

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

# CONFEDILIZIA

## notizie

### All'interno

- Foresteria sì, foresteria no
- Cosa dice il "collegato" fiscale
- Gli Accordi territoriali Confedilizia e quelli degli altri
- Pentologo del proprietario con sfratto in corso
- Tutto sull'Ici '99
- Rivolta dei piccoli proprietari contro il libretto casa
- Nuove norme urbanistiche, per il condono e la denuncia pozzi
- Chiarimento del Ministero alla Confedilizia sugli impianti di adduzione del gas
- Contributi agli inquilini
- Indennizzo per vincoli urbanistici scaduti e reiterati
- Blocco sfratti commerciali, non sta né in cielo né in terra

## NUOVE SPESE PER LA PROPRIETÀ?

*C'è chi è favorevole  
(ma, per fortuna, conta poco...)*

KBXC  
ZCZC0228/SXA  
WTL40228  
R ECO SQA QBXC  
CASA: CONFEDILIZIA RIBADISCE OPPOSIZIONE A 'LIBRETTO'  
(V. 'CASA: MATTIOLI, TRA UN DECINA GIORNI...' DELLE 12,00 CIRCA)  
(ANSA) - ROMA, 15 APR - CONFEDILIZIA RIBADISCE LA SUA  
OPPOSIZIONE AL 'LIBRETTO' CHE DOCUMENTI LA SITUAZIONE TECNICA  
DEGLI IMMOBILI. IN UNA NOTA CONFEDILIZIA SOTTOLINEA CHE 'E'  
CONTRARIA ALL'IDEA DI OBBLIGARE PER LEGGE PROPRIETARI E  
CONDOMINI A DOVERSI DI UN DISPENDIOSO 'LIBRETTO CASA' PER OGNI  
IMMOBILE. COSI' COME VIENE PROPOSTO, L' OBBLIGO IN QUESTIONE  
TENDE SOLO A PROCURARE LAVORO A QUELLE CATEGORIE, SPECIE  
INGEGNERI ED ARCHITETTI, CHE SONO OGGI LE UNICHE A RIVENDICARNE  
L' ISTITUZIONE''.

SECONDO CONFEDILIZIA, INFATTI, 'UN 'LIBRETTO CASA' BASATO SU  
CERTIFICAZIONI PRIVATE, SENZA ALCUN CONTROLLO DI CARATTERE  
PUBBLICO, NON DAREBBE ALCUNA SERIA GARANZIA E NON FAREBBE CHE  
RIPERCORRERE LA DELUDENTE STRADA GIA' SPERIMENTATA PER ALTRE  
CERTIFICAZIONI DEMANDATE A PRIVATI, CHE, SECONDO LA COMUNE  
ESPERIENZA, SI RISOLVONO IN MENTI ESBORSI A CARICO DEI  
PROPRIETARI E AD ESCLUSIVO BENEFICIO DI BEN ORGANIZZATE  
CORPORAZIONI''. (ANSA).

COM-AS/MEN  
15-APR-99 13:02 MNNN

KBXC  
ZCZC0584/SXA  
WEP40312  
R ECO SQA QBXC  
CASA: 'LIBRETTO'; UPMI, UN VANTAGGIO PER 18 MILI PROPRIETARI

(ANSA) - ROMA, 15 APR - L'INIZIATIVA DI CREARE UN 'LIBRETTO'  
PER CERTIFICARE LO STATO D'USO DEGLI IMMOBILI PIACE ALL'UPMI  
(UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI), CHE LA DEFINISCE 'UN  
VANTAGGIO PER 18 MILIONI DI PROPRIETARI, AI QUALI VA ASSICURATA  
LA SICUREZZA DELLA CASA DOVE ABITANO''. L'UPMI ANNUNCIA CHE  
FARA' PRESSIONE SU PARLAMENTO ED ENTI PERIFERICI PERCHE' LA  
LEGISLAZIONE SIA VARATA IN TEMPI BREVISSIMI. (ANSA).

BOF  
15-APR-99 17:57 MNNN

## Il Presidente all'UIPI, ad Atene

Il Presidente confederale ha preso parte al Comitato esecutivo dell'UIPI, ad Atene. A Roma, ha presieduto - insieme al Presidente della Confedilizia romana Pietrolucci - la riunione degli enti pubblici e delle grandi proprietà sull'applicazione della nuova legge per le locazioni abitative. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani ha partecipato alle Celebrazioni in Campidoglio in



Il Presidente della Federazione Veneta Michele Vigne nel corso del suo intervento all'Assemblea dell'A.P.E. di Verona. Al suo fianco Leonardo Gemma Brenzoni, Pier Carlo Pasti e Giovanni Montresor, rispettivamente presidente, segretario e consigliere dell'A.P.E. di Verona.

onore dei Premi Nobel ed ha svolto un intervento alla IV Assemblea organizzativa nazionale del SICET. Interviste il Presidente ha concesso al GR 1, al GR 2 ed alla rubrica economica di Radio uno "Questione di soldi".

Il Presidente della Confedilizia Lazio, Pietrolucci, ha rappresentato l'organizzazione all'Assemblea annuale dell'ANIA.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato l'organizzazione al Convegno internazionale Acer sul tema "Roma: caput mundi?" e al Convegno dell'Arpe sul tema "Condominio: gioie e dolori".

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

L'on. Faggiano (Ds) invita, in un'interrogazione, il ministro per le Politiche agricole a intervenire perché i proprietari immobiliari non debbano pagare, insieme, il contributo di bonifica e il tributo all'Ente acquedotti pugliesi per gli scarichi nelle fognature pubbliche.

Il deputato leghista Borghesio lamenta, in un'interrogazione al presidente del Consiglio, lo stato di abbandono e il cattivo utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato.

In un'interrogazione al ministro delle Finanze l'on. Contento (An) sollecita provvedimenti per facilitare l'accatastamento dei fabbricati rurali.

L'incremento dei canoni riscossi dall'Anas è contestato dal deputato diessino Ruffino in un'interrogazione al ministro dei Lavori pubblici.

Rispondendo ad un'interrogazione dell'on. Lucchese (Ccd) il ministro delle Finanze Visco asserisce che "la politica di riforma fiscale, in atto dal '97, ha tenuto conto della pressione fiscale gravante sulla casa ed ha apportato notevoli correttivi".

L'on. Giovanni Pace, di An, chiede al ministro delle Finanze di chiarire quale sia l'aliquota Iva applicabile ai lavori di adeguamento degli impianti domestici.

L'on. Marzano (FI) presenta una proposta di legge per obbligare il concessionario, prima di iniziare l'espropriazione forzata nei confronti del debitore moroso, a notificargli un avviso con l'indicazione del debito e l'invito a pagare entro cinque giorni.

### Ici agevolata: Potenza al 2 per mille

Fra i pochi, pochissimi Comuni che hanno deliberato un'aliquota dell'Ici agevolata a favore di chi lochi sulla base del c.d. secondo canale della l. 431/98 (cfr. Cn apr. '99) va annoverata anche Potenza, che ha fissato il 2 per mille. Si conferma, in linea generale, la completa riluttanza dei Comuni a servirsi di questo strumento di Ici autenticamente sociale, laddove estesa risulta invece la loro prontezza nell'arraffare la possibilità offerta dalla legge di sfondare il tetto del 7 per mille con un'aliquota punitiva per gli immobili non locati.

## APPUNTAMENTI

### Gestione immobili

Il 7 e 8 luglio, a Milano, Convegno di studio sulla "Gestione degli immobili", organizzato dall'Istituto di Ricerca Internazionale. Le disposizioni processuali che interessano il contratto di locazione - anche in relazione alla nuova legge sulle locazioni abitative - saranno illustrate dall'avv. Nino Scripelliti, del Coordinamento legali Confedilizia. Informazioni: tf. 02/8384471.

### European Parking

Il 9° European Parking Congress si terrà a Lisbona dal 22 al 29 settembre 1999. Informazioni: 35114156067.

### Lancio di uova contro la Confedilizia

Uova contro la sede della Confedilizia di Firenze. I militanti del Movimento di lotta per la casa hanno protestato in questo modo contro la nuova legge sugli affitti e la decisione del Tar (cfr. Cn maggio) che ha sbloccato gli sfratti: una ventina di militanti hanno tirato uova contro le finestre del palazzo dove ha sede l'associazione.

Sono manifestazioni che (al di là della loro stupidità) indicano con chiarezza quale associazione di proprietari difende davvero i proprietari stessi.

## COSE DI CASA...

### Bollette del gas più trasparenti

L'Autorità per l'energia elettrica ed il gas, con deliberazione 14.4.'99, ha stabilito le informazioni che le bollette del gas dovranno obbligatoriamente contenere. Nell'insieme, è un contributo alla trasparenza. Per esempio, si deve riportare l'importo della tariffa separatamente da imposte ed aliquote, oltre che da anticipi sui consumi, interessi di mora e penalità. Obbligatoria pure l'indicazione di indirizzo ed orario di apertura degli sportelli della concessionaria più vicini all'utente.

Le Associazioni interessate possono richiedere copia della deliberazione alla Sede centrale.

## Ciampi Presidente della Repubblica

Carlo Azeglio Ciampi è il nuovo Presidente della Repubblica. All'insediamento, ha fatto un discorso da vero "servitore dello Stato" qual'è.

Al Presidente, la Confedilizia ha espresso il compiacimento e l'augurio dei proprietari di casa.

## Apprezzamento del Presidente per Relazione Governatore

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il Presidente confederale ha dichiarato alla stampa:

"Apprezziamo i ripetuti richiami del Governatore alla necessità dell'allentamento della pressione fiscale. Questa necessità è particolarmente evidente nel settore, trainante, dell'edilizia, ove gli investimenti sono praticamente azzerati per la mancanza di ogni redditività degli immobili locati e la prospettiva, anzi, dell'aggravamento dell'imposizione fiscale sugli stessi annunciata dal Ministro Visco".

## FORZA ITALIA, tasse casa

Forza Italia ha organizzato una giornata di mobilitazione "contro l'oppressione tributaria" denominata "tax-day". Il programma esposto prevede - per quanto riguarda la casa - l'abolizione della tassa di successione e la riduzione a uno solo dei 14 tributi che gravano ora sugli immobili.

## Sede unica a Lodi per Fiaip ed Anaci

La Fiaip e l'Anaci di Lodi hanno inaugurato una sede comune, accogliente e in tutto rispondente alle necessità delle due vitali associazioni.

L'augurio è che - come ha detto il Presidente confederale, intervenuto alla manifestazione insieme al Vicepresidente nazionale della Fiaip, Ferrario - esempi di collaborazione di questo tipo si moltiplichino, in tutta Italia. La Confedilizia darà, ovunque possibile, il proprio pieno appoggio.

## Direttiva cantieri, prossime le modifiche

Sono allo studio proposte di modifica al d.lgs. 494/96 sulla sicurezza nei cantieri (c.d. direttiva cantieri). Il Governo ha tempo fino al 20.8.'99 (la data originaria del 20.5.'99 è stata prorogata dal collegato lavoro alla Finanziaria '99) per adottare le modifiche.

NOVITÀ



Publicazione della Confedilizia edizioni, già inviata a tutte le Associazioni territoriali, con gli atti dei due convegni svoltisi a Piacenza sulla nuova legge per le locazioni abitative. In appendice, studio del Presidente confederale sui rapporti fra contratti di locazione individuali da un lato e Convenzione nazionale, Decreto Ministeriale e Accordi territoriali dall'altro



La rivista (già inviata a tutte le Associazioni territoriali) pubblica uno Studio critico - frutto di una ricerca realizzata per conto della Confedilizia - in materia di contributi di bonifica (Osservazioni alla guida ANBI), dovuto ad un gruppo di lavoro coordinato dal prof. Lucio Francario



Nuovo CD-ROM (versione 1/1999) dovuto - tra gli altri - al Presidente confederale. Casa editrice La Tribuna

IN BREVE...

Esecuzioni congelate

È stato definitivamente convertito in legge il d.l. 17.3.99 n. 64 recante disposizioni relative a nuovi termini per il deposito dei documenti nelle esecuzioni immobiliari forzate nonché in materia di prescrizione del diritto ad agire.

Dichiarazione ambientale

La G.U. ha pubblicato il 14 aprile (in un Supplemento ordinario) il D.P.C.M. 31.3.99 di "Approvazione del nuovo modello unico di dichiarazione ambientale per l'anno 1999". Con il D.L. 30.4.99 n. 119 è stato prorogato al 30.6.99 il termine per la presentazione della dichiarazione di cui trattasi.

