



Anno 9 - maggio 1999 - n. 5

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

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

CONFEDILIZIA

notizie

(da IL FOGLIO QUOTIDIANO)

All'interno

• Immobili storici locati, istanza di rimborso

• I termini per le dichiarazioni e versamenti di imposta

• Ancora no al libretto casa

• Foresteria e seconde case, quale contratto?

• Ecco cosa sono le "locazioni turistiche"

• Partono i controlli per l'Ici '97

• Le novità dell'UNICO '99

• Sull'amianto il Ministero risponde alla Confedilizia

Il Presidente ad un Convegno Fiaip ad Agrigento

Il Presidente confederale ha ricevuto a Roma il nuovo Presidente della Cassa portieri, Stroppa. Sempre a Roma, ha pure partecipato - oltre che ad una riunione del Coordinamento legali - ad un Convegno dell'Associazione culturale Auspicium sul sistema creditizio ed i finanziamenti immobiliari nonché ad un Seminario all'Auditorium della Confesercenti - organizzato dall'Anama - sulla nuova legge sulle locazioni abitative. Ad Agrigento, Sfor-



Il Presidente confederale al Convegno sulle locazioni svoltosi a Treviso, insieme - oltre che al Presidente dell'Associazione territoriale Rossi, e agli altri relatori - al Presidente regionale veneto, Vigne, e al Responsabile Coordinamento confederale legali, Scalettari

za Fogliani ha tenuto una relazione al Convegno regionale Fiaip sempre sulla nuova legge locatizia (i cui aspetti fiscali sono stati illustrati dall'avv. Spaziani Testa, del nostro Centro studi). Interviste il Presidente confederale ha concesso al GR 2, a Sat 2000 e ad Italia radio.

Il Segretario generale Bertocchini ha partecipato alla trasmissione *In famiglia* su Rai 2 ed è intervenuto ad un Seminario di studi della Società Paradigma sui nuovi contratti di locazione.

Per il nostro Centro studi, ancora l'avv. Spaziani Testa ha partecipato ad una riunione in Confindustria dedicata all'illustrazione, da parte del Ministero delle Finanze, della riforma dell'assistenza fiscale.

L'Assistente del Presidente, Bianco, è intervenuto all'assemblea dell'Associazione Bianchi-Bandinelli relativa al Testo unico sui beni culturali e ad un incontro-dibattito promosso dall'Associazione nazionale Giudici di pace.

BREVIARIO LOCAZIONI

Contratti transitori - Contratti per studenti universitari

Contratti transitori ordinari (art. 5, c. 1, l. 431/98)

Fattispecie: per proprietari e conduttori, individuate da apposita contrattazione territoriale (art. 2, c. 1, D.M.)

Durata: non inferiore a 1 mese e non superiore a 18 mesi (art. 2, c. 1, D.M.)

Contratto tipo definito da apposita contrattazione territoriale (art. 2, c. 6, D.M.)

Canoni: 1) nei Comuni di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, nei comuni con gli stessi confinanti e nei comuni capoluogo, valgono le fasce di oscillazione dei canoni definite per le stesse aree ai fini del canale agevolato di cui all'art. 2, c. 3, l. 431/98. In caso di inesistenza in dette aree di accordi a livello locale valgono i criteri del D.M. sostitutivo di cui all'art. 4, c. 3, l. 431/98
2) canone libero in tutto il resto del territorio nazionale (art. 2, c. 4, D.M.)

Agevolazioni fiscali: né Irpef, né Irpeg, né Registro, né Ici (art. 8, c. 3, l. 431/98 e art. 2, c. 4, stessa legge)

N.B.: secondo la tipologia dei contratti transitori ordinari, possono essere stipulati anche contratti per studenti universitari (ma allora - come visto - non godono di benefici fiscali)

Contratti per studenti universitari (art. 5, c. 2 e 3, l. 431/98)

Fattispecie: studenti universitari iscritti a un corso di studi in un comune diverso da quello di residenza
Locazioni nei comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati e nei comuni limitrofi

Durata: da 6 mesi a 3 anni

Contratto tipo definito da specifici accordi territoriali (art. 5, c. 2 e 3, l. 431/98 e art. 3, c. 1, D.M.)

Canoni: accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione dei canoni definite per le stesse aree ai fini del canale agevolato di cui all'art. 2, c. 3, l. 431/98 (art. 3, c. 2, D.M.)

Agevolazioni fiscali: Irpef, Irpeg e Registro, nei comuni ad alta tensione abitativa (art. 8, c. 3, l. 431/98).

Non è previsto alcun decreto sostitutivo in mancanza degli accordi territoriali (art. 4, c. 3, l. 431/98).

SFRATTI

Sospeso dal TAR provvedimento Prefetto Firenze

Su ricorso della locale Confedilizia (rappresentata dall'avv. Nino Scripelliti) il Tar della Toscana ha sospeso il provvedimento del Prefetto di Firenze (cfr. *Cn* aprile) che tendeva ad un ripristino surrettizio della graduazione prefettizia degli sfratti.

In merito, com'è noto, la Confedilizia centrale è intervenuta presso il Ministero dell'Interno.

IMMOBILI STORICI

Rendite e imposte dirette: ricorso contro la circolare delle Finanze

Com'è noto (cfr. *Cn* marzo '99) il Ministero delle Finanze ha emanato una circolare (n. 34/E) in cui sostiene che le imposte indirette non possono venire determinate, nel caso di immobili storico-artistici, con le stesse modalità con cui sono determinate le imposte dirette, ossia mediante l'utilizzo della minore tra le tariffe d'estimo vigenti nella zona censuaria in cui è compreso l'edificio. La Confedilizia ha presentato ricorso giurisdizionale - col patrocinio del prof. Francesco d'Ayala Valva, dell'Università di Macerata - contro la citata circolare, ritenuta un'illegittima previsione di carattere normativo fornita fuori dagli schemi procedurali ed in contrasto con la norma positiva.

DAI COORDINAMENTI CONFEDILIZIA

Riforma locazioni

Il *Coordinamento legali Confedilizia* ha esaminato - nel corso di una riunione, svoltasi a Roma, diretta dal coordinatore avv. Paolo Scalettari - numerose questioni interpretative della legge 431/98 di riforma delle locazioni abitative.

Giuseppe Rigotti eletto Presidente ANACI

Il dott. Giuseppe Rigotti è il nuovo Presidente dell'Anaci. È stato eletto all'ultimo Congresso, svoltosi in Sardegna, che ha pure eletto Segretario il dott. Umberto Anitori.

Edicole e chioschi: rinviato l'adeguamento

Come segnalato su *Cn* (ott. '98), dal 1° 1.'99 - secondo quanto disposto dall'art. 20, c. 3, d. lgs. 285/92 (nuovo Codice della strada) - edicole, chioschi e altre installazioni avrebbero potuto occupare i marciapiedi, nei centri abitati, fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e purché rimanesse libera una zona di almeno 2 m. per la circolazione dei pedoni. Una recente legge (30.3.'99, n. 83) ha spostato il termine per l'adeguamento - già ampiamente scaduto - al 31.12.'99, consentendo fino a tale data occupazioni, installazioni ed accessi esistenti prima del 31.12.'98.

Presentatori del relativo disegno di legge sono stati i deputati Armaroli e Mazzocchi (An).

Rincarare l'acqua, aumenti a luglio

Dal primo luglio prossimo scatta l'aumento annuale per le tariffe dell'acqua. Il Cipe ha infatti provveduto ad emanare la direttiva per la revisione delle tariffe di acquedotto, fognatura e depurazione. Due le novità di quest'anno: l'aumento tariffario sarà operativo da metà anno, invece che dal primo gennaio, affinché si possa tener conto dei dati di bilancio consuntivo. Inoltre sarà concesso un «premio» tariffario a quelle aziende che abbiano cominciato ad applicare la legge Galli sulle acque. Le aziende in cui è già operativo il ciclo integrato dell'acqua potranno usufruire di un aumento maggiore.

Sul 41% poche istanze

Sono state solo 240 mila, nel 1998, le dichiarazioni presentate dai proprietari di casa al centro servizi del Ministero delle Finanze per accedere alle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero edilizio previste dalla 447/97. È quanto emerge dai dati elaborati dal Ministero delle Finanze e citati nell'interrogazione parlamentare presentata a tale proposito da Daniele Apolloni della Lega nord. Nel dicembre '98, rispetto al mese di novembre dello stesso anno, c'è stato un aumento di 15 mila domande, pari a un incremento mensile del 6,6%, il più basso dall'inizio dell'operazione «41%».

NOVITÀ IN LIBRERIA

Il codice
del condominio

Catasto e pubblicità
immobiliare

TuttoAmbiente

Antenne Tv satellitari
e condominio negli
edifici

ANAIP

7 convegni

L'Anaip (Associazione nazionale amministratori professionali - sede in V. Sacco e Vanzetti 213 - 00155 Roma) ha organizzato per il mese di maggio sette convegni sul tema "Il rinnovamento del condominio, la professionalità dell'amministratore a tutela del condominio e le nuove entrate fiscali".

I convegni si terranno (tutti con inizio alle 16) a Milano il 13, a Bologna il 14, a Roma il 17, a Messina il 20, a Bari il 21, a Cagliari il 25, a Napoli il 27. Informazioni: tf. 06-40500041; fax 06-40500116.

Eccezione costituzionalità legge 431/98

La Provincia autonoma di Trento ha presentato ricorso alla Corte costituzionale per la dichiarazione di illegittimità costituzionale dei commi 3, 4, 7 e 8 dell'art. 11 della legge 9.12.1998 n. 431, per violazione dell'autonomia normativa, amministrativa e finanziaria provinciale. Le norme impugnate (concernenti il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione) detterebbero, infatti, "norme vincolanti in ordine all'utilizzo delle risorse assegnate, costringendo anche le Province autonome ad utilizzare le somme assegnate secondo la normativa statale, anziché secondo le proprie normative".

Foresterie e seconde case, quale contratto?

Per le "seconde case" i contratti di locazione possono essere stipulati secondo le norme del Codice civile. Si tratta, infatti, di contratti certamente riconducibili a "finalità turistiche" e quindi esclusi dall'applicazione dell'ultima legge sulle locazioni abitative.

In questi termini è il parere dell'Ufficio legale della Confedilizia, che ritiene esclusi (così come i contratti per pied à terre: cfr. *Cn* febbraio) anche i contratti di foresteria (anch'essi soggetti, quindi, alle sole norme codicistiche).

Dopo la pubblicazione dell'articolo del Presidente confederale su *24ore* (30.3.99), la Camera ha assunto iniziative per chiarire la permanenza in vigore delle agevolazioni fiscali della 431/98. Per gli sfratti commerciali tutto - almeno al momento - è bloccato

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

L'Assemblea approva il bilancio

L'Assemblea dei delegati della Cassa portieri ha approvato all'unanimità il bilancio consuntivo del 1998 e il preventivo del '99. Il Presidente uscente, dott. Renzo Gardella, ha illustrato gli elementi qualificanti dei documenti contabili.

La corrispondenza in arrivo è salita del 30% fra il '97 e il '98. Il tempo medio dei rimborsi si è attestato sui 25 giorni. In progressiva diminuzione anche i tempi di comunicazione della malattia del lavoratore (da 52 a 45 giorni) e di completamento delle pratiche (da 116 a 95, con marcata tendenza alla contrazione nella seconda metà del '98, accentuata ancora nei primi mesi del '99).

Il 79,8% dei dipendenti che sono tutelati dalla Cassa appartiene alla categoria contrattuale A (portieri con alloggio), il 14,6% alla A1 (portieri senza alloggio), il 5,3% alla B e alla B1 (portieri che non fanno pulizia) e il rimanente 0,3% alle categorie F e G (impiegati). Il 97,4% lavora a tempo pieno, il 2,6% a tempo parziale.

Eletti i nuovi organi direttivi

L'Assemblea dei delegati ha anche provveduto al rinnovo degli organi direttivi.

Il nuovo Comitato esecutivo risulta composto dal dott. Renzo Gardella, dal geom. Adolfo Gardenghi e dall'avv. Giorgio Spaziani Testa, in rappresentanza della Confedilizia; dall'arch. Massimo Nozzi, per la Filcams-Cgil; da Mario Marchetti, per la Fisascat-Cisl; e da Parmenio Stroppa, per la Uil-tucs-Uil.

Il Comitato ha poi provveduto all'elezione del presidente e del vicepresidente della Cassa. Trattandosi di ente bilaterale, le nomine sono alternativamente assegnate a una delle due parti sociali. Presidente è stato eletto Parmenio Stroppa, per la componente sindacale, e vicepresidente il dott. Renzo Gardella, per la parte datoriale.

