



All'interno

- Bene rinvio riforma fiscale casa
- Sicurezza impianti, costi non previsti?
- Amministratori condominiali, dichiarazione entro il 31.5
- Videoconferenza Confedilizia, domande e risposte
- Decreto ministeriale contrattazione e calendario contratti
- Contratti transitori, si volta pagina
- Novità per la casa nel Mod. 730/99
- Approvato il modello Ici
- I termini definitivi per le dichiarazioni del '99 e i relativi versamenti
- Imposta di successione, interessi al 5%

UN INTERO INSERTO
SULLA NUOVA LEGGE
PER LE LOCAZIONI ABITATIVE

DALLE PAROLE AI FATTI...

Ministero delle finanze *Comunicato 12.11.1998*

Saranno varate norme per "avviare una progressiva riduzione del prelievo complessivo sulla casa" nonché per "introdurre meccanismi necessari per evitare che la rivalutazione degli estimi catastali si traduca in un aggravio del carico fiscale".

Ministro delle finanze Vincenzo Visco *Camera dei deputati - seduta 16.11.1998*

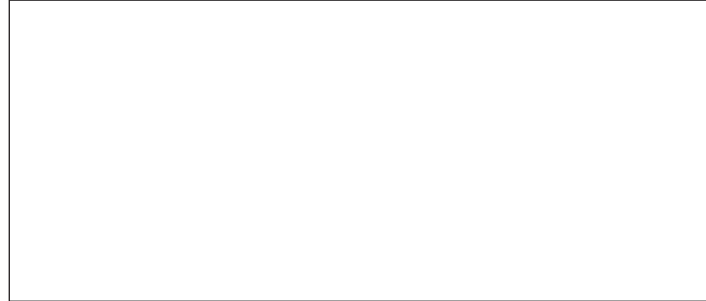
La riforma della fiscalità immobiliare avrà "l'obiettivo di rendere la tassazione sugli immobili, comprensiva sia dell'Irpef che dell'Ici, non superiore - e, anzi, dello stesso livello - della tassazione che esiste per gli altri redditi da capitale".

Ministro delle Finanze Vincenzo Visco *Commissione Finanze del Senato seduta 10.2.1999*

"La proposta del Governo è finalizzata a realizzare un prelievo tributario maggiore sugli immobili locati".

Il Presidente da Treviso a Savona

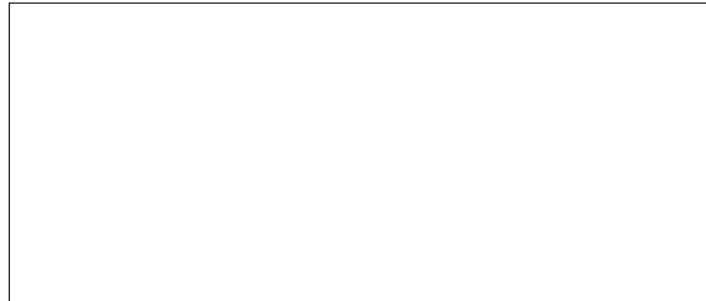
Il Presidente confederale ha tenuto a Milano una lezione al Corso di formazione Ita sulla nuova legge per le locazioni abitative e, sempre a Milano, ha riferito sulla medesima legge al Seminario di presentazione del Rapporto '99 di Nomisma. Ha poi svolto relazioni a Convegni - sullo stesso argomento - organizzati dalle locali Confedilizie a Treviso, Savona e Padova. A Ferrara ha tenuto una relazione ad un Convegno sulla nuova legge organizzato dal Comune della città emiliana ed al quale hanno partecipato anche il relatore



Il Presidente confederale al tavolo dei relatori del convegno di Savona con il Presidente della Confedilizia regionale Tiscornia e il Presidente della locale Confedilizia, Magnano.

della legge on. Alfredo Zagatti ed il Segretario Generale del Sunia, Pallotta. Sforza Fogliani ha pure incontrato, più volte, il Capo della Segreteria Tecnica del Ministro Visco, sen. Sposetti, e - sempre in relazione all'applicazione sul territorio della nuova legge per le locazioni abitative - una delegazione dell'ANIA-Imprese assicuratrici.

Numerose, come sempre, le presenze del Presidente confederale a radio e tv. Sforza Fogliani, così, ha partecipato ad un dibattito in diretta con il Sottosegretario Mattioli e con il Segretario generale del Sunia Pallotta alla tra-



La sala gremita del convegno di Savona con il tavolo dei relatori sullo sfondo

missione "Senza rete" di Radio uno ed è più volte stato intervistato - sia sulla nuova legge che sui temi della fiscalità immobiliare - dal TG 1, dal TG 2 e dal TG 3 nonché dal GR 1 e dal GR 2. Ha pure partecipato - più volte - alla trasmissione di Radio uno "Questione di soldi" mentre sui problemi dell'edilizia è stato intervistato da Radio Reporter.

Il consigliere dott. Ivo Amendolagine ha rappresentato l'organizzazione ad un convegno sulla fiscalità immobiliare indetto dall'Ance Veneto.

Il Segretario generale Bertocchini è ripetutamente intervenuto a "Italia: istruzioni per l'uso" su Radio uno. Ha partecipato a Roma ad un convegno del Sunia nazionale su canoni e mercato, a Firenze ad un seminario della Consiel sulla riforma del Catasto e a Bologna ad una Giornata di studio della Fiaip sulla riforma delle locazioni.

Il Coordinatore del Centro Studi confederale avv. Spaziani Testa ha svolto relazioni sugli aspetti tributari della legge di riforma delle locazioni abitative a convegni svoltisi a Piacenza e Padova.

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Iscrivetevi ai Registri amministratori delle Sedi locali della Confedilizia.

L'iscrizione non è incompatibile con l'iscrizione alle Associazioni di categoria.

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

APPUNTAMENTI

Dall'8 al 13 novembre, a Venezia, IV Rassegna Urbanistica Nazionale organizzata dall'Istituto Nazionale di Urbanistica, nel suo 70° anno di attività.

La Rassegna si terrà nelle sedi della stazione marittima, dello Iuav a Santa Marta e dell'Istituto degli artigianelli.

ICI

La Confedilizia su Televideo

Cinque fogli del Televideo di RaiUno (p. 603) sono stati dedicati, all'interno della rubrica *Consumi*, allo studio pubblicato dalla Confedilizia Edizioni *L'inestricabile giungla dell'Ici*, dovuta al nostro Segretario generale. Sono state riportate alcune delibere "amene" di Comuni in tema di Ici e considerazioni di fondo sulle assurdità delle modalità impositive.

INTERNET

Posta elettronica Confedilizia

Forniamo un elenco di caselle di posta elettronica di Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia:

Bergamo appe@netcast.ipsoa.it;
Cascina armando@sirius.pisa.it;
Catanzaro mferrag@tin.it;
Milano info@assoedilizia.org;
Pavia aepv@tin.it;
Pisa bsphg@tin.it;
Potenza apez@tin.it;
Rieti pitoni@tin.it;
Rovigo mercuri@archimedia.it;
Siena excap@tin.it.

GRAFFITI

Prima condanna

Quattro mesi di carcere per aver imbrattato con vernice nera la pensilina degli autobus e i muri della fermata della metropolitana milanese di San Donato. Così, per la prima volta, sono stati condannati nel capoluogo lombardo tre graffitari: una sentenza emessa dalla prima Corte d'appello, dopo una precedente assoluzione in Pretura.

Confedilizia Marche: Zannini presidente

Nuovo presidente della Federazione regionale delle Marche della Confedilizia è l'anconitano avv. Ferdinando Zannini.

Firenze: processo per truffa e appropriazione indebita

È in corso a Firenze un procedimento penale nei confronti di un amministratore condominiale (presidente della locale Uppi) per appropriazione indebita per circa tre miliardi di lire e truffa. L'accusa è basata su somme che l'imputato avrebbe introitato dai condomini amministrati per versarle in ritardo a chi doveva riscuoterli.

Conciliazione e arbitro, una proposta

L'on. Nan (FI) aveva interrogato il ministro della Giustizia per sollecitare l'adozione di un disegno di legge in tema di arbitro e conciliazione. Il ministro ha risposto segnalando che lo schema normativo predisposto dal gruppo di lavoro costituito presso il Ministero della Giustizia e presieduto dal prof. Antonino Mirone (al quale era stato fatto giungere il contributo della Confedilizia) è stato recepito nella proposta di legge "Norme concernenti la conciliazione e l'arbitro".

Immobili Inpdap in un fondo chiuso

Un fondo chiuso immobiliare denominato Alfa, con un apporto di immobili dell'Inpdap per 700 miliardi, è in fase di costituzione e potrà essere collocato sul mercato forse entro giugno '99. L'annuncio viene dal ministro del Lavoro, Bassolino.

Proroga per le porte resistenti al fuoco

Con Decreto Ministero dell'Interno 30.1.99 è stato prorogato al 30.4.99 il termine del 30.12.98 riguardante la disciplina per l'utilizzazione delle porte resistenti al fuoco diverse dal prototipo omologato.

Trasferimenti immobiliari tra coniugi

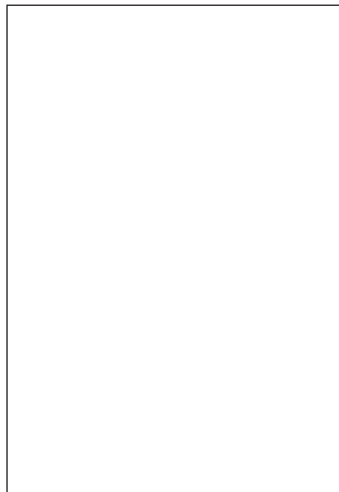
Con sentenza 25.2.99 n. 41 la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 20, comma primo, del d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), nella parte in cui esclude la prova contraria diretta a superare la presunzione di liberalità dei trasferimenti immobiliari tra coniugi.

NUOVA LEGGE LOCAZIONI

Ici al 2 per mille ad Asti per le locazioni agevolate e Piacenza a ruota

Il Comune di Asti ha fissato al 2 per mille l'aliquota dell'Ici a favore dei proprietari che affittino un'unità immobiliare secondo il canale agevolato previsto dalla recente legge di riforma delle locazioni abitative (n. 431/98). Nel complimentarsi per il risultato ottenuto con il Presidente della locale Associazione territoriale avv. Rostagno, il Presidente confederale ha dichiarato: "Si è trattato del primo esempio di un Comune che è venuto concretamente incontro, coi fatti e non a parole o con demagogici proclami, alle esigenze di chi cerca casa in affitto. Si è trattato, soprattutto, di un caso assolutamente in controtendenza rispetto alla pressoché generalità dei Comuni che - nonostante la proroga disposta dal Governo per consentire loro di deliberare fino al 31 marzo - hanno dimostrato un po' in tutta Italia di avere un cuore di pietra, non avvalendosi della facoltà concessa dalla legge 431/98 di favorire la stipula dei contratti agevolati. Quella della riduzione dell'aliquota Ici - ha proseguito il Presidente - deve essere invece considerata un'iniziativa a carattere sociale ed è una scelta solo politica quella di assumerla o meno. Semmai è anche, ma solo in aggiunta, un'iniziativa dalla quale i Comuni avveduti e previdenti possono trarre un tornaconto in termini di risparmio di spese per emergenze abitative".

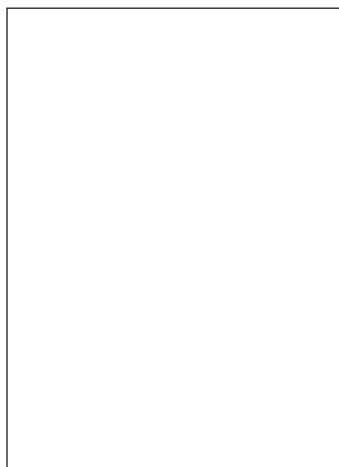
Il Comune di Piacenza - dal canto suo - ha fissato (per iniziativa del locale vicesindaco on. Foti) l'aliquota per il canale agevolato al 3,8 per mille. In proposito, il Presidente confederale ha dichiarato: "L'esempio di Piacenza è tanto più apprezzabile in quanto si tratta di un Comune che aveva un'aliquota prima casa fra le più basse, e che già applicava un'aliquota di favore - 4,2 per mille - per le abitazioni locate. Decidendo di ulteriormente favorire la locazione con un'aliquota sotto il minimo di legge per quanti scelgono il 'canale agevolato', il Comune di Piacenza ha dimostrato di andare contro la diffusissima tendenza dei Comuni italiani di non comprendere l'importanza di istituire un'Ici agevolata».



Volume sulla nuova legge per le locazioni abitative curato dal Presidente confederale per l'Editrice Tribuna (dopo il Codice delle locazioni con la nuova legge commentata articolo per articolo, già nelle librerie giuridiche in edizione ristampata con aggiornamenti).

Il nuovo volume (già inviato a tutte le Associazioni territoriali, dove può essere consultato dai soci) è un vero e proprio manuale per proprietari, inquilini e operatori del ramo. Contiene la nuova legge; il Decreto ministeriale; il contratto tipo commentato per le locazioni libere; i contratti tipo per ottenere le agevolazioni fiscali, per le locazioni transitorie e per gli studenti universitari; i contratti di locazione dei Comuni; la Tabella di ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore concordata dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat; il primo elenco completo dei Comuni ad alta tensione abitativa (predisposto dalla Confedilizia, in mancanza di elenchi ufficiali)

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



Manuale del floppy disk in materia condominiale allegato a Gente Money e predisposto in collaborazione con Assoedilizia - Associazione milanese della Confedilizia

Istat: cambiato il "paniere"

L'Istat ha modificato il "paniere" sul quale si basa la rilevazione degli indici dell'andamento dei prezzi al consumo. Cambiate diverse voci, sono cambiati anche i pesi specifici assegnati a ciascuna voce. Sono stati eliminati prodotti come fazzoletti, sottovesti, rasoi elettrici, miele, fichi secchi e cognac, mentre vengono ora computati pentole a pressione, corsi di danza e nuoto, ingressi in discoteca, zainetti scolastici, condizionatori d'aria, assorbenti igienici e assicurazioni per le moto. Nuove modifiche saranno approvate nel gennaio 2000, e preferibilmente ogni successivi dodici mesi.

I primi indici - relativi ai mesi di gennaio e febbraio - calcolati sulla nuova base sono stati diffusi il 19.3.'99 (cfr. Cn marzo '99) e subito divulgati dalla Confedilizia centrale alle Associazioni territoriali, cui sono stati segnalati sia l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (c.d. indice del costo della vita) sia il c.d. indice armonizzato europeo (che tanto a gennaio quanto a febbraio si è confermato più elevato rispetto all'indice del costo della vita).

ULTIMO MOMENTO...

