concordato con un sindacato (per esempio, quello con immediatezza predisposto dalla Confedilizia subito dopo l'entrata in vigore della legge 431/98 ed inviato a tutte le Associazioni territoriali), nel secondo canale l'intesa con gli inquilini si rende indispensabile, perché si debbono stipulare accordi locali. La Confedilizia (onde evitare che si ripetesse quanto già capitato con Di Pietro Ministro, allorché le piccole Associazioni lasciarono sola la Confedilizia a combattere la battaglia - poi vinta - per evitare l'introduzione nel nostro ordinamento giuridico della locazione al tempo indeterminato, risolvibile per giusta causa accertata dal giudice) ha quindi concepito l'accordo sul primo canale come propedeutico a quello per il secondo, riuscendo a far recepire le clausole concordate per i contratti liberi anche nei contratti fiscalmente agevolati. E conseguentemente anche nei contratti per gli usi transitori e per le esigenze degli studenti universitari.

La celerità impressa alle trattative e il raggiungimento di una veloce intesa ha avuto come conseguenza immediata il recepimento dell'accordo per il secondo canale nella convenzione nazionale, ove è stato riportato con l'adesione di tutte le piccole associazioni, e del pari il recepimento di quanto concordato per i contratti transitori e per studenti universitari come indicazioni al ministro per il decreto (ancora da emanarsi al momento della chiusura in redazione di questo fascicolo di Cn). L'iter - dunque - per giungere alla stipula di contratti transitori, per universitari e agevolati (per far scattare, quindi, le agevolazioni fiscali per i proprietari, che per prima la Confedilizia rivendicò ancora tre anni fa) è stato drasticamente ridotto nei tempi di attuazione, posto che non un solo osservatore prevedeva che le trattative per la convenzione potessero durare meno di diverse settimane.

Un esempio può chiarire molto bene l'intera vicenda. I sindacati inquilini sono partiti dalla pregiudiziale opposizione al principio medesimo dell'aggiornamento del canone. La loro contestazione era fondata su pretesi motivi di illegittimità di qualsiasi aggiornamento. Il che avrebbe significato che per il secondo canale non avrebbero consentito ad alcun aggiornamento. Viceversa, la paziente opera svolta dalla Confedilizia ha consentito che i sindacati rivedessero la loro opposizione ed accettassero invece il principio medesimo dell'aggiornamento, sia pure limitato al 75% dell'indice Istat del costo della vita. Conseguentemente, tale aggiornamento è stato riportato nel secondo canale. Non solo: una volta ammesso da parte sindacale il principio dell'aggiornamento, non risultano più contestabili, dai sindacati inquilini, forme di aggiornamento diverso (altri indici, 100% o più dell'indice del costo della vita, canoni scalettati) presenti in contratti liberi (cfr. Cn febr. '99).

Da rilevare, invece, l'incoerente e assurdo comportamento di alcune piccole associazioni della proprietà trovate allo sbando (e ignorate) per gli accordi già firmati dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat, hanno cercato in tutti i modi di contestare i contenuti, finendo poi con il sottoscriverli. Quanto il giorno prima contestavano, il giorno dopo sottoscrivevano.

Tagliate fuori dalla trattativa, le piccole associazioni hanno presentato un progetto senza trovare nemmeno un sindacato inquilino che si accordasse con loro, e dunque un progetto di mere aspirazioni in quanto espressione solo di una parte, quella proprietaria. Un progetto - comunque - non privo di amenità, se così vogliamo definirle, quali la durata minima dei contratti transitori prevista in un anno (laddove l'intesa di Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat - e quindi, ora, la convenzione nazionale - prevede un mese solo come durata minima). Del tutto spiazzate, le piccole associazioni hanno cercato di strappare dai sindacati inquilini non già concessioni - perché tanto non ne avrebbero ottenute in più di quelle già faticosamente raggiunte dalla Confedilizia - bensì formulazioni diverse, anche in danno della proprietà edilizia medesima (come il divieto di sublocazione parziale e la possibilità di recesso solo per "gravi" anziché per "giustificati" - cioè, obiettivi - motivi).

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Reddito immobili locati

Continuano le favorevoli decisioni della magistratura tributaria a proposito della tassazione dei redditi da immobili vincolati (cfr., da ultimo, Cn dicembre '98). Segnaliamo, così, la decisione della Commissione tributaria regionale di Perugia-sez. I (Pres. Salvi, rel. Temperini) che - riformando la decisione di 1° grado - ha evidenziato che "l'espressione «in ogni caso» di cui all'art. 11, secondo comma, L. 413/91 non può che significare che la relativa disciplina si applica in tutte le ipotesi e quindi anche nel caso di locazione dell'immobile e ciò in quanto - evidentemente - il legislatore ha voluto accordare un trattamento di favore agli immobili di interesse storico ed artistico a compensazione delle oggettive limitazioni giuridiche connesse al vincolo storico".

Rendite e imposte indirette

Ai fini dell'applicazione delle imposte indirette, le rendite catastali dei beni storico-artistici vincolati ai sensi della legge 1089/39 sono quelle ordinariamente risultanti dal Catasto. Non è consentito determinarle con le stesse modalità con cui sono formate ai fini delle imposte sui redditi, mediante l'utilizzo della minore delle tariffe d'estimo esistenti nel Comune. Così la pensa il Ministero delle Finanze, che si è espresso con circolare n. 34/E del 12 febbraio (richiedibile dalle Associazioni territoriali della Confedilizia alla Sede centrale).

L'opinione del Ministero contrasta con una decisione della Commissione tributaria centrale (Cn novembre '98) ed anche con una nota della Direzione regionale delle entrate del Piemonte che pochi giorni prima del Ministero - come riferito da *Italia Oggi* del 9 febbraio, e cioè il 2 febbraio - si era espressa in modo diametralmente opposto all'opinione ministeriale.

Vincolo e avviso all'interessato

La Pubblica Amministrazione deve comunicare all'interessato l'avvio del procedimento di imposizione dei vincoli ex lege 1089/39.

Lo ha stabilito il Consiglio di Stato (sez. VI) con la decisione 27.2.1998 (riportata per intero su *Le dimore storiche*), che ha confermato l'analoga decisione del Tar Friuli-Venezia Giulia.

Alla difesa erariale (che sosteneva la non necessità della comunicazione dell'avvio del procedimento), il Consiglio di Stato ha risposto che, così argomentando, si "prefigura una Amministrazione «elitaria», che sceglie in «solitudine», interpretando la «memoria collettiva» a nome di tutti e per tutti, e al tempo stesso «autoritaria», nel senso che alla stessa appartiene il potere di definire scelte che, specie se caratterizzate da un alto contenuto tecnico-valutativo, il cittadino è destinato a subire, e un procedimento «autoreferenziale» alla Amministrazione stessa, la quale acconsente alla partecipazione del privato nei limiti in cui questa può servire alla eliminazione del «dissenso» per ottenere la composizione «pacifica» degli interessi pubblici e privati coinvolti nell'azione amministrativa". "Una lettura, questa, della legge 241/90 che non coglie la novità delle regole procedurali, da questa introdotte, nel loro più significativo aspetto: la definizione di un mutato rapporto tra cittadino e amministrazione, la quale è chiamata a perseguire gli interessi pubblici, alla stessa normativamente affidati (come nella specie), nel confronto-scontro con il cittadino".

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Uso della cosa comune - Estensione e limiti - Locazione della cosa comune - Atto di ordinaria amministrazione.

La conclusione del contratto di locazione di un appartamento condominiale è da considerarsi atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità del «miglior godimento delle cose comuni» anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto); ne consegue che, ove l'amministratore del condominio abbia locato il bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che lo abilitasse a tanto, deve ritenersi valida la ratifica del suddetto contratto di locazione disposta dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice.

Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1998, n. 10446,

De Palma ed altro c. Terranova (C.c., art. 1106; c.c., art. 1136; c.c., art. 1711)

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Cooperative edilizie - Controversie - Competenza e giurisdizione.

Mentre la controversia promossa dal socio di una cooperativa fruente di contributo pubblico per contestare la legittimità del provvedimento di espulsione adottato nei suoi confronti (nella specie, per morosità) rientra fra quelle sottratte al giudice ordinario e devolute, a norma dell'art. 131 R.D. n. 1165 del 1938, alla cognizione delle commissioni di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica, appartiene invece alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia promossa dalla società cooperativa per il rilascio dell'immobile occupato da persona rispetto alla quale si assuma essere stato emesso e divenuto definitivo un provvedimento di esclusione della qualità di socio assegnatario dell'immobile medesimo, non risultando in detta controversia dedotte posizioni soggettive che non siano caratterizzate da rapporti paritari tra gli interessati e non investendo esse direttamente l'esigenza di verifica della condizione e della qualità di socio del convenuto, alla quale soltanto, a norma del citato art. 131, potrebbe ricollegarsi l'esclusione di detta giurisdizione; l'inevitabile pregiudizialità della prima controversia rispetto alla seconda, peraltro, non può comportare la sottrazione di quest'ultima alla giurisdizione del giudice ordinario con relativa attrazione nella sfera di attribuzioni delle commissioni di vigilanza, essendo destinata a restare irrilevante in sede di regolamento di giurisdizione e potendo, al più, determinare l'adozione di un provvedimento di sospensione del processo pregiudicato da parte del giudice di merito, ossia un provvedimento attinente all'esercizio di un potere del giudice e non incidente sull'effettiva natura dell'oggetto della controversia pendente dinanzi a lui.

Cass. civ., Sez. un., 15 ottobre 1998, n. 10190, Santagati c. Soc. Coop. Edilizia Enea. (D.P.R. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 131).

Assegnazione alloggi ai soci

Nella prassi delle assegnazioni di alloggi a soci di cooperative edilizie si può verificare il caso di contestuale assegnazione, da parte della cooperativa, della nuda proprietà e dell'usufrutto a due soggetti diversi, ma entrambi assegnatari, spesso tra loro legati da vincoli di parentela. Le implicazioni in materia di Iva, ai fini della determinazione del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà, della base imponibile e dell'aliquota applicabile sono esaminate in un approfondito studio di Renato Murer che compare sul *Corriere tributario* (n. 50/98).

ASPESI

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

Traversa, su affitti finalmente un passo avanti

"Finalmente un passo avanti sulla strada dell'armonizzazione europea delle locazioni immobiliari". Questo il commento di Gianfranco Traversa, presidente dell'Aspesi, associazione delle società di sviluppo immobiliare, che dà atto a Confedilizia e ai sindacati Sunia-Sicet-Uniat "d'aver fatto il possibile per migliorare la pessima legge che aveva fatto degenerare la situazione abitativa locatizia nel Paese".

"Questo però è solo un primo passo - commenta Traversa - ora bisogna modificare le norme che regolano i contratti di locazione del non residenziale; il che vorrà dire soprattutto - avverte Traversa - contrastare la lobby dei commercianti per adeguare il nostro sistema a quello europeo".

Aspesi, dal 1994

La più importante e anche la più antica associazione dei promotori immobiliari ha solide radici americane ma si muove a livello internazionale: l'Urban land institute, con sede a Washington e diramazioni in tutto il mondo, è stato costituito nel 1936. Un altro organismo fortemente rappresentativo è l'Icsc, International council of shopping centers, nato a New York nel 1957 e che oggi raggruppa oltre 30 mila promotori di tutto il mondo operanti in circa 50 paesi. In Italia nel 1983 è nato il Cncc, Consiglio nazionale dei centri commerciali. Nel 1994, a Milano, ha preso l'avvio Aspesi, l'associazione nazionale delle società di promozione e sviluppo immobiliare. L'anno dopo, a Torino, ha visto la luce Audis, l'associazione delle aree urbane dismesse.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decolla solo il libero mercato

«Chi cerca casa troverà risposte solo nel primo canale, cioè quello in cui sono previsti i canoni di locazione liberi. Non ci saranno molti proprietari disposti a scegliere i contratti convenzionati. Allo stato attuale, infatti, non hanno alcuna convenienza a farlo. Lo sconto fiscale non compensa i maggiori introiti che si possono ottenere da un affitto liberamente concordato». Lo ha affermato Romolo Ferrario, vice presidente nazionale della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (14.000 associati), presente a Milano al convegno organizzato dalla locale Confedilizia su "La nuova legge sulle locazioni di immobili a uso abitativo".

Sono questi i primi segnali che arrivano dal mercato secondo gli operatori del settore.

Per quanto riguarda le previsioni sul secondo canale (contratti convenzionati), introdotto dalla recente riforma delle locazioni, Romolo Ferrario aggiunge: «I canoni protetti vanno incontro all'effettiva necessità di rispondere alle esigenze delle fasce sociali più deboli, ma perché questi possano funzionare, tutto dipenderà da due fattori. Il primo riguarda i criteri che verranno adottati dal ministero dei Lavori pubblici nel fissare i canoni di affitto con l'aiuto delle organizzazioni sindacali della proprietà e dell'inquilinato. Il secondo dal "costo" dell'Ici che, come già successo in molte città italiane, non dovrà penalizzare i proprietari».

Agenti Fiaip e contrattazione territoriale

Parlando a Padova ad un Convegno Fiaip, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha detto:

"La nuova legge affida compiti delicati, e specifici, alle Associazioni territoriali della Confedilizia nell'individuazione delle zone cittadine e per la quantificazione dei canoni di locazione tramite la contrattazione con i sindacati inquilini. In questa contrattazione territoriale, la Confedilizia intende coinvolgere strettamente la Fiaip (che alla nostra Organizzazione aderisce) sia in sede locale che in sede centrale, e questo per il patrimonio indiscusso di idee e di dati di cui gli agenti immobiliari sono portatori e dispongono. Daremo quindi istruzioni alle nostre sedi territoriali perché coinvolgano nelle trattative gli agenti Fiaip mentre con la dirigenza nazionale della stessa ci siamo già accordati per la realizzazione di uno studio comparato dei dati attinenti alle locazioni in ogni provincia d'Italia sulla base dei dati in possesso - provincia per provincia e zona per zona - dell'Osservatorio della Confedilizia e anche della Fiaip".