Passaggio coattivo per handicappato

Con sentenza n. 167/99 la Corte costituzionale ha censurato l'art. 1052 del Codice civile "nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo di cui al primo comma (dell'articolo) possa essere concesso dall'autorità giudiziaria quando questa riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità - di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap - degli edifici destinati ad abitazione".

NUOVA LEGGE LOCAZIONI

Casa di vacanza, interpretazione autentica

"Non c'è dubbio: per affittare una casa a scopo di vacanza si usa la normativa del Codice civile, mentre la legge 431/98 non c'entra nulla.

Nella nuova legge si parla di locazioni transitorie, ma solo ed esclusivamente per regolare le situazioni di affitto transitorio a scopo di lavoro e di studio".

on. Alfredo Zagatti, relatore legge 431/98 (dichiarazione a Gente Money, marzo '99)

Il Fisco si rimangia lo sconto sull'affitto

La nuova legge sulle locazioni abitative - a proposito delle agevolazioni fiscali per i locatari che scelgono il «coatto» - ha chiesto (attraverso un'interpretazione dei paragrafi ottavo e dell'imposta di famiglia 2, comma 1) - che, oltre al reddito delle altre locazioni, tenuto conto del nuovo art. 24 del Testo unico delle imposte dirette del 1986 (pubb. l. 28.2.99) modificato dal 1994, per quanto concernente a altro) è calcolabile una «riduzione del 30 per cento. Dal 1994, in merito, l'aliquota è del 40,5 per cento.

Nel decreto ministeriale sulla modalità di applicazione delle agevolazioni fiscali in materia, quell'ambiguità, però, è scomparsa (previsto, per tutto il resto, il criterio della Finanza di cui l'Amministrazione è portatrice). La Circolare del 26 aprile 1999, n. 119, ha chiarito che, in materia, si applica l'imposta di famiglia 2, comma 1).

Visco cancella con un decreto l'agevolazione della legge sulle locazioni

(nel primo capitolo fino in fondo) si vuole effettivamente ridurre a zero (o a un'aliquota di zero) il reddito delle locazioni di immobili in locazione. A questo punto, però, alcuni difensori si lamentano.

La prima è che il reddito, invece, rimane e semplicemente, sempre l'imposta sugli immobili locali. Del resto, non è una novità. «La proposta del Governo è finalizzata a realizzare un ulteriore abbattimento degli immobili locati - senza tuttavia incidere sulla possibilità di locazione - e, in materia, si riferisce alla possibilità di locazione del bene (art. 24 del T.U. del 1986).

La seconda obiezione è che il reddito delle locazioni di immobili in locazione è una situazione di reddito della casa, e non un reddito di reddito (per cui il reddito è un reddito, cioè, l'attribuzione del reddito che produce, o che è, in questo caso, un reddito, e, in materia, si riferisce al reddito del reddito).

La seconda obiezione è che il reddito delle locazioni di immobili in locazione è una situazione di reddito della casa, e non un reddito di reddito (per cui il reddito è un reddito, cioè, l'attribuzione del reddito che produce, o che è, in questo caso, un reddito, e, in materia, si riferisce al reddito del reddito).

La seconda obiezione è che il reddito delle locazioni di immobili in locazione è una situazione di reddito della casa, e non un reddito di reddito (per cui il reddito è un reddito, cioè, l'attribuzione del reddito che produce, o che è, in questo caso, un reddito, e, in materia, si riferisce al reddito del reddito).

La seconda obiezione è che il reddito delle locazioni di immobili in locazione è una situazione di reddito della casa, e non un reddito di reddito (per cui il reddito è un reddito, cioè, l'attribuzione del reddito che produce, o che è, in questo caso, un reddito, e, in materia, si riferisce al reddito del reddito).

Giuseppe Sironi, Agliardi, Presidente Confedilizia

Da 24ore del 16.5.99

In altro articolo, il Presidente confederale ha ancora sottolineato che la situazione futura dell'imposizione immobiliare è legata - in modo preoccupante - al sistema previsto per l'applicazione dei nuovi estimi oltre che per la loro riforma. Sugli argomenti sollevati nell'articolo sopra riprodotto ha presentato un'interrogazione al ministro delle Finanze l'on. Foti, responsabile casa di An.

Locazioni: l'ordinanza che convalida lo sfratto deve contenere anche la pronuncia sulle spese

L'ordinanza di convalida dello sfratto per finita locazione deve contenere la pronuncia in ordine alle spese del giudizio di convalida ed è impugnabile mediante appello.

Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 7 aprile 1999 n. 3336 (Presidente Iannotta; Relatore Di Nanni; Pm - parzialmente difforme - Dettori)

Negli stessi termini della sentenza in rassegna (in corso di pubblicazione integrale sull'Archivio delle locazioni e del condominio) Cass. n. 5720/94 e Cass. 2675/99.



## È legge il "collegato" fiscale

Nuova tassazione casa - Defiscalizzazione istanze graduazione e opposizioni

La l. 13.5.'99, n. 133 (il cosiddetto collegato ordinamentale fiscale alla Finanziaria '99) contiene diverse disposizioni di interesse per la proprietà immobiliare, che si espongono in sintesi. La norma di maggiore rilievo è l'art. 18, interamente dedicata alla tassazione degli immobili.

L'art. 1, c. 5, riconosce ai contribuenti un più ampio termine per l'esercizio del diritto di rimborso delle imposte versate in eccesso per errore materiale, duplicazione e inesistenza totale o parziale dell'obbligo di versamento. L'istanza può ora essere presentata entro il termine di decadenza di 48 mesi dalla data del versamento (finora erano 18).

L'art. 6, c. 12, chiarisce che nei casi di locazione finanziaria di immobili nella base imponibile ai fini Iva non deve essere compresa l'Ici rimborsata dal concedente al locatario, così evitandosi un'applicazione dell'Iva sull'Ici.

L'art. 6, c. 13, stabilisce che le somme dovute per i servizi di fognatura e depurazione resi dai Comuni fino al 31.12.'98 e riscosse successivamente non sono soggette ad Iva. Il chiarimento si è reso necessario per via della riforma del sistema tariffario, in virtù della quale i corrispettivi sono soggetti ad Iva a decorrere dal 1° 1.'99, che aveva fatto sorgere dubbi circa le fattispecie ora regolate per legge. Analogamente, non sono soggette ad Iva le somme dovute ai Comuni per il servizio di smaltimento rifiuti reso sino al 31.12.'98, e riscosse successivamente, anche nel caso in cui sia stato adottato sperimentalmente il sistema della tariffa.

L'art. 12, c. 1, istituisce l'addizionale provinciale all'Irpef, che si affianca a quella comunale, istituita con d.lgs. 360/98. Inoltre, si prevede che sui redditi di lavoro dipendente e assimilati l'addizionale comunale e provinciale sia trattenuta dal sostituto d'imposta in tre rate uguali a partire dal periodo di paga successivo a quello in cui sono effettuate le operazioni di conguaglio, o in unica soluzione, in caso di cessazione del rapporto di lavoro.

L'art. 12, c. 4, sancisce l'abbandono definitivo del progetto, mai attuato, di attribuzione ai Comuni del gettito delle imposte di registro, e di quelle ipotecaria e catastale, relative ai trasferimenti immobiliari, previsto dalla l. 662/96 e già prorogato dalla l. 448/98.

L'art. 13 dispone che la misura degli interessi per la riscossione ed i rimborsi dei tributi sia determinata, con decreto dei ministri delle Finanze e del Tesoro, nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso d'interesse legale. Gli enti locali non possono superare i livelli stabiliti per i tributi erariali.

L'art. 15, c. 5 proroga al

16.9.'99 il termine (precedentemente fissato al 20.3.'98, dall'art. 30 della l. 449/97) entro il quale gli imprenditori individuali possono escludere dal patrimonio dell'impresa, con effetto al '99, gli immobili strumentali per destinazione, con il pagamento di un'imposta sostitutiva.

L'art. 18, riguardante la riforma della tassazione degli immobili, è già stato analizzato su *Cn* marzo '99, al momento del suo inserimento nel disegno di legge, quale emendamento del Governo. Nel corso dell'esame parlamentare sono state effettuate però alcune modifiche. Di grande rilievo quella - richiesta con forza dalla Confedilizia - dell'introduzione fra i principi e criteri direttivi dell'amplissima delega conferita al Governo per la revisione della tassazione degli immobili, dell'indicazione che prevede la conferma delle agevolazioni fiscali previste dalla riforma delle locazioni abitative in materia di Irpef e di imposta di registro. Ciò che è mancato è stata invece un'analoga conferma della riduzione del 15% attualmente prevista per la determinazione del reddito degli immobili locati. Alla richiesta di approvazione di un ordine del giorno in questa direzione, presentata alla Camera dei deputati, il ministro delle Finanze ha espresso il proprio parere contrario riferendo che "nell'ambito della riforma non siamo in grado di prevedere la misura del mantenimento dei livelli delle agevolazioni" (cfr. art. 24 *ore*). Da ultimo, si rammenta la modifica di più immediata applicazione contenuta nella norma: quella che prevede l'aumento a 1.400.000 lire della deduzione per l'abitazione principale a decorrere dal '99, con la precisazione, però, che la novità non può essere applicata in sede di pagamento degli account, ma solo al momento del saldo.

L'art. 19, c. 1, prevede che gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi

alle istanze di fissazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili abitativi per finita locazione, previste dall'art. 6, commi 3 e 4, della l. 431/98, siano esenti dalle imposte di bollo e di registro, con riduzione alla metà degli onorari degli avvocati. Altrettanto per i procedimenti di opposizione di cui ai già richiamati articolo e commi. I commi 2 e 3 dello stesso articolo 19 inseriscono fra gli atti per i quali non vi è l'obbligo di chiedere la registrazione i verbali di gara o d'incanto, le dichiarazioni di nomina e i relativi depositi, ricevuti o redatti dai notai delegati (in seguito all'attribuzione agli stessi di una serie di attività in materia di esecuzioni immobiliari).

L'art. 20 stabilisce il potere degli uffici delle Finanze di accedere gratuitamente a tutte le banche dati gestite da soggetti pubblici o che operino per loro conto.

L'art. 29 concede la possibilità di effettuare la rinegoziazione dei mutui agevolati nel caso in cui il tasso d'interesse applicato risulti superiore al tasso determinato dal ministro del Tesoro ai sensi della normativa anti-usura. In tal caso si mantiene il diritto alla detraibilità ai fini Irpef degli interessi, così come già previsto per gli altri tipi di mutuo dalla l. 448/98.

L'art. 31 estende ai consorzi di bonifica e di irrigazione l'autorizzazione - già conferita ai concessionari della riscossione - ad accedere alle conservatorie dei registri immobiliari, con facoltà di prendere visione gratuita degli atti riguardanti gli immobili rientranti nei comprensori di bonifica e di ottenere gratuitamente le relative certificazioni.

L'art. 35 contiene un'ambiziosissima delega al Governo ad emanare - entro un anno - uno o più testi unici che accorpino, "anche in un codice tributario", le vigenti norme, senza modificarle, ma eliminando duplicazioni e chiarendo il significato di disposizioni controverse.

**LA LENTE  
SULLA CASA**

CORRADO SPORZA FOGLIANI

**Ecco le regole  
per affrontare  
gli sfratti**

**I**l 27 giugno scade la sospensione delle esecuzioni di rilascio («sfratti», in gergo) stabilita dalla nuova legge sulle locazioni per i Comuni ad alta tensione abitativa. La legge prevede che, nel periodo di sospensione, proprietario e inquilino «avviano» trattative per la stipula di un nuovo contratto. Quell'«avviano» ha un valore esortativo, non precettivo. Le trattative, cioè, non costituiscono un obbligo per nessuna delle parti. Attenzione, però, a fugare ogni equivoco. Per gli inquilini qualcuno potrebbe sostenere che debbano allegare alla nuova istanza di differimento dello «sfratto» (da presentare tra il 28 giugno e il 27 luglio) la prova di aver richiesto la stipula di un nuovo contratto, e questo a pena di improcedibilità dell'istanza stessa. I proprietari con «sfratti» in corso, invece, faranno bene a confermare all'inquilino - prima del 27 giugno - la loro intenzione di ottenere la disponibilità dell'immobile. Non è invece necessario l'invio di questa conferma da parte dei proprietari che hanno richiesto la maggiorazione del 20% del canone sulla base del modello diffuso da Confedilizia, che già conteneva questa manifestazione di volontà.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 31.5.99

## LOCAZIONI

### Canone crescente: possibile, ma non sempre

Se si sceglie di stipulare il contratto secondo l'art. 2, c. 1, della l. 431/98 (e cioè il cosiddetto contratto libero), è possibile convenire un canone globale per l'intero periodo di quattro anni da ripartire in importi annuali o mensili, crescenti. Tuttavia bisogna tenere presente che se secondo la nuova legge il canone è del tutto libero, non è libera la durata minima del rapporto di locazione, la quale deve raggiungere i quattro anni con possibilità di rinnovo per quattro anni, salvo i casi espressamente previsti dall'art. 3 della legge (intenzione del locatore e simili).