Bene rinvio riforma fiscale casa

Rimangono certe le agevolazioni fiscali per le locazioni

Sul rinvio della riforma fiscale per la casa (Cn marzo '99), il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato: «È un rinvio provvidenziale, perché permetterà di meglio pensare la riforma e alla Camera di dedicarle un'attenzione meno frettolosa di quella del Senato, che ha invece accettato a scatola chiusa un impianto che favorirebbe solo i redditi minimi ed i redditi altissimi, colpendo pesantemente l'intero ceto medio e l'intero comparto degli immobili locati. Il rinvio, inoltre, permetterà di aggiornare - perlomeno al 2000, come da tempo la Confedilizia chiede - il periodo di riferimento per i valori (diminuiti) da prendere a base per la revisione degli estimi. Inoltre, col rinvio è certa - perlomeno fino al 2003 - la permanenza in vigore delle agevolazioni fiscali previste dalla nuova legge per le locazioni a favore dei proprietari che affittino col "canale agevolato", invece messa in discussione dall'"emendamento Visco" e non chiarita dal Senato, nonostante ogni sollecitazione parlamentare e di categoria».

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Impianti domestici: termine scaduto (ma per le sanzioni...)

Il 31.12.'98 è scaduto il termine per l'adeguamento degli impianti domestici alle norme di legge (cfr., da ultimo, Cn febr. '99). L'art. 4, c. 2, della L. 25/96 prevede che il mancato rispetto di tale termine comporta "l'applicazione, nei confronti del proprietario dell'immobile, dell'amministratore di condominio per le utenze di uso comune o comunque del soggetto incaricato della gestione degli impianti, di una sanzione amministrativa da lire 500mila a lire 5 milioni, secondo le modalità che saranno determinate con decreto del Ministro dell'Industria, del commercio e dell'artigianato, da emanare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge".

Non risulta che il Ministro dell'Industria abbia provveduto ad emanare tale decreto: pertanto è da ritenersi al presente inapplicabile la sanzione prevista nei confronti di chi non abbia provveduto all'adeguamento degli impianti.

Ma è proprio vero che mettere in sicurezza impianti e strutture comporta costi notevoli non previsti?

Sono invece pretesti per coprire errori progettuali o esecutivi?

La coperta sta diventando sempre più stretta o quantomeno non riesce più a far fronte a tutte le esigenze che si prospettano. L'adeguamento degli impianti e degli edifici, che sta interessando un po' tutto il nostro Paese dalle strutture private a quelle pubbliche, sta creando non pochi problemi a chi ha la responsabilità del bilancio aziendale.

Spese impreviste, viene detto, dovute all'emanazione di nuove normative conseguenti a direttive Comunitarie, imposizioni non del tutto condivise, ma obbligatorie, sanzioni amministrative, sanzioni penali.

Ed ecco allora che il responsabile dell'attività si vede costretto obbligatoriamente a togliere risorse da un'altra parte del bilancio per intervenire, in tempi brevi, nel mettere a norma l'edificio o l'impianto al fine di non incapere in responsabilità previste dalla legge per gli inadempienti.

Ma tutto ciò è veramente conseguenza di nuove disposizioni o poteva, in molti casi, essere evitato con una corretta esecuzione nei lavori? Stiamo spendendo del denaro, non voglio assolutamente dire in modo inutile, ma che poteva essere risparmiato visto che spesso va a rimediare a degli errori che si sono verificati per una non corretta esecuzione.

Nel settore dell'antincendio, ad esempio, assistiamo ad interventi di messa a norma di centrali termiche a gasolio eseguite dopo il 1971 per le quali nessuna nuova normativa risulta sia stata emanata; altrettanto dicasi per le centrali termiche a gas eseguite dopo il 1968, per le quali anche la recente normativa ha ribadito che non occorre fare nulla se le stesse erano state correttamente eseguite.

Stiamo assistendo a costosi interventi di protezione antincendio di strutture in edifici realizzati o ristrutturati dopo il 1961, per i quali le modalità di protezione dal fuoco risultavano già stabilite con precise disposizioni fin da tale data.

Stiamo rifacendo impianti elettrici per lavori che si riteneva correttamente eseguiti quando già una legge del 1968 prevedeva l'obbligatorietà di eseguire gli impianti nel rispetto della regola d'arte.

Stiamo intervenendo sugli impianti a gas quando già una legge del 1971 prevedeva l'obbligatorietà di eseguire impianti

nel rispetto delle norme UNI CIG prevedendo sanzioni anche penali a carico degli inadempienti.

Stiamo installando porte tagliafuoco e realizzando compartimentazioni in edifici pubblici e privati nonostante le più elementari regole di buona tecnica antincendio lo avessero sempre previsto.

Ora, viene da chiedersi: di fronte agli interventi, a suo tempo i committenti erano a conoscenza che tali lavori non erano stati correttamente eseguiti oppure hanno saldato il conto convinti ed assicurati dall'installatore che il lavoro era stato eseguito correttamente ed in regola?

La risposta, nella quasi totalità dei casi, è che si riteneva il lavoro eseguito a regola d'arte.

Ed allora come mai solo oggi si scopre che il lavoro non risulta tale? Di chi è la colpa? Al privato forse è relativamente facile arrivare al bandolo della matassa.

Diverso è il caso quando l'interessato è la pubblica amministrazione, dove raramente si riesce ad arrivare alla figura del responsabile o, nel momento in cui questo viene individuato, i termini per l'azione sono ormai prescritti.

Vediamo ad esempio il caso degli ospedali per i quali - si legge -

si stanno spendendo fior di miliardi per l'adeguamento delle strutture alla normativa antincendio. I sopralluoghi recenti fatti dai Nas alle sale operatorie hanno evidenziato carenze dovute al mancato rispetto di normative, non solo recenti, ma spesso datate, la cui applicazione, vuoi per motivi di costo, vuoi per impreparazione di tecnici o di imprese esecutrici, era stata disattesa.

Di fronte a questi fatti è forse opportuno soffermarci, riflettere e cercare di non liquidare il tutto con superficialità addossando le colpe alla CEE, al Legislatore, al Governo, ma cercare di analizzare le singole fattispecie evitando così che determinati interventi vengano non compresi nella loro indispensabile necessità, eseguiti brontolando e non condivisi.

Ci si rivolga allora a professionisti seri e non a tuttologi, ci si affidi ad imprese veramente preparate e qualificate. Inizialmente forse si spenderà qualcosa in più ma si avrà la sicurezza di un buon lavoro e la certezza di non dover intervenire in futuro per rimediare ad errori altrui a nostre spese.

Michele Vigne
Responsabile Gruppo di lavoro
tecnico Confedilizia

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Tosap, Invim, Ici e residences

La Commissione tributaria provinciale di Taranto ha sollevato eccezione di costituzionalità a proposito della Tosap, relativamente ai criteri fissati dalla legge per la rideterminazione delle tariffe per le occupazioni del soprassuolo e del sottosuolo stradale con cavi e condutture.

La Commissione tributaria regionale di Firenze s'è rivolta al "giudice delle leggi" a proposito del trattamento sanzionatorio previsto in caso di omessa o tardiva presentazione della dichiarazione Invim.

Per l'Ici si è rivolta alla Corte costituzionale ancora la Commissione tributaria regionale di Firenze eccependo l'iniquinà che per un certo periodo (1993) questa imposta possa concorrere con l'Ilor.

Il Pretore di Roma ha eccepito l'incostituzionalità della normativa che non consente a coloro che detengono alloggi in "residences" di rivolgersi all'Autorità giudiziaria per azioni possessorie.

CASE ENTI PUBBLICI

Frenate, ma anche segni positivi nell'alienazione degli immobili

La cessione di beni immobili appartenenti agli enti previdenziali (cfr. Cn febr. '99 e marzo '99) corre il rischio di bloccarsi. Lo ha denunciato l'amministratore delegato della Consap, Luigi Scimia, il quale ha chiesto al Ministero del Lavoro di mediare fra i concorrenti all'aggiudicazione dell'incarico di *advisor* delle operazioni di vendita. Il parco dei beni da privatizzare sarebbe di quasi due milioni di metri quadrati, relativo a 387 immobili (un terzo dei quali a Roma) comprendenti 1.545 abitazioni, per un valore catastale di 3.351 milioni di lire.

Positive invece, sempre a giudizio di Scimia, l'alienazione del patrimonio già dell'Ina (1.300 miliardi di lire incassati in tre anni) e anche l'avvio della cessione dei beni della Difesa (per la quale cfr. Cn febr. '99), anche se si resterà lontani dalla cifra di 1.400 miliardi per il '99 prevista dalla Finanziaria. Scimia ritiene che sarebbe necessario passare alla costituzione, tramite conferimenti e apporti immobiliari, di apposite società per azioni.

Condono edilizio: precisazioni governative

Rispondendo ad un'interrogazione dell'on. Pepe (Ppi) il sottosegretario ai Lavori pubblici Mattioli ha compiuto alcune puntualizzazioni in ordine alla nozione di opere "ultimate" o "realizzate" per le quali poteva essere rilasciata concessione edilizia in sanatoria ex art. 31 L. 47/'85 (c.d. vecchio condono) oppure ex art. 39 L. 724/'94 (c.d. nuovo condono).

Nessuna distinzione hanno le circolari ministeriali posto fra opere "ultimate" o "realizzate" entro una determinata data. Viene citata la giurisprudenza che ha inteso come "ultimati" gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e ultimata la copertura, "laddove il rustico è inteso non nel senso restrittivo di opera già completa ai sensi della L. 10/'77, ma in una accezione più lata, tale da comprendere l'opera ultimata nella sua struttura essenziale e, cioè, nella sua scheletratura e nella tamponatura e dunque anche senza la finiture civili". Per quanto concerne le opere interne agli edifici già esistenti e quelle non destinate a residenza occorre che esse siano state "ultimate funzionalmente".

La risposta all'interrogazione - il cui testo integrale è a disposizione delle Associazioni che ne facciano richiesta alla Sede centrale - si conclude con l'affermazione che sono condonabili i fabbricati abusivi fin dove essi sono stati realizzati, ma sempre nel rispetto del concetto di ultimazione delle opere.

Condominio sostituto di imposta: in Gazzetta il Mod. 770/99

È stato emanato il decreto ministeriale (d. m. 2.3.'99, in S.O. n. 46 a G.U. n. 53 del 5.3.'99) di approvazione del modello 770/99 e delle relative istruzioni, riservato ai sostituti di imposta che nel '98 hanno corrisposto somme o valori soggetti a ritenuta alla fonte e/o contributi previdenziali e assistenziali dovuti all'Inps e/o premi assicurativi dovuti all'Inail. Quest'anno, per la prima volta, fra tali soggetti figura il condominio, inserito fra i sostituti di imposta ad opera della l. 449/97 (collegato alla Finanziaria '98). La dichiarazione deve essere presentata, in seguito alle proroghe intervenute, entro il 31.5.'99 (entro il 30.9.'99 per la trasmissione telematica da parte dei soggetti abilitati).

Nel modello il sostituto di imposta dovrà indicare i soggetti nei confronti dei quali, durante il '98, ha effettuato le ritenute e il relativo ammontare, relativamente ai dipendenti condominiali (ad es., portieri), ai lavoratori autonomi che abbiano effettuato prestazioni a favore del condominio (ad es., professionisti) e allo stesso amministratore.

Con riferimento ai condomini, il Mod. 770 presenta un quadro del tutto nuovo (SW), riservato alle comunicazioni da effettuare da parte degli amministratori per comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati (anche se le istruzioni, per errore, parlano di servizi "effettuati") dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori. Si tratta delle comunicazioni imposte dal nono comma dell'art. 7 del d.p.r. 605/73, introdotto dall'art. 2, co. 14, della l. 449/97. Il modello e le istruzioni riprendono i contenuti del decreto ministeriale col quale si è data attuazione a tale norma - il d.m. 12.11.'98 (Cn *gen.* '99) - ed aggiungono qualche elemento in più.

Si precisa anzitutto che il quadro SW deve essere utilizzato dagli amministratori in carica al 31.12.'98 e che l'obbligo della comunicazione sussiste anche se la carica di amministratore è stata conferita nell'ambito di un condominio con non più di quattro condomini. Se un amministratore gestisce più condomini, inoltre, egli deve compilare distinte comunicazioni per ciascun condominio.

Se l'amministratore è obbligato alla presentazione del Mod. Unico 99 o del 770/99, può allegare il quadro SW all'una o all'altra delle due dichiarazioni. Se però è esonerato dalla dichiarazione dei redditi o presenta il Mod. 730, egli deve presentare il quadro SW unitamente al frontespizio del Mod. Unico con le modalità ed i termini previsti per quest'ultimo.

Il Mod. 770 deve essere presentato, indipendentemente dal domicilio fiscale, ad un ufficio postale o ad una banca convenzionata, ovvero ad un intermediario autorizzato (professionista, Caaf ecc.).

da il *Giornale* 17.3.99 e 8.3.99
(rubrica domenicale
del Presidente confederale)

SFRATTI

Il prefetto insiste per la graduazione

Chiusa la vicenda delle Commissioni prefettizie, la legge 431/98 ha segnato il ritorno ai Pretori della competenza in tema di esecuzioni di rilascio. Ma alla Prefettura di Firenze hanno deciso che il meccanismo di graduazione prefettizia debba comunque rimanere di fatto in vita mercé il Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica. Detto fatto, sentito tale Comitato il Prefetto ha ridotto la disponibilità della Forza pubblica per l'esecuzione degli sfratti: una volta la settimana per Firenze, due volte al mese negli altri Comuni della Provincia.

La Confedilizia di Firenze ha prontamente fatto ricorso al Tar, con l'assistenza dell'avv. Nino Scipelliti, contestando l'illegittimità del provvedimento prefettizio. Va rilevato che si tratta di un aggiramento palese della legge Zagatti, con un segnale pericolosissimo che fa venire meno i presupposti medesimi sui quali si regge la riforma delle locazioni, basata su un meccanismo che supera le angustie del passato e le limitazioni nelle esecuzioni di rilascio. Se i proprietari dovessero verificare che la legge Zagatti viene, da un'autorità amministrativa quale un Prefetto, scavalcata in uno dei suoi obiettivi fondamentali, perderebbero qualsiasi fiducia nelle possibilità offerte dalla riforma.

Confedilizia: no al blocco dei commerciali

La Confedilizia ha trasmesso al Sottosegretario Mattioli il proprio parere, assolutamente contrario ad un blocco degli sfratti commerciali in relazione al Giubileo dell'anno prossimo. In proposito, il Presidente dell'organizzazione della proprietà edilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"Si tratta di un provvedimento dal sapore giurassico, che veramente non trova alcuna giustificazione, se non in pretesti assolutamente montati ad arte. E ci chiediamo se uno stesso Governo (fosse pure per compiacere parlamentari legati da stretti vincoli a potenti lobby) possa da un lato liberalizzare il settore commerciale e dall'altro bloccare i rinnovi contrattuali in quello stesso settore, così mummificandolo. La verità è che questa iniziativa da prima Repubblica, ed assolutamente in ritardo coi tempi, trova una sua ragione d'essere solo nell'interesse di pochi privilegiati, al quale sacrifica - e con troppa faciloneria - l'interesse di pari dignità di una categoria oberata dall'imposizione fiscale come nessun'altra, in Italia e in Europa. Tanto più dopo l'annuncio che della materia si occuperà il Sindaco Rutelli, nella sua veste di Commissario straordinario per il Giubileo, ogni iniziativa parlamentare - per non dire governativa - ha solo il sapore della pura demagogia, per di più a favore di una ristretta cerchia di amici".