L'Assemblea ha pure eletto il Collegio dei revisori dei conti, nelle persone del dott. Dario Dal Verme, presidente, per la Confedilizia, e di Gastone Malaguti e del dott. Cosimo Ampolo, per le confederazioni sindacali.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Contratto preliminare - Condizioni di validità.

Il contratto preliminare di vendita di un alloggio di edilizia economica e popolare concluso nel periodo di inalienabilità del medesimo, può essere considerato valido e suscettibile di produrre effetti quando preveda la stipulazione di un contratto definitivo dopo la scadenza del periodo cennato.

* Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1998, n. 12113, Aprile c. Anglani. (C.c., art. 1351; L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35).

Edilizia popolare ed economica - Iacp - Vendita con riserva di proprietà - Locazione dell'alloggio ad un terzo.

Il contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare con pagamento rateale del prezzo, stipulato dal privato con l'Iacp a norma del D.P.R. n. 2 del 1959 (modificato dalla legge n. 231 del 1962), va inquadrato nel paradigma dell'art. 1523 c.c., ossia della vendita con riserva di proprietà, con esclusione dell'applicabilità delle altre disposizioni normative concernenti gli alloggi di tipo popolare ed economico. Ne consegue che l'acquirente non può essere considerato mero «assegnatario» e l'eventuale contratto di locazione da lui stipulato con altri, in relazione al medesimo immobile, non configura una «sublocazione»; sicché, si rivela del tutto abnorme, in quanto emesso in assoluta carenza di potere, l'eventuale decreto con il quale il sindaco (invocando le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 1972 e 616 del 1977) «revochi» l'assegnazione dell'alloggio perché «sublocato» a terzi.

* Cass. civ., sez. I, 12 novembre 1998, n. 11433, n. Com. Caserta c. Saggese. (D.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2; L. 27 aprile 1962, n. 231; c.c., art. 1523).

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Agenti immobiliari al Catasto

Il Ministero Finanze-Dipartimento territorio ha risposto ad una nota della Fiaip sottolineando che le norme per la revisione del Catasto (D.P.R. n. 138/98) prevedono la designazione dei componenti le Commissioni censuarie da parte anche degli "Ordini e Collegi delle categorie professionali, che siano però competenti in materia catastale". La stessa nota aggiunge che "è indiscutibile che i processi revisionali in corso nel Catasto necessitano per la loro rilevanza del contributo di tutte le organizzazioni in possesso di una specifica conoscenza nel settore del mercato immobiliare".

"L'agente immobiliare", sommario

L'ultimo numero dell'organo della Fiaip "L'agente immobiliare" pubblica unitamente ad un articolo illustrativo della nuova legge sulle locazioni dovuto al Presidente della Confedilizia - un ampio resoconto del Congresso di Venezia, con articoli del Presidente nazionale Allegretti, del Vicepresidente nazionale Ferrario, del Segretario nazionale Spina, del Segretario nazionale turistico Facco, del Tesoriere nazionale Carmagnola e del Presidente del Formed Lavarra.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rinvio di sei mesi per il testo unico

Il Parlamento ha provveduto all'approvazione definitiva del disegno di legge d'iniziativa del ministro per i Beni culturali che proroga di sei mesi il termine per l'emanazione del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali (cfr. Cn n. 9/97). Tale termine era stato fissato al 1°.11.'98 dalla l. 352/97 e fatto già slittare al 1°.5.'99 dalla l. 191/98.

Informazioni presso la Segreteria generale della Confedilizia.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Delibere assembleari Calcolo delle maggioranze

Nel calcolo delle maggioranze prescritte dell'articolo 1136 del codice civile per l'approvazione delle delibere assembleari non si può tener conto delle adesioni in un momento diverso da quello della votazione, dato che solo questa determina la fusione delle volontà dei singoli, creativa dell'atto collegiale, in applicazione di un principio che, in difetto di specifiche norme sulle modalità di votazione nelle assemblee condominiali, si deve evincere dai criteri generali che regolano gli atti collegiali, i quali non possono risolversi nella mera sommatoria delle volontà dei componenti del collegio, in qualunque luogo o tempo espresse, ma richiedono un'unitaria manifestazione di volontà del collegio stesso espressa attraverso la volontà maggioritaria dei suoi componenti. I compiti dell'assemblea condominiale, infatti, non si esauriscono nell'assenso o dissenso di una proposta, ma implicano, prima della votazione, un dibattito sulle questioni su cui poi deliberare, con la conseguenza che la semplice anticipazione del proprio parere del singolo partecipante non può essere intesa come un effettivo concorso alle successive determinazioni.

Cass. sez. 13 febbraio 1999 n. 1208 - Pres. Baldassarre; Rel. Triola.

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Iscrivetevi ai Registri amministratori delle Sedi locali della Confedilizia

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

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Due lettere significative

Laura Maina così scrive a *La stampa* (24/3): «Posseggo una casetta in campagna nella prima cintura della città che, rimasta chiusa per tutto l'inverno, necessita di una pulizia generale: a questo proposito sto cercando una collaboratrice domestica di supporto al mio lavoro. Le persone di sesso femminile da me contattate, attraverso conoscenze, mi pongono delle "condizioni/clausole" di contratto perlomeno curiose o, al rifiuto, adducono motivazioni che mi lasciano perplessa. La prima, che non ci siano ragni: non soffre di aracnofobia (non sa neanche quello che significa), dice solo che porta sfortuna ucciderli. La seconda, vuole un lavoro tranquillo, stirare, ad esempio... La terza, il lavoro deve essere continuativo: se è soltanto "una tanto" (sic) non comincia nemmeno. La quarta, non può salire sulle scale: soffre di vertigini. La quinta molto impegnata presso una farmacia, avrebbe qualche ora libera, lì il lavoro è pulito, mi farà sapere... La sesta, se proprio non riesco a trovare nessuno, verrebbe lei per farmi piacere, però dovrei riconoscerle una paga oraria doppia perché trattasi di lavori pesanti. Queste persone, tutte di nazionalità italiana, tranne quest'ultima di origine peruviana (lei "guarda" solo le nonnine e non fa le pulizie) hanno un'età compresa tra i 18 e i 40 anni. Aggiungo che nessuno mi ha chiesto di essere regolarizzata. Non commento: penso di essere stata sfortunata oppure ho contattato le donne sbagliate: oppure devo interpellare degli uomini? O no? Quanto sopra risponde al vero».

Al *Corriere della sera* (2/4) ha scritto Roberta Cali: «Pochi italiani pagano i contributi per le colf. E perché dovrebbero farlo? Racconto il mio caso. Assumo una extracomunitaria peruviana, utilizzando una delle tante sanatorie, nel marzo 1996. Nel gennaio 1998 la colf va in maternità. Apprendo così che il rimborso Inps le verrà dato quando, a maternità finita, chiuderà la pratica. Per non lasciare la donna senza sostentamento, anticipo di tasca mia lo stipendio. Nato il bambino (marzo 1998), chiudiamo la pratica, ma ci dicono che avrebbero inviato l'assegno. Passano i mesi, ma non arriva niente. Alla colf che chiede quanto le è dovuto, rispondono che hanno fatto confusione con l'Inps di competenza e hanno inviato le pratiche all'Inps sbagliata. Protestiamo: ci rispondono che la pratica va rifatta. Abbozziamo e rifacciamo. Ora, a distanza di altri mesi, dicono che hanno sbagliato ad inviare gli assegni, confondendo una via di Milano, con una via di Corsico e che non possono inviare altri assegni, finché non recuperano quelli già spediti. Come andrà a finire? Vedremo qualcosa prima che il piccolo andrà militare?».

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Multiproprietà con trappola

Gente money (n. 4/98) pubblica un esaustivo articolo di Patrizia Vassallo dal (chiaro) titolo "Multiproprietà con trappola". Chiarissimo anche il sommario: "La nuova legge non ha offerto agli acquirenti tutte le garanzie che era logico aspettarsi. Molti hanno già dovuto affrontare contenziosi giuridici. Ecco i trabocchetti che bisogna evitare". Intervistati - nell'articolo - i responsabili delle maggiori associazioni italiane di consumatori e multiproprietari, fra i quali il Presidente della nostra associazione avv. Pierluigi Amerio.

Legge Zagatti: in "Gazzetta" errata-corrige

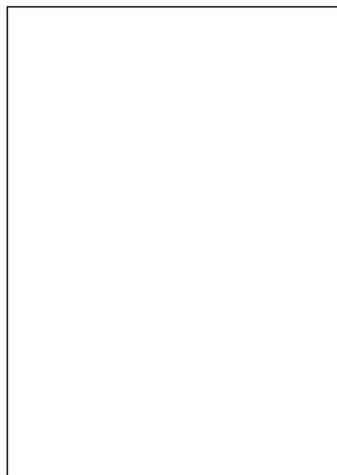
La G.U. del 10.4.'99 ha pubblicato un'errata-corrige al testo del d.m. 5.3.'99 relativo agli accordi locali previsti dalla legge Zagatti (cfr. *Cn* apr. '99). In una nota al modello di contratto per studenti universitari era stata erroneamente indicata, dalla G.U. del 22.3.'99, una durata minima di "mesi uno", laddove è da intendersi "mesi sei" (così, infatti, come previsto nell'originario Accordo tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, poi fatto proprio dalla Convenzione nazionale e infine recepito dal citato d.m.).

Il testo del modello trasmesso alle Associazioni territoriali e quello pubblicato nel volume *I nuovi contratti di locazione* curato dal Presidente federale (cfr. *Cn* apr. '99) - volume pure già trasmesso alle Associazioni aderenti - non contiene tale errore.

UIPI

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

Congresso Göteborg



La facciata del depliant con il programma completo del Congresso internazionale dell'Uipi che si terrà a Göteborg (Svezia) dall'8 all'11 settembre di quest'anno. Tema: "Politica di sviluppo e diritto di proprietà".

Gli interessati possono farne richiesta alla Confedilizia centrale.

BLOCCO SFRAZZI COMMERCIALI

Il nemico da battere è la Confedilizia

C'è in giro un'ampia manovra (corporativa) per bloccare gli sfratti commerciali: i commercianti, come si sa, vogliono libertà di prezzo per i prodotti che vendono loro, ma blocco dei prezzi (appunto, attualmente, il blocco degli sfratti) dei beni degli altri. Strani sostenitori del mercato.

A parte questo, le riunioni si susseguono. Ma ora, finalmente, è stato individuato il nemico da battere: la Confedilizia. Lo ha detto chiaramente il Segretario della Confesercenti romana, Vincenzo Alfonsi (*Messaggero* 13.3.99).

Capito? La Confedilizia, non la miriade di altre piccole Associazioni spuntate come funghi al Ministero dei Lavori Pubblici in occasione della riunione per la nuova legge sulle locazioni. Queste cercavano - nel loro piccolo - una pseudo legittimazione, e tanto a loro basta. Ma la battaglia per difendere i proprietari, la fa la Confedilizia.

Ripartizione '98 8 per mille statale

La Gazzetta ufficiale del 12.3.'99 pubblica, nel suo Supplemento ordinario, il Decreto Pres. Cons. 30.11.'98 di ripartizione per l'anno 1998 dei fondi dell'8 per mille dell'Irpef devoluti alla diretta gestione statale. Il provvedimento (che elenca requisiti e modalità per ottenere i contributi in questione) riguarda anche numerosi restauri di immobili.

Legge testi unici e delegificazione

È entrata in vigore, dopo la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale, la legge 8.3.'99 n. 50 dal titolo "Delegificazione e testi unici di norme concernenti procedimenti amministrativi. Legge di semplificazione 1998". Riguarda, tra l'altro, le esecuzioni immobiliari, i contratti di locazione di immobili da destinare ad uffici pubblici nonché il vincolo dei beni artistici e delle bellezze naturali.

Nuove norme riscossione con ruoli

Publicato sulla Gazzetta ufficiale, entrerà in vigore l'1.7.99 il D. Lgs. 26.2.99 n. 46 (*Cn* gennaio '99), di riforma della riscossione tramite ruoli. In particolare, si stabilisce in esso che per importi inferiori o pari al 5 per cento del valore dell'immobile da sottoporre ad esecuzione, vi sia l'obbligo da parte del concessionario di iscrivere ipoteca prima di procedere all'espropriazione immobiliare, mentre per importi superiori lo stesso può procedere direttamente all'esecuzione. Vengono poi resi automatici i criteri di stima degli immobili e sono determinate procedure di valutazione relative agli immobili non accatastati.