È evidente dunque che non si può usare lo strumento del canone crescente per costringere l'inquilino ad andarsene quando l'importo da corrispondere diventa insopportabile. Quindi, se si ritenesse di utilizzare tale strumento per aggirare la regola della durata minima, si commetterebbe certamente un errore e si darebbe luogo ad una pattuizione non valida. Ma come riconosce se la clausola è valida o meno?

Gli elementi decisivi a tale proposito sono due: in primo luogo è indicativo il fatto che il totale del canone nel corso degli anni riportato a mese (e quindi il canone mensile medio) superi in modo evidente e notevole il livello dei canoni di mercato. In secondo luogo, la circostanza che di tale superamento i contraenti non abbiano dato nel contratto alcuna ragionevole spiegazione, che pure in certi casi potrebbe anche giustificare una tale scelta contrattuale.

In conclusione, non bisogna mai dimenticare la regola secondo la quale gli strumenti contrattuali vanno usati con ragionevolezza e correttezza.

CASA

# Confedilizia: firmato il primo accordo per contratti di locazione agevolati

ROMA - Al via i primi accordi territoriali tra le associazioni dei proprietari ed i sindacati degli inquilini per la stipula dei contratti di locazione agevolati, secondo quanto prevede la recente legge di riforma degli affitti. Terzi la Confedilizia ha firmato il primo accordo territoriale con Sunia, Sicut, Uniat per il comune di Gorizia; l'intesa riguarda anche i contratti transitori e quelli per studenti universitari. Positivo il giudizio del presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. «L'accordo - ha detto - dà assoluta tranquillità ai proprietari, è tale da garantire le agevolazioni fiscali ai proprietari che sottoscrivono contratti rispondenti a tale accordo. Non c'è alcuna prefissazione del canone attraverso meccanismi di rigida pa-

rametrazione, essendo invece i singoli contraenti liberi di fissare il canone all'interno della fascia di oscillazione fissata nell'accordo, unica per l'intero territorio comunale». Tra gli altri punti positivi sottolineati da Sforza Fogliani, la corrispondenza tra un'eventuale variazione dell'imposizione fiscale e la relativa variazione del canone, oltre al fatto che «i contratti sono redatti in modo tale da evitare il sorgere di contenziosi». Di rilievo, sempre secondo Confedilizia, le previste condizioni di innalzamento delle fasce di oscillazione dei canoni in caso di immobili di valore storico-artistico; quando la durata sia superiore al minimo triennale; per ciascun semestre oltre il primo nei contratti per studenti universitari.

## Il prefetto di Firenze frustra la riforma delle locazioni

Traendo spunto dalla nota vicenda della delibera del prefetto di Firenze di riduzione dell'assistenza della forza pubblica alle esecuzioni di rilascio (cfr. da ultimo *Cn* magg. '99), il responsabile del settore casa di An on. Tommaso Foti ha interrogato il ministro Micheli sollecitandolo a richiamare, con circolare, l'attenzione di tutti i prefetti su quanto previsto dalla legge di riforma delle locazioni e sugli scopi che la legge medesima si prefigge, che verrebbero frustrati da decisioni come quella fiorentina destando vive preoccupazioni nei proprietari di casa.

## Rendita da presunta a definitiva senza sanzioni

Il ministro Visco ha accolto come raccomandazione un ordine del giorno del sen. Bonavita (Ds) che impegna il Governo, in sede di riforma della tassazione immobiliare e della determinazione dei nuovi "valori d'estimo", a portare a soluzione il problema dell'attribuzione della rendita catastale presunta, "definendo i criteri per la sua definizione e stabilendo che, in ogni caso, l'attribuzione in via definitiva di estimi catastali più elevati rispetto a quelli attribuiti in via presunta non dia luogo ad alcuna sanzione, qualora i criteri adottati dall'Amministrazione finanziaria siano stati rispettati dal contribuente".

## Prusst rinviati ad agosto

È in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*, al momento in cui viene chiuso in redazione il presente numero di *Cn*, il decreto ministeriale dei Lavori pubblici di proroga al 27.8.'99 della presentazione, da parte dei Comuni, dei prusst, ossia i programmi di riqualificazione urbana di cui al d.m. Lavori pubblici 8.10.'98.

## Tutela delle acque: nuove disposizioni

È stato approvato definitivamente il decreto legislativo contenente la nuova normativa sulla tutela delle acque dall'inquinamento, che recepisce due direttive europee (91/271, sulle acque reflue urbane, e 91/676, sull'inquinamento provocato dai nitrati). Il d.lgs. contiene 63 articoli e 7 allegati tecnici, prevedendo fra l'altro l'abrogazione di normative di rilevantissima importanza nel settore idrico, quale l'intera l. 319/'76 (c.d. legge Merli) con le relative correzioni contenute nel d.l. 79/'95, convertito dalla l.n. 172/'95. Importanti anche le modifiche apportate al r.d. 1775/'33 e alla l. 36/'94 (c.d. legge Galli).

## Possano essere sospesi i tributi comunali

Anche in pendenza di giudizio dinanzi alla Commissione tributaria provinciale il Comune ha il potere di sospendere la riscossione del tributo. È quanto afferma il Ministero delle Finanze, con risoluzione 65/E del 16.4.'99, rilevando che tale decisione può essere assunta con apposito provvedimento motivato, sulla base delle obiettive condizioni di incertezza determinate dalla proposizione del ricorso pendente, nonché del danno grave ed irreparabile che deriverebbe al contribuente dall'esecuzione dell'atto.

Secondo la risoluzione è quella la conseguenza della novità introdotta dall'art. 27 della l. 38/'99 (cfr. *Cn* marzo '99), secondo cui nel potere di annullamento o di revoca deve intendersi compreso anche il potere di disporre la sospensione degli effetti dell'atto che appaia illegittimo o infondato, senza però alcun accenno della legge - deve sottolinearsi - all'esigenza del pericolo del danno grave ed irreparabile. Sospensione i cui effetti, in caso di pendenza del giudizio, cessano con la pubblicazione della sentenza.

Il provvedimento di sospensione, precisano infine le Finanze, deve essere comunicato al concessionario della riscossione al fine di evitare l'attuazione della procedura esecutiva nei confronti del contribuente.

## L'accordo Uppi per Reggio Calabria respinto dalla Confedilizia locale

*Rigorosa predeterminazione del canone (ritorna l'equo canone...). Niente clausola di salvaguardia sull'eventuale diminuzione delle agevolazioni fiscali. Formule "pressapoco", che faranno la gioia degli avvocati*

La determinazione del canone affittizio, ai sensi del comma 4 dell'art. 1, della l. n. 430/98 pubblicata nella Gazz. del 22/04/98, è stata approvata nei termini seguenti:

- 1) **IMMOBILIARE:** nella determinazione del canone affittizio si applicano i valori relativi all'appartamento di cui costituisce parte un valore medio di categoria 1/2/3. Il valore medio di categoria 1/2/3 è il valore medio di categoria 1/2/3.
- 2) **IMMOBILIARE:** nella determinazione del canone affittizio si applicano i valori relativi ai tre stati successivi di "vacanza" un valore medio di categoria 1/2/3; il valore medio di categoria 1/2/3.
- 3) **IMMOBILIARE:** nella determinazione del canone affittizio si applicano i valori relativi ai tre stati successivi di "vacanza" un valore medio di categoria 1/2/3; il valore medio di categoria 1/2/3.
- 4) **IMMOBILIARE:** nella determinazione del canone affittizio si applicano i valori relativi ai tre stati successivi di "vacanza" un valore medio di categoria 1/2/3; il valore medio di categoria 1/2/3.
- 5) **IMMOBILIARE:** nella determinazione del canone affittizio si applicano i valori relativi ai tre stati successivi di "vacanza" un valore medio di categoria 1/2/3; il valore medio di categoria 1/2/3.
- 6) **IMMOBILIARE:** nella determinazione del canone affittizio si applicano i valori relativi ai tre stati successivi di "vacanza" un valore medio di categoria 1/2/3; il valore medio di categoria 1/2/3.

Il valore a cui si applicano le agevolazioni è quello del valore di mercato determinato da un professionista iscritto all'albo.

La Confedilizia di Reggio Calabria - benché invitata, tant'è che essa era indicata anche nell'intestazione dell'Accordo, come predisposto - non ha firmato l'Accordo territoriale di quella città. Trattasi di un Accordo, per il quale il Sunia (con il quale ci si dovrebbe invero congratulare...) è riuscito a strappare canoni così bassi che il divario degli stessi con il canone di mercato non è neppure lontanamente compensato dalle agevolazioni fiscali per la proprietà. Inoltre, l'Accordo non contiene la "clausola di salvaguardia" (che conterranno invece gli Accordi della Confedilizia, e che prevede l'aumento - proporzionale - del canone dovuto dall'inquilino in caso di diminuzione, o soppressione, delle agevolazioni fiscali ora in atto). Ancora, l'Accordo contiene - sempre a differenza di quelli Confedilizia - una rigorosa predeterminazione del canone e clausole vaghe e soggette a valutazione discrezionale che - è facile prevederlo - creeranno (anziché eliminare) contenzioso, facendo la gioia degli avvocati. L'Accordo (di cui pubblichiamo lo stralcio relativo alla predeterminazione del canone) è stato firmato dall'Uppi.

## ECCEZIONI COSTITUZIONALI

### Canoni non percepiti, espropriazioni e Bonifica

La Commissione tributaria provinciale di Treviso ha sollevato eccezione di costituzionalità sulla questione (peraltro già all'esame della Corte sulla base di altre, precedenti ordinanze) della tassazione dei canoni non percepiti dai conduttori morosi.

La Corte d'appello di Trieste ha excepto l'incostituzionalità della disposizione che prevede la liquidazione dell'indennità di espropriazione sulla base dei valori denunciati ai fini Ici.

Due ordinanze di altrettanti Giudici di pace (di Otranto e di Lecce) pongono alla Corte costituzionale il quesito - già al suo esame anch'esso - relativo alla costituzionalità della previsione che le cause inerenti la contribuzione consortile debbano essere giudicate dal Tribunale.

## CONSORZI DI BONIFICA

### Quelle spese poco legittime

Risulta che i Consorzi di bonifica stiano facendo una specie di colletta per sostenere le loro posizioni di fronte alla Corte costituzionale, che sarà prossimamente chiamata ad esprimersi sulla legittimità costituzionale della norma che secondo i Consorzi stessi demanderebbe ai Tribunali le questioni relative alla contribuzione consortile. È in verità assai dubbio che le spese relative possano essere poste a carico dei contribuenti, i quali verrebbero così a pagare chi vuol imporre loro un contributo ritenuto illegittimo. E del tutto assurdo appare che provvedano a pagare i contribuenti di quei Consorzi di bonifica che non sono chiamati in causa davanti alla Corte costituzionale.

Si invitano quindi le Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia e i rappresentanti della proprietà urbana negli organismi rappresentativi dei Consorzi di bonifica a vigilare ed intervenire affinché tali spese non vengano assunte.

## Pentalogo del proprietario con sfratto in corso

### 1) Confermare la volontà di ottenere il rilascio dell'immobile

I proprietari con azioni di sfratto in corso è bene inviino all'inquilino (meglio: ex inquilino) entro il 27 giugno (benché per legge non necessario, ed al solo scopo di evitare espedienti dilatori) una lettera (raccomandata) nella quale manifestino la volontà di ottenere la disponibilità dell'immobile non appena consentito dalla legge. Non è necessario che inviino questa lettera i proprietari che hanno già inoltrato all'ex inquilino la richiesta dell'indennità di occupazione secondo il modello diffuso dalle Sedi territoriali della Confedilizia e che già conteneva l'anzidetta manifestazione di volontà.

### 2) In mancanza di istanza di graduazione da parte dell'ex inquilino, invitare l'Ufficiale giudiziario a riprendere l'esecuzione sospesa

I proprietari con azione di sfratto in corso che entro il 2 agosto (termine ultimo per la notifica dell'istanza predetta, essendo il 1° agosto domenica) non ricevano dall'ex inquilino notifica di copia dell'istanza dallo stesso presentata al Tribunale in composizione monocratica per la graduazione dello sfratto debbono invitare l'Ufficiale giudiziario - non essendo necessaria una rinotifica del precetto di rilascio, che con l'inizio dell'esecuzione ha già esercitato i suoi effetti - a riprendere l'esecuzione sospesa e, così, ad inviare il "preavviso di accesso". L'invito in questione sarà opportuno che venga redatto per iscritto potendo costituire elemento di priorità.