Precetti da rinotificare?

Due Pretori di Torino hanno emesso un "parere" (recentemente esaminato dal Coordinamento legali della Confedilizia) secondo il quale - a seguito della sospensione delle esecuzioni disposta dall'art. 6 della legge 431/98 - dovrebbero essere rinotificati (tra l'altro, seguendo le norme fiscali di cui all'art. 7 della stessa legge) i precetti notificati prima del 30.12.98 (data di entrata in vigore della legge e di inizio della sospensione anzidetta).

Il parere di cui sopra - si è osservato - non distingue (stranamente) tra precetti solo notificati e precetti a seguito dei quali sia già invece iniziata l'esecuzione. Per questi ultimi, davvero non si può comprendere come si possa richiedere la rinotificazione (avendo già il precetto esercitato i suoi effetti). Ma anche per i primi, non si può non ritenere che i loro termini di efficacia siano sospesi dal 30 dicembre (dato che l'esecuzione sarebbe iniziata - nella immediatezza di tale data - *inutiliter* e - dopo - non sarebbe stato neppure possibile iniziarla) e ricomincino a decorrere solo dopo il 27 giugno (data di cessazione della sospensione delle esecuzioni). Tra l'altro, la tesi torinese potrebbe addirittura configurare una responsabilità a carico degli Ufficiali Giudiziari che abbiano ricevuto i precetti per i pignoramenti prima del 30 dicembre e non vi abbiano proceduto prima di tale data.

In senso contrario alla tesi dei Pretori di Torino si è espresso anche il consigliere Domenico Piombo (titolare della rubrica di commento alle sentenze in materia di locazione sul *Foro italiano*) al convegno di "Magistratura democratica" svoltosi a Bologna.

UIPI

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

Viziano a Strasburgo

In assenza (per ragioni di salute) del Presidente Toncic, il vicepresidente Uipi Viziano ha guidato la delegazione dell'organizzazione che ha incontrato la presidenza della Corte dei Diritti dell'Uomo a Strasburgo.

La delegazione Uipi guidata da Viziano ha anche incontrato, sempre a Strasburgo, i rappresentanti dell'Ufficio del Parlamento europeo che si occupa dei rapporti con le Organizzazioni non governamentali (ONG).

L'ing. Viziano ha poi presieduto una riunione della Commissione strutture dell'Uipi.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea in giugno a Padova

L'Assemblea ordinaria dei soci si terrà il 5 giugno a Padova, nel Teatro Verdi, con inizio alle 9,15. All'o.d.g. la Relazione del Presidente e l'esame della situazione legislativa (iniziative relative) nonché l'approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo.

Visite previste a Palazzo Giusti del Giardino, Palazzo Emo Capodilista, Piombino Dese, Villa Foscarini, Villa Pisani, Villa Contarini, Ville Emo Capodilista di Montebelluna e Rivella, Villa dei Vescovi, Castello Cà Marcello (Monselice), Villa Garzoni di Pontecasale.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Intervento per la deducibilità delle spese per colf

Una delegazione della Fidaldo, composta dalla presidente Laura Pogliano Besozzi, dal segretario geom. Adolfo Gardenghi e dal consigliere cav. Tiziano Casprini, ha partecipato al convegno "Colf: emergete dal lavoro nero" organizzato presso il Cnel da Cgil-Cisl-Uil. La presidente Pogliano ha svolto un intervento sul tema della deducibilità dai redditi delle spese sostenute per i collaboratori familiari.

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Il servizio di portierato non può essere svolto da una società di servizi

È stato chiesto al Ministero dell'Interno un parere in ordine alla possibilità di costituire società che offrano, tra gli altri, servizi di portierato per mezzo dei propri dipendenti, iscritti nel registro dei portieri di cui all'art. 62 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza.

Al proposito, sulla base della premessa che il carattere precipuo delle mansioni svolte dal portiere - che si esprimono nelle attività di vigilanza e custodia - è la continuità della prestazione, il Dipartimento della pubblica sicurezza dell'Interno, con circolare n. 559/C.25611.10089, sostiene che tali caratteristiche non sembrano attagliarsi alle particolari tipologie delle imprese che offrono servizi di portierato.

Considerata poi la stretta correlazione intercorrente tra il soggetto autorizzato a svolgere l'attività di portiere e l'immobile da vigilare, e l'impossibilità - secondo il Ministero - di effettuare una generica iscrizione nel registro dei portieri, in assenza di uno specifico riferimento all'immobile oggetto della prestazione, la circolare conclude che "non si possono costituire legittimamente imprese che abbiano alle proprie dipendenze soggetti iscritti nel registro di cui all'art. 62 del Tulp che vengano, all'occorrenza, ceduti ad utenti che ne facciano richiesta".

EPF

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

Iva sull'edilizia: si va verso il 10%

La Commissione Europea ha consentito di ridurre l'aliquota Iva in settori non esposti alla concorrenza internazionale e ad alta intensità di mano d'opera. Tale proposta, ampiamente sostenuta dall'ex commissario Monti, dovrebbe avere una durata sperimentale di tre anni, a partire dal 1.1.2000. Il ministro Visco ha annunciato che è allo studio il progetto per ridurre l'Iva nell'edilizia dal 20 al 10%.

Si tratta di una riduzione che la Confedilizia ha da tempo richiesto, facendo anche rilevare che solo tale dimezzamento dell'imposta consentirebbe un completo utilizzo delle agevolazioni fiscali del 41% (c.d. rottamazione delle case). In sede europea, tramite i rappresentanti italiani nell'Epf ing. Guarnieri e ing. Viziano, sono stati costantemente seguiti gli sviluppi della proposta di direttiva.

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Legge nuova, vecchi nodi

Questo il titolo di un esaustivo articolo di Guido Plutino pubblicato - a proposito della multiproprietà - da 24 ore del 21 marzo scorso.

Nello studio, vengono esposti con esaustiva cura i dubbi che rimangono da sciogliere a proposito del particolare contratto anche dopo il recente varo della nuova normativa - di origine europea - in materia (Cn gennaio '99).

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno ad Ancona

Il vicepresidente cav. Casprini è intervenuto ad Ancona ad un convegno regionale organizzato dalla Cgil sui problemi degli immigrati.

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 - 38,63% (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 - 40,47% (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 - 39,33% (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 |

Le percentuali contributive sopra indicate sostituiscono, con decorrenza 1.1.1999, quelle riportate su Cn marzo '99

LA NUOVA LEGGE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE - INSERTO

L'imposta di registro non è più un optional

Fin dalla legge finanziaria 1998 tutti i contratti di locazione sono soggetti all'obbligo di registrazione, essendo stata abolita la tradizionale esenzione per i contratti il cui canone, su base annua, fosse stato inferiore a lire 2.500.000. Ora anche la nuova legge sulle locazioni prevede che è nulla ogni pattuizione diretta a stabilire un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, e che l'inquilino in caso di pagamento di canoni superiori all'importo risultante sempre dal contratto scritto e registrato, ha diritto fino a sei mesi dalla riconsegna dell'immobile alla restituzione di quanto pagato in più. Inoltre (art. 7), condizione per la possibilità di esecuzione forzata di provvedimenti di rilascio degli immobili (convalide di sfratto e sentenze; la disposizione, riferendosi ai provvedimenti, non dovrebbe - il condizionale è d'obbligo - applicarsi ai verbali di conciliazione giudiziale) è che il locatore sia in grado di dimostrare che il contratto è stato registrato, che l'immobile ed il suo reddito sono stati denunciati agli effetti IRPEF e ICI e che le relative imposte sono state pagate.

Quindi sono almeno due le regole innovative della nuova disciplina: il contratto deve essere redatto in forma scritta (questo vale ovviamente per i contratti stipulati dal 31 dicembre 1998 in poi), e deve essere stato denunciato all'Ufficio del Registro. Ovviamente, questo ultimo obbligo di natura tributaria vale anche per gli inquilini, ma considerati gli effetti dell'inadempimento tutti negativi per i locatori, è evidente che sono questi ultimi ad avere il massimo interesse ad essere in regola.

Si potrebbe obiettare che se già da un anno vige l'obbligo generalizzato della registrazione dei contratti, dove è il problema?

Il problema in effetti non esiste, se non nei limiti in cui il legislatore manifesta un atteggiamento di sfiducia nei confronti dei locatori e nei limiti in cui una disposizione che regola rapporti contrattuali civili, viene utilizzata allo scopo di effettuare un controllo fiscale supplementare, che per di più produce i suoi effetti proprio nel momento in cui il locatore (generalmente a causa delle pur sempre possibili, inadempimenti del conduttore) ha necessità di ricorrere al servizio pubblico della giustizia civile, il cui funzionamento, salvo ogni diritto di accertamento da parte del fisco, non dovrebbe essere condizionato in alcuna misura da adempimenti tributari

che niente hanno a che vedere con l'intervento dell'autorità giudiziaria.

Tuttavia anche a prescindere dalla sostanziale ingiustizia per disparità di trattamento di queste disposizioni, aggravata dalla differenza degli effetti del loro eventuale mancato rispetto (gli obblighi della registrazione dei contratti pur gravando egualmente anche sugli inquilini, non rappresentano affatto condizioni per l'esercizio in giudizio di eventuali diritti da parte di questi ultimi), resta confermata l'esigenza del massimo possibile rigore tributario da parte dei locatori.

I Comuni stiano al loro posto

Siamo al paradosso. In un Comune del Mezzogiorno, la Giunta ha fissato - con delibera - i canoni massimi praticabili nei contratti di locazione del territorio comunale...

Una barzelletta, tanto la cosa è infondata. Ma un caso al quale prestare attenzione perché - con i Comuni che abbiamo - si sa dove si comincia, ma non dove si può finire (al calmier?).

Così, bisogna cominciare col sottolineare - a proposito dell'applicazione della nuova legge - che i Comuni hanno dalla legge solo il "potere" di convocare le associazioni della proprietà e degli inquilini (e solo quelle - bisogna sottolinearlo - "più rappresentative" *localmente*). Nessun potere di interloquire e tantomeno di mediare...

Diritto di parola potrà tutt'al più essere riconosciuto a quegli amministratori che hanno fissato un'Ici ridotta per il "canale agevolato". Ma gli altri, cosa pretendono? Potevano fare qualcosa, e non l'hanno fatto.

Affitti alti e affitti bassi

Nelle vie principali delle città italiane (Roma, Torino ecc.) si praticano ai locali commerciali canoni di gran lunga più bassi di quelli correnti nelle corrispondenti vie delle altre capitali d'Europa.

Lo ha documentato evidenzialmente Marco De Stefanis, alla presentazione - a Milano - dell'ultimo Rapporto Nomisma.

Decreto Ministeriale contrattazione e calendario contratti

La *Gazzetta ufficiale* ha pubblicato il Decreto ministeriale (in vigore dal 6 aprile) previsto dalla legge 431/98 concernente i contratti del "canale agevolato", i contratti transitori ed i contratti per studenti universitari. Il testo dello stesso (e dei relativi contratti-tipo, allegati) è stato immediatamente inviato dalla Confedilizia centrale a tutte le Associazioni territoriali e Delegazioni, ove può essere consultato dai soci.

A seguito delle scelte effettuate dallo stesso (col recepimento della Convenzione nazionale che aveva a sua volta recepito l'Accordo Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat) è da aggiornarsi il "calendario dei contratti" pubblicato da *Cn* dello scorso mese. Ecco, di seguito.

Contratti canale cd. libero: già stipulabili

Contratti "canale agevolato": stipulabili dopo l'Accordo locale della Confedilizia con i sindacati inquilini (per l'individuazione delle zone e dei canoni e la definizione dei contratti-tipo).

Contratti transitori ordinari: stipulabili dopo l'Accordo locale della Confedilizia con i sindacati inquilini (per l'individuazione delle fattispecie e la definizione dei contratti tipo).

Contratti transitori per studenti universitari: stipulabili dopo l'Accordo locale tra Confedilizia e sindacati inquilini (per la definizione dei canoni e dei contratti tipo).

Per i Comuni per i quali non sia stato stipulato un Accordo territoriale, varrà - per il "canale agevolato" - l'apposito Decreto ministeriale sostitutivo (la cui emanazione è prevista entro la metà luglio). Lo stesso Decreto varrà - in mancanza di accordi - anche per la definizione dei contratti tipo dei contratti transitori ordinari in tutti i Comuni italiani oltre che per la definizione dei canoni di questi contratti nei Comuni capoluogo o nei Comuni confinanti con i Comuni metropolitani. Nessun Decreto sostitutivo degli accordi locali è previsto per i contratti degli studenti universitari.

Contratti transitori: si volta pagina

Secondo l'art. 5 comma 1 della legge n. 431/1998, ora sarà possibile stipulare contratti transitori anche in relazione alle esigenze del proprietario-locatore. È uno dei tanti miglioramenti ottenuti con la nuova legge che, non adeguatamente considerati al momento della sua emanazione, mostreranno la loro utilità in sede di applicazione quotidiana, quando sarà chiaro che attraverso lo strumento dei contratti temporanei, ora perfettamente leciti, sarà possibile dare adeguata tutela alle esigenze del locatore che in passato erano state affidate a forme anomale di contratti (foresterie, usi turistici più o meno impropri) che erano stati uno dei principali focolai di contenzioso. Ed una responsabilità non secondaria in questa giungla contrattuale irregolare deve essere attribuita alle agenzie di mediazione, le quali pur di favorire interessatamente la stipulazione di contratti, spesso portavano il locatore a sottoscrivere modelli contrattuali del tutto irregolari.

Ora l'Accordo stipulato da Confedilizia e dalle associazioni di conduttori Sunia, Sicet e Uniat (e recepito nel Decreto Ministeriale) prevede la possibilità di stipulare contratti di durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi, condizionati a particolari esigenze del proprietario che devono essere specificate nel contratto e, attenzione, da confermare espressamente prima della scadenza.

Si immagini la stipulazione di un contratto di breve durata in vista di un parente che deve far ritorno dall'estero, di un figlio che deve sposarsi o simili casi di necessità. In questi casi il motivo della necessità dell'appartamento una volta scaduto il termine contrattuale, deve essere espressamente indicato nel contratto e soprattutto deve essere confermato prima della scadenza. Diversamente il contratto ricadrà nella ordinaria disciplina quadriennale, con possibilità di rinnovo automatico per ulteriori quattro anni. Si deve anche tenere presente che in caso di mancata destinazione dell'appartamento all'uso previsto, scatterà una sanzione pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione.