Fiaip e Confedilizia seguono gli studi di settore

Rappresentanti della Fiaip e della Confedilizia hanno partecipato ad una riunione convocata dal Ministero delle Finanze per presentare il prototipo dello studio di settore relativo al questionario SG39, concernente l'attività delle agenzie di mediazione immobiliare (codice 70.31.0).

I vantaggi del contratto in euro

Il canone di locazione, se il rapporto è destinato a durare oltre il 31 dicembre 2001 (come è inevitabile se appartiene ai tipi disciplinati dalla legge), già dovrebbe essere stipulato in euro, che è attualmente la moneta corrente in Italia, anche se la sua mancanza fisica rende necessario l'uso delle lire per i pagamenti.

Tuttavia non ci sono particolari vantaggi da tale pattuizione. Infatti se il canone è convenuto in lire, quando la circolazione di queste cesserà, con la sua conversione in euro con la parità già stabilita (L. 1936,27 per euro) si avrà un importo con decimali. Sembrerebbe quindi consigliabile pattuire fin da ora il canone in euro senza decimali, con accordo verbale e di buona fede con il conduttore, affinché questi possa continuare a provvedere al pagamento in lire per un importo arrotondato alle 1.000 lire inferiori.

Così, per esempio, se il canone di locazione è pari a L. 700.000 al mese potrebbe sembrare opportuno convenire un canone di euri 362 corrispondente a L. 700.929, restando intesi locatore e conduttore nel limitare il canone mensile a L. 700.000 fino all'effettiva circolazione della nuova moneta.

Tuttavia, se il contratto prevede l'indicizzazione del canone, anche l'importo in euro dal momento in cui questo inizierà effettivamente a circolare, sarà variato con certa previsione anche di centesimi. Tanto vale allora effettuare la conversione il 1° gennaio 2002.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 aprile il versamento dei contributi Inps

Scade sabato 10 aprile 1999 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al primo trimestre 1999.

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

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	
	Collaboratori italiani o europei	Collaboratori extracomunitari
fino a 11.110 lire	2.274 lire (466)	2.323 lire (515)
da 11.111 a 13.570 lire	2.560 lire (524)	2.616 lire (580)
oltre 13.570 lire	3.127 lire (641)	3.195 lire (709)
Lavoro superiore a 24 ore settimanali	1.652 lire (338)	1.688 (374)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°.1.'98 è di lire 6.880 al giorno (2.400 per pranzo e/o colazione, 2.400 per cena, 2.080 per alloggio).

Il 10 aprile è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°.1.'99 e il 31.3.'99.

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

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/7/98		Contingenza dall'1/5/95	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A - A1	565.000		984.754	
PORTIERI LETT. B - B1	505.000		908.411	
LAVASCALE LETT. C		3.540		4.783
LAVORATORI LETT. D		4.635		4.855
LAVORATORI LETT. E		4.015		4.816

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

	Stipendio mensile unico in vigore dall'1/7/1998	Contingenza
LAVORATORI LETT. F	1.015.000	1.030.000
LAVORATORI LETT. G	843.000	880.000

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 1999

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

GENNAIO	3	10	17	24	31
FEBBRAIO	7	14	21	28	
MARZO	7	14	21	28	
APRILE	4	11	18	25	
MAGGIO	2	9	16	23	30
GIUGNO	6	13	20	27	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6	—
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	5	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2*	6*	—

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/1/1999

Portieri - 39,10% (compreso 1,90% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 350) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,54%
CASPO	0,30%
Totale	8,84%

Lavascale - 40,94% (compreso 0,60% per contributo CASPO che va evidenziato sul Mod. DM 10 con il Cod. W 300) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

Lavoratori lett. F - G - 39,80% (compreso 1,90% per contributo CASPO) di cui a carico del lavoratore

Fondo pensioni	8,89%
CASPO	0,30%
Totale	9,19%

Minimali giornalieri dall'1/1/1999

PORTIERI	67.474
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE	67.474
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE	28.410

Fisco sulla casa: osservazioni sull'emendamento Visco

Il ministro Visco ha presentato un progetto di riforma fiscale complessiva sotto forma di emendamenti al disegno di legge c.d. collegato ordinamentale tributario alla Finanziaria '99 (si tratta di un provvedimento *omnibus*, detto anche "collegatino" per distinguerlo dal collegato maggiore già approvato e per il quale cfr. *Cn* genn. '99).

Per quanto concerne gli immobili, la riforma Visco segna un deciso passaggio dagli estimi a base reddituale a quelli a base patrimoniale, esplicitamente parlando di "estimi a valore". Viene introdotto il principio - molto attenuato però nell'applicazione concreta - dell'imposizione immobiliare separata con aliquota unica, pari a quella minima dell'imposta sui redditi. Si prevedono agevolazioni particolari per la prima casa e non meglio chiarite revisioni delle imposte sui trasferimenti.

A giudizio della Confedilizia il testo pare dominato dalla preoccupazione che la riforma del catasto provochi una sorta di deflagrazione delle imposte legate agli estimi: si cercano - di conseguenza - possibili rimedi, che vengono però rinviati ai decreti legislativi. La preoccupazione traspare chiara dall'indicazione di "evitare aggravii", intento più che condivisibile e lodevole, ma oltremodo generico: l'aggravio dovrebbe infatti riferirsi al carico di ciascun immobile, e invece potrebbe essere inteso - più genericamente - all'aggravio complessivo della fiscalità immobiliare (già - com'è noto - gravissimo, e contrariamente a quanto affermato nel comunicato del Ministero delle Finanze del 12.11.'98, nel quale si annunciava ufficialmente l'obiettivo di "avviare una progressiva riduzione del prelievo complessivo sulla casa"). Meglio sarebbe specificare che gli "aggravii" andrebbero comunque evitati per ciascuna fattispecie impositiva.

Criticabile appare anche la previsione dell'invarianza di gettito come condizione minima (laddove solo per l'Ici si parla di un "medesimo gettito complessivo riverente dall'applicazione dell'aliquota minima vigente"): ciò significa che il carico tributario immobiliare non subirà diminuzione alcuna (fatta eccezione per un'anticipazione al '99 delle agevolazioni fiscali a favore degli inquilini prevista dalla legge 431/'98 per il 2000).

Il rinvio ai decreti delegati fa apparire il testo di riforma come una scatola vuota, pur contenendo principi che la Confedilizia considera validi, quali appunto la necessità di "evitare aggravii" al momento dell'applicazione dei nuovi

estimi e la sottrazione del reddito immobiliare - sia pure con molte cautele e diversi distinguo (fra i quali quello dell'esclusione dei redditi d'impresa) - dal conglobamento con gli altri redditi. Va valutata positivamente la tassazione separata, perché essa tende a considerare l'investimento immobiliare in maniera simile all'investimento finanziario e quindi eguagliando - per ora soltanto in prospettiva - l'investimento immobiliare a quello mobiliare.

Quasi rivoluzionaria, invece, si presenta l'introduzione dei "valori di estimo", atteso che fino ad oggi il catasto è stato in Italia catasto di redditi e non di valori. Non si comprende come possa farsi riferimento a "valori" laddove il dpr 138/'98 (anche richiamando le precedenti disposizioni in materia di catasto) parla di redditività.

Si rende quindi necessario chiarire come il Governo intenda procedere nell'attività di revisione generale del catasto: continuerà l'attuale rilevamento dei redditi? Se si passerà ai valori, come si farà? Resteranno i riferimenti reddituali? Sembra essenziale, in ogni caso, portare il periodo di riferimento - vuoi di redditi vuoi di valori immobiliari - al 1999 (come più volte richiesto dalla Confedilizia: cfr. *Cn* febr. '99), anziché all'ormai superato periodo censuario 1996-'97, oggi l'unico ad essere considerato per legge.

Occorre a nostro giudizio chiarezza anche in merito ed espressioni come "profonda rivisitazione" del dpr 138/'98 (per il quale cfr. *Cn* giu. '99), contenuta nella relazione all'emendamento ma senza una diretta corrispondenza nell'articolo, e come "rimodulazione delle imposte sui trasferimenti", atteso che sembrerebbe che si debbano prevedere spostamenti di carico fiscale fra singole fasce di contribuenti.

Non risulta nemmeno chiaro perché si addivenga all'applicazione di una deduzione di 1.400.000 lire dall'Irpef per la prima casa solo nel '99, con l'incognita di una possibile

diminuzione della deduzione stessa nel periodo d'imposta successivo.

Pare in contraddizione la volontà di non aumentare l'onere fiscale sui redditi minori e sulla prima casa con l'invarianza di gettito; simili considerazioni si possono fare per la medesima invarianza e il ricorso, sia pure condizionato, ad un'aliquota unica per la tassazione immobiliare.

Non sono assolutamente delineati i criteri cui dovrebbe far riferimento il decreto ministeriale previsto dalla proposta Visco per stabilire "coefficienti convenzionali di redditività dei valori d'estimo". La genericità della disposizione fa pensare che il ministro potrebbe ricorrere a coefficienti fissati non in base alla situazione concreta di mercato, bensì ad esigenze di cassa dell'erario, come già avvenuto in occasione dell'incremento del 5% - a soli fini di locupletazione dello Stato e dei Comuni - degli estimi vigenti.

Non è neppure positiva la concentrazione di estimi - a valore o a reddito non importa - che si potrebbe definire "a fisarmonica", con ampliamenti e restringimenti determinati da questa o quella forma impositiva, come i trasferimenti, o dagli appena prima ricordati decreti ministeriali che fissano i coefficienti.

Difficile, quindi, esprimere un giudizio compiuto sull'emendamento, che del resto ha appena avviato un lungo *iter* parlamentare. Molto, moltissimo dipenderà senz'altro dai decreti delegati.

Settimana bianca - Rai.

Al Sestriere, in occasione dei campionati del mondo di sci del 1996, la Rai ha inviato un vero e proprio esercito: 350 dipendenti fra tecnici e giornalisti, oltre 3 pullman per le riprese, 18 telecamere e 50 cabine per radiocronaca e telecronaca. L'intera operazione è costata all'azienda circa 50 milioni al giorno.

Raffaele Costa

La fiscalità immobiliare oggi

Nell'ambito della riforma disegnata negli anni settanta, la fiscalità riguardante i beni immobili aveva un peso del tutto marginale rispetto all'ammontare complessivo del gettito fiscale. Inoltre la base imponibile catastale, come è noto costituita dal reddito ordinariamente spiegabile da un immobile, era correttamente utilizzata ed in misura parziale ai soli fini dell'imposizione diretta. L'importanza dell'istituto catastale in quegli anni rilevava soprattutto per i profili della pubblicità immobiliare, disciplinati dal codice civile, che impongono negli atti pubblici l'univoca individuazione del bene oggetto di transazione attraverso gli identificativi catastali. Ben diverso è il quadro attuale, che sottende il rinnovato interesse per il catasto. Di fatto, in seguito all'introduzione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) ed alla contestuale revisione degli estimi operata dall'amministrazione nel 1992, il gettito tributario del settore immobiliare, correlato direttamente o indirettamente ai redditi catastali, ha superato i cinquantamila miliardi, corrispondente ad oltre il 10% della totalità delle entrate tributarie dello Stato. Ma soprattutto è da rilevare come, all'attualità, una quota del suddetto gettito, superiore al 50%, è destinata ad alimentare la fiscalità locale e a garantire in larga misura le risorse finanziarie necessarie agli enti locali medesimi.

Ministero delle Finanze -
Dipartimento del territorio -
Circolare 8.1.1999 n. 13/T

Con la
CONFEDILIZIA
contratti di locazione
in buone mani

Decreto ministeriale canale agevolato

Al momento di chiudere il notiziario in tipografia, non è dato ipotizzare quando sarà emanato il Decreto ministeriale di recepimento della convenzione nazionale, e che darà il via alla contrattazione sul territorio per il canale agevolato nonché ai contratti transitori. La "concertazione" fra Ministeri dei Lavori Pubblici e delle Finanze è ancora in corso e l'unica cosa sicura è che il Decreto non verrà approvato nei termini fissati dalla legge 431/98 (così frustrandosi i tempi brevi che hanno caratterizzato la convenzione, grazie al preliminare Accordo Confedilizia - Sunia/Sicet/Uniat). Con ogni probabilità il decreto verrà comunque emesso entro fine marzo (in questo caso, con un mese circa di ritardo sui termini di legge) e conseguentemente le agevolazioni fiscali per la proprietà potranno scattare solo all'incirca nella seconda metà di aprile. Il D.M. deve anche essere registrato alla Corte dei conti.

Calendario contratti nuova legge

Contratti canale cd. libero: già stipulabili.

Contratti canale agevolato: stipulabili dopo l'accordo territoriale tra Confedilizia e sindacati inquilini.

Contratti transitori ordinari: stipulabili dopo il D.M. di recepimento della convenzione nazionale e di regolamentazione degli stessi.

Contratti transitori per studenti universitari: stipulabili dopo l'apposito accordo locale tra Confedilizia e sindacati inquilini (a meno che - rinunciando alle agevolazioni fiscali - non si voglia stipulare un contratto transitorio ordinario).