### 3) In presenza di istanza di graduazione, verificarne la validità e presentare al Tribunale le proprie deduzioni

I proprietari che ricevono notifica di copia dell'istanza di graduazione presentata dall'ex inquilino al Tribunale in composizione monocratica, debbono verificare anzitutto che l'istanza sia stata presentata da un avente diritto (titolare del contratto, legittimo successore nel rapporto ecc.) ed accertare poi che la notifica sia avvenuta entro 5 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa (termine fissato a pena di decadenza). Entro 10 giorni dalla notifica dell'istanza medesima devono quindi presentare al Tribunale in composizione monocratica deduzioni scritte e produrre ogni documento utile a dimostrare le ragioni sottostanti allo sfratto nonché a mettere il giudice in condizione di valutare adeguatamente le circostanze, anche relative alla situazione economica delle parti, con particolare riferimento all'eventuale disponibilità di altri immobili da parte dell'ex inquilino. I locatori, nelle loro deduzioni, faranno bene a mettersi a disposizione del giudice per una comparizione personale, ove ritenuta necessaria. Non appare fondatamente sostenibile, all'Ufficio legale della Confedilizia, che sia improcedibile l'istanza di graduazione presentata dall'ex inquilino che non abbia provveduto a inoltrare richiesta al locatore di rinnovo del contratto.

### 4) Non rinotificare i precetti di rilascio notificati a partire dal 1° ottobre '98

Al fine di iniziare un'esecuzione di sfratto, debbono essere rinotificati (e quindi redatti secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 7 della l. 431/98) i soli precetti di rilascio notificati fino al 30 settembre 1998 compreso (dovendosi ritenere che, per quelli notificati successivamente, il termine di cui all'art. 481 cpc non sia maturato per l'impossibilità di iniziare in termini un'esecuzione, a causa della sospensione stabilita dalla nuova legge sulle locazioni abitative).

### 5) Far dichiarare dal Tribunale la decadenza dalla sospensione dello sfratto dell'ex inquilino che non paga

Ove l'ex inquilino si renda inadempiente nel pagamento dell'indennità di occupazione così come quantificata nell'art. 6, comma 6, legge 431/98, i proprietari debbono presentare ricorso al Tribunale in composizione monocratica (secondo la procedura di cui all'art. 6, legge 25/80, tuttora in vigore) per ottenere - salva la sanatoria di cui all'art. 55 legge 392/78 - dichiarazione di decadenza dell'ex inquilino dalla sospensione dell'esecuzione e presentare poi il titolo relativo all'Ufficiale giudiziario invitandolo a riprendere l'esecuzione come *sub 2*).

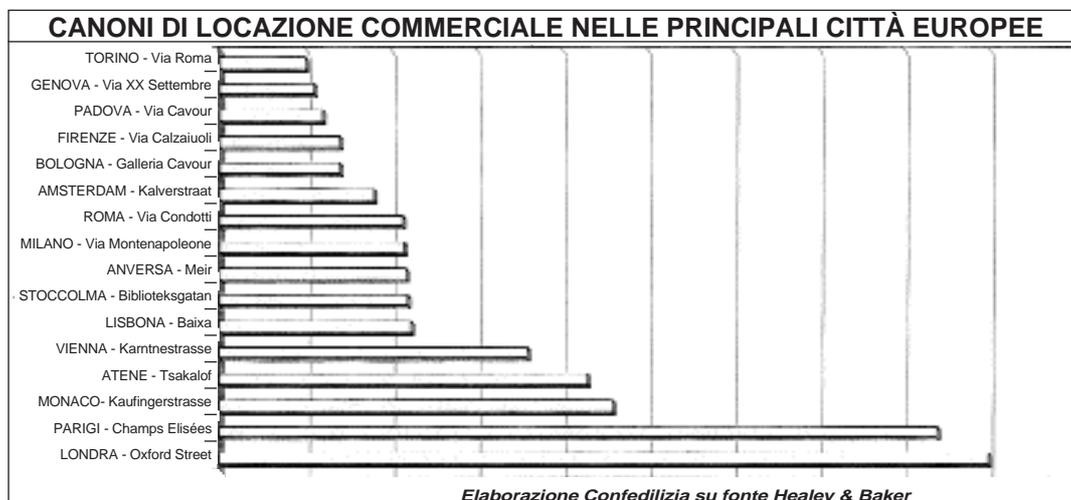
*Per ogni necessità e informativa (anche concernenti le eventuali opposizioni - esenti da bollo e imposta di registro e con onorari di avvocati dimezzati, ex art. 19 l. 13.5.'99 n. 133 - al Tribunale in composizione collegiale contro i provvedimenti adottati dal Tribunale in composizione monocratica sulle istanze di graduazione presentate dagli ex inquilini) i locatori con azione di sfratto in corso possono rivolgersi - ove già non dispongano di un professionista di loro fiducia - alle Associazioni territoriali della Confedilizia, presenti con 191 sedi in tutti i capoluoghi di provincia ed anche nei centri maggiori (l'indirizzo delle stesse può essere richiesto anche telefonicamente alla Sede centrale in Roma: tel. 06.679.34.89 - 06.679.34.94 - 06.679.06.74).*

(a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia)

## I canoni di Via Condotti e quelli d'Europa

Continuano le doglianze, da parte delle organizzazioni dei commercianti, in materia di pretesa esosità dei canoni nel loro comparto. A chiarire come stiano in realtà le cose dovrebbe bastare il grafico che pubblichiamo, che raffronta i canoni delle locazioni commerciali praticati mediamente nelle principali arterie europee, quelle più calde quanto ad affari per i negozi che vi si affacciano.

Non sembra di poter commentare il grafico se non rilevando che le città italiane si collocano ampiamente sotto le principali città europee. Il prestigio di vie come la romana Condotti o la milanese Montenapoleone viene dai commercianti pagato in misura ben inferiore agli omologhi viennesi, atenesi, parigini e londinesi. Ma, si sa, protestare sempre e comunque, anche (o forse soprattutto) quando si ha torto, è sempre meglio che riferirsi a dati certi, concreti, oggettivi.



**FIAIP**

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## In Puglia crolla mercato case-vacanze

La guerra nei Balcani ha fatto crollare in Puglia del 50 per cento le prenotazioni delle seconde case affittate per le vacanze. Lo ha reso noto un comunicato della FIAIP. Per contrastare l'emergenza, la FIAIP ha chiesto ai Presidenti del Consiglio e della Regione Puglia, e al Ministro delle Finanze, un abbattimento dell'ICI (ora tra il 4 ed il 6 per mille, a seconda dei comuni) del 50 per cento per le seconde case che rimarranno sfitte.

“L'anno scorso in questo periodo - sostengono gli operatori - ad esempio, avevamo già registrato il tutto esaurito per l'affitto dei trulli per la stagione estiva nella valle d'Itria; oggi le richieste arrivate sono la metà”. La situazione è confermata dal Presidente della Federazione italiana agenti immobiliari professionali della Puglia e Basilicata, Andrea Rubino: “Se il conflitto continuerà - ha detto - ci saranno ripercussioni anche sui prezzi degli immobili, che scenderanno”.

Preoccupazione è espressa anche dal Presidente Nazionale FIAIP, Eustachio Allegretti: “Proprio nella zona intorno a Monopoli e Alberobello, mete turistiche tra le più famose della Regione - ha detto - c'è Torre Cintola, una delle basi da cui partono i missili; in questa zona, da quando è iniziato il conflitto, non abbiamo più ricevuto prenotazioni per affittare le case destinate alle vacanze”.

## L'attività di mediazione è preclusa al geometra

L'iscrizione al ruolo dei mediatori è incompatibile con l'iscrizione in Albi o Ordini. Il principio, sancito dalla legge 39/89 sull'attività di mediatore, è stato ritenuto legittimo dalla sesta sezione del Consiglio di Stato (decisione 471/99), che ha respinto il ricorso del Consiglio nazionale dei geometri.

Secondo i professionisti, la legge 39 penalizza l'autonomia negoziale sancita dalla Costituzione, perché impone anche ai mediatori occasionali l'iscrizione al ruolo, facendo, di conseguenza, scattare la cancellazione dall'Albo dei geometri. L'incompatibilità, sosteneva il Consiglio nazionale, ha ragione d'essere solo in presenza di un conflitto di interessi, che non si ravvisa tra le attività di geometra e di mediatore.

Secondo i giudici, invece, l'incompatibilità «non appare irragionevole, né in contrasto con il principio di tutela del lavoro e dell'autonomia negoziale». Non si tratta di voler «istituire un privilegio di casta», ma di fissare precisi criteri in un'attività delicata come la mediazione, che «richiede specifica professionalità e serietà». L'incompatibilità è una garanzia in tal senso e «mira a impedire che il mediatore si affidi all'improvvisazione». Inoltre, «mira a impedire a monte la possibilità di conflitti di interesse», che possono «insorgere con qualsiasi altra attività professionale».

Infatti, «non è da escludersi l'incompatibilità tra mediazione e professione di geometra: il geometra che progetta immobili - hanno spiegato i giudici - o dirige lavori di costruzione degli stessi, ovvero che effettua stime del valore di immobili, può non essere un mediatore neutrale».

Il Consiglio di Stato ha anche chiarito due altre questioni, relative alla possibilità, così come prevede l'articolo 3 della legge 39, che i mediatori immobiliari iscritti al ruolo possano ricevere incarichi di perizie e consulenza tecnica da parte di enti pubblici. Sempre l'articolo 3 stabilisce, inoltre, che i mediatori immobiliari possono iscriversi al ruolo dei periti ed esperti presso le Camere di commercio e negli elenchi dei consulenti tecnici presso i tribunali.

Riguardo a una presunta sovrapposizione di competenze, come paventavano i geometri, il Consiglio di Stato ha assicurato che «giammai potranno essere affidate agli agenti di mediazione immobiliare perizie o consulenze tecniche in settori riservati ad altre categorie professionali per le quali è richiesta l'iscrizione in Albi, Ordini, ruoli e simili».

Infine, i giudici hanno sottolineato che mentre l'articolo 3 della legge fa riferimento ai mediatori immobiliari, il regolamento di attuazione (decreto 452/90) quando parla di perizie e consulenze tecniche si riferisce a tutti i mediatori.

## AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Iscrivetevi ai Registri amministratori delle Sedi locali della Confedilizia. L'iscrizione non è incompatibile con l'iscrizione alle Associazioni di categoria.

**ADSI**

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Agevolazioni per immobili vincolati: i contorcimenti delle Finanze

I tentativi del Ministero delle Finanze di sottoporre a imposizione, nel caso di immobili vincolati, i redditi e non la sola rendita catastale sono criticati dall'on. Foti (responsabile settore casa di An) in un'interrogazione parlamentare al ministro Visco, nella quale si invita il ministro ad emanare una circolare di recepimento degli indirizzi assolutamente prevalenti (a partire dalla sentenza 2442/99 della Cassazione: cfr. Cn maggio '99). L'invito viene svolto anche con riferimento alla tesi sostenuta nella circolare ministeriale 34/E (che l'on. Foti rimarca essere già stata impugnata dalla Confedilizia: cfr. Cn maggio '99) relativa alla limitazione dell'agevolazione fiscale per gli immobili locati alle sole imposte dirette. Tale ultima tesi, ricorda il parlamentare, è smentita anche da precedenti note ministeriali. L'on. Foti sollecita pure il ministro a interpellare il Consiglio di Stato.

## Per la deducibilità delle erogazioni liberali

Il Consiglio regionale del Veneto ha presentato in Parlamento una proposta di legge per concedere agevolazioni fiscali in campo culturale, mediante la deduzione delle erogazioni liberali dai redditi. Il testo è disponibile presso la Confedilizia centrale.

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Amministratore e scritture contabili

### Cassazione penale

Sez. III, 21 aprile 1999, n. 5056 (ud. 10 marzo 1999).

Pres. Avitabile - Est. Onorato - P. M. Marruscillo (diff.) - Ric. Nocchi

L'amministratore di condominio, quando gestisce abitualmente più condomini con retribuzione periodica prestabilita e/o con impiego di mezzi organizzati, è obbligato alla tenuta dei registri e delle scritture contabili prescritti dalla normativa fiscale, e pertanto risponde, in caso di loro mancanza, del reato di cui all'art. 1, comma sesto, D.L. 10 luglio 1982, n. 429, convertito con modificazioni in L. 7 agosto 1982, n. 516 e successive modificazioni.