Si tratta di una soluzione che tiene conto in modo equilibrato degli interessi delle parti e soprattutto dei gravi danni che i locatori hanno subito in passato, quando sono stati costretti dalla rigidità della disciplina legale a fare ricorso a forme contrattuali atipiche, spesso sconosciute dalla magistratura e che hanno determinato la restituzione di canoni per importi anche notevoli.

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

Esiste un Elenco ufficiale dei Comuni ad alta tensione abitativa?

"Ufficiale", no. Il Governo (benché da tempo sollecitato in sede parlamentare - specificatamente, dall'on. Foti) non ha infatti provveduto. Vi ha allora provveduto la nostra organizzazione con l'ausilio del Touring Club. La legge prevede infatti che rientrino nella considerata categoria di Comuni quelli confinanti con le c.d. aree metropolitane, oltre che i capoluoghi di provincia (tali al momento - 1988-89 - del provvedimento che li ha identificati, ma anche tali divenuti successivamente, deve ritenersi) e quelli di cui a particolari elenchi approvati dal Cipe. Ma, finora, non esisteva alcun Elenco - né ufficiale né privato - che considerasse i Comuni confinanti. Gli interessati possono avere informazioni sui Comuni rientranti nella categoria rivolgendosi ad una delle 191 sedi territoriali della Confedilizia o alla sede centrale della nostra organizzazione.

A tenore dell'art. 6 della nuova legge, è obbligatorio avviare trattative con gli inquilini soggetti a sfratto?

Riteniamo di no. In ogni caso, consigliamo ai locatori interessati ad ottenere la disponibilità del loro immobile - e come da modulistica già inviata alle Associazioni territoriali della Confedilizia - di esplicitare l'intenzione medesima ai conduttori (meglio: ex conduttori) a mezzo di lettera raccomandata, ad evitare ogni espediente dilatorio.

Il contratto-tipo Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat prevede che il conduttore possa recedere dal contratto per giustificati motivi così come prevede l'opzione sulla sublocazione (totale e parziale insieme). Il contratto tipo allegato alla convenzione nazionale prevede invece che il recesso possa aversi per "gravi" motivi e nulla dice per la sublocazione. Perché?

Sono le uniche due modifiche ai contratti-tipo dell'Accordo stipulato da Confedilizia con i sindacati inquilini (Accordo che ha permesso di concludere la convenzione in due giorni e di far così presto scattare le agevolazioni fiscali per i proprietari) ottenute dalle piccole Associazioni: che hanno così potuto dire di aver piantato qualche bandierina... che ne ricordasse l'esistenza. Ma si tratta di modifiche nocive. I "giustificati motivi" facevano infatti riferimento ad un fatto oggettivo, e non discrezionalmente valutabile dai giudici (che della norma concernente la gravità hanno fatto scempio). Quanto alla sublocazione, poi, la modifica apportata è ancora più nociva per la proprietà, e gli esponenti delle piccole associazioni non se ne sono accorti: ora, infatti, rinvia - cancellata la norma contrattuale che dava al proprietario la facoltà di concedere o non concedere la sublocazione, sia totale che parziale - l'art. 2 della legge dell'equo canone, che consente al conduttore di sublocare

Confedilizia: videoconferenza su novità riforma locazioni

Una videoconferenza con i dirigenti delle sedi territoriali della Confedilizia è stata organizzata con lo scopo di chiarire aspetti controversi della recente riforma delle locazioni. Da Roma il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, e gli esperti (prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'Università di Milano; avv. Nino Scipelliti e avv. Paolo Scalettaris, del Coordinamento legali Confedilizia; avv. Giorgio Spaziani Testa, dell'Ufficio studi Confedilizia) hanno risposto ai quesiti che man mano pervenivano dalle sedi periferiche collegate. Sono stati quindi trattati molteplici aspetti dibattuti della legge 431/98, dagli sfratti alle agevolazioni fiscali agli adempimenti tributari.

Oggetto di particolare attenzione è stato l'aggiornamento del canone: esso è lasciato alla libera determinazione delle parti nel cosiddetto primo canale, ossia nei contratti liberi, laddove l'accordo siglato tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat prevede un aggiornamento in ragione del 75% dell'indice Istat del costo della vita. Al riguardo il presidente della Confedilizia ha dichiarato: "Abbiamo ottenuto che la posizione dei sindacati, all'inizio negativa in radice a fronte di qualsiasi ipotesi di aggiornamento (che veniva contestato anche in punto di legittimità) si modificasse, così da accettare il principio medesimo dell'aggiornamento, sia pur contenuto nel 75% nel contratto tipo da noi sottoscritto". Il presidente Sforza ha sottolineato che l'accordo tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat per il primo canale è stato subito travasato nell'accordo per il secondo canale ed è infine diventato convenzione nazionale e decreto ministeriale che ha fissato le disposizioni per i contratti agevolati, quelli transitori, quelli universitari e le modalità per la concessione delle agevolazioni fiscali.

Altro punto controverso è stato quello della riduzione Ici: per favorire le locazioni dei ceti meno abbienti l'unica strada che i Comuni possono percorrere è quella dell'aliquota Ici agevolata, che la legge invita a stabilire sotto il minimo ordinario del 4 per mille. Si è poi notato che può essere attuata in qualsiasi momento la regolarizzazione degli obblighi tributari del locatore, necessaria al fine di ottenere le agevolazioni fiscali e la messa in esecuzione degli sfratti.

parzialmente l'immobile senza nessuna autorizzazione del proprietario. Per fortuna, le piccole associazioni non hanno potuto metter mano in altri punti: si sono limitate a sottoscrivere a quattro mani ciò che avevano, solo qualche giorno prima, criticato...

Quali meccanismi di aggiornamento del canone di locazione è possibile inserire nei contratti di locazione cd. "liberi", di cui all'art. 2, comma 1, della l. n. 431 del 1998?

Poiché l'art. 13 della l. n. 431 del 1998 si limita a stabilire che è nulla "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato", non sembra che in partenza vi siano restrizioni particolari, quanto ai diversi meccanismi che possono essere adottati per l'aggiornamento del canone, purché appunto il criterio di aggiornamento del canone, oltre a risultare dal contratto scritto e registrato, sia oggettivamente determinato in modo certo e non sia tale da lasciare desumere una violazione di norme imperative di legge (come, anzitutto, quelle relative alla durata del contratto: se, ad esempio, il criterio di "aggiornamento" fosse tale da comportare un brusco ed abnorme innalzamento del canone dopo uno o due anni, sarebbe chiara l'invalidità di una tale pattuizione la quale, piuttosto che quale pattuizione sul ca-

so comma 3 dell'art. 2 cit. lascia peraltro credere che, per chi scelga di stipulare questo tipo di contratto, il vincolo agli accordi collettivi locali, o in mancanza di essi il vincolo all'apposito decreto ministeriale, sussista indipendentemente dall'essere il proprietario o il conduttore iscritti alle organizzazioni rappresentative che si sono accordate tra loro in sede locale, ovvero in sede di convenzione nazionale.

Quando divengono efficaci gli accordi collettivi locali per la stipula dei contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 della l. n. 431 del 1998?

Un requisito indispensabile per l'efficacia degli accordi collettivi locali, in difetto della quale varranno i vincoli dettati con l'apposito decreto ministeriale, sembra quello, correlato proprio all'essere gli accordi medesimi operanti anche per i non iscritti alle organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori, della garanzia della loro effettiva conoscibilità. È perciò da ritenere che gli accordi collettivi locali possano esplicare i loro effetti solo dopo essere depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, "presso ogni comune dell'area territoriale interessata", ossia dell'"area territoriale" a cui gli accordi stessi si riferiscono, secondo quanto dispone il comma 3 dell'art. 2.

Quanto dispone la convenzione nazionale, come recepita dall'apposito decreto ministeriale, vincolerà, e con quali effetti, gli accordi locali per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2?

L'art. 4, comma 1, dispone che i "criteri generali" di cui all'atto ministeriale che recepisce la convenzione nazionale "costituiscono la base per la realizzazione degli accordi locali"; il che lascia pensare che gli accordi locali siano giuridicamente vincolati ai suddetti "criteri generali" nazionali; come, del resto, parrebbe anche consono alla natura di atto amministrativo pubblicistico dell'atto, contenente quei "criteri generali", con cui si conclude la procedura conseguente alla stipulazione della convenzione nazionale. Più complicata ed incerta è la risposta al quesito

medesimo, potrebbe essere interpretata come espediente per porre termine anticipatamente al rapporto, rispetto ai termini che la legge impone).

Chi sarà vincolato agli accordi collettivi definiti in sede locale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori?

Saranno vincolati agli accordi collettivi locali tutti coloro i quali, per libera scelta, stipuleranno i contratti cd. "agevolati" di cui al comma 3 dell'art. 2 della l. n. 431 del 1998, i quali, oltre alla minore durata, presentano per i proprietari il vantaggio dell'accesso ad agevolazioni fiscali. Il tenore dello stes-

Referendum abrogativo per il "canale agevolato"

Un gruppo di cittadini (che hanno eletto domicilio presso il Partito radicale di Roma) ha depositato in Cassazione la dichiarazione -prevista dalla legge - di voler promuovere un referendum (con conseguente raccolta delle necessarie firme) per l'abrogazione - in sostanza - del "canale agevolato" di contrattazione previsto dalla nuova legge sulle locazioni abitative.

In caso di esito positivo dell'eventuale referendum, l'effetto sarebbe quello che si potrebbero stipulare contratti solo di quattro anni più quattro. Verrebbero eliminate le agevolazioni Irpef, Irpeg e Registro sia per il "canale agevolato" che per i contratti per gli studenti universitari ed i Comuni non avrebbero più la possibilità di stabilire un'aliquota Ici anche inferiore al 4 per mille per favorire i contratti di cui al "canale agevolato".

to sugli effetti di una violazione della convenzione nazionale, come recepita in sede amministrativa, da parte degli accordi locali. Una soluzione potrebbe essere quella che, constatata l'invalidità dell'accordo locale, debba essere ritenuto vincolante, per chi stipula i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98, il disposto dell'atto ministeriale destinato a valere per il caso in cui manchino gli accordi locali medesimi. Poiché l'art. 13 sembra tuttavia enunciare tassativamente le ipotesi di nullità per contrarietà a norme imperative dei contratti stipulati secondo la legge 431/98, e poiché nel contempo il comma 4 dell'art. 13 cit. si limita a stabilire che "per i contratti di cui al

Il lato comico della convenzione

Ne abbiamo già trattato in un apposito articolo (Cn marzo), e ad esso rinviamo. Ma poiché continuano ad essere sollevate osservazioni in malafede, precisiamo anche questo. Che il documento sottoscritto dalle piccole associazioni della proprietà (ed inviato per fax al Sunia mentre la Confedilizia stava trattando per l'Accordo poi accettato da tutti) non prevedeva - neanche per il canale agevolato - alcun aggiornamento, e prevedeva invece l'istituzione in ogni fabbricato di un (oneroso) "libretto immobiliare". Per i contratti transitori - poi - i piccoli avevano accettato che il canone fosse quello contrattato per tutta Italia (invece che per i soli Comuni capoluogo ed i comuni confinanti con le aree metropolitane, come poi - e nonostante le "profferte" dei piccoli - la Confedilizia è riuscita ad ottenere).

comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale", si potrebbe anche sostenere che, fino a che la invalidità dell'accordo locale medesimo non sia puntualmente accertata in sede giudiziaria, i contratti stipulati sulla base di esso tra il singolo proprietario ed il singolo conduttore, ancorché in difformità dai "criteri generali" stabiliti a livello nazionale, rimangono operanti, a tutela del principio di buona fede.

Per quanto tempo si rinnovano tacitamente, se del caso, i contratti di cui al comma 1 dell'art. 2, dopo lo spirare della doppia scadenza (quattro anni più quattro anni)?

Se si parte dalla premessa che la legge 431/98 tende a ripristinare il

principio dell'autonomia privata, nell'ambito dei rapporti di locazione, in simile eventualità il rinnovo tacito dovrebbe essere per soli quattro anni, senza che vengano in rilievo le regole dell'art. 3 per la "prima scadenza"; ciò sia perché, se il principio-guida è quello dell'autonomia contrattuale, ogni vincolo imperativo stabilito dal legislatore dovrebbe essere di stretta interpretazione, sia perché, nel dubbio, si dovrebbe propendere per la soluzione che lascia le parti più libere nel pattuire le modalità del rapporto. Ciò potrebbe valere tra l'altro anche per i contratti rinnovatisi tacitamente di cui al comma 6 dell'art. 2, sebbene qui la questione sia più incerta, stante il rimando generico per cui questi contratti sono "disciplinati dal comma 1".

L'art. 1, comma 4 prescrive la forma scritta per la stipulazione dei contratti di locazione. Tale norma deve ritenersi applicabile anche alle locazioni non abitative?

Deve ritenersi che la disposizione in esame trovi applicazione esclusivamente per le locazioni abitative.

Ciò risulta evidente in primo luogo alla luce della considerazione generale che la legge 431/98 è destinata a regolare solamente le locazioni abitative ed in secondo luogo alla luce del fatto che lo stesso art. 1 della legge precisa con assoluta chiarezza (si veda al riguardo il primo comma dell'articolo) che con l'espressione "contratti di locazione" la legge intende identificare precisamente e solamente i "contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo".

La prescrizione della forma scritta per la stipulazione dei contratti di locazione e di cui al comma 4 dell'art. 1 concerne solamente il contratto di locazione oppure anche gli atti preparatori e strumentali rispetto a questo?

La previsione della necessità della forma scritta per la stipulazione del contratto di locazione comporta a sua volta quale necessaria conseguenza in base ai principi generali che anche per tutta una serie di ulteriori atti legati al contratto stesso debba ritenersi imposta la forma scritta.

Dovranno infatti essere stipulati in forma scritta, oltre al contratto definitivo e principale, anche molti negozi preparatori o strumentali al contratto di locazione. Tra l'altro:

- il contratto preliminare del contratto di locazione dovrà avere la forma scritta (cioè in base alla espressa previsione dell'art. 1351 c.c.);
- la procura a stipulare un contratto di locazione dovrà essere rilasciata in forma scritta (art. 1392 c.c.);
- anche la ratifica dell'eventuale stipulazione del contratto di locazione da parte di un procuratore privo del potere di rappresentanza dovrà avere la forma scritta (art. 1399 c.c.);
- nel caso poi di contratto di locazione per persona da nominare sia l'atto di

nominare del terzo sia l'atto di accettazione del nominato dovranno avere la forma scritta (art. 1403 c.c.);

- lo stesso contratto di mandato (pur senza rappresentanza) a concludere un contratto di locazione dovrà avere la forma scritta;
- del pari la forma scritta dovrà ritenersi necessaria per l'atto di risoluzione consensuale del contratto;
- ogni eventuale patto aggiunto al contratto scritto di locazione dovrà avere anch'esso la forma scritta.