In mancanza dei soli accordi territoriali del canale agevolato, varrà l'apposito Decreto ministeriale da vararsi - all'incirca - entro la prima quindicina di luglio (per cui, al massimo da quella data, le agevolazioni fiscali saranno usufruibili in tutti i Comuni ad alta tensione abitativa). Questo, per quanto prevede la legge. Ma la convenzione nazionale ha previsto che il Decreto ministeriale da ultimo citato valga anche in mancanza degli accordi territoriali dalla stessa convenzione previsti per i contratti transitori ordinari.

Sfratti commerciali: i reazionari insistono (e invocano il Giubileo)

Continua l'offensiva dei reazionari che, a ritroso degli anni e dei fatti, vogliono ripristinare un vincolismo che le forze politiche dell'Ulivo come del Polo dicono superato. A guidarla è il solito senatore Athos De Luca, gruppo Verdi-l'Ulivo (si veda, da ultimo, *Cn* febr. '99). Non pago di tirar fuori le solite doglianze perché nel centro storico di Roma non vi sarebbero più tradizionali attività (cavallari, maniscalchi, ombrellai, portantini e simili), il suddetto senatore (che, come abbiamo avuto modo di ricordare, presenta una curiosa omonimia con l'addetto stampa della Confcommercio) è arrivato a parlare di "riciclaggio di denaro sporco", dichiarando esplicitamente (*la Repubblica*, ediz. romana, 13.2.99) che nuovi negozi "spesso nascono esclusivamente per far diventare pulito denaro che prima non lo era. Nascono e muoiono con una rapidità sospetta". Se il parlamentare verde è al corrente di simili fatti d'indubbia rilevanza penale, non si capisce perché non li denunci alla Procura della Repubblica, anziché lanciare generici allarmi sulla stampa.

A dar man forte arrivano i deputati, pure verdi, Turrone e Scalia, che presentano una soluzione volta a impegnare il governo "ad assumere con urgenza tutti i provvedimenti idonei alla tutela degli esercizi commerciali sottoposti a sfratto per finita locazione". Di rincalzo giunge il sottosegretario, sempre dei Verdi, Mattioli, a sostenere che "tutti sono d'accordo" per un provvedimento a favore del blocco delle esecuzioni di rilascio per finita locazione: spiega che il problema "trova tutti concordi". E aggiunge che "quello della speculazione commerciale è davvero un tema caldo" e ricorda che "le stesse organizzazioni di categoria, spesso in disaccordo tra loro, Confcommercio e Confesercenti, hanno più volte sollecitato questa iniziativa anche con petizioni". Dal che si arguisce che quei "tutti" che "sono d'accordo" sarebbero in realtà le organizzazioni dei commercianti, le quali - ovviamente unite, trattandosi di chiedere disposizioni che vanno a loro vantaggio a spese di terzi - reclamano dirigismo, vincolismo e blocchi quando si tratti del libero mercato delle locazioni, pur giovandosi del libero mercato quando praticano i loro prezzi di vendita.

In questa vicenda, poi, si trova non solo un ritorno all'antico, che più volte abbiamo denunciato, ai tempi del vincolismo; si trova non solo un senso di stantio, denunciato più volte dal commissario europeo Monti, il quale ritiene quello delle locazioni commerciali un settore da liberalizzare prioritariamente; ma si trova anche un'inattesa venatura mistica. Tutti coloro che parlano di blocco degli sfratti tirano in ballo il Giubileo. Siamo "alle porte del Giubileo", ammonisce Mattioli. "L'approssimarsi del Giubileo sta creando una corsa alla speculazione", asserisce il presidente della Confcommercio di Roma. E il comunista bertinottiano De Cesaris severamente ricorda: "Il 2000 è proprio l'anno del Giubileo al quale tutti guardiamo con grande attenzione!".

Ma se il Giubileo ha tanto rilievo per Roma da far parlare di blocco degli sfratti, vogliono spiegarci questi vincolisti così pregni di sentimento del sacro che cosa ha che fare il Giubileo con Milano, con Palermo, con Bari? A Nichelino o a Rovereto si vorrebbero paralizzare le esecuzioni di rilascio nel settore commerciale perché l'anno prossimo ci saranno pellegrini in viaggio verso Roma?

Riforma locazioni: accordi locali possibili anche senza i Comuni

La legge 431/98 affida ai Comuni pochissimi compiti (*Cn* gennaio '99) fra i quali quello di convocare le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori (art. 2, c. 3) al fine di promuovere gli accordi locali per il c.d. secondo canale. Che cosa succede se i Comuni, singoli o associati, non provvedono a convocare le parti?

Il caso è esplicitamente previsto dall'art. 4, c. 3, che determina l'obbligo, per il ministro dei Lavori pubblici di concerto con quello delle Finanze, di emanare un decreto che fissi le condizioni alle quali possono essere stipulati i contratti fiscalmente agevolati "nel caso in cui non vengano convocate da parte dei Comuni le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano definiti gli accordi di cui al comma 1 del presente articolo". Si ammette, quindi, che vi possa essere inerzia da parte dei Comuni, inerzia che può provocare la mancata realizzazione degli accordi per mancato incontro delle parti. A rimediare al vuoto normativo provvede dunque un decreto ministeriale.

Il testo legislativo presenta un avverbio disgiuntivo ("ovvero") che distingue la convocazione dei Comuni dalla definizione degli accordi locali. Si ammette che la mancata definizione degli accordi possa dipendere da qualsiasi causa, non essendo appunto specificata alcuna motivazione per la mancata realizzazione degli accordi stessi. Però, appunto, l'accordo locale non risulta legato alla convocazione.

Può - insomma - realizzarsi un accordo locale anche senza che vi sia alcuna convocazione da parte del Comune. Le parti possono incontrarsi indipendentemente dall'avvenuta convocazione del Comune, realizzare un accordo e depositarlo presso il Comune (obbligo, questo del deposito, sancito dall'art. 2, c. 3, ultimo periodo, dalla cui lettura si evince pure che l'accordo può concernere più Comuni, atteso che esso deve venire depositato "presso ogni Comune dell'area territoriale interessata", dunque un'area che può essere anche un'intera provincia). Il Comune, infatti, resta estraneo agli incontri, alle trattative e agli accordi raggiunti fra organizzazioni della proprietà e sindacati inquilini. Resta estraneo tanto nel caso esso provveda alla convocazione quanto nel caso non vi provveda. Non è - in buona sostanza - ammessa alcuna analogia fra Ministero dei Lavori pubblici (al ministro compete recepire la convenzione nazionale, provvedendo nel caso di mancato accordo) e Comune (il sindaco non deve emanare alcun provvedimento e in caso di mancato accordo non può sostituire con un suo atto l'irrealizzata intesa).

I Comuni, se davvero vogliono promuovere la locazione e quindi favorire il secondo canale, invece di pensare a incontri, convenzioni, intese, invece di volersi intromettere fra organizzazioni della proprietà e sindacati dei conduttori (ruolo di mediazione che la legge non assegna loro), invece di lanciare proclami, possono - concretamente e fattivamente - operare in una sola maniera: riducendo l'Ici. La legge 431/98 li invita (art. 2, c. 4) ad andare sotto il 4 per mille, con un'aliquota specifica. Lo facciano. Tutto il resto, sono chiacchiere. L'Ici, è un fatto.

LA NUOVA LEGGE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE - DOMANDE E RISPOSTE DELLA VIDEOCONFERENZA

A proposito dell'art. 7 della legge 431/98, che condiziona l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile all'adempimento di taluni obblighi tributari, fra cui quello della registrazione del contratto, i contratti di locazione soggetti ad Iva sono soggetti all'obbligo di registrazione?

Per i contratti di locazione soggetti ad Iva la registrazione è prevista solo in caso d'uso, con pagamento dell'imposta nella misura fissa di 100.000 lire. La fattispecie interessata è quella della locazione di immobili abitativi da parte di imprese che li hanno costruiti per la vendita.

Peraltro occorre considerare che l'art. 7 obbliga solo ad indicare gli estremi della registrazione del contratto, ciò che non significa uso del contratto stesso. Si deve quindi ritenere che l'obbligo di registrazione non sorga in base al disposto dell'art. 7. Ai fini dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, nel precetto potranno essere indicati gli estremi della fattura relativa al contratto soggetto ad Iva.

Le disposizioni di cui all'art. 8 della legge 431/98 - che prevedono le agevolazioni ai fini delle imposte sui redditi per i contratti del "secondo canale" stipulati nei Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa e che dispongono l'esclusione dal reddito imponibile del proprietario dei canoni di locazione non percepiti - si applicano anche all'Irpeg (imposta sul reddito delle persone giuridiche)? In base a quale disposizione?

Entrambe le norme possono trovare applicazione anche ai fini dell'Irpeg. In concreto, l'agevolazione fiscale risulterà applicabile nei confronti dei proventi derivati da immobili che non sono strumentali per natura o destinazione e che non sono beni-merce, cioè alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa. La disposizione di riferimento è l'art. 57 del Testo unico delle imposte sui redditi - richiamato, ai fini Irpeg, dal successivo art. 95 - in base al quale "i redditi degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa" concorrono a formare il reddito in base ai criteri di determinazione dei redditi fondiari, secondo le disposizioni del Capo II dello stesso Tuir.

L'art. 2, comma 4, che attribuisce ai Comuni la facoltà di variare la misura delle aliquote Ici in presenza di determinati presupposti, è applicabile in tutti i Comuni?

Il potere di deliberare aliquote Ici più favorevoli, anche al di sotto del 4 per mille, nei confronti dei contribuenti-proprietari che scelgono di stipulare il contratto di locazione nel rispetto delle condizioni definite dagli accordi locali è attribuito a tutti i Comuni, non prevedendo la legge alcuna distinzione. La facoltà, invece, di elevare la misura dell'imposta, fino al superamento di due punti percentuali dell'aliquota massima, in relazione agli immobili

Vivo successo della Videoconferenza

Vivo successo della Videoconferenza organizzata dalla Confedilizia sulla nuova legge per le locazioni abitative.

Da Roma - con il coordinamento del Presidente confederale - hanno risposto ai numerosi quesiti posti dalle 13 sedi collegate il prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'Università statale di Milano; l'avv. Paolo Scalettaris, Responsabile del Coordinamento legali confederale; l'avv. Nino Scipelletti, pure del nostro Coordinamento legali; l'avv. Giorgio Spaziani Testa, Coordinatore del Centro studi confederale.

Molte le domande alle quali non s'è potuto rispondere nel corso delle tre ore della Videoconferenza. Le stesse (raccolte anche direttamente dai soci, e come da circolare a suo tempo tempestivamente inviata alle Associazioni territoriali) sono già state inviate alla Sede centrale che - al momento di andare in macchina - ha in corso di inoltro le risposte agli interessati.

non locati negli ultimi due anni, è concessa solo ai Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa.

L'eventuale delibera comunale che preveda un'aliquota Ici agevolata per i contratti del "secondo canale" si applica solo per l'anno successivo a quello di emanazione della delibera?

L'art. 2, comma 4, della legge 431/98 si limita a stabilire il principio della possibilità di fissare aliquote Ici ridotte per i proprietari che applicano i contratti del "secondo canale". L'art. 6 del D.Lgs. 504/92 impone ai Comuni di stabilire l'aliquota entro il 31 ottobre di ogni anno (per il 1999 il termine è stato posticipato al 31-3-1999 dal D.L. 26 gennaio 1999, n. 8) "con effetto per l'anno successivo". A prima vista, dunque, sembrerebbe preclusa la possibilità di fissare la misura dell'imposta, con riferimento ad una determinata fattispecie, per periodi di imposta ulteriori rispetto a quello dell'anno successivo (salvo proroghe della scadenza) a quello di approvazione della delibera. Sennonché la lettera della norma ("per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni stabilite dagli accordi"), che sembra riferire alla condizione contrattuale complessiva del locatore l'applicazione del beneficio, oltre che considerazioni legate alla ratio della disposizione, permettono di ritenere che al Comune sia consentito riferire all'intera durata del contratto l'applicazione dell'agevolazione Ici, stabilendo, ad esempio, che per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni stabilite dagli accordi localmente vigenti l'aliquota dell'Ici è stabilita, per l'intera durata del contratto, nella misura del 3 per mille.

La soluzione più idonea a garantire la certezza di una disposizione di tal genere può essere individuata nell'utilizzo distinto del doppio strumento che i Comuni, nell'ambito della loro sempre più marcata autonomia, hanno attualmente a disposizione. Facendo riferimento alle nuove norme sulla potestà regolamentare in materia di entrate, sarebbe opportuno che fosse un regolamento emanato ai sensi dell'art. 52 del

D.Lgs. 446/97 a stabilire il principio dell'indissolubilità del rapporto fra aliquota agevolata e durata del contratto, mentre nella deliberazione - annuale - della misura dell'Ici, ex art. 6 D.Lgs. 504/1992, sarebbe sufficiente disporre l'ammontare dell'aliquota agevolata.

Pervenendo ad opposte conclusioni - ritenendo, cioè, che la misura ridotta dell'Ici non possa spiegare effetti che per l'anno successivo a quello di approvazione della delibera - rischierebbe di risultare inattuato l'intento stesso della disposizione, esplicitamente finalizzata a "favorire la realizzazione degli accordi", posto che il proprietario, al momento della stipula del contratto di locazione, potrebbe fare affidamento - nei suoi calcoli di convenienza - su un solo anno di applicazione dell'Ici in misura ridotta, contro gli almeno 5 anni di vantaggi garantiti da una delibera che si riferisca al contratto in tutta la sua applicazione, rinnovo compreso.