(L. 7 agosto 1982, n. 516, art. 1)

Importante decisione, in corso di pubblicazione sull' *Archivio delle locazioni*.

## ANACAM

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE COSTRUZIONE MANUTENZIONE ASCENSORI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Ancora un anno per mettere in regola gli ascensori con le vecchie norme

Gli ascensori messi in esercizio dopo il 1° 7 '99 dovranno rispondere non più alle disposizioni della legge 1415/42 bensì al nuovo regolamento che recepisce la direttiva europea 95/16/Ce (c.d. direttiva ascensori). Gli impianti già installati, ma che ancora non saranno stati collaudati al 30.6.'99 (si calcola che siano fra i 50 e i 60 mila), avranno un anno di tempo per mettersi in regola nel rispetto delle precedenti norme e non delle nuove, assai più gravi in incombenze e di requisiti. Fra i nuovi obblighi per gli ascensori c'è anche l'installazione di un citofono nella cabina, a due vie (parla e ascolta), collegato permanentemente con un centro di pronto intervento sempre operativo.

Sono soppressi alcuni tributi legati agli ascensori. Alcuni erano da versarsi *una tantum*: per la licenza d'impianto (era da pagarsi all'Ispe); per il collaudo (sempre all'Ispe); per le verifiche straordinarie (all'Azienda Usl). Inoltre è soppresso il tributo - questo, annuale - per il mantenimento in esercizio (al Comune).

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Convegno a Firenze

Un convegno sul rapporto di lavoro domestico, con particolare attenzione alla defiscalizzazione dei relativi contributi, si è svolto a Firenze, in collaborazione con la locale sezione dell'Assindatcolf. Presentati dalla presidente della Fidaldo Laura Pogliano Besozzi, dal presidente dell'Assindatcolf dott. Renzo Gardella e dal presidente della Confedilizia Toscana avv. Nino Scipelliti, sono intervenuti i relatori



Il tavolo dei relatori del riuscito convegno

sen. Giovanni Murineddu (primo sottoscrittore di una proposta di legge per la defiscalizzazione dei contributi per i domestici), cav. Tiziano Casprini, vicepresidente dell'Assindatcolf, e Paolo Poma, segretario nazionale della Uiltucs-Uil. Ha coordinato i lavori il giornalista dott. Bruno Benelli. Al dibattito hanno partecipato esponenti del mondo sindacale, dell'Assindatcolf e dell'Inps. Unanime è stato l'auspicio che la discussione in atto al Senato sulla proposta di defiscalizzazione degli oneri contributivi dei collaboratori familiari si traduca in una legge che non preveda limiti per il datore di lavoro cui concedere la defiscalizzazione.

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Associazione europea consumatori

È stata costituita a Bruxelles l'Associazione europea consumatori. Tra i fondatori è l'Assoutenti, il cui presidente, dott. Mario Finzi, ha partecipato all'assemblea costituente dell'Associazione.

### Protocollo Funzione pubblica-consumatori

Il Dipartimento della Funzione pubblica presso la Presidenza del Consiglio e il Consiglio nazionale dei consumatori e degli utenti (di cui è componente l'Assoutenti) hanno firmato un protocollo d'intesa per costituire un tavolo di lavoro per la semplificazione delle procedure amministrative.

## UIPI

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

### L'anno prossimo a Roma, assemblea

Il Presidente confederale ha partecipato ad Atene - unitamente al Vicepresidente Uipi, Viziano - al Comitato esecutivo dell'organizzazione internazionale della proprietà immobiliare.

Il Comitato ha ascoltato una dettagliata relazione del Presidente Toncic sui contatti avuti con la Commissione europea nell'ambito del Trattato di Roma e degli Accordi di Maastricht e Amsterdam, nonché col Presidente della Corte di Giustizia europea (al quale, in particolare, sono stati rappresentati problemi concernenti la difesa della proprietà). Il Presidente internazionale ha pure riferito sulla situazione della proprietà edilizia nei vari Paesi ex comunisti dell'Europa.

Successivamente, il Comitato esecutivo ha ascoltato un rapporto del Segretario generale Uipi, Paradias, e discusso di una possibile modifica dello Statuto dell'organizzazione.

Il tedesco Gather ha poi riferito dello studio sulle garanzie per la proprietà contenute nelle varie Costituzioni europee mentre il greco Paradias ha diffuso uno studio sull'imposizione fiscale nei vari Paesi aderenti all'Uipi (per l'Italia, lo studio - assai apprezzato per la sua esaustività - è stato redatto da Viziano).

Il Comitato si è quindi occupato della Risoluzione finale del Congresso che si terrà in settembre a Göteborg ed ha fissato una prossima riunione di Comitato a Dusseldorf. L'Assemblea generale si terrà invece a Roma, dal 27 al 29 ottobre 2000.

## EPF

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

### La proposta europea per l'Iva ridotta in edilizia

Il 15.3.'99 la Commissione Europea ha presentato al Consiglio Ecofin la proposta di direttiva che offre ai singoli Stati membri l'opportunità di introdurre nei propri ordinamenti un'aliquota Iva ridotta per alcuni particolari servizi definiti ad alta intensità di lavoro (cfr. Cn apr. '99). La motivazione è fornita dalla lotta contro la disoccupazione: il problema è così rilevante che appare opportuno consentire agli Stati membri di sperimentare gli effetti di uno sgravio dell'Iva in alcuni settori, come quello dell'edilizia, colpiti da crisi.

Come si legge nella relazione alla proposta direttiva, le ragioni dell'iniziativa sono duplici. In primo luogo, l'aliquota Iva ridotta farà scendere i prezzi al consumo e stimolerà pertanto la domanda dei servizi che richiedono molta manodopera. In tal modo verrà sfruttato il forte potenziale occupazionale delle imprese del settore, che operano di norma a livello esclusivamente locale. In secondo luogo, il meccanismo dell'Iva non funziona particolarmente bene nei settori in cui l'imposta è scarsamente deducibile e in cui la maggioranza dei consumatori è costituita da privati cittadini. In tali ipotesi l'Iva costituisce una parte del prezzo ed il consumatore può facilmente accordarsi con il prestatore del servizio al fine di evitarne il versamento. L'aliquota Iva ridotta è in grado di diminuire l'interesse delle imprese ad entrare (o a restare) nell'economia sommersa.

Qualsiasi Stato membro che desideri introdurre tale provvedimento dovrà informare la Commissione entro il 1°.9.'99. La proposta sarà poi sottoposta al Consiglio che potrà concedere l'autorizzazione ad applicare a titolo sperimentale, nel periodo compreso tra il 1°.1.2000 e il 31.12.2002, un'aliquota Iva ridotta su specifici servizi.

La direttiva non indica espressamente i settori per i quali l'agevolazione può essere applicata, ma specifica le condizioni e le caratteristiche che le attività prescelte devono avere. In particolare, questi servizi devono rispondere ai seguenti requisiti: essere caratterizzati da un'alta intensità di lavoro; essere prestati direttamente ai consumatori finali; avere principalmente natura locale. Tra i servizi rispondenti a tali requisiti - oltre a quelli di riparazione o ristrutturazione effettuati nell'ambito dell'edilizia, che offrono le migliori opportunità ai fini della creazione dei posti di lavoro - potrebbero rientrare, a titolo di esempio, i servizi di assistenza a domicilio, ai giovani, agli anziani o ai disabili, i servizi di pulizia, di lavanderia oppure le prestazioni di riparazione di beni materiali.

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf: entro il 10 luglio il versamento dei contributi Inps

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

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

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario (fra parentesi la quota a carico del lavoratore)	
	COLLABORATORI ITALIANI O EUROPEI	COLLABORATORI EXTRACOMUNITARI
fino a 11.110 lire	2.274 lire (466)	2.323 lire (515)
da 11.111 a 13.570 lire	2.560 lire (524)	2.616 lire (580)
oltre 13.570 lire	3.127 lire (641)	3.195 lire (709)
Lavoro superiore a 24 ore sett.	1.652 lire (338)	1.688 (374)

Per retribuzione oraria effettiva si intende la retribuzione oraria comprensiva della quota parte di tredicesima. La retribuzione oraria effettiva per i conviventi si ottiene aggiungendo, alla retribuzione mensile in denaro concordata, l'importo convenzionale dell'indennità di vitto e alloggio, che dal 1°.1.'99 è di lire 6.880 al giorno (2.400 per pranzo e/o colazione, 2.400 per cena, 2.080 per alloggio).

Il 10 luglio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°.4.'99 e il 30.6.'99.

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

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Bonifica e Consorzi di bonifica

L'Associazione nazionale dei Consorzi di bonifica non lascia occasione per prospettare l'esistenza, specie sotto il profilo giuridico, di un nesso indissolubile tra la bonifica ed i Consorzi che rappresenta.

Ma non è così. Non tanto per la convinzione dei molti o pochi "nemici" dei Consorzi di bonifica, bensì per il dettato della Corte Costituzionale che, con sentenza 24 luglio 1998 n. 326, ha sancito l'inesistenza di esclusività di funzioni pubbliche a favore dei Consorzi stessi, dato che le attività di bonifica, in una concezione globale degli interventi sul territorio, coinvolgono "preminenti interessi pubblici facenti capo alle comunità territoriali nel loro complesso più che a singole categorie di soggetti privati".

Da un lato, dunque, e ben distinte, le funzioni pubbliche relative all'esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica (canali di scolo e di irrigazione, impianti idrovori di scolo e di sollevamento delle acque, dighe, briglie e sbarramenti, argini di contenimento delle acque esterne, invasi ed altre opere al servizio del territorio) costituenti un'esigenza a carattere indefettibile e permanente.

Dall'altro lato, i circa 200 Consorzi di bonifica che sono unicamente Enti strumentali per l'esercizio delle predette funzioni, delle quali, come stabilito dalla Corte Costituzionale con la predetta sentenza, possono essere spogliati, funzioni da contestualmente trasferire agli Enti pubblici territoriali "in attuazione ed in coerenza con i principi dell'ordinamento delle autonomie locali dettati dalla legge n. 142 del 1990..." (v. cit. sentenza Corte Costituzionale).

Invero, la fase di bonifica, intesa come acquisizione di nuove terre per l'agricoltura o di trasformazione delle condizioni agricole dei terreni, ossia come attività prettamente rurale, deve considerarsi ultimata.

Nel momento in cui il nostro Paese si riorganizza, approfondendo lo studio delle rassegne di necessità primarie con adeguate azioni riformatrici, tale valutazione pone l'esigenza di pervenire anche nel campo della bonifica a significative innovazioni, segnatamente al predetto conferimento agli Enti locali delle funzioni pubbliche sinora attribuite ai Consorzi di bonifica ed irrigazione, attribuzione che deriva da una legislazione di settore riferentesi ad una realtà storica, sociale ed istituzionale radicalmente diversa da quella attuale.

Deve essere anche sfatato il diuturnamente sostenuto aspetto che valuta i Consorzi di bonifica ed irrigazione quali forme democratiche di "partecipazione e di autogoverno", poiché se tale caratteristica poteva sussistere nel momento in cui, generalmente da parte di pochi latifondisti, sono stati proposti i detti Enti, a distanza di molti decenni, con il frazionamento della proprietà agricola e il generalizzato, pertanto arbitrario, inserimento tra i consorziati della proprietà extragricola, questa situazione si è progressivamente modificata, sino a raggiungere, per ogni singolo Ente, le decine di migliaia di consorziati.

Oggigiorno, inoltre, non si può definire espressione di "partecipazione e di autogoverno" la gestione dei Consorzi di bonifica, in cui domina il monopolio amministrativo di poche persone, poiché come dimostrano le molteplici risultanze elettorali registrate in ogni parte del territorio nazionale, anche oltre il 95% (in alcuni casi addirittura il 99,5%) dei consorziati si disinteressa totalmente della vita dell'Ente, che ormai è inteso soltanto quale impositore di oneri contributivi.

Si deve poi considerare che la bonifica costituisce un insieme di servizi di pubblica utilità, il cui buon funzionamento è determinante non solo per gli interessi degli agricoltori, ma per tutta la comunità, cioè per la generalità dei cittadini. Pertanto si tratta di problemi che hanno assunto notevole rilievo politico, della cui soluzione devono rispondere le forze politiche generalmente intese, mediante una puntuale attribuzione di funzioni alle pubbliche amministrazioni, segnatamente alle Province.