Revisione dell'ascensore obbligatoria ogni due anni

Rivoluzione in arrivo nei condomini. Gli ascensori dovranno essere revisionati d'ora in poi ogni due anni e non più a scadenze ultradecennali.

L'ha stabilito il Consiglio dei ministri approvando in prima lettura il regolamento di attuazione della direttiva comunitaria in materia.

Case, aumentano del 3,2% acquisti all'estero

Gli acquisti di case all'estero da parte degli italiani sono aumentati del 3,2% nel '98, rispetto a due anni fa. Secondo i dati dell'istituto «Scenari immobiliari», sono stati comprati 15.800 immobili residenziali oltrefrontiera. Cala l'interesse per le zone esotiche o ad alto rischio (come Cina, Russia, Ucraina) e cresce quello per le capitali europee e le zone turistiche tradizionali, come la Costa Azzurra. In continua crescita anche il Sudafrica.

I termini per dichiarazioni e versamenti di imposta

Sono definitivi 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° 4. '99 in G.U. n. 77 del 2.4. '99 (cfr. Cn aprile '99).

Riepiloghiamo il quadro delle scadenze per dichiarazioni e versamenti.

Modello 730

La dichiarazione Mod. 730 deve essere presentata 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.

Modello UNICO - Persone fisiche e società di persone (redditi, Iva, Irap, 770)

Versamenti

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%.

Dichiarazione

Entro il 31.7. '99 deve essere presentato il modello UNICO 99.

Entro il 31.10. '99 i soggetti abilitati devono effettuare la trasmissione telematica della dichiarazione.

Modello 770

La dichiarazione relativa alle ritenute effettuate nel '98 - cui sono obbligati, per la prima volta quest'anno, i condomini - deve essere presentata entro il 31.5. '99.

La trasmissione telematica della dichiarazione, da parte dei soggetti abilitati, deve essere effettuata entro il 30.9. '99.

Modello Unico soggetti Irpeg (redditi, Iva, Irap, 770)

Versamenti

Entro un mese dall'approvazione del bilancio o rendiconto devono essere versati il saldo '98 e la prima rata di acconto '99.

I soggetti Irpeg non tenuti all'approvazione del bilancio devono effettuare il versamento entro sei mesi dalla fine del periodo d'imposta.

Dichiarazione

Entro un mese dall'approvazione del bilancio o rendiconto deve essere presentato il modello UNICO.

Entro 2 mesi dall'approvazione del bilancio o rendiconto i soggetti abilitati devono effettuare la trasmissione telematica della dichiarazione.

I soggetti Irpeg non tenuti all'approvazione del bilancio devono presentare la dichiarazione entro sei mesi dalla fine del periodo d'imposta (sette mesi per la dichiarazione telematica).

Soggetti Irpeg con dichiarazione dei redditi e Irap che scade tra il 1° gennaio e il 30 maggio

Versamenti

Entro il 21.6. '99 devono essere versati il saldo '98 e la prima rata di acconto '99 senza maggiorazione.

Entro il 20.7. '99 possono essere effettuati gli stessi versamenti con la maggiorazione dello 0,40%.

Dichiarazione

Entro il 20.7. '99 deve essere presentata la dichiarazione dei redditi e dell'Irap.

Entro il 30.9. '99 i soggetti abilitati devono effettuare la trasmissione telematica della dichiarazione.

Soggetti Irpeg con dichiarazione dei redditi e Irap che scade tra il 1° giugno e il 20 luglio

Versamenti

Entro 20 giorni dal termine ordinario di presentazione della dichiarazione, devono essere versati il saldo '98 e la prima rata di acconto '99, senza maggiorazioni.

Oltre tale data e fino al 20.7. '99 possono essere effettuati gli stessi versamenti con la maggiorazione dello 0,40%.

Dichiarazione

Entro il 20.7. '99 deve essere presentata la dichiarazione dei redditi e dell'Irap.

Entro il 30.9. '99 i soggetti abilitati devono effettuare la trasmissione telematica della dichiarazione.

Da Como in Svizzera 42 mld in tre mesi

Non passa di moda l'abitudine di trasferire capitali in Svizzera. Lo dimostrano le cifre rese note dalla Guardia di Finanza di Ponte Chiasso: nel primo trimestre dell'anno ai valichi italo-svizzeri del comasco non solo sono stati intercettati titoli e valuta per un miliardo e 300 milioni, ma soprattutto si sono raccolte prove della costituzione all'estero di depositi per 42 miliardi e 600 milioni di lire. Lo scorso anno nello stesso periodo i depositi all'estero scoperti ammontarono a 26 miliardi.

Aedes resta in Borsa

Si è chiusa con poche adesioni l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria lanciata dalla cassaforte della famiglia De Benedetti, la De Benedetti e C., sulla Aedes. La società è salita all'86,77% (dall'83,18%) del capitale ordinario Aedes ed è arrivata a detenere una quota del 68% del capitale di risparmio. Alla luce di questi risultati la holding alla quale fa capo il gruppo De Benedetti ha sottolineato di considerare un segnale di «fiducia del mercato negli sviluppi dell'attività di Aedes» il fatto che siano state portate all'Opa solo poco più di un quinto delle azioni ordinarie (e il 7% circa delle riserve) oggetto dell'offerta.

**Con la
CONFEDILIZIA
contratti di locazione
in buone mani**

Estratti di matrimonio, non serve via libera dal Garante

Non serve alcuna autorizzazione del Garante della privacy perché siano rilasciati gli estratti del certificato di matrimonio da parte degli ufficiali dello stato civile. A precisarlo è la stessa Autorità garante che ha risposto così alla richiesta di un legale che, a sua volta, aveva la necessità di accertare il regime patrimoniale tra una persona sottoposta ad un esproprio immobiliare e il suo coniuge.

Il Garante ha sottolineato che "il regime patrimoniale dei coniugi viene annotato a margine dell'atto di matrimonio e deve essere indicato, nel caso sia annotato, nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato per riassunto. Per acquisire notizie sul regime patrimoniale, dunque, è sufficiente richiedere all'ufficiale dello stato civile un estratto per riassunto, senza bisogno di acquisire l'atto di matrimonio in copia integrale. Atto che - ha concluso il Garante - può essere rilasciato solo dietro autorizzazione del procuratore della Repubblica".

Ancora No al libretto casa

Ma due "piccole" sono a favore...!

La Confedilizia ha ribadito il suo *no* all'istituzione per legge di un libretto obbligatorio sulla sicurezza di cui dovrebbe essere dotato ogni condominio e casa. Favorevoli si sono invece dette due piccole associazioni della proprietà (che sembrano sacrificare l'interesse di categoria a non si sa bene che interessi).

Contro la "dispendiosa trovata", il Presidente confederale (che già altra volta aveva fatto notare che, se si vogliono favorire i restauri, sarebbe meglio ci si preoccupasse di diminuire imposte e oneri di costruzione) ha detto: "Così come viene proposto, l'obbligo in questione tende solo a procurare lavoro a quelle categorie - specie ingegneri e architetti - che sono oggi le uniche a rivendicarne l'istituzione". Infatti - ha proseguito il Presidente - "un libretto casa basato su certificazioni private - senza alcun controllo di carattere pubblico - non darebbe fra l'altro alcuna seria garanzia e non farebbe che ripercorrere la deludente strada già sperimentata per altre certificazioni demandate a privati, che - secondo la comune esperienza - si risolvono in meri esborsi a carico dei proprietari e ad esclusivo beneficio di ben organizzate corporazioni".

Tanto, c'è l'ICI...

La spesa nei Comuni e negli enti locali nel primo trimestre del '99 è tornata a correre: il ministero del Tesoro ha infatti comunicato che nei primi tre mesi dell'anno il fabbisogno totale dei comuni sopra i 60mila abitanti è stato di 1.204 miliardi di lire contro i 167 dell'analogo periodo del '98, mentre l'intero comparto enti locali ha toccato quota 2.013 miliardi rispetto ai precedenti 951. Tra i comuni meno «virtuosi» spiccano Roma, Venezia, Milano e Foggia che, rispetto alla norma che prevedeva un incremento del fabbisogno non superiore all'inflazione programmata, sono andati ben oltre.

da *il Giornale* 18.4.99 (rubrica domenicale del Presidente confederale)

GIURISPRUDENZA CASA

Regolamento contrattuale, anch'esso ha dei limiti

Generalmente, la convinzione è questa: che un regolamento condominiale di natura contrattuale può stabilire tutto, proprio perché è voluto (e accettato) da tutti. Invece, ha anch'esso dei limiti, che la Cassazione ha proprio ultimamente precisato, in un'esautiva sentenza (n. 11268/98), tuttora inedita.

"Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare - ha detto la Suprema Corte - alle disposizioni richiamate dall'art. 1138, quarto comma, Cod. civ. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 cod. civ., non dichiarato inderogabile".

La prima norma citata, com'è noto, elenca le disposizioni del Codice in materia di condominio che non possono essere derogate neppure dalla comune volontà dei condomini (e altrettanto fa l'art. 72 delle Disposizioni di attuazione dello stesso Codice per quanto attiene alle norme di carattere condominiale contenute in queste ultime). Dal canto suo, l'art. 1102 del Codice (che si riferisce alla comunione, ma proprio per questo applicabile anche al condominio di edifici) fissa il principio del "pari uso" delle cose comuni da parte di tutti i partecipanti alla comunione (e, quindi, da parte di tutti i condomini).

Parti comuni, presunzione di comunione

La Cassazione ha messo a punto in due recenti sentenze (nn. 11405/98 e 11268/98, entrambe inedite) i requisiti occorrenti perché una parte comune possa essere ritenuta di proprietà esclusiva.

"In tema di condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte - la presunzione di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 cod. civ. può essere vinta quando vi sia un titolo contrario e si tratti di beni, di fatto, destinati al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari". Due, dunque, le condizioni, entrambe essenziali. E per la prima, sempre la Cassazione ha stabilito - nella seconda delle decisioni precitate - che il titolo contrario può consistere in un negozio o nell'usucazione.

Rinnovamento non è rinnovazione...

L'art. 1005 del Codice civile stabilisce che, in presenza di usufrutto (di diritto reale di altri, cioè, di utilizzare una cosa), competono al proprietario le spese concernenti - tra l'altro - il "rinnovamento", per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta. Ma questo "rinnovamento", cos'è esattamente? Lo ha spiegato la Cassazione in una recente sentenza (n. 12085/98, inedita).

"Il concetto di rinnovamento delle entità abissognevole di riparazione cui si riferisce l'art. 1005 Cod. civ. in tema di ripartizione delle spese per parti relative alla cosa oggetto di usufrutto, è ben diverso - ha detto la Suprema Corte - dal concetto di rinnovazione cui si riferiscono, in tema di condominio negli edifici, gli artt. 1120 e 1121". Il primo concetto - ha detto ancora la Cassazione - "va posto in relazione ad opere che comportano la sostituzione di entità preesistenti, ma ormai inefficienti con altre pienamente efficienti"; il secondo, invece, "riguarda - sempre per la Suprema Corte - opere che importano un mutamento della cosa nella forma e nella sostanza, con aggiunta di entità non preesistenti o trasformazione di alcuna di quelle preesistenti".

Il condominio, quando c'è e quando non c'è

In una recente sentenza (n. 11407/98, inedita) la Cassazione ha precisato con esattezza quando si può dire che vi sia un condominio costituito e quando no.

"La costituzione di un condominio - ha detto la Suprema Corte - pur non necessitando di un atto formale, e pur essendo configurabile anche tra edifici strutturalmente autonomi, appartenenti ciascuno a singoli soggetti, necessita tuttavia che vi siano opere comuni, pur se distaccate (parco, viali di accesso, fogne), destinate al loro godimento e servizio, mentre non è configurabile se un soggetto estraneo partecipa all'attività assembleare e alle spese di un condominio, pretendendo perciò di essere rimborsato per le spese a sua volta affrontate per la sua esclusiva proprietà".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

RECENSIONI

Condominio

Liti condominiali e nuovo processo civile, a cura di Alberto Celeste, II edizione, Giuffrè ed., pp. XIV + 456, lire 52.000

Sono analizzate le prime prassi applicative, avendo riguardo alle peculiarità della materia, anche nel procedimento davanti al giudice di pace. La normativa è aggiornata con le disposizioni sul giudice unico.

Economia

Massimo Fini, *Il denaro "Sterco del demonio"*, Marsilio ed., pp. 290, lire 29.000

Una brillante carrellata compiuta da un giornalista fuori del coro sulla storia del denaro, attraverso la sua lunga marcia nella storia: le parentele con la moneta, il denaro come stile di vita, nei suoi rapporti con la politica, il suo fine e la sua (chissà?) fine.