Il comma 5 dell'art. 14 prevede l'ipotesi dell'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, a seguito di pretesa del locatore, in violazione della previsione del comma 4 dell'art. 1. In questo caso il conduttore può agire giudizialmente per l'accertamento dell'esistenza del rapporto locatizio e per la determinazione giudiziale del canone entro i limiti fissati per i canoni relativi alle locazioni del secondo binario. L'ipotesi considerata deve ritenersi solamente quella in cui vi sia stata pressione da parte del lo-

Colossale granchio

In occasione del rinvio della riforma della tassazione della casa, una piccola associazione della proprietà ha sostenuto (e qualche giornale minore - non accortosi della "papera" - ha ripreso la cosa) che il rinvio stesso avrebbe influito - ritardandolo e compromettendolo - sul decollo del "canale agevolato" delle locazioni abitative previsto dalla legge 431/98.

Si tratta di un colossale granchio.

Il rinvio della riforma della fiscalità immobiliare è infatti dovuto al fatto che la revisione catastale degli estimi e del classamento sarà pronta solo fra anni. Ma questo, intanto, non influisce sulla delimitazione delle "microzone catastali" (che doveva essere fatta dai Comuni entro il febbraio scorso e che è tutt'altra cosa da estimi e classi). E quand'anche ciò fosse, in ogni caso non avrebbe nulla a che fare col "canale agevolato" delle locazioni. Per quest'ultimo, infatti, il D.M. 5.3.99 prevede che le zone per l'applicazione dei differenti canoni contrattuali siano individuate dalla contrattazione tra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquinato solamente "avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie". E se le microzone non ci sono, se ne fa a meno. All'evidenza per tutti (meno che per quella piccola associazione...).

catore o deve invece ritenersi ogni ipotesi di stipulazione di rapporto di locazione in forma non scritta?

La formulazione della norma (che fa riferimento solamente ai "casi", nei quali il locatore abbia "preteso" la "instaurazione di un rapporto di locazione di fatto") porta ad affermare che essa concerne esclusivamente l'ipotesi di vera e propria coazione o imposizione da parte del locatore.

Deve essere osservato che del resto il legislatore, ove avesse inteso fare riferimento ad ogni ipotesi di stipulazione di contratto verbale di locazione, lo avrebbe molto semplicemente detto nella norma, senza fare ricorso ad una formula così specifica, diretta ad individuare una fattispecie assai particolare.

Alla luce di quanto ora osservato va poi detto, in ordine al contenuto ed all'onere della prova circa la "pretesa" del locatore di instaurazione del rapporto di fatto, che, escluso che nel caso di contratto non scritto, la coazione o la pressione (la "pretesa") da parte del locatore si presuma (è la stessa formulazione della norma che porta ad escludere una tale presunzione), deve ritenersi che il conduttore che affermi che tale "pretesa" sia intervenuta e che intenda farne valere nel giudizio le conseguenze previste dalla norma sarà gravato dal relativo onere probatorio.

Secondo l'art. 13, comma 1, è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. È possibile una registrazione tardiva corrispondendo le sanzioni e gli interessi, ma con effetto ex tunc?

Quando la legge si riferisce al pagamento dell'imposta di registro (in generale si veda l'art. 13, comma 6), viene richiamato l'intero ordinamento di quel tributo. Poiché la registrazione tardiva con pagamento di soprattasse e interessi, sana *ex tunc* l'illecito tributario posto in essere tanto dal locatore quanto dal conduttore, si elimina contestualmente ogni possibile interferenza negativa della disciplina tributaria, con l'esercizio dei diritti del locatore. È inutile obiettare, come pure da qualche parte è stato fatto (Pretore Verardi al Convegno di Bologna; peraltro con argomentazione non giuridica), che nessun conduttore eserciterà i suoi diritti se sa che il locatore potrà sanare con effetti *ex tunc*, in quanto tutte le interferenze tributarie stabilite dalla legge 431/98 non sono previste nell'interesse del conduttore ma dell'Amministrazione finanziaria, e questa ha raggiunto le sue finalità anche con la registrazione tardiva.

È possibile per i contratti di cui all'art. 2, comma 1, prevedere un canone c.d. scalettato? Ed in quali limiti?

Non vedo nessuna difficoltà alla pattuizione nei contratti liberi di un canone differenziato ed in crescita nel

Nuova legge sulle locazioni abitative - Videoconferenza

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

tempo, con la sola limitazione che non si tratti di un abuso contrattuale diretto ad impedire il rinnovo quadriennale al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 1, come accadrebbe se si prevedesse un canone elevato in modo anomalo per il secondo periodo quadriennale.

Per i contratti previsti dall'art. 1, comma 2, ma anche per quelli previsti dall'art. 2, commi 3 e 5, quando è possibile per il conduttore dare disdetta: alla scadenza del quadriennio ovvero del triennio, ovvero in ogni momento per giustificati motivi?

Effettivamente l'art. 3 non prevede possibilità di recesso da parte del conduttore, ma tale facoltà potrà essere prevista nei contratti individuali previsti dall'art. 2, comma 1, e nelle convenzioni locali (e successivamente anche nei contratti individuali) per i contratti di cui al comma 3.

La dichiarazione di regolarità fiscale, prevista quale condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio all'art. 7, è limitata ai titoli esecutivi per fine locazione abitativa, ovvero anche a titoli diversi ma sempre nel settore della locazione abitativa, ovvero a tutti i titoli di rilascio?

Sono prevedibili tentativi di interpretare l'art. 7, con estensione della necessità della dichiarazione di regolarità fiscale anche alle ipotesi afferenti addirittura agli usi diversi. Peraltro la collocazione della norma nell'ambito della disciplina delle locazioni abitative, dovrebbe necessariamente limitarne l'operatività.

Qualora il rapporto locativo sia cessato per disdetta, dovendo iniziare un procedimento esecutivo sarà necessaria ancora la registrazione anche ai soli fini di cui all'art. 7?

Sulle istanze della Confedilizia volte a chiarire la permanenza (o non permanenza) dell'obbligazione tributaria di registrazione **dopo** la scadenza del rapporto contrattuale, l'Amministrazione delle finanze non si è ancora pronunciata. I principi dell'imposta di registro escludono l'obbligo di registrazione dell'indennità dovuta ex art. 1591 c.c., ma non si può escludere un'interpretazione tendente ad estendere l'obbligo tributario alle locazioni di fatto (la distinzione tra rapporti locativi *de jure* e *de facto* è presente da tempo nella giurisprudenza della Corte di Cassazione). Appare consigliabile registrare - in caso di necessità di esecuzione - anche tardivamente.

In quale forma e con quale strumento processuale il conduttore può contestare l'incompletezza delle dichiarazioni del locatore rese ai sensi dell'art. 7, o l'eventuale sospetta inesattezza e con quali effetti? Ed inoltre potrebbe assumere rilievo la circostanza che l'eventuale inesattezza sia incolpevole, ovvero colposa e non dolosa?

L'incompletezza delle dichiarazioni del locatore può essere contestata dal conduttore con l'opposizione agli atti esecutivi e, se si tratta di carenze non formali ma sostanziali, mediante l'opposizione all'esecuzione. Trattandosi di norma nell'interesse dell'Amministrazione

finanziaria e non del conduttore, è da escludere, nel caso di dichiarazione formalmente completa, l'ammissibilità di un'opposizione fondata su presunti illeciti fiscali del locatore. In tal caso resta pur sempre al conduttore, ma non si sa a quale finalità, la possibilità di esposti all'Amministrazione finanziaria (facoltà peraltro esistente anche oggi). Questo vale a giustificare la tesi dell'assoluta irrilevanza di inesattezze nella dichiarazione da parte del locatore, specie se incolpevoli.

In caso di acquisto di un appartamento nel 1997, come può l'acquirente, sempre ai fini di cui all'art. 7, essere a conoscenza dei dati della denuncia Ici effettuata dal suo dante causa nel 1994? E può l'acquirente giustificarsi affermando di non avere ricevuto tali dati?

Ad *impossibilia nemo tenetur*, e quindi in caso di acquisto dell'immobile successivo al 1994, il locatore a nostro parere dovrà dichiarare di trovarsi nell'impossibilità di disporre dei dati relativi alla denuncia Ici.

La forfettizzazione del risarcimento di cui all'art. 1591 c.c. prevista nella misura del 20% dell'ultimo canone dall'art. 6, comma 6, è contestabile sotto il profilo della sua possibile incostituzionalità?

La forfettizzazione del risarcimento per il ritardato rilascio disposta dall'art. 6, comma 6, presenta gravi sospetti di incostituzionalità poiché, in sostanza, il patrimonio del locatore viene depauperato *ope legis* di un suo elemento quale il diritto di credito al risarcimento già presente nel patrimonio in attuazione dei correnti criteri di determinazione tanto del lucro cessante, quanto del danno emergente. È consigliabile peraltro sollevare la questione in presenza di condizioni positive da valutarsi prudentemente da parte del legale, ed in cause relative a fattispecie nelle quali la prova del danno sia già raggiunta ovvero sia incontestabile.

Da quando può avere effetto la maggiorazione dell'Ici che eventualmente i Comuni adottino nel corrente anno, per gli immobili per i quali non risultino essere stati registrati i contratti di locazione da almeno due anni? E più esattamente, agli effetti del raggiungimento del limite dei due anni, vale anche il 1998 nel quale l'obbligo di registrazione era già generalizzato e quindi l'inasprimento dell'Ici, qualora previsto nelle delibere comunali, potrà avere concreto effetto a partire dall'anno 2000, ovvero dal 2001 (nel primo caso con effetto di retroattività della legge)?

La legge di regola dispone solo per l'avvenire, quindi - a prescindere dalla circostanza che la generalizzazione dell'obbligo di registrazione parte dal 1998 - il biennio di non registrazione agli effetti dell'applicazione dell'inasprimento della aliquota sarà costituito dagli anni 1999 e 2000, con la conseguenza che gli inasprimenti non potranno partire che dall'anno 2001. Le deliberazioni dei Consigli comunali che anticipassero inasprimenti a partire dal corrente anno sarebbero, a nostro parere, illegittime.

da il *Giornale* 28.2.99 e 28.3.99 (rubrica domenicale del Presidente confederale)

CONFEDILIZIA SERVIZI



L'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa (il primo completo, predisposto dalla Confedilizia) è stato pubblicato integralmente su *Italia Oggi* (vedi sopra) ed è consultabile al sito Internet di *24Ore* (vedi sotto) oltre che su quello di *Repubblica*



L'insero PG di *ItaliaOggi* 7 ha pubblicato il contratto tipo per le locazioni libere concordato dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat e la Tabella oneri accessori (ripartizione tra locatore e conduttore) concordata dalle stesse Organizzazioni, rispettivamente a rappresentanza della proprietà e dell'inquilinato

INTERNET

Decreto ministeriale e contratti tipo

Il Decreto ministeriale per il "canale agevolato", i contratti transitori ed i contratti per studenti universitari è leggibile - unitamente ai contratti-tipo - al sito del Ministero dei Lavori Pubblici: www.ll.pp.it

Immobili dello Stato in vendita

Il sito del Ministero delle Finanze (www.finanze.interbusiness/territor/demania) informa periodicamente sugli elenchi degli immobili statali in vendita nonché sugli avvisi di gara e le modalità di partecipazione. Aggiornamento ogni 15 giorni.

Immobili Inpdai da affittare

Al sito www.inpdai.it sono specificati gli immobili che l'Inpdai offre in locazione a Roma: 9 di pregio e 48 "normali", di cui viene fornito indirizzo, metratura, canone mensile, oneri accessori complessivi, eventuali posto auto o box. Allo stesso sito sono anche illustrate le modalità di presentazione delle domande di locazione ed i relativi facsimili nonché i criteri di assegnazione per ogni tipologia di alloggio. Consultabile, inoltre, l'elenco degli immobili riservati agli sfrattati e quelli riservati alle Forze dell'ordine in mobilità.

Per controllare il tuo deputato

Il sito della Camera dei Deputati (www.camera.it) riporta fra l'altro, per ogni deputato, l'elenco delle proposte di legge presentate dal medesimo.

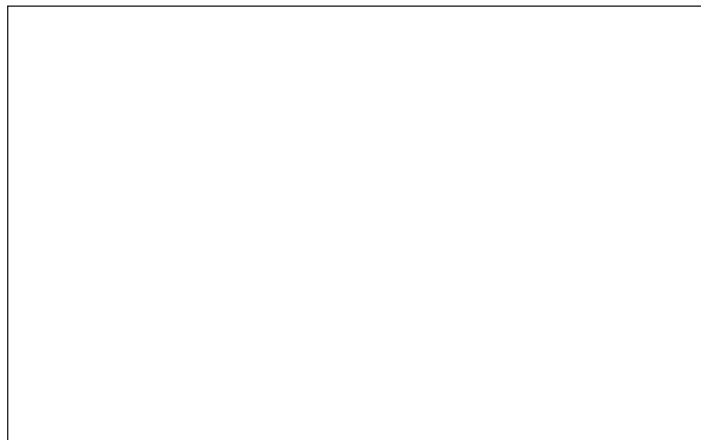
Difende l'Ici

Un partito che vuole governare non può chiedere l'abolizione dell'Ici, popolare a dirsi ma impossibile a farsi: se si pensa di candidarsi a governare abolendo l'Ici, ci si candiderebbe alla bancarotta piuttosto che al buon governo.

Francesco Rutelli,
sindaco di Roma,
AdnKronos, 5.3.'99

Ma non ci potrebbe proprio essere un'altra imposta, meno ingiusta?

Nuovo convegno locazioni, nuovo successo



Il Presidente confederale apre, al tavolo coi relatori, il convegno



Un aspetto del folto pubblico che ha gremito la sala-convegno

Vivo successo (di studio e di pubblico) del nuovo Convegno sulla recente legge per le locazioni abitative organizzato - dopo quello di gennaio - dalla nostra Organizzazione, a Piacenza. In particolare, l'ultimo Convegno (svoltosi alla vigilia dell'emanazione dell'apposito Decreto ministeriale) ha trattato dei contratti del "canale agevolato", dei contratti transitori e di quelli per studenti universitari.

Dopo l'introduzione del Presidente confederale, le relazioni sono state svolte dal prof. Vittorio Angiolini - ordinario all'Università di Stato di Milano - e degli avv.ti Paolo Scalettaris e Nino Scripelliti. Gli aspetti tributari di questi contratti sono stati illustrati dall'avv. Giorgio Spaziani Testa, del Centro studi confederale. Al termine, come di consueto, le risposte ai quesiti dei partecipanti.

Le relazioni di entrambi i Convegni saranno quanto prima stampate dalla *Confedilizia edizioni*.

Confedilizia all'Anci: vedremo quanti comuni applicheranno Ici agevolata per locazioni

La Confedilizia ha replicato ad una nota dell'Anci-Associazione nazionale Comuni italiani, a proposito della polverizzazione delle aliquote dell'Ici nei Comuni italiani.