Peraltro, il conferimento alle Province consentirà di risolvere l'immane, ormai generalizzato, contenzioso relativo all'imposizione del contributo di bonifica, pretestuosamente trasformato dai Consorzi, mediante un arbitrario autoallargamento di poteri, da onere correlato all'effettivo incremento del valore tratto da ogni singolo immobile (v. sentenze Cassazione nn. 5520/91, 7322/93, 7511/93, 8957/96, 8960/96), in balzello imposto su tutti indistintamente, agricoli ed extragricoli, soltanto perché rientranti nel comprensorio consortile.

Di certo, gli Enti territoriali saranno in grado di assicurare l'adozione e l'applicazione di norme sul riparto tra i consorziati delle spese di gestione della bonifica con equità e giustizia, equità e giustizia invece da sempre inesistenti nell'ambito consortile di bonifica.

È da auspicare, quindi, un sollecito intervento del legislatore, specie statale, per l'attuazione del dettato della Corte Costituzionale.

Gualtiero Barbieri

## LALENTE SULLA CASA

Corrado Sforza Fogliani

La nuova legge sulle locazioni abitative prevede che i canoni e i contratti tipo del canale assistito da agevolazioni fiscali, vengano fissati da accordi locali fra le associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini maggiormente rappresentative del territorio interessato. Sul piano nazionale, dopo l'accordo fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, la Convenzione s'è subito fatta, con l'adesione di tutti gli altri. Sul piano locale, invece, nessun accordo è stato concluso. Intendiamo noi, nessuno preme sull'acceleratore in attesa di chiarimenti su aspetti fiscali della legge che sono stati richiesti al ministero, e che tardano. In più emergono qua e là massimalismi e una certa voglia di complicare le cose (quasi si volesse surrettiziamente imporre l'assistenza ai contratti che la legge ha

abolito) che certo non facilitano gli accordi. Nel frattempo, qualcuno ha posto il problema di che cosa accadrebbe se - in un determinato territorio - venissero conclusi due (o più) accordi. Ecco la risposta: di per sé non vi è nulla contro la legge. A un patto, però, che tutti gli accordi siano sottoscritti da organizzazioni effettivamente rappresentative. In caso contrario si avrebbero accordi nulli, che non darebbero diritto ad alcuna agevolazione fiscale. E poiché nessuno - salvo il giudice o i competenti uffici fiscali - può accertare quella rappresentatività o la validità dell'accordo, il rischio (sia per le agevolazioni sia per l'eventuale sorgere di un contratto sostitutivo) è solo dei proprietari. Che devono stare ben attenti all'accordo territoriale di cui fanno applicazione.

C'è in giro una strana teoria, a proposito degli accordi locali tra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato che devono dare il via al canale contrattuale «agevolato» previsto dalla nuova legge sulle locazioni abitative. Si sostiene infatti - anche in sede autorevole - che in caso di più accordi il Comune dovrebbe scegliere quello valido (cioè quello più rappresentativo). Le legge, in effetti, sembra tutta ispirarsi al concetto che l'accordo debba essere uno solo. Ma «sembra» solo, però. Perché, allo scopo, non predispone alcun mezzo. E le Finanze (che più dovrebbero preoccuparsi della cosa, per non dover riconoscere agevolazioni anche ad accordi che potrebbero non stare né in cielo né in terra) capiranno il problema coi loro ritmi.

Non si possono comunque inventare scorciatoie. E quella del Comune che sceglie l'accordo valido proprio non regge, perché la normativa dà ai Comuni solo il compito di «convocare» le organizzazioni (convocare, si badi, senza possibilità di intervenire altrimenti, neppure per mediare). Anzi, la legge dice che gli accordi possono essere raggiunti anche senza convocazione e al di fuori di essa (articolo 4, comma 3). E visto come sono stati fatti in sede ministeriale gli accertamenti (si fa per dire) sulla rappresentatività delle organizzazioni, e come questi «accertamenti» sono fatti dai Comuni (che pure dovrebbero farli in base all'articolo 2, comma 3, secondo periodo), l'unico che può riservarsi un potere di controllo sulla rappresentatività (e certo lo farà, magari a cose fatte, per contestare il diritto alle agevolazioni) è il ministero delle Finanze.

Resta da dire, per concludere, che dove la legge ha voluto dare ai Comuni qualche «compito» in più (come «promuovere» gli accordi, per gli studenti universitari) lo ha fatto in modo esplicito (articolo 5, comma 3). E che non sta in piedi - non avendo, anch'essa, nessun aggancio nella legge - pure la teoria secondo la quale più accordi significherebbero nessun accordo, con conseguente validità del decreto ministeriale sostitutivo previsto dalle legge all'articolo 4, comma 3.

## Istruzioni annuali per l'Ici

Il Ministero delle Finanze ha diramato la circolare annuale di istruzioni sul versamento dell'Ici. Oltre alle consuete spiegazioni sulle regole per il pagamento dell'imposta, particolare attenzione è riservata alle novità legislative in materia di soggettività passiva del superficiario, dell'enfiteuta e del locatore finanziario (già analizzate nelle istruzioni al modello di dichiarazione - cfr. Cn aprile '99). Su tali aspetti, gli interessati possono chiedere chiarimenti all'ufficio tributario della Confedilizia. Il testo della circolare (120/E del 20.5.'99) può invece essere richiesto dalle Associazioni alla Sede centrale.

## Iniziativa Confedilizia - LA STAMPA

La Confedilizia ha organizzato un servizio di consulenza per i lettori di Tuttosoldi, supplemento economico de *La Stampa*. I lettori del giornale hanno potuto porre quesiti telefonici alla Sede centrale sulla compilazione dei quadri del modello *Unico 99-Persone fisiche* relativi agli immobili.

## Brescia: detrazione Ici triennale per contratti agevolati

Il Comune di Brescia si è impegnato a concedere una detrazione di 150mila lire dall'Ici a favore del proprietario che conceda in locazione un immobile abitativo seguendo il c.d. canale agevolato della legge 431/'98. La detrazione viene accordata per un triennio, dal 2000 al 2002, ed è inserita in una modifica al regolamento municipale dei tributi locali.

È così confermata la strada che la Confedilizia aveva da tempo indicata al fine di concedere un'Ici agevolata a valere per l'intera durata contrattuale: basta far perno sul regolamento dei tributi, in modo da estendere nel tempo l'agevolazione, anziché sulla semplice delibera annuale di determinazione delle aliquote dell'Ici (per quest'anno - tra l'altro - non più adottabile dai Comuni, essendo il relativo termine scaduto).

## TUTTO SULL'Ici '99

### Le Finanze sul versamento

Come evidenziato su *Cn* maggio '99, il versamento dell'Ici - in scadenza il 30.6.'99 per quanto concerne la prima rata, pari al 90% dell'imposta dovuta per il periodo di possesso del primo semestre '99 - risente quest'anno delle nuove facoltà attribuite ai Comuni, come quella di prevedere con regolamento sistemi di pagamento dell'imposta aggiuntivi o sostitutivi di quello al concessionario della riscossione (tramite conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune ovvero direttamente presso la tesoreria medesima, nonché mediante il sistema bancario).

Il Ministero delle Finanze, preoccupato delle possibili disfunzioni, ha indirizzato a Comuni e concessionari della riscossione, con circolare 96/E del 29.4.'99 (concordata con Anci, Ascotributi e Poste italiane), alcuni suggerimenti operativi:

- utilizzo di un bollettino analogo a quello sinora impiegato, di cui le stesse Finanze suggeriscono un fac-simile;
- attività informativa dei Comuni a vantaggio dei contribuenti sulle eventuali novità introdotte;
- disponibilità gratuita dei bollettini.

La circolare dispone inoltre che le somme che affluiscono sul conto corrente del concessionario e quelle riscosse presso i relativi sportelli - nei casi in cui sia stata adottata una nuova modalità di pagamento - debbano essere versate al Comune di competenza e non restituite ai contribuenti. Tali versamenti - precisa il Ministero - devono comunque essere considerati validi e tempestivi; e anche se l'aver utilizzato modalità di versamento diverse da quelle stabilite nel regolamento comunale comporterebbe l'applicabilità della sanzione per infrazioni di tipo formale, "almeno per il primo anno interessato ad una così radicale trasformazione delle modalità di versamento non si farà luogo all'irrogazione di tale sanzione", visto che "non c'è dubbio che si verificano obiettive condizioni di incertezza e di disorientamento che rendono scusabile l'errore del contribuente".

### L'aliquota ridotta per la "prima casa" si applica anche alle pertinenze. Fare attenzione ai regolamenti

Il Ministero delle Finanze ci ripensa. Aderendo ad un parere del Consiglio di Stato, con la circolare 114/E del 25.5.'99 revoca la propria interpretazione contenuta nella precedente circolare 318/E del '95 e ammette che l'aliquota ridotta che i Comuni possono stabilire per gli immobili adibiti ad abitazione principale si estende automaticamente alle pertinenze, quali, ad esempio, autorimesse e cantine.

La stessa regola si applica anche alla detrazione per la "prima casa", con riferimento alla quale il Ministero precisa che qualora l'unico ammontare detraibile superi l'imposta dovuta per l'abitazione la parte residua può essere calcolata in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze.

La nuova interpretazione ministeriale era stata preceduta dall'attribuzione al Comune, ex art. 59 d.lgs. 446/'97, della facoltà di considerare le pertinenze come parti integranti dell'abitazione principale.

Anche con riguardo a questo argomento, i regolamenti comunali (cfr., in merito, su questo stesso numero) possono peraltro recare particolari disposizioni. Per i versamenti, occorre dunque fare riferimento al regolamento di ogni Comune.

### Quali limiti alla potestà regolamentare tributaria degli enti locali

Con la circolare 118/E del 26.5.'99, il Ministero delle Finanze ha fatto nuovamente il punto sulle potestà regolamentari attribuite in materia tributaria (Ici, Tarsu ecc.) a Comuni e Province dall'art. 52 del d.lgs. 446/'97 (si veda *Cn* dic. '98). "Siffatto potere - dicono le Finanze - non può porsi su un piano di assoluta libertà". Vi sono infatti dei limiti il cui superamento può causare l'impugnabilità dei regolamenti presso la giustizia amministrativa o la loro disapplicazione da parte delle Commissioni tributarie. La circolare ne individua alcuni, stabilendo l'impossibilità di:

- modificare - con regolamento - presupposto del tributo, base imponibile, soggettività passiva e misura massima di tassazione;
- introdurre prelievi tributari, non attribuiti dalla legge alla fiscalità locale (art. 23 della Costituzione);
- modificare il nuovo sistema sanzionatorio tributario (decreti legislativi 471, 472 e 473 del '97), salvo il potere di introdurre riduzioni delle sanzioni (art. 50 l. 449/'97);
- modificare il sistema del contenzioso tributario di cui al d.lgs. 546/'92;
- eliminare o modificare in senso peggiorativo per il contribuente le agevolazioni previste dalla legge;
- modificare in senso peggiorativo per il contribuente i termini di decadenza e prescrizione stabiliti dalla legge, in particolare per gli avvisi di accertamento ed i provvedimenti di irrogazione delle sanzioni;
- derogare ai criteri direttivi previsti per i regolamenti dagli art. 52 e 59 del d.lgs. 446/'97.

### Matrimoni nei castelli: vietiamoli!

Come complicare la vita alla gente. Non c'è altra spiegazione che motivi la proposta di legge sottoscritta da un folto gruppo di parlamentari di FI, An e Ccd (primo firmatario, l'on. Becchetti) mirante a disciplinare i contratti di *catering* e di *banqueting*. Non solo si provvede a regolamentare l'attività di fornitura di pasti e bevande e l'organizzazione di banchetti e di feste, ma addirittura "la messa a disposizione dei luoghi in cui sono svolte tali attività". La semplice "messa a disposizione" verrebbe a configurarsi come "attività di impresa", con quel che ne consegue in termini tributari. Non solo: tali attività verrebbero vietate in tutti i luoghi in cui non è consentita la ristorazione nonché nei luoghi soggetti ai vincoli della l. 1089/'39.

Si ignora se tutti i sottoscrittori del progetto di legge - il cui testo è a disposizione delle Associazioni interessate presso la Sede centrale della Confedilizia - abbiano letto l'articolo prima di sottoscriverlo. Pensiamo di no, perché una proposta del genere, se dovesse diventare legge, inibirebbe qualsiasi matrimonio in un castello, qualsiasi pranzo in un'abbazia, qualsiasi colazione in un palazzo storico... Anziché pensare a delegificare, a semplificare, a liberalizzare, questo gruppo di deputati del Polo ha scelto di regolamentare, di complicare, di dirigere dall'alto.

## Graffiti e antidoto sicuro

C'è qualcosa che possa frenare il giovane pittore selvaggio?

Secondo Antonella De Palma, autrice del libro "Culture Aerosol", l'unico terrore del graffitaro è quello di veder prontamente cancellata la "propria opera" (si fa per dire...).