Edilizia e urbanistica

Giorgio Grimaldi, *Progettare senza barriere architettoniche*, EPC Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187/189, Roma, pp. 372, lire 50.000

Schede tecniche, suggerimenti, proposte per rendere accessibili i progetti edilizi e urbanistici; con una vasta appendice normativa.

Salvatore Lombardo, *I poteri del Comune in edilizia*, Maggioli ed., pp. 252, lire 48.000

Sono esaminate questioni legate al diritto di edificare, ai poteri di vigilanza e di repressione dei Comuni in tema di edilizia e urbanistica, alla tutela della salute e dell'incolumità pubblica da parte degli enti locali.

Imposte e tasse

Pasquale Marino, *Codice tributario 1999 Marino*, Etì ed., due voll., pp. 1.514 + 1.006, lire 80.000

Un classico, ormai, fra i testi di continua consultazione: codice ricchissimo di testi normativi (nel primo volume) e di richiami alle disposizioni, alla giurisprudenza ministeriale e all'attualità, utile per muoversi con agilità nei meandri dei tributi.

Lavoro

Dario Lupi, Giorgio Ravaioli, *Formulario del contenzioso del lavoro*, Giuffrè ed., pp. XVI + 424, un cd-rom, lire 65.000

In questo pratico volume sono espone procedure operative e formule per l'amministrazione del personale, corredate da schede dei riferimenti normativi in vigore, con un cd-rom con formulario.

Con la sentenza n. 2442 del 18 marzo 1999 (in corso di integrale pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*), e richiedibile dalle Associazioni territoriali Confedilizia alla sede centrale), la Corte di Cassazione si è per la prima volta pronunciata su un tema che da anni vede contrapposte le interpretazioni della quasi unanime dottrina e giurisprudenza tributaria, da un lato, e quelle del Ministero delle Finanze (annualmente riproposte nelle istruzioni ai diversi modelli di dichiarazione dei redditi e sostenute dagli uffici periferici dinanzi alle Commissioni tributarie di tutta Italia), dall'altro.

La disputa concerne la modalità di determinazione del reddito imponibile, ai fini delle imposte sui redditi, degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, nel caso in cui questi siano concessi in locazione. Secondo dottrina e giurisprudenza di merito, per tali fattispecie trova applicazione l'art. 11 della legge 30-12-1991, n. 413, secondo la quale "in ogni caso" - dunque, anche se l'immobile è locato - il reddito da assoggettare a tassazione è dato dall'applicazione della minore tra

le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato; secondo il Ministero delle Finanze, invece, qualora gli immobili siano concessi in locazione, il citato art.

11 non troverebbe applicazione e ad essere tassato dovrebbe essere il reddito costituito dal canone.

La Suprema Corte, aderendo alla tesi dominante (e più favorevole alla proprietà), pone un punto fer-

Soddisfazione Confedilizia

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato "L'interpretazione da noi costantemente fornita è stata che, nel caso di un immobile vincolato ai sensi della legge 1089/39 e concesso in locazione, non si dovesse far riferimento - ai fini della denuncia dei redditi - al reddito derivante dal canone, bensì alla rendita catastale. Infatti, lo specifico dettato di legge prevede che in ogni caso il reddito degli immobili storico-artistici sia determinato applicando la minore fra le tariffe d'estimo in vigore nella zona censuaria in cui l'edificio è collocato. Appunto perché la legge prevede che tale reddito sia così calcolato 'in ogni caso' non può che intendersi che sempre il reddito per gli immobili vincolati sia da computarsi facendo ricorso allo specifico sistema di calcolo della rendita catastale. Così, ora, ha pure stabilito la Cassazione, riconoscendo che tale riferimento alla rendita catastale - determinata nella suddetta particolare maniera - è motivato dalla fortissima incidenza dei costi di manutenzione e conservazione degli immobili vincolati. La sentenza della Suprema Corte fa quindi giustizia delle istruzioni che il Ministero delle Finanze, non tenendo conto del dettato di legge, ha costantemente dettato in sede di istruzioni per le dichiarazioni dei redditi».

I CENTRI DI SERVIZIO DELLE IMPOSTE DIRETTE ED INDIRETTE (*)

CITTÀ	COMPETENZA	CAP	INDIRIZZO	TELEFONO (**)
Bari	Puglia e Basilicata	70100	Via Gentile, 52/B	080-5556111
Bologna	Emilia Romagna	40131	Via Marco Polo, 60	051-208111
Cagliari	Sardegna	09100	S.S. 554 Km. 1,6	070-241209
Genova	Liguria	16163	Via Morego, 30	010-73001
Milano	Province di Milano e di Lodi	20138	Via M. del Vascello, 14	02-50771
Palermo	Sicilia	90139	Via Konrad Roengen, 3	091-6803111 091-6887934
Pescara	Abruzzo Marche e Molise	65100	Via Rio Sparto, 52/B	085-5771
Roma	Lazio	00155	Via F. Depero (La Rustica)	06-229311
Salerno	Campania e Calabria	84194	Via Uffici Finanziari	089-511111
Torino	Piemonte e Valle d'Aosta	10093	Strada della Berlia, 20	011-71881
Trento	Trentino Alto Adige	38100	Viale Verona, 187	0461-970111
Venezia	Veneto e Friuli Venezia Giulia	30175	Via G. De Marchi, 16 MARGHERA	041-2904111

(*) Nelle province e regioni che non rientrano nella competenza di alcun centro di servizio, le funzioni dei centri in materia di ricezione e liquidazione delle dichiarazioni dei redditi e IVA sono svolte dagli uffici delle imposte dirette e IVA (o dagli uffici delle entrate, se istituiti), mentre quelle di ricezione delle istanze di rimborso sono svolte dalle direzioni regionali delle entrate (o dagli uffici delle entrate, se istituiti).

(**) È possibile tentare di comunicare con i centri di servizio anche utilizzando il numero unico nazionale 164.75

Gli aggiornamenti dell'elenco di cui sopra possono essere seguiti collegandosi al sito Internet del Ministero delle Finanze: <http://www.finanze.it>

ocati, c'è giustizia

mo sulla questione e può ragionevolmente prevedersi che l'amministrazione finanziaria prenderà atto in un prossimo futuro del consolidarsi dell'indirizzo interpretativo ad essa sfavorevole, modificando le proprie disposizioni agli uffici e le stesse istruzioni ai modelli di dichiarazione.

In attesa di tale presa d'atto - e, in ogni caso, a prescindere da essa - si ritiene che l'avallo della Corte di Cassazione alla tesi che la Confedilizia da sempre sostiene consenta di nutrire fondate speranze sul buon esito di richieste di restituzione delle imposte che i proprietari hanno versato, in applicazione delle istruzioni del Ministero delle Finanze, in misura maggiore rispetto a quella dovuta. A tal fine si forniscono le istruzioni necessarie alla presentazione di istanze di rimborso e se ne pubblica uno schema.

Modalità e termini di presentazione dell'istanza di rimborso

L'istanza di rimborso deve essere presentata, in carta semplice, al competente Centro di servizio delle imposte dirette e indirette (cfr. apposito riquadro). Se questo non esiste, l'istanza deve pervenire alla sezione staccata della Direzione regionale delle Entrate della provincia in cui il proprietario ha il domicilio fiscale ovvero, se istituito, all'Ufficio delle Entrate.

All'istanza devono essere allegati le ricevute dei versamenti effettuati.

L'istanza deve essere proposta entro 18 mesi dalla data del versamento. La Corte di Cassazione ha avuto modo di precisare che in caso di successivi versamenti, l'uno in acconto e l'altro a saldo, il termine di 18 mesi per la presentazione dell'istanza di rimborso dell'intera imposta decorre dalla data del versamento del saldo.

Se l'istanza di rimborso viene rigettata o accolta solo parzialmente, il proprietario può impugnare il provvedimento di rigetto dinanzi alla commissione tributaria provinciale competente entro 60 giorni dalla sua notifica.

Se non viene emessa alcuna decisione, il ricorso può essere proposto dopo 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso.

A tal proposito si rammenta che i ricorsi per le controversie di valore inferiore a 5.000.000 di lire possono essere proposti direttamente dalle parti interessate, le quali, nei relativi procedimenti, possono stare in giudizio anche senza assistenza tecnica. Per valore della lite si intende l'importo del tributo al netto degli interessi.

Istanza di rimborso

AL CENTRO DI SERVIZIO (*)

Settore rimborsi Imposte dirette

Il sottoscritto nato a
il, residente in
via....., C.F.

PREMESSO

che in data....., quale proprietario dell'immobile sito in....., via....., riconosciuto di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, ha versato le seguenti somme a titolo di Irpef (Ilor) relativa all'anno....., calcolandole sulla base del reddito costituito dal canone di locazione percepito anziché mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale l'immobile è collocato;

CONSIDERATO

- che tali somme sono state indebitamente versate per i seguenti motivi:
- l'art. 11, comma 2, della L. 30 dicembre 1991, n. 413, stabilisce che "in ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della L. 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato";
 - il tenore letterale della norma non consente dubbi sulla sua portata, considerato che l'espressione "in ogni caso" significa incontestabilmente che la disciplina degli immobili notificati di cui al citato art. 11 è applicabile a tutte le fattispecie ipotizzabili, senza alcuna eccezione o limitazione;
 - tale interpretazione trova conforto anche nella *ratio* della disposizione, che ha l'evidente finalità di prevedere una particolare tutela dei proprietari di immobili gravati da un complesso di oneri che ne affievoliscono la capacità contributiva e ne limitano la disponibilità e la commerciabilità;
 - la giurisprudenza di merito si è espressa negli ultimi anni ripetutamente e quasi unanimemente nel senso della determinazione del reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della L. 1° giugno 1939, n. 1089, sulla base della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia locato (cfr., tra le altre: Comm. trib. I grado di Pisa, dec. n. 259 del 30 giugno 1994; Comm. trib. I grado di Firenze, dec. n. 117 del 21 giugno 1995; Comm. trib. I grado di Reggio Emilia, dec. n. 20 del 5 marzo 1996; Comm. trib. I gr. di Perugia, dec. n. 257 dell'11 marzo 1996; Comm. trib. prov. di Treviso, Sez. I, sent. n. 83 del 23 febbraio 1998; Comm. trib. reg. di Milano, Sez. LIV, sent. n. 135 dell'11 giugno 1998);
 - la Corte di Cassazione, con sentenza n. 2442 emessa l'11 gennaio 1999 e depositata il 18 marzo 1999 (in *Confedilizia notizie*, n. 5/98 e *Archivio locazioni* n. 2/99), ha fornito la propria autorevole conferma alla tesi sopra esposta, affermando che "l'art. 11, comma 2, della legge n. 413 del 1991 deve essere inteso come norma recante l'esclusiva ed esaustiva disciplina per la fissazione dell'imponibile rispetto agli edifici d'interesse storico od artistico, da effettuarsi sempre con riferimento alla più bassa delle tariffe d'estimo della zona a prescindere dalla locazione a canone superiore", aggiungendo che tale criterio "trova ragionevole giustificazione nell'esigenza di agevolare i proprietari di quegli immobili e nell'obiettivo difficoltà di desumere dal reddito locativo il reddito effettivo, per la forte incidenza dei costi di manutenzione e conservazione degli immobili medesimi";

CHIEDE

che venga disposto il rimborso di L. oltre agli interessi maturati e maturandi.

Si allega copia delle ricevute di versamento.

Luogo e data..... Firma.....

(*) Alla Direzione Regionale delle Entrate (o all'Ufficio delle Entrate ove istituito) nelle province e regioni dove non è attivato il Centro di servizio.

Fonte: Confedilizia - UFFICIO TRIBUTARIO

RECENSIONI

Dottrine politiche

Friedrich A. Hayek, *La società libera*, introduzione di Sergio Ricossa, Seam ed., via degli Olmetti 38, Formello (Rm), pp. 652, lire 60.000

L'Autore, premio Nobel, vuol mostrare come si possa realizzare la libertà e che cosa significherebbe la sua concreta attuazione, ponendo al centro del proprio interesse l'uomo com'è e non come dovrebbe essere, lontano quindi - come avverte Ricossa nelle succose pagine introduttive - da qualsiasi utopia.

Imposte e tasse

Fiscale 1999. Memento pratico, Ipsosa-Francis Lefebvre ed., pp. 1.388, lire 154.000

Come trovare soluzioni concrete, e possibilmente chiare, ai problemi - innumerevoli - che sorgono in tema di fisco. Si privilegia la risposta immediata e sintetica. Con l'aiuto di indice e appendice, ci si districa nella selva delle disposizioni tributarie.