Ai fini dell'applicazione dell'eventuale delibera comunale che preveda un'aliquota Ici agevolata per i contratti del "secondo canale", ha rilevanza il momento di stipulazione o di decorrenza del contratto? Solo a partire da quel momento il proprietario può usufruire dell'aliquota ridotta?

La legge non dice nulla. Le finalità incentivanti della norma fanno però propendere per la soluzione più favorevole al contribuente, nel senso di considerare applicabile per l'intero anno l'aliquota fissata per i contratti del "secondo canale", a prescindere dalla data di stipulazione e di decorrenza. Sarebbe opportuno, in ogni caso, che la delibera del Comune contenesse espressamente la specificazione, pur potendosi ritenere che un eventuale silenzio sul punto autorizzerebbe ugualmente tale interpretazione. In questo caso, ovviamente, qualora il contratto sia stipulato (ma sembra più opportuno il riferimento alla decorrenza dello stesso) nella seconda parte dell'anno, si tratterebbe di procedere al conguaglio delle somme dovute utilizzando la doppia scadenza di giugno e dicembre. In caso di contratto decorrente da data successiva a quella di scadenza del termine per il saldo, potrebbe invece ipotizzarsi la presentazione, da parte del contribuente, di

un'istanza di rimborso al Comune per ottenere quanto pagato in eccedenza.

L'interpretazione opposta della norma - combinata con quella, anch'essa in questa sede confutata, dell'efficacia solo annuale dell'agevolazione, non riferita all'intera durata del contratto - potrebbe condurre al paradosso che in un Comune in cui fosse deliberata per il 1999 un'aliquota del 2 per mille per i contratti del "secondo canale" e un proprietario-contribuente avesse la possibilità di stipulare un contratto in data 30 novembre 1999 con decorrenza 1° dicembre 1999, l'incentivo ad utilizzare il "secondo canale" si risolverebbe nella sola certezza di un'applicazione ridotta dell'Ici per il mese di dicembre 1999!

Va aggiunto che l'esigenza di procedere a conguagli si presenterebbe anche nel caso in cui gli accordi locali fossero realizzati successivamente alla sca-

Il lato comico della "convenzione"

Le trattative per la convenzione nazionale prevista dalla legge 431 hanno avuto anche un lato comico. Mentre la Confedilizia era riunita - da ore e ore - coi sindacati inquilini per trattare, è infatti giunta a Sunia-Sicet-Uniat una "proposta" firmata dalle piccole organizzazioni della proprietà (e - oltretutto - da nessun sindacato inquilini) nella quale si accettavano contratti transitori della durata minima di 1 anno (figurarsi ...) nonché che gli stessi potessero essere stipulati in 4 fattispecie - 2 per i proprietari e 2 per gli inquilini - in tutto (con la sola precisazione "da meglio definire").

Per fortuna, la "proposta" non è stata presa in considerazione da alcuno.

denza della prima rata di versamento dell'Ici (ad esempio, nel luglio del 1999) - ciò che determina la consequenziale stipulazione ritardata dei contratti ad essi aderenti - con analoghe considerazioni relativamente all'eventuale rimborso della maggiore imposta versata.

Che cosa intende, in concreto, la norma di cui all'art. 2, comma 4, quando consente ai Comuni ad alta tensione abitativa di deliberare un'aliquota Ici maggiorata "limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno 2 anni"?

La disposizione può essere interpretata nel senso che l'immobile debba risultare non locato al 1° gennaio dell'anno di applicazione della delibera, momento a partire dal quale la stessa spiega i propri effetti, e che nei due anni precedenti nessun contratto di locazione sia stato registrato.

RENZA

Si può quindi escludere che sia soggetto alla maggiore aliquota, ad esempio, l'immobile concesso in locazione a decorrere dal 1° gennaio 2001, che sia rimasto sfitto negli anni 1999 e 2000.

Perché venga soddisfatta la condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è necessario che l'adempimento degli obblighi tributari, da segnalare nel preceetto, sia stato tempestivo?

La condizione per l'azione di rilascio potrà ritenersi soddisfatta anche nel caso in cui l'obbligo tributario non sia stato adempiuto nei termini, non contenendo la norma alcun riferimento di tal genere. Deve dunque ritenersi ammissibile l'adempimento dell'obbligo fiscale avvenuto in ossequio alle norme sul ravvedimento operoso o sulla definizione agevolata. Ad esempio, sarà ammissibile indicare nel preceetto gli estremi della registrazione del contratto avvenuta entro un anno dallo scadere del termine prescritto, per la quale si sia provveduto a versare la sanzione ridotta del 20% e gli interessi, in ottemperanza alle norme sul ravvedimento operoso (art. 13 del D.Lgs. 18-12-1997, n. 472).

Ma la lettera della legge porta a ritenere efficace l'indicazione degli estremi dell'effettuazione dei versamenti e della presentazione delle dichiarazioni anche qualora tali obblighi siano stati adempiuti in ritardo e senza il versamento delle sanzioni e degli interessi (la dichiarazione omessa costituisce comunque titolo per la riscossione delle imposte dovute in base agli imponibili in essa indicati), oneri che saranno successivamente imposti al contribuente dagli uffici con riferimento al ritardo nell'esecuzione. A tal proposito, può richiamarsi quanto sostenuto dal Ministero delle Finanze, nella circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998, a proposito della detrazione Irpef del 41% prevista per le manutenzioni e ristrutturazioni immobiliari, per ottenere la quale la legge richiedeva, a pena di decadenza, che risultasse

Convenzione e contratti su INTERNET

La "Convenzione" nazionale sul canale agevolato e sui contratti transitori e per studenti universitari stipulata dalla Confedilizia con i sindacati Sunia-Sicet-Uniat (e fatta poi propria dalle piccole organizzazioni convocate al Ministero) è consultabile su Internet, unitamente ai relativi contratti-tipo, al sito www.llpp.it cliccando il link "novità".

Le Associazioni territoriali possono richiederne il testo alla Confedilizia centrale.

Ma perché l'aggiornamento al 75%? Ecco, subito, la spiegazione

pagata l'Ici dovuta per l'anno 1997. Ebbene, sul punto le Finanze hanno chiarito che la decadenza non interviene "nell'ipotesi che l'Ici risulti pagata tardivamente", null'altro specificando quanto all'entità del ritardo.

A partire da quale momento è applicabile la disposizione dell'art. 8, comma 5, della legge 431/98, secondo cui i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili abitativi, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore?

L'operatività della nuova disciplina è legata alla data di entrata in vigore dell'intera legge, fissata al 30 dicembre 1998. Saranno dunque sottoposti al regime tributario più favorevole, in presenza delle condizioni stabilite dalla norma, i redditi maturati a partire da tale data.

Ai sensi dell'art. 2, comma 6, della legge n. 431/1998, i contratti di locazione stipulati prima del 30-12-1998 che si rinnovano tacitamente dopo tale data ricadono, dopo il rinnovo tacito, nel regime del "primo canale". Ai fini dell'imposta di registro, all'atto del trasferimento del contratto nel nuovo regime è ancora sufficiente limitarsi al pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima o, viceversa, tale mutamento fa sorgere l'obbligo della registrazione, venendo in essere, in sostanza, un nuovo contratto?

Si tratta di una fattispecie del tutto nuova, non automaticamente inquadrabile nella normativa fiscale vigente. La soluzione più ragionevole sembra essere quella di escludere la necessità di una registrazione del contratto. Sul punto, in ogni caso, la Confedilizia ha chiesto un chiarimento al Ministero delle Finanze.

La forma scritta è richiesta anche per i contratti abitativi esclusi - a norma dell'art. 1 legge 431/98 - dall'applicazione di quest'ultima legge?

Riteniamo di sì. La previsione di cui al comma 4 dell'art. 1 è infatti una previsione di carattere generale sia pure limitata (per quanto stabilito al comma 1 del medesimo articolo) all'uso abitativo. In sostanza, oggi come oggi devono essere stipulati per iscritto i contratti di locazione di immobili - a qualsiasi uso adibiti - che eccedano la durata di 9 anni (art. 1350 Cod. civ.) nonché i contratti di locazione - di qualsiasi durata - ad uso abitativo. I primi, devono anche essere trascritti (art. 2643). Tutti i contratti locativi, invece, devono essere registrati solo se di durata superiore a 30 giorni (senza essere sedi diplomatiche o consolari).

Se l'aggiornamento del canone è legittimo, perché la Confedilizia ha concordato con Sunia-Sicet-Uniat un contratto-tipo per il canale libero che lo prevede limitato al 75

per cento? E perché ha concesso la prelazione? Ma poi, soprattutto, perché ha concordato un contratto per il canale libero se non ce n'era alcuna necessità, dato che la legge non prescrive - com'era per i patti in deroga prima che intervenisse la Corte Costituzionale - l'assistenza del sindacato inquilini?

La Confedilizia ha concordato un contratto-tipo con i sindacati inquilini perché molti suoi soci ritengono - ad evitare il sorgere di contenzioso - di giovare ancora dell'assistenza dei sindacati inquilini: per loro, il contratto - così - è già pronto. Quanto ai suoi contenuti (ed a parte le numerose prescrizioni favorevoli: ed es., la limitazione del possibile risarcimento danni a carico del locatore a 36 mensilità a fronte della legge che stabilisce che questa misura sia solo la minima), innanzi tutto la Confedilizia non ha "concesso" alcuna prelazione e la stessa è tutt'altro che prevista in contratto (si stabilisce solo che il locatore decida se darla o no, essendo l'intero contratto concepito come un contratto-promemoria che - valorizzando l'autonomia delle parti - segnala una serie di opzioni). Quanto all'aggiornamento, invece, la Confedilizia s'è trovata di fronte ad un'opposizione di principio dei sindacati inquilini (i quali - prima di firmare il contratto-tipo - sostenevano la tesi che l'aggiornamento fosse illegittimo, in virtù dell'entrata in vigore della nuova legge). Il compromesso si è così raggiunto sulla base del riconoscimento che l'aggiornamento è invece possibile e legittimo - in sé - ma stabilendone la misura (che potrà comunque essere di comune accordo variata dalle parti, come ogni altra previsione contrattuale) nel 75%, così come prevedeva la legge dell'equo canone. Tutto questo senza considerare (ma è forse la cosa più importante, non a tutti gli osservatori sfuggita) che il fatto che la Confedilizia avesse concordato un contratto-tipo per il canale libero con i sindacati inquilini ha permesso di "travasarne" lo stesso nel canale concertato (ove le pretese dei sindacati inquilini erano ben diverse, essendo per legge necessario - in questo caso - il loro consenso), avendo ovviamente la "convenzione nazionale" recepito le intese della Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat.

L'art. 6, c. 4, riguardante la graduazione giudiziaria dei provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della nuova legge (30 dicembre 1998), si applica nei soli Comuni ad alta tensione abitativa?

Riteniamo di sì. la norma è mal formulata perché il richiamo di questi Comuni è contenuto solo nel primo comma dell'art. 6, riguardante la sospensione delle esecuzioni di rilascio sino al 27 giugno 1999. Trattasi, co-

munque, di richiamo posto - significativamente - all'inizio dell'intero articolo, e da ritenersi - anche per questo oltre che per effetto dell'intera ratio della disposizione in questione - applicabile ad ogni fattispecie nello stesso articolo considerata.

La tabella oneri accessori concordata dalla Confedilizia con i sindacati inquilini non considera il cambio delle funi dell'ascensore, da sempre posta dalla giurisprudenza a carico degli inquilini. Perché questa concessione?

Nessuna concessione. Non si potevano espressamente prevedere tutte le fattispecie, e si sono quindi seguiti dei criteri guida. Quanto allo specifico problema, occorre considerare che la giurisprudenza ha sempre posto a cari-

Contratti di locazione e forma scritta

La legge 431/98 stabilisce che è richiesta la forma scritta per la stipula di "validi" contratti di locazione (abitativi). La situazione, quindi, è la seguente.

- 1) Forma scritta obbligatoria per tutti i contratti di locazione abitativi, regolati sia dalla legge 431/98 che dal codice civile.
 - 2) Libertà di forma per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo che non eccedano la durata di 9 anni.
 - 3) Forma scritta obbligatoria per i contratti di cui sub 2) che superino la durata di 9 anni ex art. 1350 cod. civ.
- Per tutti i contratti di durata superiore a 9 anni è obbligatoria anche la trascrizione nei registri immobiliari (art. 2643 cod. civ.).

co dei conduttori la sostituzione delle funi in sede di applicazione dall'art. 19 della L.n. 253/50, che prevedeva la possibilità di rivalsa da parte del locatore sul conduttore per le spese concernenti l'"ordinaria manutenzione" dell'ascensore (cioè, la giurisprudenza - anche della Cassazione - ha sempre considerato "ordinaria manutenzione" la sostituzione delle funi). E la tabella Confedilizia-sindacati inquilini (come, del resto, l'art. 9 della legge 392/78 e il contratto-tipo concordato sempre dalla Confedilizia con i predetti sindacati inquilini, sia per il canale libero che per il canale concordato e quindi - così - recepito nella "convenzione nazionale" di cui all'art. 4 della legge 431/98) pone - appunto - la "manutenzione ordinaria" a carico dei conduttori.

Altre domande e risposte della Videokonferenza al prossimo numero

Novità fiscali della legge "omnibus"

Nel mare di norme presenti fra le "Disposizioni in materia tributaria, di funzionamento dell'Amministrazione finanziaria e di revisione generale del catasto" (39 articoli di quella che è stata definita la legge "omnibus": L. 18.2.1999 n. 28), ve ne sono alcune che meritano di essere segnalate.