Lo tengano presente le autorità preposte al decoro dell'arredo urbano (e magari anche l'Ente Ferrovie!).

## Rassegna tematica di giurisprudenza al sito INTERNET della Confedilizia

Il sito Internet della Confedilizia si è arricchito di una importante "Rassegna tematica di giurisprudenza localistica e condominiale".

La Rassegna - allestita con la cortese collaborazione della redazione dell'"Archivio delle locazioni e del condominio" e della Casa Editrice La Tribuna - raccoglie le massime delle più importanti decisioni, di merito e di legittimità, emesse sui seguenti temi: Ascensore condominiale, Assistenza della forza pubblica, Autorimesse e posti auto condominiali, Canne fumarie, Deposito cauzionale, Esigenze abitative di natura transitoria, Muri condominiali, Recesso del conduttore, Recesso del locatore e ripristino del rapporto, Riscaldamento e risparmio energetico, Sopraelevazione negli edifici condominiali, Sottotetto condominiale, Successione nel contratto di locazione, Supercondominio, Uso della cosa comune condominiale, Uso promiscuo dell'immobile locato.

Presto, verranno immesse le massime inerenti altri temi.

## Convegno a Cortina il 24 luglio

Sabato 24 luglio, Convegno a Cortina d'Ampezzo sulla casa, tra Fisco e nuova legge locazioni. Partecipa il Presidente confederale.

Informazioni alla Confedilizia Veneto (0437/847060) e alla Confedilizia di Cortina (0436/2924-863868).

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Rivolta dei piccoli proprietari contro il "libretto casa" È in vista un'altra rapina

Livia Scarabella, di Agrigento, così scrive a *il Giornale* (22/4): «Ho letto che il ministro Mattioli sta preparando una legge per obbligare tutti i condomini e le case a dotarsi di un libretto che fotografi la sicurezza del palazzo. Mi ha meravigliato leggere che mentre la Confedilizia si è dichiarata contraria, una associazione di proprietari si è detta d'accordo con questa nuova spesa per la proprietà come se non bastassero tutte le tasse che già abbiamo. Mi chiedo se l'associazione Uppi difenda noi proprietari oppure faccia solo il suo interesse di associazione o quello degli ingegneri, che hanno richiesto questa legge».

Stesso sfogo (che il quotidiano economico intitola "Tassa continua sulla casa") di Michele Valenti, di S. Giorgio Mantovano, su *Italia Oggi* dello stesso giorno: «Noto, sconsolato, che le tasse sulla casa non finiscono mai: nuovo balzello in arrivo sulla prima casa. Lo ha stabilito l'ineffabile sottosegretario onorevole Mattioli. Si tratta del «libretto casa», una nuova amenità concordata dall'onorevole con l'unione dei piccoli proprietari. Ora, passi il Mattioli, ma che Uppi tiri contro i proprietari mi pare madornale. Chiedo a Uppi: "Come piccolo proprietario posso scegliere, almeno, l'albero dove impiccarci, in un tempo ragionevole?"».

Da Genova, Stefano Bertorello avanza (su *il Giornale* del 24) una proposta per il problema dei graffiti: «Di fronte all'imperversare della deprecabile attività di ignori pseudo-pittori che con i loro graffiti hanno lasciato indenni pochi edifici milanesi, coinvolgendo altresì vetture ferroviarie e altre costruzioni insorgevoli, ma soprattutto di fronte agli svariati antidoti proposti ma non attuati (solventi, vernici protettive, ecc.) io credo che il problema potrebbe essere veramente risolto con un semplice decreto-legge (qui si che l'urgenza lo giustificerebbe) di questo tenore. "Gli esercenti commerciali con licenza di vendita al dettaglio di bombole spray contenenti vernici di ogni tipo e colore dovranno emettere, nei confronti degli acquirenti, anche per acquisti di modesto importo, regolare fattura con indicazione delle loro generalità e codice fiscale relativo. L'inosservanza di tale disposto comporterà la sospensione della licenza di commercio per 30 giorni a far tempo dalla data del verbale che ha constatato la violazione"».

«Mi riferisco - scrive Pier Fea di Roma a *il Giornale* (26/4) - all'articolo "Casa, arriva il libretto di qualità" pubblicato sul *Giornale* il 15 aprile. È facile rilevare come tale libretto, ottimo per chi vorrà papparci sopra, indice ultimo della sempre più soffocante burocratizzazione della vita italiana, sarà un ennesimo, inutile, assurdo, inaccettabile balzello su quei disgraziati che (come me) hanno avuto la infelice idea di investire i propri risparmi nella casa. Tra le tante cose, a solo titolo di esempio, vorrei sapere come si comporteranno i nostri legislatori con i proprietari delle case che verranno eventualmente dichiarate «non garantite»; gliene regaleranno un'altra «garantita»? Ma tutto, passato il primo entusiasmo, si ridurrà, come sempre, a pagare la quota (salata) stabilita per l'esame e si andrà avanti come prima».

Ancora sul libretto casa questa lettera di Giuseppe Trani, di Milano, a *24 ore* (28/4): «Vedo che di tanto in tanto si torna a parlare di una nuova mazzata per i proprietari di casa. Mi riferisco al libretto immobiliare o libretto dell'edificio o libretto casa come diavolo vogliono chiamarlo: un libretto contenente dati probabilmente inutili, che servirà a dar lavoro a qualche geometra o ingegnere o architetto in cerca di occupazioni saltuarie. Bene ha fatto la Confedilizia a opporsi a questa trovata che si aggiunge alle tante tasse esistenti, alla riforma del catasto e all'imminente obbligo di assicurarsi contro le calamità naturali, vale a dire elementi tutti che servono solo a danneggiare la proprietà».

*La stampa* di Torino del 29/4 pubblica questa lettera con un'indicazione «segue la firma»: «Sono una pensionata già avanti negli anni con un figlio non convivente, ciascuno proprietario di un appartamento. Da anni, per motivi 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 cui andrebbe posto rimedio».

Sulla casa è in vista un'altra rapina. Questo il chiaro titolo che *il Giornale* (1/5) pone a questa documentata lettera di Bruno Pistone di Milano: «Una lettrice ha espresso timori sulla proposta Mattioli (sicurezza dei condomini). Per quanto riguarda le strutture, essendone da moltissimi anni collaudatore, dico che la signora ha cento volte ragione: è in arrivo una colossale rapina a carico dei piccoli proprietari, e senza alcun vantaggio per la sicurezza. È bene che i lettori sappiano quanto è grande l'affare: per la maggior parte delle case italiane non si trovano più i disegni e i calcoli di progetto, quindi per accertare se le case sono più o meno sicure bisognerebbe cacciarne gli inquilini, bloccare al traffico le strade circostanti, ed eseguire innumerevoli prove fisiche: radiografie, carico delle strutture misurando deformazioni o risposta a vibrazioni, conduttività magnetica ecc. Settimane di lavoro con attrezzature da laboratorio e infine lunghissime elaborazioni matematiche. Siamo evidentemente, a parte i costi stratosferici, alla pura teoria. In realtà è possibile solo una grossolana valutazione della sicurezza, che comunque costerebbe già, per un condominio tipico delle nostre città, diverse centinaia di milioni. Occorrerebbero però tecnici non solo esperti ma anche incorruttibili e dotati di tanto potere, da ordinare la demolizione dei fabbricati non sicuri. Dove andremo a cercarli? Per esclusione, arriviamo all'alternativa finale: la «certificazione» progressista, un pezzo di carta che ogni proprietario di appartamento dovrà comprare con cinque o dieci milioni. Contrerà solo cretinate ma, avendo il timbro e la firma del tecnico giusto (un somaro scelto dai sindacati), lo proteggerà benissimo: dagli avvisi di garanzia, naturalmente».

Il lettore M.M. scrive questa lettera a *La nazione* (9/5): «Recentemente il Cnel (l'organismo statale che si occupa di economia e lavoro) ha messo in evidenza come la tassazione sulla casa in vigore in Italia sia esagerata. In sostanza si dice che non si può tassarla a livello Irpef e allo stesso tempo a livello locale con l'Ici, considerata inoltre (sempre dal Cnel) come un esempio di eccessiva pressione fiscale. Non sono un tecnico, ma da semplice cittadino posso dire innanzitutto che mi fa piacere che qualche voce autorevole si levi in questo senso. Però dubito che si faccia marcia indietro. Perché allora non fare come nel caso della vecchia imposta Ilor che si poteva detrarre dai redditi Irpef? Non dico tutto l'importo, ma almeno in gran parte. Pagare due volte è veramente ingiusto».

Ancora sul "libretto casa" questa lettera del cav. Tiberio Fabbri di Terracina su *il Resto del Carlino* (11/5): «Credevo che i nostri governanti avessero capito che la casa è un bene non solo tassato ma tartassato e che quindi l'avrebbero

## RECENSIONI

### Condominio

Franco Petrolati, Vincenzo Vitalone, *Il condominio. Problemi e suggerimenti giurisprudenziali*, II edizione, Giuffrè ed., pp. XII + 214, lire 30.000

Una guida a recenti orientamenti giurisprudenziali in merito ai più diffusi problemi sollevati dalla vita condominiale, con ampia citazione di massime. Fra i temi trattati: parti comuni, innovazioni, ripartizione delle spese, amministratore, assemblea, regolamento, supercondominio e multiproprietà.

### Esproprio

Angelo Busani, *Le funzioni notari nell'espropriazione forzata*, prefazione di Maria Claudia Andrini, Giappichelli ed., Torino, pp. XII + 346, lire 50.000

Puntuale analisi dei problemi posti dall'applicazione della recente legge 302/98 in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai, con ampia appendice di atti parlamentari, provvedimenti normativi e circolari esplicative.

### Immobili

Francesco Tamborrino, *Annuario immobiliare 1999*, Il Sole 24 Ore, ed., pp. 1.608, lire 194.000.

Amplissimo manuale, ogni anno aggiornato e incrementato, corredato di legislazione, giurisprudenza, formulari, valori immobiliari, tutto quello insomma che può risultare utile e di consultazione all'operatore del settore immobiliare.

*Osservatorio dei prezzi immobiliari di Roma*, Europress Service srl, via Nizza 53, Roma, pp. 368, lire 42.000.

La città viene divisa in 9 macrozone, a loro volta divise in 175 zone omogenee, poi suddivise in 830 microzone: si riportano le quotazioni dei valori immobiliari per appartamenti nuovi, abitabili e da ristrutturare, e inoltre per locali commerciali e uffici. La rilevazione è stata condotta in collaborazione con la Fiaip.

### Dottrine politiche

Giovanni F. Malagodi, *Le ideologie politiche*, introduzione di Luigi Compagna, Libro Aperto ed., via Salara 41, Ravenna, pp. 118, s.i.p.

È la riedizione anastatica della tesi di laurea del liberale Malagodi, pubblicata nel 1928 da Laterza, con analisi di non pochi pensatori politici, fra i quali Marx, Mosca, Croce e Sorel.

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

smessa di colpirla. Con l'Ici che continua a salire, la tassa rifiuti su cui dall'anno prossimo si pagherà l'Iva, i nuovi estmi che saliranno alle stelle, ci voleva proprio il libretto immobiliare che il Ministero dei Lavori Pubblici vuole rendere obbligatorio! Si tratterà dell'ennesimo onere, dell'ennesima incombenza burocratica, dell'ennesima spesa per la casa. Ho persino visto che qualche associazione di proprietari, discostandosi dalla Confedilizia, ha accolto con favore questa nuova vessazione. Grazie, caro Direttore, per la eventuale pubblicazione di questo mio sfogo di proprietario stufo di pagare sempre».

Sulla *Padania* del 14/5 una lettera di Alberto De Martini di Mantova: «Si fa un gran parlare, da qualche tempo, di introdurre l'obbligo di un "libretto immobiliare". Serve per la sicurezza, si dice. E pensare che questo libretto già esiste, si chiama "fascicolo dell'edificio" ed è previsto per garantire la sicurezza. È obbligatorio, dopo la legge numero 494 del 1996, e deve essere conservato dall'amministratore del condominio. Ho l'impressione che un nuovo libretto sia solo un doppione burocratico (e costoso)».

A una lettera (troppo lunga per essere riportata per intero) sempre in materia di «libretto casa» il Direttore del *Roma* (15/5) così risponde: «La politica vessatoria del governo D'Alema contro i proprietari di appartamenti perpetua un andazzo che viene da lontano. Quando i governi hanno necessità di maggiori introiti non sanno fare altro che inventarsi una tassa sulla casa. Quella del libretto immobiliare obbligatorio è un'ipotesi in linea con il sinistrismo dei suoi proponenti. C'è da sperare che il nuovo presidente della Repubblica, chiunque esso sia, rendendosi conto della precarietà del quadro politico italiano sciolga le Camere evitando così al contribuente questa nuova vessazione».