Codici

Le leggi per la casa 1998, a cura di Carmelo Grasso e Lucio Zincone, Edizioni Edilizia Popolare, via Cavour 197/a, Roma, pp. LII + numerazioni varie, lire 100.000

Per orientarsi nella selva delle disposizioni legislative che riguardano l'edilizia abitativa, da un lato, e vasti settori quali ad esempio appalti, credito, normative tecniche, regime dei suoli, dall'altro, è concepita questa ampia raccolta.

Credito e risparmio

Tendenze e prospettive del risparmio gestito, a cura di Alberto Banfi e Maria Luisa Di Battista, il Mulino ed., pp. 620, lire 80.000

La ricerca, promossa dall'Associazione per lo sviluppo degli studi di banca e borsa, comprende una serie di saggi sui principali problemi legati all'offerta dei servizi di risparmio gestito sia in Italia sia nei principali Paesi europei.

Storia

L'Italia nella crisi dei sistemi coloniali fra Otto e Novecento, a cura di Aldo A. Mola, Bastogi Editrice Italiana, pp. 278, s.i.p.

Sono raccolti gli atti di un convegno dedicato all'approfondimento del "caso italiano" nell'ambito dell'imperialismo di fine Ottocento, anche alla luce della situazione dell'emigrazione italiana.

Giancarlo Mazzuca, *La storia della Repubblica Romana del 1849*, Libro Aperto ed., via Salara 41, Ravenna, pp. 116, s.i.p.

A un secolo e mezzo dalle vicende che portarono all'effimera (ma da più di una generazione di patrioti guardata come simbolo) Repubblica Romana quest'opera rivede gli eventi che portarono alla Repubblica, soffermandosi in particolare sulla sua costituzione.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Sempre nuovi balzelli: assicurazione obbligatoria e libretto immobili Paga di più di Ici perché non riesce ad andare in casa!

Francesco Giannazzi, di Potenza Picena (Macerata), 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».

Ernesto Brunetti, di Firenze, scrive a *la Nazione* (28/3): «Sono proprietario di un piccolo appartamento affittato a suo tempo a *equo canone* di cui ho disdetto il contratto, per potere abitarci personalmente, alla fine del 1987. Dopo ben 11 anni, nel corso dell'anno 1998 era stata determinata la data finale di sfratto dell'inquilino, con l'ausilio della forza pubblica, per il corrente mese di marzo 1999. Con l'entrata in vigore della legge, non solo è stato annullato il decreto di sfratto perché tutti gli sfratti sono stati bloccati, ma ho anche perso ogni diritto acquisito in questi anni, e dovrò presentare di nuovo la domanda, questa volta al pretore! (Conoscendo la giustizia in Italia cosa posso attendermi?). E tutte le cause e domande e fogli di carta bollata finora fatti (e pagamenti per l'avvocato) non hanno più alcun valore, dopo 12 anni d'attesa! Per inciso faccio presente che sono nato il 5 maggio 1911 e ho una sola pensione con mia moglie a carico e devo pagare un affitto molto, molto più alto di quello che percepisco dal mio appartamento il quale viene considerato eufemisticamente «seconda casa» dai nostri governanti, così devo pagare l'Ici come se fosse seconda casa, mentre non ho nemmeno la prima casa, perché a causa della legge italiana non posso rientrarne in possesso. Mi ritengo quindi derubato e insultato dallo Stato perché mentre da una parte non ha fatto che legiferare contro i miei diritti, dall'altra parte ha preteso tasse indebite».

Più o meno analoga alla precedente questa lettera di Angela Tarone a *La stampa* (30/3): «Sono un'anziana pensionata, con un figlio non convivente, ciascuno proprietario di un appartamento. Da anni, per motivi logistici e di spazio, ci siamo scambiati gli alloggi come luogo di residenza; pertanto siamo considerati entrambi proprietari di "seconda casa", con tutte le conseguenze che ne derivano in relazione ai versamenti delle quote Ici e Irpef. Si tratta di una lampante assurdità».

Da Ciampino (Roma), Stefania Grossi così scrive al *Corriere della sera* (1/4): «Un lettore ricorda i crolli dei palazzi di Roma e Palermo, auspicando l'estensione a tutta Italia delle misure preventive (libretto immobili). Si tratta di misure ineccepibili sotto il profilo della sicurezza dei cittadini, ma il mio timore è che si traducano in nuovi balzelli per le già scricchiolanti spalle di noi contribuenti: chi pagherebbe le costose perizie? Non è stato così per gli altri altrettanto giustificabili obblighi di manutenzione certificata delle caldaie? Per una visitina di 10 minuti eseguita una volta l'anno il tecnico intasca quasi 200.000 lire. E per le revisioni auto, ora più frequenti?».

Sempre al quotidiano milanese (6/4) scrive Francesco Leoni, di Milano: «A proposito dei graffitari e dei loro difensori, vorrei far notare che non è in gioco la più o meno artisticità dei lavori, anche se certi scarabocchi non possono certo essere qualificati come opere d'arte. Quello che, almeno da parte mia, rimprovero ai graffitari è il luogo dove questa espressione viene esercitata. Quando mai un artista, da Raffaello fino all'ultimo pittore dilettante, ha usato la proprietà altrui, senza permesso, per esprimere la sua vocazione?».

Dario Aimonetto invia questo sfogo a *La stampa* (7/4): «Mi chiedo perché mai un proprietario di alloggio debba pagare ogni anno la registrazione del contratto di locazione (il 2% dell'importo) se poi alla disdetta l'inquilino fa quello che gli piace e pare. Che scopo ha la registrazione del contratto

se tanto non difende nessun diritto del proprietario? Lo paghi allora l'inquilino. Il proprietario di casa oggi paga 5 volte le tasse che pagava 10 anni fa».

Tasse e gabelle. Ci sono tasse e gabelle stupefacenti. Ne è un esempio la bolletta del gas che ho ricevuto e che è stata emessa dall'Azienda Servizi Municipalizzati per un importo di lire 2.005.000. Su 830.491 lire, di costo per consumo, gravano 1.174.557 lire di tasse, pari al 141,5 per cento così ripartite: 1) 744.325 lire per imposta di consumo comunale, pari all'88,8 per cento; 2) 10.000 lire per quota fissa; 3) 78.435 per addizionale per la Regione; 4) 332.651 per Iva 20 per cento (calcolata anche sulle altre tasse)».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Amianto: il Ministero risponde alla Confedilizia

La Confedilizia si è rivolta al Ministero della Sanità per avere chiarimenti in ordine all'espressione "blocchi di appartamenti" contenuta nell'art. 10, c. 2, lett. J), l. 257/92, che prevede che il censimento degli edifici nei quali siano presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile sia compiuto con priorità "per gli edifici pubblici, per i locali aperti al pubblico o di utilizzazione collettiva e per i blocchi di appartamenti".

Il Ministero della Sanità ha espresso il 30.3.'99 il suo parere sul quesito della Confedilizia. Il Ministero (che ha sostanzialmente aderito alla tesi prospettata dalla nostra organizzazione) ricorda preliminarmente che "l'amianto cui si deve fare riferimento è sempre l'amianto libero o in matrice friabile" e precisa poi che s'intendono "per 'blocchi di appartamenti' quelle strutture edilizie per le quali è stato utilizzato amianto spruzzato come coibente sull'intera struttura, per le sue note proprietà intrinseche e di uso tecnologico, e che pertanto, interessando una vasta e capillare superficie di supporto, costituisce una importante sorgente di possibile rilascio di fibre nocive." Il Ministero precisa infine: "Per completezza, inoltre, per quanto riguarda le informazioni in nostro possesso tali 'blocchi di appartamenti' riguarderebbero strutture utilizzate per gli uffici o centri commerciali, non essendo a nostra disposizione dati relativi all'uso come strutture abitative".

Sulle dichiarazioni del '97

Ici, partono i controlli del ministero delle Finanze

Sempre più voraci

Partono i controlli sulle dichiarazioni Ici: il ministero delle Finanze acquisirà i dati relativi al '97, che saranno trasmessi dai Comuni al Consorzio Anci-Cnc entro il 31 maggio. I dati oggetto di trasmissione riguardano in particolare le dichiarazioni Ici degli immobili trasferiti nel '97 e di quelli per cui «si sono verificate modificazioni rilevanti - si legge nel decreto del direttore generale delle Entrate pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il 16/4 - ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato».

Intanto arrivano i primi dati sull'addizionale Irpef, applicata già da quest'anno da circa un quarto dei comuni italiani. La gran parte degli enti locali ha scelto l'aliquota massima consentita dello 0,2%. È quanto emerge dall'analisi relativa ai primi 3.000 bilanci dei comuni effettuata dal Consorzio Anci-Cnc. Il ricorso all'addizionale comunque non ha bloccato la crescita dell'Ici: dalla stessa analisi emerge che la crescita del gettito preventivata dai comuni sarà superiore al 3%.

CONDOMINIO

A quando le "multe" da 100 a 100mila lire?

Il Senato ha avviato, e poi interrotto, l'esame di un disegno di legge - presentato da un vasto gruppo di parlamentari dei più vari gruppi politici, primo firmatario Bucciero (An) - mirante a modificare la sanzione prevista all'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile per le infrazioni al regolamento di condominio, da 100 lire (importo sempre vigente: cfr. *Cn* genn. '98) a 100mila lire. La Commissione Giustizia - relatore il sen. Cortelloni (Rinnovamento) - ha avviato la trattazione dell'argomento in sede deliberante, passando poi alla semplice sede referente.

Il testo del disegno di legge è a disposizione delle Associazioni territoriali che ne facciano richiesta alla Sede centrale.

Dossier e Codice nuova legge locazioni

Sono disponibili nelle librerie giuridiche (e sono anche già state inviate alle Associazioni territoriali aderenti, ove possono essere consultate dai soci) le due pubblicazioni - edite da La Tribuna - del Presidente confederale sulla nuova legge per le locazioni abitative.

Il *Codice delle locazioni* (già ristampato, con aggiornamenti) reca il testo della legge commentata articolo per articolo nonché le norme della legge dell'equo canone rimaste in vigore, pure commentate articolo per articolo. Il volume (della collana *I Dossier*) *I nuovi contratti di locazione* reca il testo del Decreto ministeriale sul canale agevolato, i contratti transitori ed i contratti per studenti universitari (con i relativi contratti tipo) nonché la Tabella oneri accessori concordata fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat. Reca altresì il contratto tipo per le locazioni dei Comuni, il contratto tipo per le locazioni libere (commentato disposizione per disposizione) e il primo elenco completo dei Comuni ad alta tensione abitativa (dove si possono utilizzare le agevolazioni fiscali).

Passa questo notiziario ad un amico

Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA L'UNIONE, FA LA FORZA

Enti inutili: 716 unità affittate

Dal 1957 al 1998 sono stati messi in liquidazione 823 enti soppressi (i cosiddetti enti inutili), ma solo 458 sono stati realmente eliminati.

Definita l'attività liquidatoria - ha spiegato il direttore generale del Tesoro Ugo La Cava, responsabile dell'Iged-Ispettorato per la gestione degli enti disciolti - si è poi pervenuti alla redazione del bilancio finale di liquidazione che ha portato alla chiusura di 458 gestioni. Resta quindi ancora da definire la posizione di 365 enti.

L'Iged gestisce attualmente 716 unità immobiliari, che rendono 4,5 miliardi di lire l'anno di affitto.

Proprietari evasori: la solita solfa

Con scarsi accenti di novità di argomenti, sia il sottosegretario alle Finanze De Franciscis sia la stampa riprendendo il suo intervento, hanno parlato dell'evasione fiscale nel settore immobiliare. Come al solito, i proprietari di casa vengono criminalizzati.

Allora, diciamo con chiarezza le cose come stanno. I proprietari di casa contano al proprio interno evasori come tutte le categorie italiane, senza però essere particolarmente versati nell'impresa di frodare il fisco. Quando vengono sparate cifre pazzesche e incontrollabili, per evasioni in blocco di centinaia di miliardi di lire asseritamente scoperte dalla Guardia di Finanza, abbiamo sempre ricordato che si tratta di "presunte" evasioni, di "presunti" evasori e anche di "presunte" cifre, posto che, al termine dei giudizi tributari, allo Stato va bene, ma proprio molto bene, se incassa il 10% delle cifre che aveva vistosamente, baldanzosamente, pomposamente vantato senza nemmeno l'umiltà di indicare che erano cifre di parte, ossia degli organi che indagano (e che quindi per la loro definitività occorre sempre attendere il pronunciamento degli organi preposti, sentita dunque anche la difesa del contribuente).