L'art. 6, mediante una modifica all'art. 33 del Testo unico delle imposte sui redditi (drp 917/86), inserisce una specificazione ulteriore alla norma che considera non produttivi di reddito gli immobili destinati all'esercizio del culto, comprendendo in tale nozione i monasteri di clausura.

Con un intervento, da parte dell'art. 8, sugli artt. 5, c. 2 e 40, c. 1, del Testo unico dell'imposta di registro (drp 131/86), si prevede che le cessioni e i conferimenti che hanno per oggetto beni acquistati o importati senza il diritto alla detrazione totale dell'Iva sono soggetti all'imposta proporzionale di registro. È il caso delle cessioni o dei conferimenti degli immobili abitativi acquistati da società che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'attività di costruzione o rivendita dei fabbricati o non svolgono attività di locazione.

L'art. 9 prevede che ai fini della determinazione del reddito di impresa non si considerano sopravvenienze attive, non costituendo contributi o liberalità, i finanziamenti erogati per programmi di edilizia residenziale pubblica, oltre che dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome.

Con l'art. 10 si stabilisce che in caso di pagamento dilazionato dell'imposta di successione, gli interessi dovuti dal contribuente sugli importi dilazionati siano fissati non

più nella misura del 9%, bensì in misura determinata con decreto del ministero delle Finanze.

L'art. 11 dispone che la sospensione o il differimento, a seguito di calamità, di termini di versamento di imposte e contributi che sono deducibili dal reddito o che non concorrono a formarlo non fa venir meno la loro deducibilità, se essa è prevista dalla legge.

Viene rivista, attraverso l'art. 13, la regolamentazione dell'assegnazione agevolata dei beni ai soci, prevista dall'art. 29 della l. 449/97 (cfr. Cn genn. 98). I benefici fiscali si applicano alle operazioni compiute dal 2.9.'98 al 30.6.'99. Il versamento dell'imposta sostitutiva deve avvenire per il 40% entro il 16.7.'99, per la restante parte in due quote uguali entro il 16.9.'99 e il 16.11.'99.

Dunque, le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni (queste ultime prima non comprese) che entro il nuovo termine del 30.6.'99 assegnano ai soci immobili diversi da quelli strumentali per destinazione potranno godere dell'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura del 10% della differenza fra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto (per gli immobili la cui cessione è soggetta ad Iva, al posto di quest'ultima può essere applicata l'imposta sostitutiva maggiorata della misura del 30% dell'Iva applicabile al valore normale con l'aliquota propria del bene). Viene chiarito che la scelta di stabilire il valore normale degli immobili assumendo il valore catastale è una facoltà e non un obbligo.

Le assegnazioni sono soggette ad imposta di registro dell'1%, nonché alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa; esse non sono considerate cessioni ai fini dell'Iva e dell'Invim.

Il regime fiscale agevolato può essere goduto anche dalle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30.6.'99 si trasformano in società semplici nonché - ipotesi introdotta con la legge "omnibus" - in caso di cessioni a titolo oneroso ai soci.

Con l'art. 16 della legge "omnibus" viene riaperto fino al 31.5.'99 il termine per presentare agli uffici del Registro la documentazione che attesta il rilascio delle concessioni in sanatoria in caso di condono edilizio (art. 46, c. 1, l. 47/85), al fine di ottenere - o di non vedersi disconosciuti - tutti i

CONTINUA ALLA PAGINA SEGUENTE

da il *Giornale* 21.2.99 (rubrica domenicale del Presidente confederale)

Libretto immobiliare: riserve e opposizioni

La proposta di istituire un libretto immobiliare, in varia maniera e con diversi nomi chiamato (come fascicolo del fabbricato o libretto-casa o altro ancora), avanzata dal Comune di Roma e poi dal sottosegretario ai Lavori pubblici Mattioli (si veda, da ultimo, Cn febr. '99), trova sempre più numerose riserve e opposizioni.

I senatori Manca, Lauro e Palombo (FI) si sono rivolti al ministro dei Lavori pubblici lamentando che la ventilata introduzione del libretto immobiliare costituisca "un onere improprio a carico dei cittadini proprietari, già fortemente penalizzati dalla elevata tassazione diretta e indiretta" e sia contraddittoria "con le dichiarazioni del Governo a favore della piccola proprietà edilizia" (interrogazione parlamentare del 26.1.'99).

Il consigliere dell'Ordine degli ingegneri di Roma, Filippo Russo, condividendo le critiche della Confedilizia (da lui definita "l'associazione di gran parte dei proprietari e non soltanto di grandi proprietari"), ha avanzato una lunga, documentata e validissima serie di pesanti critiche sui costi, sulle conseguenze dei rilievi che emergano dal libretto, sull'accesso alle proprietà private, sulle competenze richieste per compiere le analisi tecniche e altro ancora. Il suo studio, intitolato significativamente "il curriculum dell'immobile di Rutelli è un bluff per la sicurezza della città", è apparso su *Edilizia e Territorio*, n. 5/99 (il testo è a disposizione di chi lo chieda alla Sede centrale).

Una stima redatta da un consigliere comunale di Roma, Erder Mazzocchi (An), ha individuato una spesa di oltre sette milioni di lire per unità immobiliare, a causa di analisi ritenute sia difficili sia costosissime.

Si avverte molta faciloneria, condita da facile demagogia, nelle posizioni favorevoli: si vuol ridurre la previsione di spesa (ma se le indicazioni contenute nel libretto sono generiche e non fondate su perizie e analisi, allora a nulla servono, e quindi superflua è l'introduzione del libretto), si parla di incentivi che nessuno ha visto, si richiamano genericamente motivi di sicurezza. A tutti diciamo con chiarezza che prima di procedere con delibere municipali (la cui legittimità è tutta da verificare) e ancor più con leggi regionali (anch'esse di dubbia legittimità) o con disegni di legge governativi, è opportuno quantificare i costi precisi di una simile operazione, che sarebbe di fatto un ennesimo tributo ai danni dei proprietari di casa.

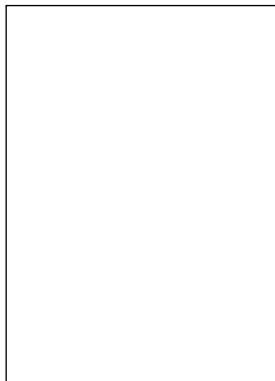
SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

benefici fiscali relativi all'immobile condonato.

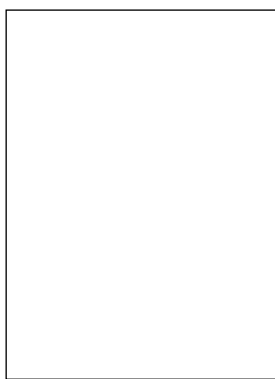
L'art. 25 introduce un principio che amplia i poteri dell'amministrazione finanziaria in sede di accertamento tributario. Si dispone che le notizie ed i dati non forniti e gli atti, i documenti, i libri ed i registri non esibiti o non trasmessi in risposta agli inviti dell'ufficio non possono essere presi in considerazione a favore del contribuente, ai fini dell'accertamento in sede amministrativa e contenziosa. La regola non si applica se il contribuente deposita in allegato all'atto introduttivo del giudizio di primo grado di contenzioso tributario le notizie, i dati, i documenti, i libri e i registri, dichiarando di non aver potuto adempiere alle richieste degli uffici per causa a lui non imputabile. Negli stessi casi di inadempimento il Fisco può applicare l'accertamento sintetico alle persone fisiche e quello induttivo ai soggetti obbligati alle scritture contabili.

In materia di catasto, l'art. 26 interviene sulla delega contenuta nell'art. 3, c. 154 della l. 662/96 (che ha già dato luogo al d.p.r. 138/98), aggiungendo il riferimento ai terreni, oltre che alle unità immobiliari, nel punto in cui si prevede la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, della classificazione e del classamento. Inoltre, ai principi già fissati vengono aggiunti quello della fissazione di nuovi criteri per la definizione delle zone censuarie e della qualificazione dei terreni e quello della individuazione di nuovi criteri di classificazione e determinazione delle rendite del catasto dei terreni, che tengano conto anche della potenzialità produttiva dei suoli, attività precedentemente demandate a decreti ministeriali.

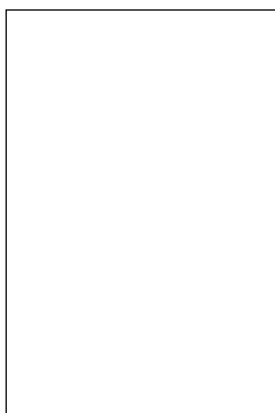
L'art. 27 si occupa di autotutela, rielaborando la delega contenuta nell'art. 2-quater del d.lgs. 564/94. In primo luogo, l'esercizio di tale potere, prima limitato al Ministero delle Finanze, viene esteso a Regioni, Province e Comuni. Quanto al funzionamento dell'istituto, viene ora specificato che nel potere di annullamento d'ufficio o di revoca, anche in pendenza di giudizio o in caso di non impugnabilità, degli atti illegittimi o infondati, è compreso anche il potere di sospendere gli effetti degli atti stessi. In caso di pendenza del giudizio, la sospensione degli effetti dell'atto cessa con la pubblicazione della sentenza. Se disposta prima della proposizione del ricorso giurisdizionale, la sospensione cessa con la notificazione da parte dello stesso organo di un nuovo atto, modificativo o confermativo di quello sospeso; il contribuente può impugnare, insieme a quest'ultimo, anche l'atto modificativo o confermativo.



Il Codice delle locazioni con la nuova legge per le locazioni abitative commentato articolo per articolo (ed. La Tribuna, lire 40.000), a cura - fra gli altri - del Presidente confederale, è andata subito esaurita. È ora nelle librerie giuridiche una ristampa aggiornata (questa dizione figura sul frontespizio) ed ampliata sia nel commento della legge 431/98 che nel formulario



Volumetto della Confedilizia Edizioni sulla "giungla" delle aliquote Ici. Curato dal Segretario Generale, reca la presentazione del Presidente confederale. È già stato inviato anche a tutte le Associazioni territoriali



Italia Oggi del 23 febbraio ha pubblicato, in uno speciale supplemento, il testo integrale delle più significative domande e risposte fornite alle 13 sedi collegate durante la Videoconferenza sulla nuova legge per le locazioni abitative organizzata dalla Confedilizia. Il testo in questione è già stato inviato a tutte le Associazioni territoriali, ove può essere consultato dai soci interessati

[LEGGE]

Sugli sfratti in corso le trattative sono possibili

La nuova legge sulle locazioni ha bloccato fino al 27 giugno, nei soli Comuni ad alta tensione abitativa, gli sfratti decisi a questo uso per finire l'occupazione. In questo periodo - prevede la legge - locazione e circolazione (in realtà, ex locazione ed ex conduttore) - avranno, anche in tutte le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per lo sfratto di un nuovo contratto di locazione secondo la nuova legge. L'uso (incontenuto) dell'articolo (art. 431) da alla norma, più che un carattere preventivo, un valore di diritto e di diritto (il - meglio ancora - associativo) (non a caso, del resto, la norma non proibisce sfratti). In concreto, comunque, che cosa dovranno fare (o le locazioni) le parti? Il proprietario di casa che non abbia interesse alla stipulazione di un nuovo contratto (anzi bene a rinnovarlo con l'attuale) sarà sanzionato all'esiguità che occupa il suo alloggio. Con pure le

trattative non si è sentito - si deve pensare - dato che la legge non sembra sancire un obbligo di trattativa (anzi e propria) fra locatore e locatario. In ogni caso entrambe le parti dovranno astenersi dall'aprire trattative, per così dire "fratte", potrebbe infatti scattare una responsabilità precontrattuale (art. 1337 cod. civ.). Ma se nessuno prende l'iniziativa, che cosa capita? Evidentemente, nulla: significherebbe solo rifiuto anticipato (in mancanza di interesse, da parte del locatario) alla stipula di un nuovo contratto. Gli effetti, insomma, saranno gli stessi di una mancata positiva conclusione di eventuali trattative. Fin il 28 giugno e il 27 luglio per i contratti non ancora conclusi al 27 giugno per i contratti conclusi da solo dello sfratto.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

da il Giornale 7.2.99 (rubrica domenicale del Presidente confederale)

Scadenze fiscali e diritti del contribuente

Con un comunicato stampa - l'ennesimo - del 12.2.'99, il Ministero delle Finanze ha "precisato" che, in relazione alla proroga al 31.3.'99 del termine per emanare le delibere comunali che fissano le tariffe ed aliquote d'imposta per i tributi locali ed i regolamenti in materia di entrate per il 1999, "rientra nel potere dell'ente locale impositore disporre con una propria deliberazione un'adeguata proroga dei termini anche dei versamenti in scadenza nel corso del primo trimestre 1999", aggiungendo che "i contribuenti dovranno essere esonerati da sanzioni nell'ipotesi in cui siano stati effettuati pagamenti in misura inferiore a quanto successivamente deliberato".

Il comunicato, apparentemente ispirato alla tutela del contribuente, non risolve nulla, rappresentando piuttosto una beffa per i cittadini. Il 31.1.'99 - come è noto - scadeva il termine per il pagamento annuale o rateale della Tosap (oltre che dell'imposta di pubblicità). Qualche giorno prima, la Confedilizia aveva pubblicamente segnalato l'urgente necessità di disporre una proroga del termine, considerato che il fatto che i Comuni avessero la possibilità di decidere su tali tributi successivamente alla scadenza del primo pagamento ad essi relativo comportava che i cittadini interessati si trovassero in molti casi (in tutti i Comuni in cui al 31 gennaio non fosse stato emanato alcun provvedimento) a dover ottemperare ad un obbligo senza conoscere l'ammontare del versamento da effettuare o - addirittura - senza sapere se il versamento stesso fosse effettivamente da essi dovuto.