Così ha dichiarato il presidente dell'Organizzazione dei proprietari di casa Corrado Sforza Fogliani:

"L'Anci asserisce che la giungla di aliquote, riduzioni, agevolazioni Ici in cui si disperde l'incolpevole cittadino che voglia pagare l'imposta è nient'altro che il frutto del federalismo fiscale. Abbiamo però subito pronto uno strumento per provare se si tratti di federalismo fiscale o di fiscalismo federale: è quello della facoltà concessa ai Comuni dalla recente legge di riforma delle locazioni abitative di deliberare un'aliquota Ici agevolata, anche sotto il 4 per mille, a favore dei proprietari che lochino sulla base degli accordi territoriali. Dopo il 31 marzo (termine previsto per deliberare in materia di imposte e tasse locali) si potrà sapere quanti sono i Comuni che si sono avvalsi della sola e concreta possibilità che essi hanno di agevolare la locazione a favore dei ceti meno abbienti. Si vedrà allora se il federalismo fiscale debba continuare a funzionare solo all'insù, con imposizioni che finora sono sempre salite (e quindi ai danni dei cittadini), o non possa invece agire anche all'ingiù, con imposizioni diminuite (e quindi a favore dei cittadini)".

Novità per la casa nel Mod. 730/99

È stato approvato, con il decreto del Ministero delle Finanze 2 marzo 1999, il modello 730/99, concernente i redditi del '98, con le relative istruzioni. Il modello deve essere presentato entro il 30.4.'99 ai sostituti di imposta (quei datori di lavoro o enti pensionistici che, caduto l'obbligo di prestare assistenza, abbiano autonomamente scelto di fornirla), ed entro il 31.5.'99 ai Centri autorizzati di assistenza fiscale (Caaf). Fra le modifiche rispetto alle edizioni precedenti si segnalano quelle riguardanti gli immobili.

Canoni non percepiti (art. 8, comma 5, l. 431/98)

Viene fornita qualche indicazione utile all'applicazione della norma contenuta nell'ambito della riforma delle locazioni abitative, che è intervenuta sulla regola generale, fissata dall'art. 23, comma 1, del Testo unico delle imposte dirette, secondo la quale i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei titolari; regola che obbligava il proprietario di un immobile locato ad un soggetto che non provvedeva al pagamento del canone, a dichiarare ugualmente il reddito nominalmente ricavato dalla locazione e a versare la relativa imposta.

La nuova disciplina prevede che 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; per le imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

Le istruzioni del Ministero delle Finanze al Mod. 730/99 contengono tre affermazioni di rilievo a proposito di questa disposizione:

- 1) l'efficacia della norma viene riferita al 1998 senza alcun riferimento alla data di entrata in vigore della legge;
- 2) si precisa che il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto deve essersi concluso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi;
- 3) si afferma che "la rendita catastale deve essere comunque assoggettata a tassazione".

Quest'ultima affermazione, non motivata, non risulta convincente (e la Confedilizia sta già studiando le iniziative del caso). La situazione che si determina in capo al proprietario che non riscuote i canoni di locazione ma che vede il proprio immobile occupato dall'inquilino moroso non è infatti equiparabile ad alcuna delle fattispecie che giustificano la tassazione dell'im-

mobile su base catastale. Egli, infatti, si trova in una condizione che può essere assimilata, di fatto, a quella del nudo proprietario, considerato che non abita l'immobile e non potendo affermarsi che lo abbia a disposizione.

Altrettanto, per quanto attiene al richiamo al solo procedimento di convalida (ripreso dalla legge). Riteniamo che all'ordinanza di convalida debba essere assimilata la sentenza passata in giudicato (che ha la stessa caratteristica della definitività).

Le istruzioni al Mod. 730/1999 prevedono anche le modalità per l'utilizzo del credito d'imposta per i canoni non percepiti, regolato dal secondo periodo della nuova disposizione.

Il Ministero delle Finanze precisa che per determinare il credito d'imposta è necessario riliquidare la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per i quali siano state pagate maggiori imposte per effetto di canoni non riscossi e quindi calcolare le imposte sull'importo di tali versamenti superiori. Nel calcolo, si chiarisce, deve tenersi conto di eventuali rettifiche ed accertamenti operati dagli uffici e dell'Ilor pagata fino al 1992, mentre non rileva quanto pagato ai fini del contributo al Servizio sanitario nazionale.

Le istruzioni chiariscono infine che in caso di successiva riscossione totale o parziale dei canoni per i quali si è usufruito del credito d'imposta, il proprietario sarà obbligato a dichiarare tra i redditi soggetti a tassazione separata (salvo opzione per la tassazione ordinaria) il maggior reddito imponibile.

Riacquisto della "prima casa" (art. 7, commi 1 e 2, l. 448/98)

Nell'ambito del Quadro B (Variazioni dei redditi dei fabbricati) è stato previsto un rigo (B11) per indicare l'ammontare del credito di imposta spettante ai soggetti che abbiano acquisito, a partire dal 1°.1.'99, un immobile godendo delle agevolazioni "prima casa", sempreché l'acquisto sia avvenuto entro un anno dalla vendita di altro immobile acquistato usufruendo delle medesime agevolazioni e che nell'atto di acquisto del nuovo immobile tali soggetti abbiano chiesto di voler utilizzare il credito d'imposta, specificando di non utilizzarlo in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto stesso. L'agevolazione - spiegano le istruzioni - non si applica se si sia "decaduti dal beneficio prima casa".

La detrazione del 41% (art. 1, commi 1-7, l. 449/97)

È stata inserita una Sezione III nell'ambito del Quadro E (Oneri e spese) per indicare le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali spetta la

detrazione del 41%. La detrazione d'imposta può essere ripartita in 5 o in 10 quote annuali di pari importo con scelta irrevocabile.

Di rilievo, nell'Appendice illustrativa dell'agevolazione, vi è la precisazione su un aspetto che sin da subito ha formato oggetto di dubbi interpretativi, quello relativo alla possibilità di godere della detrazione per le spese relative all'acquisto di autorimesse. Sul punto, le istruzioni affermano che "possono usufruire della detrazione anche gli acquirenti di box e posti auto pertinenziali; in tal caso, tuttavia, la detrazione compete esclusivamente con riferimento alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse siano comprovate da attestazione rilasciata dal venditore".

Mutui per la costruzione della "prima casa" (art. 3, comma 1, l. 449/97)

È stato previsto un rigo (E7 del quadro E) per indicare, fra gli oneri per i quali è riconosciuta la detrazione d'imposta del 19%, gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti nel '98 per la costruzione di immobili da adibire ad abitazione principale, detraibili fino ad un importo massimo di 5 milioni di lire.

Le istruzioni indicano alcune regole per poter usufruire del beneficio, fra cui:

- il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi prima o dopo la data di inizio dei lavori;
- l'immobile deve essere adibito a "prima casa" entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- la detrazione non spetta se i lavori finiscono oltre il termine previsto dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile (salvo proroga);
- occorre conservare, esibire o, a richiesta, trasmettere le quietanze di pagamento degli interessi passivi, la copia del contratto di mutuo, la documentazione che provi le spese.

Rinegoziazione del mutuo "prima casa" art. 7, commi 3 e 4, l. 448/98)

È stata inserita la novità con la quale si è stabilito che in caso di rinegoziazione di un contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale permane il diritto a fruire della detrazione spettante al momento della stipula dell'originario contratto, se sono rimasti invariati parti contraenti (anche se il proprietario è cambiato a seguito di accollo) e cespite immobiliare e se l'importo del mutuo risulta non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare alla data di rinegoziazione del contratto.

AL MINISTERO

Beneficiaria di associazioni...

Gira e rigira, ben 20 (dicesi, venti) sono state le associazioni - tutte magnanimamente convocate al Ministero dei Lavori Pubblici - che hanno aderito alla Convenzione nazionale (prevista dalla legge) che aveva fatto proprio l'Accordo stipulato per il "canale agevolato" - dalla Confedilizia, in rappresentanza della proprietà piccola e grande, e dai sindacati inquilini Sunia-Sicet-Uniat.

Davvero un beneficiata in grande stile. Senza pensare a pressioni politiche da destra e da manca, è certo che sono sconosciuti i precisi criteri con i quali si è accertata la rappresentatività. Sono state convocate associazioni che non si sa neppure se rappresentino i proprietari o gli inquilini (tant'è che i giornali hanno fatto confusione al loro proposito). Qualche associazione - ha detto un maligno - per trovare un altro iscritto oltre chi è andato al Ministero, dovrebbe mettere quest'ultimo davanti allo specchio...

L'Inpdap sceglie "Canale agevolato"

Sugli affitti l'Inpdap sceglie la strada del canale agevolato. È "politically correct" nei confronti dei sindacati ed economicamente più conveniente per le agevolazioni fiscali che garantisce. A disegnare la bontà della scelta alla luce della recente riforma degli affitti, è stata una relazione della Direzione centrale del patrimonio e degli approvvigionamenti inviata in questi giorni al Cda dell'istituto.

"Poiché è impensabile - si legge nella relazione - che gli enti pubblici che detengono un così rilevante patrimonio immobiliare possano comunque determinare un canone libero prescindendo da qualsiasi tipo di accordo con le organizzazioni sindacali, la scelta del canone concertato appare quella più rispondente". L'opzione inoltre ha, rispetto al canone libero, "il sicuro beneficio delle agevolazioni fiscali, non sottovalutando l'ulteriore beneficio derivante dalla riduzione dell'aliquota Ici prevista dalla norma".

Secondo gli ultimi dati dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare, gli immobili di proprietà dell'istituto dei dipendenti pubblici valgono, a valore di mercato, circa 19.270 miliardi. Il patrimonio più consistente è concentrato tra Roma, con un valore di 9.173 miliardi, e Milano 3.140 miliardi.

Approvato il modello Ici

Sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 68 del 23.3.'99 è stato pubblicato il modello di dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 1998 e le relative istruzioni (d.m. 12.3.'99). L'obbligo della presentazione della dichiarazione - il cui termine, legato a quello della dichiarazione dei redditi, è fissato al 31.7.'99 - incombe relativamente agli immobili acquistati nel corso dell'anno '98 e a quelli per i quali, durante lo stesso anno '98, si sono verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato.

Le istruzioni elaborate dal Ministero delle Finanze recepiscono quest'anno le novità introdotte, con effetto dal '98, ad opera del d.lgs. 15.12.'97, n. 446. In particolare, l'art. 58 del provvedimento ha esteso dal '98 la soggettività passiva Ici al superficiario ed enfiteuta, nonché al locatario finanziario.

Con riferimento alle diverse fattispecie, l'assunzione della soggettività passiva Ici si realizza a decorrere dalla data della concessione del diritto reale di superficie sull'area, della concessione del diritto reale di enfiteusi sul suolo, ovvero della stipula del contratto di locazione finanziaria, qualora tali diritti siano acquisiti successivamente al 31.12.'97; mentre si realizza a decorrere dal 1°.1.'98, qualora i diritti siano stati acquisiti anteriormente a quest'ultima data.

Fa eccezione il caso in cui il contratto di locazione finanziaria si riferisca ad un fabbricato il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art.5 del d.lgs. 504/92 (i fabbricati del gruppo catastale D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati); in tal caso (ferma restando l'assunzione della soggettività passiva in capo al locatario finanziario a decorrere dal 1°.1.'98 per i contratti stipulati antecedentemente a tale data) se il contratto è stato stipulato successivamente al 31.12.'97, la soggettività passiva si trasferisce dal locatore al locatario finanziario a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto (pertanto, ai fini della dichiarazione di quest'anno, se la stipula del contratto è avvenuta nel '98, la soggettività passiva per il '98 continua a rimanere in capo al locatore finanziario, mentre a decorrere dal '99 soggetto passivo sarà il locatario finanziario).

Per quanto concerne il diritto di superficie, il Ministero afferma che nulla è cambiato, con l'art. 58, per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il fabbricato, posto che il concessionario che ha realizzato la costruzione è sogget-

to passivo Ici relativamente alla stessa, in quanto ne è proprietario.

L'innovazione si ha, invece, per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il suolo, che va dalla costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, fino a quella di utilizzo del fabbricato.

Per gli anni di imposta antecedenti al 1998 soggetto passivo per tale suolo era il proprietario con diritto di rivale sul superficiario, con la conseguenza che, laddove il proprietario fosse il Comune e il suolo insistesse sul suo territorio, non es-

sendo il Comune soggetto Ici di se stesso e quindi non potendo esser rivale, si verificava un'esclusione da imposizione del suolo. A partire dall'anno 1998, invece, soggetto passivo Ici per il suolo concesso in superficie è il superficiario e, quindi, in particolare, la cooperativa edilizia concessionaria del diritto di superficie su aree di proprietà comunale.

Quest'ultima è un'interpretazione più volte ribadita dal Ministero delle Finanze, ma che è stata confutata da diverse pronunce di segno contrario da parte delle commissioni tributarie di merito.

Un'opera buona

Chiediamo di inviare un biglietto da visita al seguente indirizzo:

Master Gary Richards
30 Selby road
Carshalton
Surrey-England

Gary ha sette anni ed è affetto da cancro in fase terminale. La sua aspirazione è di essere inserito nel Guinness dei primati per la più ricca collezione di biglietti da visita. La celerità è di estrema importanza.

DALLE RIVISTE...

Consorzi di Bonifica, tra pubblico e privato Ancora sul trasferimento degli immobili vincolati

"L'impianto in regola diventa un obbligo" è il titolo dell'articolo che Patrizia Vassallo scrive su *Gente Money* (n. 3/99), con intervista anche al Responsabile del Gruppo di lavoro tecnico della Confedilizia, Vigne. Sullo stesso numero della stessa rivista, Saverio Fossati e Anna Zarini scrivono delle case per le vacanze.

Su *Amministrare immobili* (n. 35/99) documentato articolo di Luciano Ferrari su "L'amministratore tra finanziaria '98 e finanziaria '99".

Giuseppe Manfredi pubblica un approfondito studio sulla "potestà legislativa sui consorzi di bonifica di fronte all'intreccio tra pubblico e privato" sulla rivista *Le Regioni* (n. 1/99).

"Le spese di gestione degli immobili in locazione" è l'argomento che Franco Guazzone tratta su *Consulente Immobiliare* (n. 603/99). Sul successivo numero della stessa rivista, Giovanni Turola tratta dei diritti del condominio nel recupero dei sottotetti.

Della contrastata giurisprudenza in ordine all'illegittima occupazione di un terreno agricolo tratta Arrigo Varlaro Sinisi su *l'ufficio tecnico* (n. 1/99).

"Una legge mal redatta": questo il titolo del commento che Vincenzo Cuffaro dedica alla nuova legge sulle locazioni abitative su *Corriere giuridico* (n. 2/99).