Ciò premesso, rileviamo che i dati forniti dal sottosegretario e acriticamente ripresi dalla stampa dicono che i controlli eseguiti nel '98 sull'imposta del '92 hanno rivelato 125.000 segnalazioni. Il '92, si badi bene, cioè l'anno dei moduli lunari. Moduli controllati nel '98, quando oltre il 5% dei contribuenti che avevano sottoscritto quei moduli era morto (e gli eredi spesso preferiscono pagare piuttosto che avviarsi in vertenze per le quali possono anche difettare di documenti). In ogni caso, il sottosegretario dice che il 10% dei 125.000 non ha accettato l'avviso di accertamento. Saremo quindi a poco più di 100mila "evasori" confessi: su milioni e milioni di proprietari di casa. Una percentuale insignificante, costituita mettendo insieme eredi e erranti, contribuenti che hanno omesso parzialmente il reddito (circa un terzo) e contribuenti che l'hanno omesso totalmente.

Una sola nota. Il fatto che milioni di proprietari immobiliari non evada il Fisco dovrebbe essere riconosciuto come titolo di merito da parte dei responsabili delle Finanze. I quali hanno invece un titolo di merito per aver fatto salire del 1000 - e più - per cento il peso fiscale sulla casa in 17 anni?

DALLE RIVISTE...

Azione di sfratto, condizioni fiscali Danni da ritardato rilascio e nuova legge L'«ulteriore riduzione» fiscale per il «canale agevolato»

Su *Nuova Rassegna* (n. 3/99) articoli di Maria Rosaria Laganà sulla destinazione degli immobili confiscati, di Nicola Nitti sulla revisione del Catasto edilizio urbano e di Domenico Rodella sul contenzioso in tema di sanzioni pecuniarie per abusi edilizi.

Francesco Di Ciommo su *Il Foro Italiano* (n. 2/99) tratta dell'attuazione italiana della direttiva europea in materia di multiproprietà a tutela dell'acquirente.

Il *Bollettino tributario* (n. 4/99) pubblica un approfondito studio di Luca Malagù sulle nuove condizioni fiscali dell'azione esecutiva per il rilascio di immobili ad uso abitativo.

Stefano Giove commenta sul *Corriere giuridico* (n. 3/99) due provvedimenti della Pretura di Roma sui danni da ritardato rilascio dell'immobile dopo la recente legge 431/98.

"Brevi note in materia di Tosap" è il titolo dell'articolo di Alessandro Bonura sulla rivista *Anci* (n. 3/99).

Immobili & Proprietà (n. 3/92) pubblica il contratto tipo per il canale libero concordato fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat e la Tabella oneri accessori concordata fra le stesse organizzazioni.

Commento di Giuseppe Duca su *Giurisprudenza italiana* (n. 3/99) alla sentenza della Cassazione su reati edilizi e stato di necessità ("Verso l'applicazione dell'art. 54 c.p. a fatto commesso per reperire un alloggio").

Un'esperienza della Regione Emilia-Romagna in materia di aggiornamento del Catasto viene illustrata da Roberto Maria Brioli su *l'ufficio tecnico* (n. 2/99).

Maurizio Ferri e Gabriele Troise trattano della nuova tariffa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani su *i Tributi locali e regionali* (n. 1/99).

Sfida (n. 3/99) pubblica un'accurata inchiesta di Manuela Scopone sul mercato immobiliare, con intervista al Presidente confederale.

Su *l'Amministratore immobiliare* (n. 2/99) resoconto del convegno Confedilizia sulla nuova legge per le locazioni (e riproduzione di un articolo, in materia, del Presidente confederale pubblicato da *24 ore*).

I concetti di agibilità e di abitabilità alla luce dell'art. 221 Testo unico leggi sanitarie vengono esaurientemente illustrati da Claudio De Luca su *Crocevia* (n. 3/99).

Il n. 14 de *il fisco* pubblica uno studio di Enzo Sollini sul condominio come soggetto fiscalmente rilevante. Sul n. 15 della stessa rivista, invece, approfondito studio di Orazio Dini dal titolo "Canoni di locazione, reddito imponibile, riduzione del 30 per cento".

La nuova giurisprudenza civile commentata (n. 1/99) si occupa ancora di patti in deroga, in un articolo di Ettore Ditta.

La sicurezza dei cantieri temporanei e mobili è l'argomento che Mauro Mattei tratta su *Il geometra ligure* (n. 6/98).

"La rivoluzione delle locazioni fa i suoi effetti: i prezzi corrono in alto e le trattative si velocizzano": questo il titolo dell'articolo di Guido Lodigiani su *Investire* (n. 4/99).

Stefano Fantini tratta degli accordi in materia di espropriazione su *Giustizia civile* (n. 2/99).

Per concludere, *Le nuove leggi civili commentate* (n. 5-6/98). Maria Luisa Paolicelli illustra la nuova legge sulle locazioni abitative.

PAROLE SANTE...

AMENITÀ

Come cambiare il Codice civile con una mozione comunale

Il Consiglio comunale di Roma ha - unanimemente - approvato una mozione di Rifondazione comunista, relativa al cosiddetto inquinamento elettromagnetico, che detta alla Giunta capitolina indirizzi cui dovrà attenersi per predisporre la normativa municipale limitatrice dell'installazione di antenne ripetitrici per apparecchi telefonici cellulari. La mozione sollecita i proprietari degli immobili pubblici e privati ad acquisire il parere degli inquilini in merito a tali installazioni.

Com'è noto, spetta alla proprietà decidere - nel rispetto fra l'altro delle recenti normative sui c.d. tetti per le radiofrequenze (cfr. Cn genn. '99) - sull'installazione di tali antenne. C'è chi, non contento dell'invito ad acquisire un parere degli inquilini che nessuna disposizione né del codice civile né di altra legge prevede, vorrebbe addirittura "il voto vincolante e obbligatorio dell'assemblea dei condòmini estesa ai conduttori", modificando quindi il codice civile con una mozione di Consiglio comunale. A sostenere questa tesi è il consigliere comunale di An Fabio Sabbatani Schiuma (cfr. *Secolo d'Italia* 24.3.'99).

INTERNET

Giubileo a distanza

Per chi vuole informarsi sul Giubileo, sono ormai disponibili diversi siti Web: quello istituzionale www.giubileo2000.it, ma anche: www.romagiubileo.it, www.virtualrome.com, www.ansa.it/giub.shtml, www.giubileovenezia.it e, immancabile, il sito della Santa Sede www.vatican.va.

Siamo grati al dott. Gianfranco Fabi - vicedirettore di *24 ore* - della così efficace (ed esaustiva) puntualizzazione sui problemi della casa da lui pubblicata il 12 aprile scorso sul suo giornale. Sono parole che confortano, in una battaglia quotidiana (e sempre più difficile)

da *il Giornale* 11.4.99 (rubrica domenicale del Presidente confederale)

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

La sen. Thaler Ausserhofer (Volkspartei) interroga il ministro delle Finanze per chiedere se ai fini dell'Ici i Comuni possano ricomprendere fra le attività agricole quelle svolte dalle cooperative agricole.

Il ministro Visco risponde a un'interrogazione dell'on. Valpiana (Rifondazione comunista) a proposito dei contributi di bonifica rimarcando l'insussistenza di poteri di direttiva e di controllo, da parte del dicastero delle Finanze, nei confronti dei Consorzi di Bonifica.

Risposta analoga viene fornita dal ministro Visco ad un'interrogazione del deputato Lucchese (Ccd).

L'on. Ostilio (Ccd), interroga il ministro del Lavoro per conoscere lo stato di attuazione del programma di vendita dei beni immobili degli enti previdenziali.

Nel rispondere ad un'interrogazione del deputato leghista Gnaga nei confronti della contribuzione di un Consorzio di Bonifica toscano, il ministro per le Politiche agricole De Castro riferisce la posizione favorevole al Consorzio espressa dalla Regione Toscana.

L'on. Foti (An) interroga il ministro delle Finanze in merito ad alcune affermazioni del sottosegretario Mattioli sulla finita locazione.

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Costa (FI) il sottosegretario al Tesoro on. Pinza specifica che il patrimonio immobiliare dell'Ina risulta a bilancio di lire 5.461.438 milioni, con un reddito di 72.746 milioni, mentre quello Assitalia ammonta a 942.273 milioni, con un reddito di 20.645.

Il già citato on. Lucchese, attraverso un'interrogazione, invita il ministro delle Finanze ad eliminare "la vergogna della tassazione ai fini Irpef della casa che si abita".

I deputati Radicale e Stradella (FI) chiedono al ministro dei Lavori pubblici di conoscere l'esatto parere espresso dal Consiglio superiore dei Lavori pubblici (secondo quanto dichiarato dal sottosegretario Mattioli) in ordine al cosiddetto libretto immobiliare.

Detrazione 41% e concorrenza

La normativa sul 41% distorce la concorrenza. Lo segnala l'Autorità garante della concorrenza e del mercato, con riferimento all'obbligo, sancito dal regolamento di attuazione dell'art. 1 della l. 449/97 (d.m. 41/98) ai fini dell'ottenimento della detrazione fiscale, di effettuare il pagamento delle spese relative alle manutenzioni e ristrutturazioni immobiliari solo attraverso lo strumento del bonifico bancario.

Dopo aver sottolineato che la legge si limitava a demandare al decreto ministeriale la fissazione delle "procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento di banche", mentre il d.m. 41/98 ha indicato il bonifico bancario come mezzo esclusivo di pagamento, da utilizzarsi a pena di decadenza dai benefici fiscali, l'Autorità rileva come "tali prescrizioni attuative possano risultare lesive del libero gioco della concorrenza, in quanto, privilegiando uno strumento di pagamento rispetto ad altri (ad esempio il conto corrente postale), attribuiscono un ruolo esclusivo agli istituti di credito, in tal modo limitando la libertà di scelta del consumatore". L'invito rivolto ai ministri delle Finanze e dei Lavori pubblici è pertanto quello di rivedere il decreto "in senso più conforme alle regole del corretto funzionamento del mercato".

IN BREVE...

Registro

Secondo la nuova legge sulle locazioni, gli sfratti che dovessero essere promossi dopo il 30 giugno sono condizionati alla dichiarazione da parte del locatore relativa alla regolarità fiscale dell'immobile con riferimento all'IRPEF, all'ICI ed all'imposta di registro. È quindi opportuno che anche i rapporti di locazione in corso siano assoggettati al registro. Sulle nuove modalità di registrazione potranno essere richieste informazioni presso le Associazioni Territoriali.

Disdette

La nuova legge sulle locazioni prevede che i contratti in corso che si rinnovano a partire dal 30 dicembre in poi, ricadano nella nuova disciplina. È controverso se in caso di rinnovo vi ricadano per quattro o per otto anni, ma nel dubbio si ricorda ai proprietari l'opportunità di disdettare i contratti di locazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; questo in via cautelativa e allo scopo di stipulare un nuovo contratto a nuovo canone (se si raggiunge l'accordo).

Esenzione Ici prima casa: il Senato dice no

L'esenzione dall'Ici della casa di abitazione principale, con il posto auto e l'eventuale autorimessa se sita nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare, è stata proposta da un gruppo di senatori di Forza Italia (primo firmatario, Asciutti). Il Senato, accogliendo il parere del Governo, ha deliberato di non passare alla trattazione del disegno di legge.

Ici su terreni non edificati

Una lacuna tanto notoria quanto foriera di gravi danni per il contribuente è quella della modifica degli indici di edificabilità delle aree. Il cittadino che non ha edificato sulla base dell'indice di edificabilità concessogli per il terreno di proprietà e che si vede diminuire dal Comune tale indice risulta aver pagato un'imposta maggiore rispetto a quella che corrisponde al diritto di edificazione che effettivamente egli può esercitare.

Per rimediare a tale inconveniente l'on. Marzano (FI) ha presentato una proposta di legge (il cui testo è richiedibile alla Sede centrale della Confedilizia da parte delle Associazioni interessate) volta a consentire un rimborso Ici nel caso di mutamento dell'indice di edificabilità.

APPROVATO Unico '99

Ancora interpretazioni, che la Confedilizia contrasta

È stato approvato il modello di dichiarazione dei redditi Unico 99 (modello unificato compensativo) relativo alle persone fisiche.

La dichiarazione può essere presentata fra il 3.5.'99 e il 2.8.'99 (il 31 luglio è sabato) agli uffici postali, agli sportelli bancari o agli intermediari autorizzati. La trasmissione telematica può essere effettuata entro il 2.11.'99. Mentre - si rammenta - entro il 21.6.'99 devono essere versati, senza maggiorazioni, il saldo '98 e/o il primo acconto '99 delle somme risultanti dalla dichiarazione e dal 22.6.'99 al 20.7.'99 possono essere effettuati gli stessi versamenti con la maggiorazione dello 0,40%.