In base al disposto letterale del nuovo comma 1 dell'art. 63 del d.lgs. 446/97, come modificato dall'art. 31, c. 20, della l. 448/98 (collegato alla Finanziaria, cfr. Cn. genn. '99), i Comuni possono infatti decidere di non applicare la Tosap o di sostituirla con un canone, con conseguente cambiamento di modalità e ammontare del versamento. Nel caso volessero mantenere il tributo, invece, possono modificare la misura delle tariffe per ciascuna fattispecie di occupazione, così come possono rivedere le misure dell'imposta sulla pubblicità.

Quale sia l'utilità del comunicato ministeriale, dunque, non si capisce. Ha senso consigliare ai Comuni, il 12 febbraio, di posticipare un termine scaduto 12 giorni prima? Le Finanze non ignorano il problema e si preoccupano di imporre (con quale autorità?) ai Comuni di non sanzionare i contribuenti che abbiano pagato meno di quanto successivamente stabilito dalle amministrazioni.

Nessun cenno, invece, per chi abbia pagato più del dovuto o per chi, addirittura, abbia versato la Tosap in un Comune in cui la stessa sia stata poi eliminata.

Indici Istat rinvii a marzo

L'Istat, contrariamente a quanto aveva comunicato, non ha provveduto - alla data prevista del 24.2.'99 - alla diffusione degli indici dei prezzi al consumo (che, come segnalato su Cn febr. '99, sono tre: per le famiglie di operai e impiegati, ossia c.d. indice del costo della vita; armonizzato europeo; nazionale intera collettività) relativi a gennaio '99, limitandosi a divulgare un dato provvisorio dell'indice armonizzato europeo.

Le Associazioni aderenti sono state tempestivamente avvertite del vuoto che si è determinato in materia di indici Istat aggiornati. L'Istituto di statistica ha comunicato che il 19.3.'99 procederà a diffondere i tre indici relativi sia a gennaio sia a febbraio, con dati definitivi.

La Sede centrale provvederà a dare immediata divulgazione dell'indice del costo della vita e dell'indice armonizzato europeo alle Associazioni.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

An per il blocco degli sfratti commerciali La ricetta contro affitti alti

Ottavia Merlo, di Casale Monferrato, così scrive a *la Padania* (20/12): «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 avanzata da suoi parlamentari, senza che il partito li abbia mai sconfessati, di sospendere gli sfratti nel settore commerciale. Forse la verità è che Alleanza Nazionale, in nome di un piccolo cabotaggio corporativo, rinuncia ad essere liberale e sostenitrice del mercato».

Da Cesano Boscone questa lettera di Sergio Sonnino a *il Giornale* (29/12): «Tra le imposte italiane quella più odiosa e incostituzionale è l'Ici, la patrimoniale sulla casa di abitazione, con la sua «jungla» di aliquote per comune, variabili nel tempo e nell'ambito di ogni comune secondo criteri bizantini e demagogici - vieppiù articolate di anno in anno - e destinate prossimamente a complicarsi ulteriormente. A ciò si aggiunge l'inaudita difficoltà di pagamento: versamento con bollettino distinto per ogni comproprietario, compilazione «obbligata» e con frequenti variazioni dell'esattore o della sua ubicazione; per cui di fatto è necessario fare la coda alla Posta e pagare in contanti. A ciò si è ora aggiunta un'ulteriore difficoltà; mentre in precedenza gli esattori avevano cura di inviare i bollettini di conto corrente postale prestampati con gli estremi del contribuente e del comune destinatario, da quest'anno tali dati non vengono più riportati nel rispetto - così mi è stato riferito - della legge sulla «privacy»! Per fortuna qualche esattore non si è fatto coinvolgere da questa ennesima idiozia burocratica limitando così le difficoltà soprattutto ai piccoli contribuenti anziani e/o inabili».

Il comm. Agostino Della Campana, di Milano, scrive a *Il Messaggero* (4/1): «So che la Confesercenti preme affinché vengano sospesi gli sfratti degli esercizi commerciali, a causa di asserite difficoltà derivanti dalla recente riforma - liberalizzatrice - del commercio. Una richiesta davvero curiosa: infatti a pagare le conseguenze della riforma che riguarda i commercianti dovrebbero essere i proprietari dei negozi! Aspetto chiarimenti sia dalla Confesercenti sia dai parlamentari che appoggiano la sua proposta».

Molto chiara la lettera di Michele Valenti, di S. Giorgio Mantovano, al *Corriere della sera* (8/1): «Una lettrice lamentava i costi impossibili di affitto e acquisto degli appartamenti, auspicando che si «facesse qualcosa». Si può fare una sola cosa: diminuire il carico fiscale sulla casa che nel 1997, base 1980, ha raggiunto la crescita del 1.005 per cento».

Lettera (senza nome del mittente) a *La stampa* (17/1): «Nel 1988 acquistai con molti sforzi l'alloggio ora occupato da un inquilino. Questi mi assicurò che l'avrebbe lasciato libero dopo due anni, perché avrebbe dovuto trasferirsi in Veneto per lavoro, cosa che poi non ha fatto. Ho quindi avviato lo sfratto per finita locazione nel 1991. Ho poi fatto da allora 4 cause per morosità ed un'altra la dovrei avviare adesso. Non ho ottenuto niente altro che pagare la parcella all'avvocato, perché all'ultimo momento, davanti al pretore, l'inquilino paga».

Altra senza nome del mittente a *il Giornale* (21/1): «Si sa che la maggior parte dei nostri graffitari sono coloro che sono sempre pronti a parlar male degli americani, ma altrettanto pronti a copiare qualunque cretinata che quelli inventano. I sistemi per sradicare questa sozza e inutile cretinaria sarebbero tanti, ma il più efficace dovrebbe essere il seguente: innanzitutto promulgare una legge che condanni il graffitaggio come reato, e in effetti lo è, perché è vandalismo a danno della proprietà altrui. Fatta e approvata questa legge, chiunque verrà sorpreso in flagranza a bombolettare non avrà alcuna pena né pecuniaria né detentiva, ma verrà schedato e il suo appartamento verrà abbondantemente graffiato a norma di legge su tutte le pareti, soffitti, pavimenti e mobili con autentiche variopinte «opere d'arte»».

Aldo Canniata, di Trieste, si sfoga su *il Giornale* (2/2): «Esaminiamo la spesa dell'acqua: essa risulta dalla somma della spesa per il consumo, soggetta all'Iva del 10%, e da una spesa, qualificata o giustificata quale canone di depurazione, indicata quale «Canone idrico del Comune escluso dall'ambito Iva». Canone sinora escluso dall'Iva perché considerato tassa o imposta, che, in quanto tale, non poteva essere assoggettato a un'ulteriore imposta, qual'è appunto l'Iva. Ed ecco il colpo di genio dei nostri governanti come dimostra l'art. 31 della L. 448 del 28 dicembre 1998 che stabilisce che il canone di depurazione e fognatura non ha più natura fiscale, non venendo più considerato tassa o imposta, bensì corrispettivo o tariffa per un servizio reso e che in quanto tale verrà assoggettato all'Iva del 10%. Veniamo così abbindolati e trattati subdolamente, appioppandoci a nostra insaputa, nuove imposte giocando con le parole e alterandone il significato: il canone-tassa esente da Iva, con un colpo di bacchetta magica!, si trasforma in corrispettivo-tariffa, soggetto a Iva. Secondo il parere di alcuni esperti la nuova tassa graverà su ogni famiglia mediamente attorno alle duecentomila lire l'anno. Non è forse più corretto il gioco delle tre carte?».

Altro sfogo. Quello di Franco Casoni, di Roma, su *Il Tempo* (4/2): «Voglio evidenziare il problema della violenza contro i piccoli proprietari in rapporto soprattutto alla nuova legge che prevede un rinvio di 6 mesi per gli sfratti esecutivi. Da oltre cinque anni non riesco a riavere il mio piccolo appartamento di due stanze che tra l'altro serve a mio figlio che deve sposarsi. La causa di sfratto è costata finora 2 milioni a fronte di un affitto che è rimasto di 300 mila lire al mese da cui occorre detrarre le tasse di fine anno (mod. 740). L'inquilino è sempre più arrogante. Ora c'è veramente da chiedersi: da quale parte sta la violenza? Dove comincia l'arroganza e si attua la giustizia?».

A *Libertà* (14/2) scrive Umberto Diamanti, di Piacenza: «E in corso una sorta di propaganda per l'acquisizione della prima casa. E dopo che l'hai acquistata ti accorgi che vivevi meglio in affitto. Come dire: comprati la casa, poi mi paghi l'affitto. Pardon, l'Ici, l'Irpef, la tassa di registro, la tassa ipotecaria, i diritti catastali e quant'altro. E, quando sarà, la tassa di successione. Da qualche tempo circola la promessa di detassare la prima casa. Non dall'Ici ma dall'Irpef, vale a dire aumentare la detrazione da L. 1.100.000 a L. 1.400.000. Il Ministro delle Finanze non fa beneficenza. Come sapete è in corso la riforma del catasto e già si sa che le rendite catastali raddoppieranno o quasi. A beneficio di chi? Certamente non in favore dei proprietari. Se poi ci addentrassimo nel programma fiscale, senza ricorrere ai «servizi» scopriremmo che esso prevede un inasprimento fiscale delle case sfitte. Tale inasprimento colpisce e punisce il proprietario che non affitta la casa e crea alta tensione abitativa. È finita l'era dell'alta tensione abitativa!».

Atti del Seminario di studio tenutosi il 28 marzo dell'anno scorso all'Ateo Veneto di Venezia. Pubblica anche la relazione introduttiva, a cura di Lucia Barsotti e Ivo Amendolagine. Organizzazione della Confedilizia insieme all'Associazione scientifica Palazzo Cappelli

Prezioso volume del noto cattedratico, presidente - anche - dell'INU (Istituto nazionale di urbanistica)

Gente Money di febbraio 1999, con un'intervista - pure - al Presidente confederale (in copertina). Pubblica anche un servizio sul FIMPE e uno studio di Gino Pagliuca dal titolo «All'estero la casa rende di più. Ecco dove».

PROPRIETARI DI CASA,

scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

L'Italia è piena di annunci locativi. I "patti in deroga" hanno fatto la loro parte ed i canoni soddisfano, almeno per il momento, i proprietari. Allora perché il Ministro vuole supertassare le case sfitte? L'espressione linguistica "case sfitte" ha ben altro significato. Il Ministro delle Finanze vuol colpire le seconde case. "Seconde case" vuol dire "case sfitte" e viceversa. Ecco un'altra botta al ceto medio. Le vere case sfitte, quelle in cerca di inquilino, non possono essere tassate».

Ivo Lodigiani, di Mantova, scrive a *24ore* (17/2): «Le code sempre più lunghe all'Ufficio del registro mi inducono a porre la seguente domanda: chi ha avuto la brillante idea di istituire l'obbligatorietà della registrazione di tutti i contratti di locazione? Con quale motivazione è stato deciso di procedere, senza possibilità alcuna di deroga, a questo tipo di schedatura delle locazioni presenti sulla penisola? Visto che siamo entrati in Europa, esiste una situazione analoga in qualche Paese legato come noi alle sorti dell'euro oppure la trovata è da ricondurre a una pensata originale prettamente "made in Italy"? A me sinceramente sembra un provvedimento non contro l'evasione fiscale, ma piuttosto ideato per spillare una volta di più soldi e tempo ai cittadini comuni. Che senso ha essere obbligati a registrare per esempio il contratto di locazione verbale di un box auto?».

Da Borgo Tassignano (Bologna), Vittorio Zapparata scrive a *il Giornale* (17/2): «Io e mia moglie abbiamo due appartamenti. Uno lo utilizziamo noi come prima casa; l'altro da anni è stato dato in comodato gratuito (con atto registrato) a nostra figlia, anch'esso come prima casa. Su quest'ultimo a causa dell'attuale normativa fiscale siamo costretti a pagare sia l'Irpef sia l'Ici. La cosa non mi sembra giusta».

Più sgravi sulla casa. Questo il titolo che *24ore* (20/2) pone a questa lettera di Leopoldo Ghibaudi di Como: «Si fa un gran parlare circa la nuova tassazione delle case, opzione tra una aliquota unica al 19% e una Irpef progressiva, ma con sgravi sulla prima abitazione. Tutto bene sperando che i futuri provvedimenti allevino la pressione fiscale su questo bene. Ma perché non si pensa anche ad aggiornare la normativa Irpef che esonera dall'obbligo della dichiarazione i titolari di soli redditi di fabbricati e terreni per un ammontare complessivo non superiore a 360mila lire? Le rendite catastali sono state nel tempo rivalutate, ultimamente dal 1° gennaio 1997 del 5%, ma l'importo di 360mila lire è rimasto sempre inalterato. Perché?».