Da *il fisco* (n. 9/99) segnaliamo lo studio di Nicola Pollari (Alcune riflessioni a distanza sulla detrazione del 41 per cento per spese di ristrutturazione edilizia) e quello di Giancarlo Tomasin e Gianandrea Todesco (Sugli effetti delle variazioni delle rendite catastali). Per il successivo numero della stessa rivista segnaliamo lo studio di Maurizio Ferri e Gabriele Troise sui riflessi fiscali della nuova legge per la locazione.

Giurisprudenza delle imposte (n. 6/99) pubblica una decisione della Commissione tributaria centrale sull'imponibilità delle spese corrisposte ai dipendenti per rimborso alloggio.

Su *le leggi illustrate* (n. 3/99) adeguata illustrazione della nuova legge per le locazioni, con particolare riferimento ai contratti a canoni agevolati, ai contratti transitori ed a quelli per studenti universitari.

Fabio Marsilio pubblica su *I Comuni d'Italia* (n. 2/99) uno studio sull'alienazione di beni immobili di interesse storico e artistico da parte di comuni e province.

"Sulla natura pertinenziale del sottotetto" è il titolo della nota di Fulvio Pironti su *Giurisprudenza di merito* (n. 1/99). Sullo stesso numero della stessa rivista, lo stesso autore scrive della ripartizione delle spese sulle terrazze a livello ricoprenti un unico piano dell'immobile mentre Simona Rossi studia la natura del vincolo di destinazione posto dall'art. 18 l. 765/67.

La disciplina dei beni culturali nel D. L.vo 112/1998 è l'argomento che Ivone Cacciavillani approfondisce sulla *Rivista amministrativa della Repubblica Italiana* (n. 9/99).

Agostino Luini tratta della "non convenienza" dell'intervento legislativo nei centri storici alla luce della vigente legislazione sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1/99).

La nuova disciplina della multiproprietà immobiliare è ben spiegata da Antonio Catalano su *Consulenza casa* (n. 2/99).

Sul numero di dicembre di *Giurisprudenza italiana* da segnalare la nota di Franco Modugno sulla posizione dei consorzi di bonifica nell'ordinamento vigente e l'articolo di Vincenzo Cuffaro dal titolo "La resistibile ascesa dei patti in deroga". Sul numero successivo della stessa rivista, nota di Alberto Ronco dal titolo "Immobili di nuova costruzione e patti in deroga all'equo canone: diritto premiale e costo per il conduttore".

Per finire, il *Corriere tributario*. Sul n. 9, articolo di Lauro Alemanno sull'acquisto della prima casa e il mendacio dell'acquirente per usufruire dell'aliquota ridotta. Sul n. 11, articolo di Angelo Busani sulle contrastanti posizioni dell'Amministrazione finanziaria a proposito del trasferimento degli immobili "vincolati". Sul successivo numero della stessa rivista, Cristiano Casalini e Augusto Chizzini trattano della misura degli interessi per la dilazione di pagamento dell'imposta di successione.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Con la CONFEDILIZIA, contratti di locazione in buone mani

Microzone: (forse) rinviato il termine

Il termine per la delimitazione, da parte dei Consigli comunali, delle microzone catastali era stato fissato dal dpr 138/98 al 27.2.'99 (cfr. *Cn* giu. '98). Al momento in cui chiudiamo in redazione questo fascicolo non è stata ancora stabilita alcuna proroga formale di tale data.

Di fatto, si può solo segnalare che notizie di stampa, relative ad un convegno dell'Ance sul federalismo amministrativo, davano per certo lo slittamento del termine, considerato ordinario e non perentorio (nonostante il citato dpr 138/98, al c. 4 dell'art. 2, preveda che, in caso di mancato rispetto del Comune del termine del 27.2.'99, provveda alla delimitazione delle microzone il competente ufficio del Dipartimento del territorio). Sempre di fatto, si può solo constatare che i Comuni hanno continuato ad operare dando per scontata una proroga, prevista per il 30.6 o per il 31.7.'99.

Quel che è certo, è che il termine del 27.2.'99 è stato superato non solo senza alcuna novità legislativa ma addirittura senza nemmeno un cenno in una circolare e senza neppure uno di quei comunicati stampa sostitutivi della legge che ormai sono diventati di moda. E si noti che il termine era già stato fissato al lontano 31.12.'96 (si veda l'art. 3, c. 56, della l. 549/95; cfr. *Cn* genn. '96), per essere poi spostato - appunto - al 27.2.'99, e ora fatto ulteriormente slittare.

Convertito il DL per Ici e bilanci Novità per la Tosap

È stato convertito in legge nei previsti termini il Decreto Legge n. 8/99 (*Cn* febbraio '99) di proroga al 31.3.99 dei termini per l'approvazione da parte delle Province e dei Comuni dei bilanci preventivi e delle aliquote tributi (tra cui l'Ici).

Il Parlamento ha - tra l'altro - inserito un articolo (3 bis) sulla Tosap, prevedendo - in sostanza - che i Comuni, solo per l'anno in corso, possano affidare agli attuali concessionari della riscossione della tassa anche la riscossione e l'accertamento del canone, ovviamente nel caso in cui le amministrazioni decidano di adottare con proprio regolamento il nuovo regime di tariffa previsto dalla legge 446/97 in sostituzione della "vecchia" tassa.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Irritanti i ritardi dell'Istat Facciate pulite con l'aiuto del Comune

Giovanni Rosa, di Cremona, segnala sul *Giornale* (21/2) il pericolo per la salute costituito dagli spray, con questa lettera: «In riferimento al diffuso costume di imbrattamento con graffiti di spazi pubblici e privati quale colorita e pittoresca espressione artistica giovanile, intendo segnalare un aspetto poco dibattuto. La scelta tecnica per tale metodo pittorico è la bomboletta spray. La componente chimica costituente il colore ed il solvente vengono emessi in piccolissime particelle di tipo «aerosol» per cui risulta intuitivo il grave danno all'ambiente ed alla stessa persona artefice dell'opera che, inevitabilmente, inala le due componenti. Le minute particelle danneggiano la fine struttura tracheale e bronchiolare mentre il solvente viene assorbito e trasportato in circolo. Non risulta che il ministero della Sanità, affaccendato a emettere balzelli, abbia disposto indagini in merito ai gravi pericoli emergenti».

Sullo *stesso quotidiano* (23/2), questo sfogo di "C.S.", di Parma: «Vorrei sottoporre all'attenzione dell'opinione pubblica l'ennesima assurdità della nostra ottusa e sgangherata burocrazia, la quale impone a ogni cittadino che voglia affittare un qualsiasi immobile (fosse pure un piccolo garage o ripostiglio nel più sperduto villaggio che rende 20-30mila lire al mese) i seguenti obblighi: compilare un modulo di versamento in banca, procurarsi quattro moduli presso l'ufficio del Registro che in totale sono undici fogli, sui quali compaiono per undici volte le generalità complete di indirizzo e codice fiscale del proprietario e dell'inquilino, oltre a un congruo numero di «codici» per cui il malcapitato contribuente è rinviato a fantomatiche tabelle A, B, C, andare a ritirare i moduli registrati dopo 15-20 giorni. Inoltre dei suddetti cinque moduli solo quello distribuito dalle banche è certamente reperibile, degli altri quattro gli uffici del Registro sono di solito sprovveduti e gli sfortunati impiegati, vittime anch'essi di questo infernale meccanismo, possono (ma non sempre) procurare un esemplare da fotocopiare a cura del contribuente. Infine proprio con l'inizio dell'anno, data in cui milioni di contratti vengono registrati, sono stati modificati i moduli di versamento e taluni «codici», senza nessun preavviso, moltiplicando la confusione».

Giuseppe Battaglia così scrive a *La stampa* (25/2): «Prendo spunto dall'articolo sulle aliquote Ici sugli alloggi, per alcune meditazioni. L'aliquota per la casa di abitazione è del 5.75 per mille, un alloggio 1^a casa del valore catastale, ad es., di 200 milioni, paga quindi L. 150.000-240.000 di detrazione = L. 910.000. Lo stesso alloggio, per il catasto, dà una rendita equivalente alla centesima parte del valore, e cioè 2 milioni. Tralasciando il fatto che tale rendita è del tutto figurativa, presunta e convenzionale, cioè non corrisponde a un effettivo introito di denaro, su questa rendita si paga l'Irpef di L. 306.000 (34% su 2.000.000 - detrazione 1.100.000). In totale, tra Ici e Irpef, L. 1.216.000, e cioè il 61% della rendita convenzionale, e ciò, francamente, mi risulta un po' iniquo e vessatorio, visto che la casa di abitazione è quasi sempre frutto di lavoro, di risparmio, di sacrifici, e senza aver pesato sullo Stato (anzi). Nel caso dell'alloggio sfitto (magari anch'esso frutto di lavoro e risparmio, e magari tenuto vuoto per il figlio che prima o poi metterà su casa) con l'aliquota Ici al 9 per mille l'incidenza fiscale diventa assai più pesante: tra Ici (1.800.000) e Irpef (680.000) si paga di più della rendita catastale. Forse va modificata la Costituzione là dove recita: "La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme"».

Ancora sui graffitari questa lettera di Sergio Poncet, di Milano, al *Corriere della sera* (25/2): «Con mia grande costernazione, leggo che persino Antonio Di Pietro difende i graffitari definendoli "artisti" e fa l'apologia dei loro imbrattamenti murali dichiarandoli "arte". Sono sbalordito: è possibile che l'onorevole si sia così espresso in favore di questi talenti incompresi? "Credo - ha dichiarato - che un "colpo di genio" come sono questi disegni... non possono che fare bene... in una città grigia per il cemento...". Il Teatro alla Scala è forse un grigio blocco di cemento?».

La nazione (27/2) ospita questa lettera di Luigi Lissone, di Bagno a Ripoli: «Il ministro delle finanze non si rende conto della gravità di questa imposizione ingiusta, e cioè quella di far pagare la tassa sulla prima casa ad abitazione propria. È anticostituzionale ed è un grosso abuso che viene fatto ai cittadini che, con grandi sacrifici e grossi oneri di mutui, hanno potuto farsi una casa. Sulla casa si paga già l'Irpef nella denuncia annuale. Abbiamo una infinità di partiti che non fanno che chiacchierare per i loro interessi, senza curarsi delle necessità dei cittadini. Siamo stufi e stanchi di sopportare questi soprusi. Alle prossime elezioni faremo capire il nostro disgusto».

Sull'Istat, così si esprime Gianluca Lucarelli, di Mantova, scrivendo una lettera al *Giornale* (28/2): «Tre anni orsono ebbe la bontà di ospitare una mia nota in cui lamentavo il ritardo da parte dell'Istat nel comunicare i dati necessari per il calcolo dell'aggiornamento dei canoni per immobili adibiti ad abitazione o a usi diversi. Nessuno, allora, si è premurato di indicarci come procedere per il pagamento dell'imposta di registro entro il giorno 20 del mese in corso per evitare di incorrere in penalità. Anche quest'anno la Camera di commercio, ove attingiamo tali dati, ci informa che prima del giorno 24 l'Istat non sarà in grado di fornirci il coefficiente di raccordo per il 1999, e quindi ci troviamo nella identica situazione di tre anni fa. Mi domando se, con gli strumenti di calcolo che ci troviamo oggi, non sia possibile stabilire in tempo utile tale coefficiente. Vorrà il signor "Chididovere" - ce ne sarà pure uno - renderci edotti di come dobbiamo comportarci per espletare il nostro dovere?».

In materia di tasse sulla casa Liborio Rao, di Milano, così scrive al *Corriere della sera* (4/3): «Si parla di provvedimenti che tendono a far diminuire la tassazione sulle abitazioni ma sarà ancora una delusione. Infatti se è vero che nel 1999-2000 ci potrà essere una diminuzione dell'imposta, è pur vero che tale diminuzione verrà vanificata dalla riforma del valore catastale che decorrerà dall'anno 2000, anno in cui allineando tali valori a quelli correnti di mercato significherà, nella maggioranza dei casi, raddoppiare l'imponibile su cui pagare l'imposta».

Il Comune di Trento così scrive a *24 ore*: «Con riferimento al servizio: "Muri imbrattati: emergenza nelle città", si segnala che il Comune di Trento, nel contesto del Progetto per Trento città sicura, ha avviato un programma di ripristino di facciate imbrattate che interessa edifici di proprietà privata in quanto da sempre l'amministrazione municipale provvede al ripristino in tempo reale delle facciate di manufatti di proprietà comunale, rientrando questi interventi nelle azioni di ordinaria manutenzione urbana. Le procedure attraverso le quali l'amministrazione raccoglie le segnalazioni e le richieste di intervento dei privati sono estremamente semplificate e avviano un intervento di ripristino il cui costo è, al momento e in

PROPRIETARI DI CASA,

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

via sperimentale, integralmente a carico del Comune di Trento. In questo modo, il Comune si assume anche le procedure burocratiche. L'azione deriva dalla constatazione dell'assoluta inefficacia della risorsa penale e attiva una concreta strategia di riduzione del danno, che guarda, per così dire, alla vittima del reato o dell'atto di inciviltà piuttosto che al reato in se stesso o a chi lo ha commesso. A proposito dei colpevoli di questi atti, è stato avviato un progetto di mediazione penale in collaborazione con la Procura presso il Tribunale dei minori, con l'obiettivo di sostituire alla normale sanzione di condanna una pena "risarcitoria" che impegni questi ragazzi, normalmente minorenni, in lavori socialmente utili».

La lettrice Fernanda Maglietta segnala il suo caso a *La Stampa* (8/3): «Sono proprietaria, con i miei due figli, in Santena di un alloggio così composto: ingresso, bagno, cucinino, salone, 2 camere, cantina, garage. Affitto pagato dall'inquilino fino a settembre '98, 288.750 lire mensili. Avendo noi chiesto a ottobre un aumento, l'inquilino è andato al Sunia dove è stato fatto un conteggio con superfici approssimative, senza tenere conto di spazi in godimento esclusivo o condominiale, fissando il canone mensile in L. 46.856, che con aggiornamento Istat diventano L. 166.367. Per questo ci viene chiesto un rimborso dal 1/8/95 di oltre quattro milioni. Aggiungo solo che, durante l'alluvione del '94, l'inquilino per sua dichiarazione, ha scardinato il portoncino d'ingresso alle scale usandolo come zattera. È stato sostituito, interamente a spese nostre. Infine da ottobre del '97 abbiamo installato un nuovo impianto autonomo di riscaldamento, ma l'inquilino non ha mai pagato il deperimento di quello vecchio e nessun altro tipo di spese. Naturalmente il proprietario deve pagare Ici, Irpef e tutte le altre spese di manutenzione richieste dall'inquilino. Spero vorrete pubblicare questa mia per dimostrare che l'inquilino non sempre è la vittima».