Le novità concernenti gli immobili sono state evidenziate, su *Cn* aprile '99, nell'illustrazione del Mod. 730/99, i cui contenuti sono riprodotti nelle sezioni corrispondenti del modello Unico 99. Si tratta, in particolare, dell'aggiornamento di quadri ed istruzioni determinato dalle novità legislative intervenute in materia di: non imponibilità dei canoni di locazione non percepiti; credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"; detrazione del 41% per le spese sostenute nel '98 per manutenzioni e ristrutturazioni immobiliari; detrazione del 19% per mutui ipotecari contratti dal '98 per la costruzione della "prima casa"; rinegoziazione del mutuo "prima casa".

Una differenza fra le due stesure delle istruzioni si riscontra nella segnalazione della nuova disposizione sulla non imponibilità dei canoni di locazione non percepiti: nel modello 730 si afferma che la regola si applica "a partire dal 1998", mentre nell'*Unico* si dice che essa vale "a partire da quest'anno".

Sempre a proposito di canoni non riscossi, è stata invece riproposta (sia nell'*Unico* persone fisiche sia in quello riservato alle società) l'affermazione - che la Confedilizia, che ne ha in corso l'impugnazione giudiziale, respinge *in toto* - secondo la quale debba essere in ogni caso dichiarata - e tassata - la rendita catastale.

Nell'Appendice alle istruzioni viene ancora una volta riproposta l'interpretazione - sempre contrastata dalla Confedilizia e appena smentita dalla Cassazione con sentenza n. 2442 del 18.3.'99 (cfr. in questo stesso numero) - secondo cui gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, se locati, devono essere tassati sulla base del canone, qualora questo sia superiore alla rendita catastale ridotta.

Ici: versamenti a rischio d'errore

Il versamento dell'imposta comunale sugli immobili presenta quest'anno un problema in più. Il d.lgs. 446/97, nell'attribuire ai Comuni estese facoltà, con decorrenza '99, in materia di Ici (cfr. *Cn* febb. e dic. '98), ha previsto che i Comuni possano, con regolamento, prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione, il versamento dell'Ici su conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune o direttamente presso la tesoreria stessa, nonché il pagamento tramite banca.

Ovviamente, il conferimento della nuova facoltà aveva lo scopo di "razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti". La realtà dei fatti è però diversa. In quanti Comuni i contribuenti saranno informati del mezzo col quale dovranno pagare, entro la fine di giugno, l'imposta? Come faranno - se non rivolgendosi di propria iniziativa al Comune - a sapere se quest'ultimo ha emanato un regolamento per decidere di abbandonare il sistema del concessionario, e a conoscere se si può effettuare il pagamento in banca o l'eventuale nuovo numero di conto corrente postale da utilizzare? È facile prevedere che non saranno poche le situazioni in cui contribuenti in buona fede - e ignari di tutto - si troveranno a pagare utilizzando il numero di conto corrente del concessionario, quando magari il proprio Comune ha optato per il versamento diretto presso di sé.

Antitrust: rischio 'boomerang' per polizza anti-terremoti

La polizza assicurativa contro le calamità naturali, nei termini in cui ne è prevista l'istituzione in base alle norme contenute nel 'collegato' all'esame di Montecitorio, potrebbe paradossalmente avere un effetto 'boomerang', cioè risultare del tutto controproducente ai fini della tutela da questo tipo di rischi.

È questa l'osservazione di fondo contenuta in un parere elaborato dall'Antitrust, che (di seguito ad osservazioni formulate dalla Confedilizia) fa riferimento, appunto, alle disposizioni contenute nell'art. 38 del 'collegato' alla finanziaria che prevedono l'assicurazione obbligatoria contro i rischi da calamità naturale.

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato, peraltro, condivide "l'obiettivo di fondo della riforma", ma si sofferma specificamente ed in termini decisamente critici in particolare su un punto, cioè sul fatto che si voglia abbinare necessariamente questo tipo di polizza a quella antincendio.

Le norme in 'itinerè' - sottolinea l'Antitrust - prevedono infatti che il limite massimo del premio per la copertura delle calamità naturali venga fissato in un 'tetto' pari al 50% della polizza incendio. Questo potrebbe anche significare che le imprese che in 'pool' dovranno occuparsi di questa nuova tipologia di rischio "decidano incrementi dei premi per la polizza incendio non collegati con effettive variazioni del rischio incendio".

Di fronte a questa prospettiva, di conseguenza, i proprietari degli edifici potrebbero essere disincentivati alla stipula di polizze contro l'incendio e a questo punto "determinare un'ulteriore riduzione del numero di soggetti assicurati contro le calamità naturali, rischiando di vanificare gli obiettivi della riforma".

L'abbinamento della copertura anti-terremoti con la polizza incendio secondo l'Antitrust è poi più in generale "non necessario" in quanto si tratta di due fenomeni "distinti e non connessi tecnicamente". Questo binomio, inoltre, "determina un elevato rischio che le restrizioni della concorrenza necessarie per consentire l'operatività della assicurazione contro le calamità naturali coinvolgano indebitamente il mercato dell'assicurazione incendio ad oggi non regolamentato". Un'altra conseguenza sarebbe poi quella di far ricadere il nuovo obbligo assicurativo in pratica soltanto su coloro che "volontariamente hanno stipulato o stipuleranno una polizza incendio", cioè i soggetti mutuatari, unici per i quali la polizza incendio è obbligatoria. Oltre a questa categoria - osserva ancora il parere - interessati al nuovo adempimento saranno gli immobili in condominio, che già adesso ricorrono ad una "polizza globale fabbricati", localizzati però in centri urbani, di regola meno esposti a calamità.

FISCO

Da luglio arriva "espropriazione forzata"

In estate, nuova offensiva del fisco sul fronte del recupero delle imposte. Entra infatti in vigore il primo luglio un decreto legislativo che riordina la disciplina della riscossione, grazie al quale sarà possibile "l'espropriazione forzata" dei beni del contribuente che non ha pagato le imposte 60 giorni dopo che sarà stata notificata la 'cartella' e sotto il nuovo meccanismo di riscossione cadono non solo i tributi, ma anche i contributi dovuti agli enti previdenziali, ai quali è esteso il meccanismo dell'iscrizione a ruolo. Procedura alla quale possono ricorrere anche comuni, province e regioni.

La "riscossione coattiva" delle somme iscritte a ruolo inizia quando, passati appunto 60 giorni dalla notifica, il concessionario effettua il pignoramento dei beni del contribuente. Il concessionario può metterli in vendita senza che sia necessaria l'autorizzazione dell'autorità giudiziaria e per farlo ha a disposizione tre mesi. Se entro questo termine non ci sarà stata la prima vendita all'incanto, allora il pignoramento non avrà più valore. Per evi-

tare la perdita dei propri beni il contribuente moroso ha tempo fino al momento della vendita, entro il quale può bloccare il procedimento di 'espropriazione forzata' pagando la somma iscritta a ruolo e i "relativi accessori", cioè le sanzioni e le spese.

Per quanto riguarda gli immobili, è previsto che possono essere espropriati se le imposte non pagate ammontano ad almeno tre milioni di lire. Per cedere l'immobile il concessionario può effettuare tre vendite all'incanto. Dopo il terzo tentativo a vuoto, l'immobile passa allo Stato, che pagherà il prezzo minore tra quello base del terzo incanto e la somma iscritta a ruolo.

Gli enti previdenziali possono richiedere con un "avviso bonario" il pagamento dei contributi arretrati e se il 'debito' è saldato entro 30 giorni non si procederà più all'iscrizione a ruolo. Quest'atto, che poi apre la strada alla riscossione coatta, deve avvenire entro il 31 dicembre dell'anno successivo al termine fissato per il versamento. Una volta superato il periodo l'iscrizione a ruolo decade.

da il *Giornale* 4.4.99 (rubrica domenicale del Presidente confederale)

Confedilizia: la casa con inquilini morosi non va tassata

Parlando a Savona ad un Convegno della locale Confedilizia, il presidente nazionale dell'organizzazione dei proprietari di casa, Corrado Sforza Fogliani, ha detto:

"Con la nuova legge sulle locazioni abitative abbiamo ottenuto che - come da anni chiedevamo - non siano assoggettati a tassazione i canoni non percepiti da inquilini morosi. Il Ministero delle Finanze, però, pretende che per queste unità immobiliari sia assoggettata a tassazione la rendita catastale ed in questo senso sono le istruzioni approvate dallo stesso Ministero per la prossima dichiarazione dei redditi. A questa pretesa la Confedilizia si opporrà in ogni sede consentita ed in ogni modo.

Si tratta infatti di una pretesa che non trova giustificazione in nessuna - pur astratta - teoria di scienza delle finanze (come invece si sostiene a proposito del valore locativo della casa abitata dal proprietario) e che, in particolare, contrasta con gli stessi lavori parlamentari di approvazione della nuova legge sulle locazioni, allorché non venne accettata una proposta nello stesso senso sostenuto oggi dalle Finanze formulata dalla Commissione Bilancio. La casa, oggi, è oberata in Italia da una fiscalità, erariale e locale, che nella nostra storia non ha precedenti e confronti in tutta Europa: non ha davvero bisogno che, ottenuto un risultato, la burocrazia ministeriale si affatichi a diminuirne il più possibile le conseguenze a mezzo di stranezze e stravaganze".

A tutti i lettori

Nel vostro interesse rivolgetevi

- ad agenti immobiliari iscritti alla FIAIP
- ad amministratori condominiali iscritti nei *Registri amministratori* delle Confedilizie locali.

FIAIP E CONFEDILIZIA, UNA SERIA GARANZIA

Pretura di Parma

31 ottobre 1998, n. 701

Est. Beneventi - Dall'Asta (avv. Del Chicca) c. Soc. Lann (avv. Ronchini).

Canone - Aggiornamento - Immobili ad uso non abitativo - Clausola contrattuale contenente la preordinata maggiorazione annuale del canone - Nullità - Esclusione - Specifica richiesta del locatore - Necessità - Esclusione.

Non è affetta da nullità ex art. 79, primo comma, L. n. 392/1978 la clausola di un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo la quale preveda l'aggiornamento annuale del canone per variazione degli indici Istat "senza necessità di richiesta preventiva da parte del locatore", non essendo diretta ad attribuire al locatore né un maggior canone, pur accettata la inderogabilità dell'art. 32 Legge citata, né alcun altro vantaggio (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 32; L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79)

Chiarimenti delle Finanze sulle sanzioni Tarsu

Con la risoluzione 36/E del 3.3.'99 il Ministero delle Finanze ha fornito le proprie risposte ad una serie di questioni sollevate in materia di tassa smaltimento rifiuti.

La risoluzione chiarisce innanzitutto che l'art. 24, comma 38, della L. 449/97 - che ha stabilito che "quando la verifica delle superfici soggette all'applicazione della tassa sui rifiuti solidi urbani corregge precedenti errori di accertamento autonomamente effettuati dall'amministrazione comunale, essa produce la sola iscrizione a ruolo della tassa sulla superficie accertata senza altri oneri o soprattasse" - si applica ogniqualvolta la presentazione della denuncia è stata seguita da un sopralluogo e da altra attività di dipendenti o incaricati del Comune, di cui il contribuente abbia avuto formale conoscenza. A tal fine, si precisa, non riveste importanza che le attività siano state svolte singolarmente da un

dependente comunale ovvero in massa e sulla base di un formale provvedimento dell'amministrazione, anche attraverso una determinazione induttiva delle superfici.

Sempre in tema di sanzioni, il Ministero precisa che nessuna sanzione può essere irrogata né interessi richiesti per ritardata iscrizione a ruolo nei confronti dei contribuenti che abbiano presentato la denuncia ma non siano stati assoggettati a tassazione, a meno che non risulti un'infedeltà.

Rispondendo ad altro quesito, le Finanze spiegano che le sanzioni vanno in ogni caso contestate entro il quinto anno successivo a quello dell'infrazione (art. 20, d.lgs. 472/97), mentre la tassa e gli interessi devono essere accertati entro il quarto o il terzo anno successivo a seconda che si tratti, rispettivamente, di omessa ovvero di infedele denuncia (art. 71, d.lgs. 507/93).