Questa la lettera che Giuseppe De Bellis, di Milano, scrive al *Corriere della sera* (21/1): «Le copie di un contratto registrato vengono restituite dopo 180 giorni. Di conseguenza il locatore che ha anticipato le spese di registrazione deve aspettare almeno sei mesi per essere messo in grado di consegnare all'inquilino la copia spettante che reca l'indicazione di quanto versato. Solo allora potrà recuperare il 50 per cento che per legge non è a suo carico».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

PROPRIETÀ FONDIARIA

Le Finanze illustrano le nuove modalità di pagamento dell'imposta di registro sull'affitto dei fondi rustici

Circolare esplicativa della norma del collegato alla Finanziaria '99 (art. 7, c. 8, l. 448/99, cfr. Cn genn. '99), che prevede che i contratti di affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata possano essere registrati presentando all'ufficio, entro il mese di febbraio, un'unica denuncia riepilogativa degli atti stipulati nell'anno precedente.

La denuncia - spiega la circolare 36/E del 12.2.'99 - deve essere sottoscritta e presentata, in doppio originale, da una delle parti contraenti ad un qualsiasi ufficio del registro o delle entrate. L'atto, che assume la forma di dichiarazione unilaterale, deve contenere generalità, domicilio e codice fiscale del dichiarante e, con riferimento ad ogni singolo contratto:

- generalità, domicilio e codice fiscale dell'altro contraente;
- luogo e data di stipulazione del contratto (per i contratti verbali: data di inizio dell'esecuzione);
- elementi necessari ad individuare l'immobile affittato (ubicazione e dati catastali);
- corrispettivo pattuito, con la specificazione del periodo cui si riferisce;
- durata del contratto.

Inoltre, nella denuncia deve essere indicato l'ammontare complessivo dei corrispettivi.

Su tale importo si applica l'aliquota dello 0,50%. L'imposta non può però essere versata in misura inferiore alle 100.000 lire.

La denuncia cumulativa, la cui presentazione comporta la registrazione della stessa, è alternativa alla registrazione ordinaria dei singoli contratti, che prevede l'applicazione dell'imposta per ciascun contratto ed il versamento minimo di 100.000 lire. Ma al contribuente è consentito anche registrare alcuni contratti con la procedura ordinaria ed altri, del medesimo anno, mediante la nuova denuncia cumulativa.

Contestualmente alla denuncia, analogamente a quanto avviene per altri atti, devono essere presentati l'attestazione del pagamento effettuato (il Mod. F23, con la causale RP ed il codice tributo 108T), la richiesta di registrazione (Mod. 69) ed il modello che elenca gli atti presentati per la registrazione.

A proposito del Mod. 69, il Ministero spiega che nel Quadro A il richiedente la registrazione è il contraente che sottoscrive e presenta la denuncia, mentre nello spazio riservato alla "data di stipula" deve essere indicata la data di presentazione della denuncia. Nel Quadro B, fra i soggetti destinatari degli effetti giuridici immediati dell'atto, devono essere inseriti i dati degli altri contraenti.

L'ultima parte della circolare è dedicata alla decorrenza delle nuove disposizioni. Secondo il Ministero, la norma consente di inserire nella dichiarazione da presentare entro il 28.2.'99 non solo i contratti stipulati nel '98, ma anche quelli di durata pluriennale e non registrati, che erano in corso nel '98.

Castelbarco Albani confermato presidente

Il Consiglio direttivo della Federazione nazionale della proprietà fondiaria ha confermato i vertici federali per il biennio 1999-2000, nelle persone di: Carlo Castelbarco Albani, presidente; Giuseppe Visconti, vicepresidente vicario; Maurizio Baudi di Selve, Livio de Lorenzo e Leonardo Fassati di Balzola, vicepresidenti.

RECENSIONI

Abitabilità

Silvio Campana, *Abitabilità e agibilità delle costruzioni*, II edizione, Maggioli ed., pp. 354, lire 58.000

Dal testo unico delle leggi sanitarie fino alle disposizioni urbanistiche, un profilo delle norme che regolano l'abitabilità e l'agibilità, con particolare attenzione per il procedimento amministrativo.

Appalti

Mariano Mariani, Salvatore Mastromarino, *La nuova legge quadro in materia di lavori pubblici. Guida alla "Merloni ter"*, Maggioli ed., pp. 284, lire 40.000

Sono qui pubblicati sia il testo coordinato della legge Merloni sia le principali disposizioni normative ad essa collegate.

Giuseppe Musolino, *Il contratto di appalto*, II edizione, Maggioli ed., pp. 378, lire 58.000

Una rassegna di giurisprudenza, con commento, sull'appalto sia pub-

Arredamento di pregio - Comune di Palermo. Il capitolo 3280 del bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Palermo stanziava 2.557.326.709 lire per l'acquisto di arredamenti «di pregio artistico» per gli uffici comunali e i consigli di quartiere.

Raffaele Costa

blico sia privato, che arriva fino alle novità della Merloni-ter.

Giuseppe Vinci, Luisella Vinci, *La Nuova Disciplina degli Appalti. Prima e dopo la Merloni-ter*, Esselibri ed., via F. Russo 33 d, Napoli, pp. 348, lire 25.000

Vengono presentati, a fronte l'uno dell'altro, il testo della legge Merloni (n. 109/94) nella sua versione originaria e il testo delle modifiche apportate fino al 18 dicembre '98.

Attualità

Mario Giordano, *Chi comanda davvero in Italia*, Mondadori ed., pp. 228, lire 29.000

Arguta, brillante cavalcata attraverso "i clan del potere che decidono per tutti noi". Ce n'è per tutti, dai politici ai potenti economici, dai sindacalisti ai giornalisti: con ironia, e con ricchezza di riferimenti.

Rapporto Italia 1999, Eurispes ed., largo Arenula 34, Roma, pp. 1.024, lire 90.000

Una corposa serie di ricerche, con abbondanza di tabelle e di dati, sulla società italiana, operata seguendo il percorso di alcune opposizioni quali ordine-disordine, giovani, anziani, religiosità-secolarizzazione.

GIURISPRUDENZA CASA

Spese condominiali, ripartizione secondo l'uso

La Cassazione ha recentemente affrontato una questione di grande importanza, e che spesso ricorre nei condomini. Ma che altrettanto spesso (sia in sede giudiziale che in sede extragiudiziale) non viene correttamente risolta. Ecco, allora, quanto con esattezza hanno stabilito i giudici romani.

“Il contributo alla spesa per un servizio comune destinato ad essere fruito in misura diversa dai singoli condomini, deve essere ripartito - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 9263/98, inedita - in proporzione all'utilizzazione di esso e non ai millesimi - come invece avviene per il riscaldamento, per impossibilità di accertarne l'effettiva utilità per ciascun condomino - al fine di evitare un indebito arricchimento rispettivamente a favore e a discapito dei singoli condomini”.

Regolamento assembleare, può tutelare il decoro

Il regolamento contrattuale “può fare tutto”, come si dice ... Ma attenzione a non sottovalutare il regolamento assembleare. Se non può fare tutto, può fare molto, o quasi. Una recentissima sentenza della Cassazione (n. 8731/98, inedita) sembra proprio dire questo, facendo anche applicazione del principio di diritto affermato ad una fattispecie condominiale precisa (e ricorrente).

“Il regolamento di condominio, quale che ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando non abbia natura contrattuale, a mente dell'art. 1138, primo comma, Cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale che, a tal fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto”. Più in particolare - ha aggiunto testualmente la Cassazione - “può ad esempio vietare quegli interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto”. Nella fattispecie, si controverteva in ordine ad un tipo di serramenti, installati da un condomino, in sostituzione di quelli originari, alle finestre della sua unità immobiliare aperte sulla facciata del fabbricato condominiale.

Il regolamento può anche essere contrattuale in parte

I regolamenti condominiali possono avere - com'è noto - natura contrattuale, o no. Ma possono anche avere questa caratteristica solo parzialmente, solo in relazione a specifiche clausole. Lo ha precisato la Cassazione in una recentissima sentenza (n. 10335/98), tuttora inedita.

“In materia di condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte - l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che limitano il diritto dominicale di tutti o di alcuni dei condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, nell'interesse di tutto il condominio o di una sua parte”. Tali convenzioni - ha detto ancora la Cassazione - “possono anche essere inserite nei regolamenti condominiali, i quali nella relativa parte assumono natura contrattuale” e “richiedono per la loro validità l'approvazione scritta da parte di tutti i condomini, sia mediante accettazione del regolamento eventualmente predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, sia mediante il consenso manifestato in seno all'assemblea dal singolo condomino, nel caso di regolamento formato con l'approvazione dell'assemblea dei condomini”.

Rinnovazione tacita, andiamoci piano

Con la rinnovazione tacita, bisogna andarci piano. Perché si realizzi, occorrono precise condizioni, e univoche. La Cassazione lo ha ribadito ancora una volta, in termini molto espliciti, in una recente sentenza (n. 9698/98), tuttora inedita.

“La rinnovazione tacita del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1597 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la sua volontà di porre termine al rapporto, la suddetta rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un suo comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Pronto, chi parla - Regione Lazio. La spesa della Regione Lazio per i servizi telefonici, canoni e manutenzione è stata, per il solo anno 1997, di 14.195.700.000 lire.

Raffaele Costa

Nuovi estimi catastali ed Invim straordinaria

INVIM - Invim “straordinaria 1991” - Accertamento - Base imponibile - Determinazione - Applicazione dei nuovi estimi catastali - Illegittimità

È illegittimo l'avviso di accertamento relativo ad Invim straordinaria 1991 emesso dall'ufficio sulla base dell'applicazione delle nuove rendite catastali, in quanto dovevano applicarsi i vecchi parametri e non i nuovi.

(Oggetto della controversia: Invim straordinaria)

(Comm. Provinciale di Teramo, Sez. IV - Sent. n. 583 del 19 giugno 1998, dep. il 28 settembre 1998)

Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

Telecomunicazioni Guatemala - Ministero degli Affari esteri. Potenziamento delle reti telefoniche e di telecomunicazioni guatemalteche. L'Italia ha investito oltre 33 miliardi e 312 milioni per finanziare il riassetto e lo sviluppo delle comunicazioni nello stato del Centroamerica. A fine '94 è stata installata una rete a fibre ottiche, per un ammontare di 11 miliardi e 680 milioni, che riguarda la capitale e la seconda città del Paese, Quetzaltenango.

Raffaele Costa

Risoluzione

Tarsu ridotta per chi avvia recupero rsu

Tarsu ridotta per tutti i soggetti che avviano direttamente ad attività di recupero i rifiuti, purché siano espressamente assimilati ad apposita deliberazione comunale. Lo afferma il Ministero delle finanze con la risoluzione n. 16/E del 9/2/99, che precisa la portata dell'esonerazione della privativa comunale ai sensi dell'art. 21, comma 7 del dlgs 22/97 (Ronchi). Tale esonerazione comporta l'esclusione dall'obbligo di conferimento dei rifiuti al servizio pubblico, con conseguente riduzione a consuntivo della Tarsu (e della tariffa rifiuti dal 2000), riduzione da disciplinare, secondo le Finanze, con norma regolamentare. L'esonerazione non comporta invece la detassazione delle superfici produttive dei rifiuti assimilati, in quanto non si tratta di rifiuti speciali fin dall'origine e il regime del rifiuto assimilato continua a operare a ogni effetto per i produttori, che non avviano al recupero i rifiuti del medesimo tipo e che pertanto sono tenuti a conferirli senza riduzione tariffaria al servizio pubblico. La riduzione a consuntivo, conclude la risoluzione, consiste nello sgravio e rimborso dell'eccedenza di tassa iscritta presuntivamente a ruolo o comunque riscossa ma successivamente risultante non dovuta.

Immobili enti, si ricomincia

Il Tar del Lazio ha annullato la decisione finale della Commissione giudicatrice (ma non la gara stessa) per la scelta dell'advisor che dovrà portare avanti la prima grande privatizzazione immobiliare italiana, quella che riguarda immobili di proprietà degli enti previdenziali messi in vendita dal ministero del Lavoro (per un valore di 3mila miliardi). La scelta era l'estate scorsa caduta su Milano centrale (Gruppo Pirelli), ma contro di essa ha ricorso al Tar - fra altri - la Consap, il cui ricorso è stato accolto nei termini più sopra precisati.

Aggiornati i coefficienti per gli immobili d'impresa

Con d.m. 19.2.'99 (in *G.U.* n. 45 del 24.2.'99) sono stati aggiornati i coefficienti per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese, ai fini dell'Ici dovuta per il '99. Il decreto viene emanato ogni anno in attuazione dell'art. 5, c. 3, del d.lgs. 504/92, che prevede, in deroga al criterio di determinazione dell'imponibile in base alla rendita catastale, il ricorso al valore determinato applicando ai costi di acquisizione ed incrementativi degli immobili i coefficienti di aggiornamento stabiliti in relazione all'anno in cui i costi sono stati sostenuti. I coefficienti sono stati stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno '99=1,02; '98=1,03; '97=1,06; '96=1,09; '95=1,12; '94=1,16; '93=1,18; '92=1,19; '91=1,22; '90=1,28; '89=1,33; '88=1,39; '87=1,51; '86=1,62; '85=1,74; '84=1,86; '83=1,97; '82 e precedenti: 2,09.

Tosap e passi carrabili

La Direzione centrale della Fiscale locale del Ministero delle Finanze ha fornito alcuni chiarimenti in materia di Tosap sui passi carrabili, in risposta ad un Comune, attraverso la risoluzione n. 19 del 10.2.'99.

Relativamente alla norma (art. 3, comma 63, lett. a) che conferiva ai Comuni la facoltà di stabilire la non applicazione della tassa sui passi carrabili, si precisa che tale facoltà, pur essendo esercitabile con effetto retroattivo, non può essere estesa, per espressa previsione di legge, agli anni nei quali il tributo sia stato applicato.