Altro sfogo contro i graffitari su *Panorama* (11/3), al quale scrive questa lettera il prof. Romeo Ferrari, di Brugnato (Sp): «Ho letto l'articolo "Graffiti Boys". Mi è sembrato di cogliere nei confronti degli strani personaggi del sottobosco urbano quasi una simpatia unita a una strana comprensione per la loro opera vandalica. Non è certo il caso di ricordare come siano ridotti i muri, e non solo muri, della città di Milano. Come cittadino amante di un ambiente ordinato, sento il bisogno di esprimere tutta l'indignazione possibile non solo nei confronti di questi vandali, ma anche delle autorità municipali menefreghiste e delle forze dell'ordine che all'ordine non tengono per un bel niente; ma un giudizio severo va espresso anche nei confronti della reticenza, che diventa complicità, della stampa e dell'opinione pubblica. Per questi vandali si usano poi nomi particolari, della solita lingua inglese, mentre basterebbe indicarli per quello che sono: teppisti e imbrattatori».

Sicurezza, spese da detrarre. Questo il titolo che *24 ore* (12/3) pone a questa lettera di Antonello Peluso, di Orsenigo (Co): «Sulla scia di altri Comuni della provincia di Como che hanno adottato un servizio di vigilanza per tutelarsi dalla criminalità (nazionale ed extra), anche dove abito si stanno raccogliendo adesioni a pagamento, cioè una sorta di "autotasazione", per istituire un pattugliamento notturno. Visto che si tratta in qualche modo di un onere che il contribuente sostiene per sopprimerne a carenze istituzionali e che va a beneficio della comunità, perché non consentire la deducibilità fiscale del canone di vigilanza anche per i privati, come già avviene nell'esercizio di impresa?».

"G.B." di La Spezia scrive anch'egli sui graffitari a *La Nazione* (13/3): «Il sindaco Albertini di Milano ha fornito ripetute prove di serietà e di grande senso di responsabilità, affrontando con grinta gravi problemi quali la riorganizzazione del corpo dei vigili urbani e ora adottando la decisione di dichiarare guerra agli imbrattatori dei muri di edifici pubblici e privati, triste eredità del sessantotto. Penso che non sarebbe male se tutti i sindaci delle città italiane decidessero di imitarlo e se lo stesso amministratore delegato delle ferrovie dello Stato decidesse di seguirne l'esempio, ordinando il ripristino immediato dell'intero parco carrozze ferroviarie italiane, barbaramente deturpate dalle ignobili fesserie grafiche sessantottine, la cui quotidiana visione all'interno delle stazioni ferroviarie suscita sdegno e commiserazione».

Anche Franco Brambilla, di Milano, scrive al *Corriere della sera* (18/3) sui graffiti: «Sacrosanta l'attuale campagna delle autorità contro i guastatori-spray di Milano. Sarebbe tuttavia utile conoscere l'impegno in proposito delle Ferrovie dello Stato, i cui treni, oltre a essere uno sconcio nazionale, sono spesso esportatori della nostra inciviltà, tenuto conto altresì che gli interventi di pulizia e prevenzione si configurano, in via relativa, più semplici rispetto a quelli del tessuto urbano».

Enrico Casoli invia questa lettera al *Resto del Carlino* (18/3): «L'imposta comunale sugli immobili - da ritenere quanto meno di ispirazione stalinista, finalizzata allo spossessamento della proprietà immobiliare - viene applicata con criteri medioevali da definire benevolmente indecorosi. Ogni comune applica le proprie aliquote, che differenzia in base a criteri che nelle intenzioni fanno riferimento a discutibili valutazioni soggettive. Tale imposta che era nata come imposta patrimoniale per finanziare i servizi ai cittadini (extracomunitari) viene pagata dai sudditi Italiani che con notevoli sacrifici e privazioni hanno acquistato un immobile evitando di porsi a carico della collettività mediante assegnazione in affitto di immobili di proprietà degli (enti) già acquistati con il finanziamento del solito suddito (Pantalone). Sarebbe veramente interessante conoscere la destinazione reale di tali entrate dato che i Comuni si sottraggono a qualunque forma di controllo».

Da ultimo, così Francesco Giannazzi di Potenza Micena (Mc), scrive al *Corriere della sera* (23/3): «Sono veramente indignato per l'idea di obbligare all'assicurazione le case private. È peggio di una tassa: infatti si riverserà non su chi ha più soldi ma su chi ha avuto la sorte di nascere in paesi a rischio. Il discorso mi sembra più o meno questo: se sei nato in zona sismica pagati i tuoi danni. Bel discorso di solidarietà sociale».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Pagamento dilazionato dell'imposta di successione: interessi al 5%

Il ministro delle Finanze ha fissato con decreto (d.m. 5.3.'99) la misura degli interessi dovuti dal contribuente sulle somme versate in modo dilazionato per il pagamento dell'imposta sulle successioni e donazioni. Su tali importi sono dovuti, con decorrenza dalla data di concessione della dilazione, gli interessi annui a scalare nella misura del 5%.

L'entità degli interessi, che sino ad oggi era stabilita al 9% dalla legge (art. 28, co. 2, d.lgs. 346/90), è ora decisa con decreto del ministro delle Finanze, in seguito alla novità introdotta dall'art. 10 della l. 28/99 (cfr. Cn mar. '99).

Decreto-legge sui documenti Vendita immobili pignorati

Il Consiglio dei Ministri ha stabilito, con un decreto legge, l'ampliamento dei termini per il deposito della documentazione necessaria per la richiesta di vendita di beni immobili pignorati. La nuova disciplina, che ha carattere transitorio in vista di una più organica riconsiderazione della normativa in materia, stabilisce le seguenti scadenze: 21 dicembre '99, per le istanze di vendita depositate entro il 31 dicembre '95; 21 aprile 2000, per le istanze di vendita depositate entro il 31 dicembre '97; 21 luglio 2000, per le istanze di vendita depositate entro il 31 dicembre '98; 21 ottobre 2000, per le istanze di vendita depositate entro il 31 dicembre '99.

Consorzi di bonifica: riscossione da cambiare

Una precisa interrogazione in tema di Consorzi di bonifica viene rivolta ai ministri delle Finanze e dell'Ambiente dal deputato Molgora, leghista. Il parlamentare lamenta che le disposizioni del r.d. 215/33 (il testo unico sulla bonifica, noto come legge Serpieri) vengano "costantemente violate" dai Consorzi. Infatti non si tiene conto, nella ripartizione delle quote di spesa, dei benefici reali conseguiti dai proprietari (sono assoggettati a contributo anche i proprietari d'immobili siti in terreni urbanizzati). Il contributo, poi, non viene versato da ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto e per il periodo di possesso, ma con un'unica iscrizione a ruolo facendo riferimento al diritto reale complessivo sui terreni e fabbricati di tutti i contitolari senza tenere conto della diversa natura del diritto.

L'on. Molgora invita i ministri a sanare la situazione denunciata, "fonte di iniquità fiscale".

In Gazzetta i termini per dichiarazioni e versamenti

Sono definitivi (e li ripubblichiamo per questo) i termini per la presentazione delle dichiarazioni del '99 e per i relativi versamenti di imposta. A renderli ufficiali, dopo che gli stessi erano stati diffusi dal Ministero delle Finanze tramite diversi comunicati stampa (cfr. Cn marzo '99), è giunto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 1°.1.'99 (in *Gu n.* 77 del 2.4.'99).

Il Mod. 730 deve essere presentato ai sostituti d'imposta entro il 30.4.'99; ai Centri di assistenza fiscale entro il 31.5.'99. I soggetti abilitati devono effettuare la trasmissione telematica entro il 30.9.'99.

Per quanto riguarda il Mod. UNICO di persone fisiche e società di persone (redditi, Iva, Irap, 770), entro il 21.6.'99 devono essere versati, senza maggiorazioni, il saldo '98 e/o il primo acconto '99 delle somme risultanti dalla dichiarazione. Dal 22.6.'99 al 20.7.'99 possono essere effettuati gli stessi versamenti con la maggiorazione dello 0,40%. La dichiarazione deve essere presentata entro il 31.7.'99, mentre entro il 31.10.'99 deve essere effettuata la trasmissione telematica della dichiarazione dai soggetti abilitati.

Il Mod. 770 - la dichiarazione relativa alle ritenute effettuate nel '98 cui sono obbligati, per la prima volta quest'anno, i condomini - deve essere presentato (come diciamo anche nell'apposito articolo illustrativo su questo stesso numero) entro il 31.5.'99. La trasmissione telematica della dichiarazione, da parte dei soggetti abilitati, deve essere effettuata entro il 30.9.'99.

Tassa sul panorama: novità in Parlamento

Il Governo ha accolto un ordine del giorno presentato dal sen. Passigli (Ds) che lo impegna a introdurre nel provvedimento allo studio relativo all'abusivismo edilizio una norma d'interpretazione autentica del c. 4 dell'art. 38 della l. 47/85 (c.d. vecchio condono) che confermi che tra le sanzioni amministrative che non sono applicabili a seguito del rilascio della concessione in sanatoria - e sempre che sia stato interamente versato quanto dovuto a titolo di oblazione come previsto dall'art. 34 della medesima - è compresa anche la speciale sanzione di cui all'art. 15 della l. 1497/39 sulle bellezze naturali. Si tratta della vituperata "tassa sul panorama", per la soppressione della quale la Confedilizia si è attivata già da tempo di fronte alla giustizia amministrativa (cfr. Cn sett. '98).

Testa: il governo sbaglia

L'esecutivo sbaglia nella tassazione degli immobili. Lo ha affermato l'esponente dei Democratici, Lucio Testa. A giudizio di Testa "è particolarmente grave che il governo non preveda alcuna riduzione delle aliquote sui trasferimenti di proprietà né per successione ereditaria, né tra genitori e figli, né per la prima casa, né tantomeno per i normali atti di compravendita".

Testa ritiene infatti che "portando l'aliquota prima casa al 2%, l'imposta di registro al 5% sugli altri trasferimenti, il numero delle compravendite raddoppierebbe entro il 2000". I Democratici annunciano battaglia sulla loro proposta: esenzione totale per la prima casa nelle successioni, aliquota al 2% nei trasferimenti tra parenti e per la prima casa, e del 5% per i trasferimenti degli altri immobili".

Abusivismo: Mattioli, nessuna iniziativa condono edilizio

Non esiste alcuna iniziativa di condono edilizio. Lo ha reso noto il sottosegretario ai lavori pubblici Gianni Mattioli, che ha rivolto anche "un appello al senso di responsabilità" dei gruppi parlamentari affinché il disegno di legge sull'abusivismo abbia un iter rapido.

"Il ministro Micheli - ha dichiarato Mattioli in una nota - ha chiamato tutte le forze politiche alla responsabilità su questo grande obiettivo di salvaguardia del territorio e della legalità. Quello che ci attendiamo è un iter rapido del disegno di legge". Mattioli ha dato inoltre quello che definisce "un primo chiarimento": "contrariamente a quanto annunciato da qualche organo di stampa, non esiste oggi alcuna iniziativa di condono edilizio né del senatore Vittorio Parola né di altri".

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Il leghista senatore Bianco presenta un disegno di legge che prevede agevolazioni fiscali in ordine alle spese sostenute per i premi per le assicurazioni contro i furti nelle case di abitazione principale e per la sicurezza sia personale sia della prima casa.

Il deputato Pontone di An interroga il presidente del Consiglio per sollecitare la dismissione del patrimonio immobiliare della società Risanamento Napoli "a prezzi equi" ad esclusivo beneficio "degli attuali occupanti che abbiano la possibilità di rilevarlo".

L'on. Ballaman, con altri colleghi della Lega Nord, presenta una proposta di legge per far obbligo al notaio rogante di indicare modalità e tempi del rimborso del mutuo in caso di vendita di immobili ipotecati con mutuo non rimborsato.

Il Governo accoglie un ordine del giorno del sen. Passigli (Ds) per assicurare che le unità immobiliari vincolate ai sensi della legge 1089/39 vengano contraddistinte nei registri catastali dall'annotazione "Bene culturale" anche in sede di revisione delle rendite catastali.

Il sen. Manfredi (FI) interrogando il ministro delle Finanze lamenta che gli interessi di mora sulle cartelle esattoriali non siano calcolati sull'effettivo ritardo imputabile al contribuente.

Un ordine del giorno di alcuni deputati della Lega Nord (primo firmatario, Fongaro) che impegna il Governo a concedere ai Comuni la facoltà di autorizzare distanze inferiori ai 12 metri per l'apertura di nuovi passi carrabili è respinto dal Governo.

È accolto dal Governo un ordine del giorno del sen. Montagnino (Ppi) che impegna il Governo stesso a prevedere la possibile proroga della sanatoria per le opere abusive realizzate prima del 31.12.'93 che rappresentino l'unica abitazione dei proprietari e non compromettano il patrimonio ambientale.

Un gruppo di deputati di vario orientamento (Ds, Verdi, Ppi, Rc, FI, An, comunisti, Lega e altri, primo firmatario il diessino Vigni) impegna con una mozione il Governo a predisporre uno schema di decreto legislativo sui campi elettromagnetici. Anche alcuni senatori di An (primo firmatario, Pace) sollecitano, con un'interrogazione, provvedimenti contro l'incremento delle installazioni di antenne dei telefoni cellulari.

Deputati del gruppo misto (primo firmatario, Mazzocchin, federalista liberaldemocratico) depositano una proposta di legge per istituire Enti regionali per la conservazione, il restauro e la valorizzazione delle ville e dei parchi annessi, prevedendo agevolazioni fiscali per i proprietari.

Il sen. Bornacin (An) invita, con un'interrogazione parlamentare, i ministri per i Beni culturali e dell'Industria a intervenire contro "l'impatto visivo di una foresta di antenne televisive, di manufatti in lamiera arrugginita e di balconi degni di una baraccopoli", rilevano anche che sarebbe "sufficiente un'ordinanza amministrativa contro i proprietari degli immobili".

L'on. Apolloni (Lega) interroga il ministro delle Finanze per lamentare l'invarianza dei tassi applicati per ritardato pagamento di tributi vari.

I deputati di An Simeone, Fragalà, Lo Pesti e Delmastro Delle Vedove presentano una proposta di legge per l'obbligatoria verifica della stabilità degli edifici sia pubblici sia privati, con oneri a totale carico dello Stato.

Costo della vita - Indici nazionali

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

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - relative ai mesi di gennaio 1999 e febbraio 1999 sono le seguenti:

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
|--|----------------------------|--------|
| Variazione gennaio 1998 - gennaio 1999 | 1,3 % | 0,97 % |
| Variazione febbraio 1998 - febbraio 1999 | 1,2 % | 0,90 % |
| VARIAZIONE BIENNALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
| Variazione gennaio 1997 - gennaio 1999 | 2,9 % | 2,17 % |
| Variazione febbraio 1997 - febbraio 1999 | 3,0 % | 2,25 % |

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) relative ai mesi di **gennaio 1999** e **febbraio 1999** sono le seguenti:

| VARIAZIONE ANNUALE | Dati pubblicati dall'ISTAT |
|--|----------------------------|
| Variazione gennaio 1998 - gennaio 1999 | 1,5 % |
| Variazione febbraio 1998 - febbraio 1999 | 1,4 % |

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

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.

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette 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 4

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
l'8 aprile 1999