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Quando si applica l'agevolazione per il riacquisto della prima casa

L'agevolazione fiscale per il riacquisto della prima casa, prevista dall'art. 7, co. 1-2, L. 448/98, collegata alla Finanziaria '99 (cfr. Cn. gen. '99) - in base alla quale gode di un credito d'imposta il contribuente che acquisisca, entro un anno dalla vendita dell'immobile per il quale ha usufruito dell'aliquota agevolata Iva o Registro, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza dei requisiti "prima casa" - si applica anche a chi abbia venduto l'alloggio prima del 1° 1. '99, data di entrata in vigore della legge, purché, come previsto dalla legge, il nuovo acquisto sia successivo a tale data (e indipendentemente, come già prevede la norma, dalla data del primo acquisto). Lo ha precisato la Direzione regionale delle Entrate del Piemonte.

BONIFICA

Com'era bello quando c'era l'acqua (e non c'erano i Consorzi...)

Quand'ero ragazzo, dalle mie parti c'erano fossi, canali, ruscelli. Ma le terre vennero bonificate togliendo loro completamente l'acqua: in compenso, grazie a una ingegnossissima e costosissima rete di Consorzi di bonifica con relativi cavi consorziali e grazie alla distruzione totale dei boschi, quando il cielo apre le sue cateratte e la neve dei monti si scioglie d'improvviso, l'acqua si precipita al piano con rapidità e violenza inaudite e travolge paesi e città.

Giovanni Guareschi, *Vita con Giò*, Rizzoli, p. 436

Partiti gli studi di settore

La commissione di esperti incaricata della validazione degli studi di settore ha concluso il proprio lavoro su 46 attività economiche riguardanti il commercio, i servizi e le manifatture. Per tali attività, dunque, a partire dalla dichiarazione dei redditi di quest'anno, gli studi saranno utilizzati dai contribuenti per la determinazione dei ricavi e costituiranno la base per l'azione di accertamento degli uffici.

Per questa tornata di studi la Confedilizia, che fa parte della commissione con il dott. Renzo Gardella, si è occupata fra l'altro, con la collaborazione della Fiaip, del controllo del prototipo relativo al questionario SG39, riguardante l'attività delle agenzie di mediazione immobiliare (codice 70.31.0). Con riferimento a tale studio la Confedilizia ha trasmesso alla commissione le osservazioni formulate dalla Fiaip.

Alla riunione conclusiva del 18.3.'99, con cui è stato formalizzato l'avvio dei 46 studi di settore, si è giunti in seguito ad una serie di riunioni alle quali hanno preso alternativamente parte, per la Confedilizia, il dott. Gardella e il responsabile del Centro studi confederale avv. Giorgio Spaziani Testa.

VOX POPULI, VOX DEI

Chi difende davvero la proprietà

(lettera pubblicata sulla *Gazzetta del Mezzogiorno* del 21 aprile scorso)

La riforma del commercio zoppica, locazioni commerciali ancora da liberalizzare

La liberalizzazione del commercio è solo parziale, in quanto non è accompagnata dalla liberalizzazione delle locazioni commerciali. Lo ha rilevato la Confedilizia in occasione dell'entrata in vigore, a partire dallo scorso 24 aprile, delle nuove disposizioni sul commercio. Il Presidente, ha così dichiarato:

"Il commercio conosce oggi una rivoluzione epocale, con ampie liberalizzazioni che toccano licenze, orari, generi di vendita, avvicinandosi alla situazione europea, ma rimane sclerotico e anchilosato nel settore delle locazioni. Infatti le locazioni commerciali continuano ad essere disciplinate dalla legge dell'equo canone, che un vastissimo arco di forze politiche ha ritenuto di dover superare per quanto attiene le locazioni ad uso abitativo. In tal modo, camminando su una gamba con riforme e sull'altra con vecchie norme che l'ingessano, il commercio zoppica, e zoppica proprio in un ambito - quello locativo - che il commissario europeo Mario Monti ha più volte ricordato come bisognoso, per primo, di urgenti interventi di modernizzazione che lo portino all'altezza dell'Europa. Una liberalizzazione monca, dunque, che richiede interventi decisi in direzione della libertà di mercato affinché i contratti di locazione ad uso diverso siano ricondotti alla libera trattativa fra le parti, al loro libero gioco dialettico e alla loro libera decisione contrattuale".

URBANISTICA

Sottosuolo: ci sarà un apposito piano

I Comuni capoluogo di Provincia, quelli con oltre 30mila abitanti e - ancora - quelli "interessati da presenze dovute ad alta affluenza turistica stagionale" dovranno predisporre il *pugs*. Si tratta del *piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*, ultimo nato fra gli strumenti urbanistici: deve servire all'utilizzazione razionale del sottosuolo e viene elaborato d'intesa con le aziende e imprese erogatrici dei servizi pubblici.

La previsione è contenuta nella direttiva 3.3.'99 della Presidenza del Consiglio - ministro dei Lavori pubblici, delegato per le Aree urbane - direttiva che intende fornire (a Comuni, Province, Anas ed enti proprietari o gestori di sedi stradali e di aree di uso pubblico) linee guida per la posa degli impianti sotterranei: acquedotti, reti elettriche, telecomunicazioni e cablaggi, teleriscaldamento, gas. Va rilevato che l'obbligo della redazione del piano - che farà parte del prg - è attuato dalla previsione di stesura nel termine di un quinquennio e dall'espressa limitazione: "compatibilmente con le risorse disponibili". Lo scopo dichiarato è superare quella situazione di anarchia nei lavori sotterranei che da tempo travaglia un po' tutte le città e di fornire indicazioni per le opere da eseguire (ma gli obblighi concreti sono molto ridotti).

Il testo della direttiva è a disposizione delle Associazioni aderenti alla Confedilizia che lo richiedano alla Sede centrale.

Importante vademecum. Per la parte relativa all'imposizione immobiliare, informazioni presso l'Ufficio tributario della Segreteria generale

Tarsu su cantine e solai: la disputa continua

Il Ministero delle Finanze torna ad occuparsi del problema dell'applicazione della Tarsu (tassa smaltimento rifiuti) su cantine, solai e autorimesse. Con la risoluzione 45/E del 19.3.'99 (a disposizione delle Associazioni Territoriali presso la Confedilizia centrale), in risposta ad un quesito (ma argomentazioni analoghe sono contenute nella risposta del sottosegretario alla Finanze De Franciscis ad una interrogazione presentata dal deputato Gambale), le Finanze contrastano le conclusioni cui era giunta la Commissione tributaria provinciale di Parma con la sentenza 113 dell'8.7.'98 (cfr. Cn sett. '98), la quale aveva escluso la tassabilità di tali locali in quanto luoghi in cui l'accesso è saltuario e comunque non indicativo in modo apprezzabile di un'idoneità ad influire sul servizio di smaltimento dei rifiuti.

L'infondatezza dell'interpretazione dei giudici emiliani consiste - sostiene la risoluzione - "nell'aver affermato, da un lato, l'esistenza di un 'uso', sia pure saltuario, dei locali e, dall'altro, nell'aver considerato totalmente assente il presupposto della tassabilità". Ad essere esclusi dalla Tarsu sarebbero infatti solo gli "usi meramente occasionali e nettamente distanziati nel tempo e pertanto diversi da quelli domestici, peraltro non obiettivamente rilevabili nella loro frequenza ed intensità".

Resta però fermo un punto, sottolineato su Cn dic. '98 e anche in questa occasione riconosciuto dal Ministero: quanto sopra detto non preclude al contribuente la possibilità di dimostrare, ai sensi dell'art. 62, co. 2, d.lgs. 507/'93, che nel proprio caso il locale - solaio, cantina o garage - non è idoneo a produrre "apprezzabili" rifiuti. Mentre è impossibile, secondo le Finanze, che i Comuni stabiliscano in via generale l'esclusione dalla tassazione di tali fattispecie, essendo loro consentito esclusivamente prevedere migliori misure tariffarie.

Considerato l'orientamento delle Finanze, e in attesa di ulteriori pronunce giurisprudenziali, agli interessati resta comunque la possibilità di far presente alle amministrazioni comunali, attraverso il maggior numero possibile di riscontri, che i locali in questione non possono produrre rifiuti per l'uso cui sono destinati, stimolando - in caso di accertamento - il potere di autotutela del Comune e riservandosi, in caso di inerzia della controparte, il ricorso al contenzioso tributario.

AMENITÀ

Sale l'Ici? Per l'Anci è sempre "fisiologico"

All'Anci (Associazione nazionale Comuni italiani) la fisiologia va di moda. Ogni tanti mesi, se ne escono con la stupefacente trovata che una crescita del 3 o del 4 per cento dell'Ici, in un anno, è fisiologica. Il presidente del Consorzio che raggruppa l'Anci e gli ex esattori, d'Ubaldo, aveva parlato (v. Cn ott. '99) di "crescita fisiologica" e di "incremento del tutto contenuto" del gettito Ici '98 rispetto al '97: si trattava del 3-4%, appunto. Adesso è la volta del presidente dell'Anci, on. Enzo Bianco, a prevedere che nel '99 - sulla base di estrapolazioni alquanto generiche - il gettito dell'Ici potrebbe conoscere un aumento del 3% "dovuto (come più volte chiarito) - sostiene Bianco - alla crescita fisiologica del gettito in relazione all'ampliamento delle basi imponibili".

Questo ritornello della crescita "fisiologica" sta diventando ormai stantio. La verità è ben diversa dalle serafiche affermazioni dei vari d'Ubaldo e Bianco, che paiono ignorare come stiano parlando di imposte che pesano per migliaia di miliardi sui proprietari - e sui soli proprietari - per servizi pubblici di cui godono anche coloro che proprietari non sono (e non pagano). La verità è che i dati '98 dell'Ici ancora non sono stati divulgati; che ogni previsione sul '99 è senza certezza alcuna; che considerare "fisiologico" un aumento di 500, 600 o 700 miliardi di lire su base annua è aberrante; che il contribuente onesto non riceve alcun beneficio dall'ampliamento della base imponibile quando deve continuare a pagare quanto pagava l'anno precedente (se non di più); che l'aliquota ordinaria media dell'Ici sale ogni anno, dall'istituzione dell'imposta ad oggi; che molti Comuni hanno quest'anno stabilito aliquote oltre il tetto del 7 per mille per colpire le cosiddette case sfitte; che - viceversa - ben pochi Comuni hanno ritenuto di favorire la locazione con aliquota sotto il 4 per mille per i proprietari che affittano secondo il canale agevolato della legge Zagatti. "Fisiologico" è che i Comuni scelgono sempre di tassare di più, invece di operare risparmi di spesa. "Fisiologico" è che continuano ad accampare pretesti e scuse per giustificare la loro vocazione tassatrice della proprietà della casa.

Buche per strada, paga il comune

Tocca ai comuni pagare i danni provocati ai cittadini dalle buche non segnalate che si trovano su una strada comunale.

E non importa che l'irregolarità del manto stradale sia stata generata da lavori in corso appaltati ad altra società: all'amministrazione spetta comunque il compito di vigilare e garantire una circolazione normale e senza pericolo per i conducenti.

Lo ha stabilito la terza sezione civile della Cassazione (sentenza 2963 del 29 marzo) che ha rigettato il ricorso del comune di Desio, condannato a risarcire, con oltre sei milioni di lire, il proprietario di un autocarro finito con la ruota anteriore in una buca «non segnalata e quindi non avvistabile».

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 - relativa ai mesi di marzo 1999 è la seguente:

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 marzo 1998 - marzo 1999	1,4 %	1,05 %
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 %
Variazione marzo 1997 - marzo 1999	3,1 %	2,32 %

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) relativa al mese di marzo 1999 è la seguente:

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

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

A Parigi soprattutto mono e bilocali

Parigi è in testa alla *hit parade* delle capitali europee più care sul fronte del mercato immobiliare. Secondo uno studio pubblicato dal quotidiano *Le Figaro*, un appartamento di 100 mq costa a Parigi 3.000 euro (20.000 franchi) al mq, contro i 2.800 di Londra e i 2.350 di Stoccolma. Nella classifica dei 100 mq più cari d'Europa non figura l'Italia, almeno tra i primi tredici che comprendono Irlanda, Finlandia, Germania, Austria, Norvegia, Olanda, Lussemburgo, Spagna, Danimarca e Belgio.

Secondo *Le Figaro*, tuttavia, a Parigi sono soprattutto cari gli appartamenti da 100 mq, in quanto assai poco numerosi perché il mercato è composto per due terzi da mono o bilocali. Il costo medio delle transazioni immobiliari parigine, secondo uno studio dell'associazione dei notai, scende infatti a 15.840 franchi al mq.

CONFEDILIZIA
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

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

CONFEDILIZIA
notizie

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

Anno 9
Numero 5

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
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 3 maggio 1999