In tali casi, secondo il Ministero, neppure è consentita la non applicazione di sanzioni ed interessi, non essendo configurabile, come invocato dal Comune, l'errore del contribuente dovuto ad "omissioni, confusioni o superficialità dell'ente impositore".

Perequazione urbanistica: prima sentenza

Il meccanismo della perequazione urbanistica è stato ritenuto legittimo dal Tar dell'Emilia-Romagna, con sentenza n. 22 del 4.11.'98, depositata il 14.1.'99 (il testo è disponibile per le Associazioni che lo richiedano alla Sede centrale). È il primo provvedimento giurisdizionale in merito.

La perequazione urbanistica importa l'individuazione, da parte del Comune, delle potenzialità edificatorie di vaste aree all'interno delle quali i proprietari debbono organizzarsi in comparti edificatori cedendo una quota proporzionale dei terreni per le esigenze collettive. I diritti edificatori vengono ripartiti fra i proprietari in proporzione alla superficie di proprietà.

Il Tar ha ritenuto legittimo il ricorso alla perequazione, considerando la variante del Comune di Reggio Emilia oggetto della contestazione come un "momento applicativo degli sviluppi, culturali e giuridici, più recenti della materia urbanistica". Altri Comuni che hanno adottato strumenti urbanistici fondati sulla perequazione sono Torino, Piacenza e Parma.

DALLE RIVISTE...

Nuova legge locazioni, problemi di diritto transitorio Il contratto-tipo della Confedilizia

Sul potere impositivo dei Consorzi di Bonifica, studi di Nicola Nitti ed Emilio Sarli su *Nuova Rassegna* (n. 20/98).
L'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 6/98) pubblica uno studio di Salvatore Guarino sui problemi di diritto transitorio che pone la nuova legge per le locazioni abitative. Sulla stessa legge, e sulla stessa rivista, completi studi di Nino Scripelliti, Michele Ferrandino e Giancarlo Robiglio.

Roberto Baggio pubblica sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 11/98) una nota a sentenza dal titolo: "Disconoscimento delle agevolazioni prima casa: i termini di decadenza dell'azione della finanza".

Sulla *Rivista giuridica di polizia* (n. 6/98) studio di Stefano Ragazzini sulle zone di rispetto in genere e le fasce di rispetto stradali.

"Sulla distinzione, ai fini Tosap, fra occupazione del sottosuolo pubblico e manufatto sotterraneo (intassabile)": questo il titolo dello studio di Eugenio Righi che compare sul *Bollettino tributario* (n. 22/98).

Dell'incidenza delle spese nella determinazione delle rendite catastali si occupa approfonditamente Roberto Maria Brioli su *l'ufficio tecnico* (n. 10/98).

Consulenza casa (n. 1/99) pubblica il contratto tipo della Confedilizia per le locazioni libere, con una presentazione redatta dal nostro Ufficio.

La legge per la delega ai notai delle operazioni di espropriazione immobiliare è commentata da Luigi F. Di Nanni su *Il Corriere giuridico* (n. 12/98), che nel suo numero 1/99 pubblica un accurato commento di Giuseppe Di Marzo al recente provvedimento in materia di multiproprietà.

Giustizia civile (n. 11/98) ospita una nota a sentenza di Daniela Renga su "Apparenza del diritto e oneri condominiali".

Nota a sentenza di Guido Granzotto su *Giurisprudenza di merito* (n. 6/98) a proposito della casa detenuta "sine titolo" dal fallito e diritto all'abitazione.

Monica Bonzi commenta su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 5/98) una sentenza della Cassazione in materia di errore sulla natura edificatoria di un terreno.

Dalla *Rivista amministrativa* (n. 6/98) segnaliamo uno studio di Anna Fortunato sulle aree naturali protette, tra protezione dell'ambiente e valorizzazione del territorio.

Gianni Marongiu approfondisce su *i Tributi locali e regionali* (n. 5/98) i profili di una possibile politica tributaria dei comuni, citando - fra l'altro - anche la sentenza in materia di Ici ottenuta dalla Confedilizia in Consiglio di Stato.

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/98) Maurizio De Tilla si occupa dei contratti di locazione stipulati dalla Pubblica Amministrazione. Della responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio tratta Alberto Grassi su *L'amministratore e il condominio* (numero di settembre-ottobre).

"L'urbanistica contrattata dopo la legge 241/90" è l'argomento di cui si occupa Alberto Borella sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 4/98).

Il mensile *Anci* (n. 12/98) ospita uno studio di Alessandro Garzon sul canone per l'occupazione del suolo pubblico nei riflessi dell'Iva e dell'imposta di registro.

Capital (n. 2/99) pubblica un documentato articolo di Giuseppe Oldani (con intervista, anche, al Presidente confederale) sugli effetti - triplicativi delle imposte - della prossima revisione degli estimi.

Nota a sentenza di Ferdinando Esposito sulla *Rassegna delle Locazioni e del Condominio* (n. 4/98) in materia di sospensione del pagamento del canone da parte del conduttore.

Su *i Contratti* (n. 1/99), nota a sentenza di Andrea Natale in materia di caparra confirmatoria e negozi immediatamente traslativi della proprietà. Sul n. 2/99 della stessa rivista, articolo di Nunzio Izzo sulla recente legge per le locazioni n. 431/98.

Della trascrizione dell'atto di esecuzione del preliminare diverso dal contratto definitivo si occupa Ferdinando Parente sulla *Rassegna di diritto civile* (n. 2/98).

Sul n. 12/98 di *Immobili & Proprietà* importanti articoli in materia di locazione e fiscale di Giorgio Spaziani Testa, Michele D'Amico, Cesare Rosselli e Saverio Fossati mentre Gino Pagliuca scrive del mercato immobiliare nel corso del 1998. Sul n. 2/99 della stessa rivista (che pubblica anche il contratto tipo della Confedilizia per il canale libero) articolo del Presidente confederale sulla recente riforma delle locazioni.

Di tutte le novità fiscali della riforma delle locazioni si occupa Barbara Ianniello sul *Corriere tributario* (n. 1/99).

Come al solito, molti studi da segnalare da *il fisco*. Stefano Baruzzi si occupa anche lui, sul n. 47/98, degli aspetti fiscali della nuova legge per le locazioni abitative. Il n. 1/99 pubblica una nota di Giorgio Spaziani Testa sulla sentenza ottenuta dal Tar Toscana dalla Confedilizia di Lucca di annullamento di una delibera in materia di Ici non assunta in Consiglio comunale. Sul n. 7/99, studio di Alessandro Ricci in materia di occultamento di corrispettivo nelle compravendite immobiliari.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Rumore dei treni: nuove norme

Nuovo regolamento in tema di rumore. Il dpr 459/98 reca disposizioni in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario (è la prima volta che vengono emanate norme contro il rumore dei treni). Vengono distinte le infrastrutture esistenti alla data di entrata in vigore del decreto (19.1.'99) dalle infrastrutture di nuova realizzazione, fissando diversificate fasce di pertinenza, che arrivano fino a 250 m. nel caso di infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto superiore a 200 km/h. Il regolamento dà parziale attuazione alla legge anti-rumore n. 447/95 (cfr. *Cn nov.* '95).

Il testo del regolamento è disponibile presso la Sede centrale della Confedilizia per le Associazioni Territoriali che ne facciano richiesta.

Lo Stato vende su sito

La dismissione dei beni immobili dello Stato

Lo Stato vende i suoi beni attraverso Internet. www.finanze.it il sito. Ci sono oltre 800 offerte, tra terreni, edifici e appartamenti sparsi in tutta Italia. Via Internet si può sapere quale e con quali modalità sono messi in vendita e a quali prezzi. Questo è uno dei mezzi scelti dal Ministro delle Finanze, Vincenzo Visco, per dismettere una parte di quell'immenso patrimonio stimato in circa 3 mila miliardi. Ma si può già contare sugli incassi ricavati dalla vendita di 300 beni ereditati da Immobiliare Italia, mentre i beni del Ministero della Difesa sono stati affidati alla Consap, società del Tesoro. Sono i Comuni quelli maggiormente interessati all'acquisto dei beni del patrimonio della Difesa e molte sono le offerte per fari e caserme.

Commissioni edilizie, non sono indispensabili

Un Consiglio comunale può anche decidere di fare a meno della Commissione edilizia. Lo ha stabilito il Tar Calabria (sezione staccata di Reggio Calabria), con la decisione 148/99. Non solo: l'organo di giustizia amministrativa ha anche precisato che il Comune, nello sciogliere la Commissione edilizia, non ha alcun obbligo di motivare la decisione, in virtù dell'art. 41, comma 1, della l. 449/97.

Il Tar calabro si è pronunciato su ricorso del locale Ordine architetti, che aveva sostenuto l'illegittimità della decisione comunale.

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Il deputato Lucchese del Ccd, in un'interrogazione parlamentare, ha ricordato che "il proprietario di casa è vergognosamente sopraffatto da imposte di tutti i tipi", chiede che i nuovi provvedimenti in materia di fiscalità immobiliare risultino chiari e quantifichino gli eventuali minori esborsi per i cittadini.

L'on. Mario Pepe (Ppi) interroga il ministro dei Lavori pubblici affinché intervenga per chiarire che sono condonabili i fabbricati abusivi non ultimati e che il condono arriva fin dove i fabbricati sono stati realizzati.

L'on. Settimi, diessino, lamenta, in un'interrogazione al ministro dell'Industria, che l'Italgas invii le fatture a pochi giorni dalla scadenza del termine di pagamento, lucrando quindi sulle penalità per ritardato versamento da parte degli utenti.

Rispondendo a un'interrogazione del deputato leghista Apolloni il ministro Visco ricorda che sono state stampate dalla Sogei 996.000 copie del modulo per la comunicazione d'inizio lavori ai fini dell'ottenimento dell'agevolazione c.d. del 41%, e che altri 144.000 moduli sono stati distribuiti alle Direzioni regionali delle entrate.

L'on. Menia (An) invita, con un'interrogazione, il ministro dell'Interno a intervenire affinché le sanzioni per mancato adeguamento degli impianti domestici non vengano inflitte quando il trasgressore accetti di mettersi in regola entro una data certa.

Una proroga dei termini per il pagamento della Tosap è sollecitato, tramite un'interrogazione al ministro delle Finanze, dal deputato popolare Molinari.

Un ordine del giorno di alcuni senatori (primo firmatario, Capaldi, Ds) che impegna l'Esecutivo ad emanare sollecitamente una disciplina che definisca chiaramente compiti e responsabilità di vari organi in merito al condono edilizio e al problema dell'abusivismo, è stato accolto dal Governo.

L'on. Losurdo, di An, interpella il ministro delle Finanze perché intervenga contro l'obbligo di registrazione dei contratti anche inferiori ai 2.500.000 lire nel caso di inquilini di edilizia residenziale pubblica.

L'on. Molgora, della Lega Nord, segnala, in un'interrogazione parlamentare, i danni che i contribuenti ricevono a causa di erronei avvisi di liquidazione dell'Ici fondati su dati sbagliati del Consorzio Anci-Cnc.

Il sen. Specchia (An) in un'interrogazione al presidente del Consiglio rimarca il continuo incremento del peso dell'Ici sui bilanci delle famiglie italiane.

I sen. Ripamonti e Manconi (Verdi-l'Ulivo) presentano un'interrogazione parlamentare per sollecitare interventi governativi a proposito dell'installazione di antenne per telefonia mobile.

Alcuni parlamentari di varie parti politiche intervengono per sollecitare l'inclusione di diversi Comuni nell'elenco di quelli nel cui territorio gli immobili possono fruire delle agevolazioni fiscali della legge 431/98: così il sen. Marri, di An (per Comuni dell'Aretino) e l'on. Abbate, popolare (per il Beneventano).

Il deputato comunista Muzio presenta una risoluzione per impegnare il Governo a considerare i contratti di locazione di terreni ad uso agrario riferiti ad un unico locatario come un solo contratto ai fini della determinazione dell'imponibile quale somma di tutti i canoni di locazione.

Nel rispondere ad un'interrogazione a risposta immediata dell'on. Repetto, popolare, il sottosegretario alle Finanze De Francis rimarca che nel caso di strutture realizzate su suolo demaniale marittimo in concessione la soggettività passiva dell'Ici è radicata nel concessionario.

Un freno alla dislocazione delle antenne paraboliche viene richiesto dal sen. Danieli, di An, in un'interrogazione al ministro delle Comunicazioni, sollecitato a regolamentare le installazioni affinché siano in numero di una sola per edificio.

Il Governo accoglie un ordine del giorno del senatore leghista Castelli che lo impegna a invitare le Regioni a destinare una quota dei fondi dell'edilizia residenziale pubblica a contributi integrativi ad inquilini per locare immobili pubblici o privati.

L'on. Migliori, di An, invita, tramite un'interrogazione, il Governo a verificare il rispetto della legge in tema di rilevazioni nelle abitazioni, da parte dei Comuni, il cui comportamento determina sovente contenziosi amministrativi e giudiziari.

Nel corso di un'audizione alla Commissione Finanze del Senato, il direttore delle entrate del Ministero delle Finanze, Romano, comunica che, a seguito dei controlli sulle dichiarazioni dei redditi per il '92, sono state emesse 8.700.000 cartelle per tributi locali, essenzialmente Tarsu, e per contributi ai Consorzi di bonifica.

Costo della vita - Indici nazionali

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

In mancanza di nuovi dati (cfr. pag. 11) è per questo numero sospesa la pubblicazione dei dati Istat.

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>



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

Anno 9

Numero 3

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - 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 2 marzo 1999