Puntuale osservazione di Aldo Flori (Montecatini) su *La Nazione* (15/5): «Con decreto del ministro Ronchi la tassa per il ritiro dei rifiuti non sarà più considerata tale e cioè un tributo, ma a partire dal primo gennaio 2000 e limitatamente ai comuni in cui copre il costo del servizio al 100 o al 90 per cento, un compenso a tariffa. Tale disposizione verrà, poi, imposta a scaglioni negli altri comuni fino a interessare tutti nel gennaio del 2003. Apparentemente innocua per il portafoglio degli utenti, la disposizione comporterà, invece, un maggior esborso da parte degli stessi utenti pari all'importo dell'Iva in quanto detta imposta non è, in genere, applicabile (come in questo caso) ai tributi, ma lo è sui compensi».

Sommerso di carte. Così *24 ore* (18/4) presenta questa efficace lettera di Claudio Vignola di Castellanza (Varese): «Sono un piccolo imprenditore commerciale, esercito la mia attività in una casa di mia proprietà. Finora avevo un pacco di carte per la sicurezza, un pacco di carte per le norme igieniche, un pacco di carte per i corsi dei miei dipendenti, un pacco di carte per l'antincendio. Ogni pacco mi è costato dalle 500mila lire ai 2 milioni per il professionista di turno e sono anche contento perché, almeno, tutto è finito lì. Se viene qualcuno, gli dò il pacco di carte e sono a posto anche se dietro a quella carta c'è niente di niente. Ora leggo che si vuole istituire il "libretto di sicurezza casa" e mi accingo a pagare il mio milione o due all'ingegnere o all'architetto di turno che se ne occuperà. La Confedilizia, che rappresenta chi dovrà pagare, è contraria. Ma riuscirà a bloccare le lobby dei professionisti e degli amministratori condominiali? Mi chiedo anche: quando finirà questa fiera delle carte?».

Florio Colomei di Pistoia così scrive a *La Nazione* (20/5): «Ho scritto al prefetto della Provincia di Pistoia e, per conoscenza, al ministro delle Finanze, per puntualizzare: 1) L'imposizione dell'Ici sulla prima casa somiglia sempre di più alla tassa sul macinato o all'aumento dei prezzi dei fiammiferi. Se i fiammiferi servivano alle massaie di allora per accendere il gas sotto la pentola, tassare la prima casa è frugare nell'unico salvadanaio dei poveri e minacciare una specie di assicurazione costruita con una vita di lavoro e sacrificio 2) L'Iva al venti per cento, sul compenso che i cittadini versano ai centri Caaf per compilare l'annuale denuncia dei redditi, è paragonabile a una "tassa per pagare le tasse" che non fa fare una bella figura a questo governo di centro-sinistra, in particolare al ministro delle Finanze Vincenzo Visco».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

## Presentazione del Mod. 730/99

La circolare del Ministero delle Finanze n. 87/E del 16.4.'99 - i cui principali contenuti sono stati già comunicati alle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia - ha fornito alcuni chiarimenti relativi alla presentazione del Mod. 730/99, integrativi delle istruzioni allegate alla dichiarazione (si veda *Cn* aprile '99).

Di particolare interesse la precisazione sulla necessità di consegnare al Caf, da parte di chi ha scelto di avvalersi dell'assistenza fiscale, i seguenti documenti relativi alla detrazione del 41% per gli interventi di recupero degli immobili: copia delle ricevute dei bonifici bancari utilizzati per il pagamento alla ditta che ha eseguito i lavori; copia della documentazione relativa alle spese non effettuate tramite bonifico bancario fino al 28.3.'98; copia della documentazione relativa alle spese riguardanti l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori; copia delle quietanze di pagamento degli oneri di urbanizzazione; copia degli attestati di versamento delle ritenute operate dal condominio sui compensi dei professionisti; copia della ricevuta postale della raccomandata con la quale è stata trasmessa al Centro di servizio la comunicazione della data di inizio dei lavori; copia della quietanza rilasciata dal condominio, che attesta il pagamento delle spese imputate al singolo condomino.

La circolare n. 87/E ha chiarito altresì che i controlli del Caf non comportano né il riscontro della correttezza degli elementi reddituali indicati dal contribuente (es.: ammontare dei redditi da fabbricati), fatta eccezione per eventuali errori materiali e di calcolo, né valutazioni di merito sull'effettività di spese o altre situazioni soggettive che incidono sulla determinazione dei redditi e delle imposte dovute. Con la conseguenza che il contribuente non deve presentare al Caf alcuna documentazione relativa all'ammontare dei redditi indicati nella dichiarazione, come i certificati catastali degli immobili posseduti e i contratti di locazione stipulati.

Si rammenta che i contribuenti che riscontrino nel Mod. 730 presentato errori od omissioni, la cui correzione comporta un maggior rimborso o un minor debito, possono presentare, entro il 2.11.'99, un Mod. 730 integrativo ad un Caf, anche se la prima dichiarazione è stata presentata ad un sostituto d'imposta.

## Con la legge sull'edilizia pubblica nuove norme urbanistiche (e anche per il condono edilizio e la denuncia pozzi)

Al termine di un lungo e travagliato cammino parlamentare è stata approvata la legge 30.4.'99, n. 136, "Norme per il sostegno e il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale". Si tratta di un provvedimento di rilevanti dimensioni, che innova in profondità la disciplina dell'erp (edilizia residenziale pubblica), ma che tocca anche altri settori, a partire dall'urbanistica, finendo col diventare uno degli ormai consueti provvedimenti "omnibus".

Diamo di seguito i riferimenti che in qualche misura presentano interesse più generale per il proprietario di casa.

Viene data possibilità (art. 3) a chi fruisce di mutuo della l. 891/86 (c.d. legge Goria) di estinguerlo anticipatamente o di rinegoziarlo.

Il prezzo di acquisto, da parte degli enti gestori del patrimonio erp, di immobili da locare è indicato

essenziale. Tuttavia restano sempre salve diverse scadenze e modalità fissate da leggi regionali.

La corresponsione per intero dell'oblazione prevista dall'art. 38 della l. 47/85 (c.d. vecchio condono edilizio), purché compiuta da uno solo dei soggetti legittimati a presentare istanza di sanatoria (non necessariamente un comproprietario), estingue i reati nei confronti di tutti gli interessati (art. 24, c. 1).

Il diritto del proprietario di ottenere l'annullamento dell'acquisizione al patrimonio comunale di terreni e opere, ove egli abbia adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria, si esercita (art. 24, c. 2) anche nei casi di acquisizione al Comune ai sensi della l. 10/77 (e non solo, quindi, per le opere sanabili ai sensi della l. 47/85).

Alcune disposizioni del condono edilizio vengono estese a talune aree site in Comune di Agrigento (art. 25).

Il termine per la denuncia dei pozzi (per la quale cfr. *Cn* giu. '95) viene riaperto fino al 18.1.2000 (art. 28). Chi procede alla denuncia non subisce sanzioni (previste solo per i pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici, in tali usi rientrando anche l'innaffiamento di giardini ed orti e l'abbeveraggio del bestiame). Le Regioni debbono provvedere a semplificare gli adempimenti relativi, con riguardo alle utenze minori. Per i pozzi domestici o agricoli i proprietari possono provvedere alla denuncia - da effettuarsi presso l'Amministrazione provinciale - tramite autocertificazione.

### La CONFEDILIZIA

è forte di

191 Associazioni  
territoriali

Per informazioni  
su indirizzi e sedi  
tf. 06.679.34.89

dall'Ute territorialmente competente (art. 13); ai Comuni è consentito avvalersi dello stesso Ute.

Le Regioni debbono provvedere, nel termine di un anno (ma se non provvedono, restano valide le disposizioni vigenti, sia nazionali sia regionali), a legiferare in tema di programmi pluriennali di attuazione (art. 20).

L'approvazione dei prg e delle relative varianti (art. 21) deve avvenire - da parte di Regioni o Province o altri Enti - entro il termine perentorio di 12 mesi dal deposito, interrompibile una sola volta per motivata richiesta di integrazione documentale. La disposizione viene però svuotata di contenuto dalla subordinazione a scadenze e modalità diverse stabilite da leggi regionali.

L'approvazione, da parte dei Comuni, dei piani attuativi privati dei prg (art. 22) deve avvenire entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza; il termine slitta nel caso di acquisizione di pareri preventivi o nulla osta. Termini diversi regolano i piani attuativi pubblici a seguito d'inerzia dei privati. Se i tempi non sono rispettati, l'interessato può chiedere l'intervento sostitutivo del presidente della Regione, con oneri a carico del Comune inadempiente. Tutte queste disposizioni si applicano anche agli strumenti attuativi in variante non

## LA CASA SOTTO LE LENTE

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

# Fra ricontrattazioni e sfratti in bilico

**L**a nuova legge sulle locazioni abitative sospende le «esecuzioni di rilascio» per finita locazione sino al 27 giugno (180 giorni a partire dal 30 dicembre). Ma con una specifica finalità, subito precisata nel secondo comma dell'articolo 6: per far sì che, nel frattempo, le parti cerchino di ricontrattare una nuova locazione «in base alle procedure definite dall'articolo 2» della legge. Se questa è la finalità della «sospensione» la conclusione, allora, non può che essere una sola: che tale sospensione non riguarda tutti i casi in cui essa non è propedeutica alla rinegoziazione del rapporto contrattuale nelle forme precitate. Niente «sfratti» sospesi, così, per le locazioni transitorie. Nemmeno se riguardano contratti ai quali la nuova legge non offre protezione, come le foresterie. Per questa via, si possono ritenere esclusi dalla sospensione anche tutti i contratti non ricompresi nell'applicazione della nuova legge (articolo 1, comma 2 e 3) o non stipulabili secondo «le procedure» dell'articolo 2 (entrambi quelli dell'art. 5: non solo i contratti transitori, ma anche quelli per universitari). Le esecuzioni di rilascio, cioè, possono proseguire ove riguardino comunicatori, contratti con finalità esclusivamente turistiche, alloggi di edilizia residenziale pubblica e anche immobili storico-artistici vincolati o di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Anche se, per questi ultimi, si potrebbe in contrario argomentare - per altro in modo non convincente, ci pare, trattandosi di ipotesi residuale - che si possono a loro riguardo stipulare anche contratti del «canale agevolato»: appunto, però, secondo una, e non entrambe «le procedure dell'articolo 2» di cui s'è già detto.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 24.5.99 (rubrica domenicale del Presidente confederale)

## Centrali termiche ed impianti di adduzione del gas

Chiarimento del Ministero dell'Interno a un quesito della Confedilizia

Con l'entrata in vigore del D.M. 12 aprile 1996, che fissa regole per gli impianti termici alimentati da combustibile gassoso di potenzialità superiore a 35 Kw (30.000 kcal), sono state eliminate alcune incongruenze presenti nella vecchia normativa e notevolmente ridotta la presentazione di deroghe, con un alleviamento dei costi per l'utenza. Rimaneva, però, ancora qualche punto oscuro, ed in particolare uno che riguardava le caratteristiche delle tubazioni di alimentazione del gas, per le quali è previsto che all'interno dei locali serviti dagli apparecchi, esse non debbano presentare giunti meccanici.

Questa indicazione ha comportato che alcuni Comandi Provinciali dei Vigili del Fuoco, riscontrata la presenza nelle centrali termiche di giunzioni del tipo filettato od a flangia, necessarie perché le apparecchiature possano essere amovibili o smontabili per l'indispensabile ma-

nutenzione, non accettassero tale situazione ritenendo che tutta la tubazione dovesse essere eseguita con giunzioni saldate tra di loro.

Di tale assurda situazione si è fatta portavoce la Confedilizia che ha richiesto, con uno specifico quesito al Ministero dell'Interno, di fornire un chiarimento sulla possibilità di realizzare giunzioni meccaniche nelle tubazioni di adduzione del gas all'interno dei locali di installazione degli apparecchi, evidenziando le difficoltà nell'applicazione non corretta di tale disposizione.

La Direzione Generale dei Servizi Antincendio del Ministero dell'Interno, con nota del 12 aprile 1999, ha risposto positivamente concordando con le argomentazioni addotte dalla Confedilizia che impongono l'uso dei giunti meccanici per permettere le normali operazioni di manutenzione e chiarendo che il divieto in argomento non riguarda i locali in cui sono installati gli appa-

recchi di riscaldamento, ma si applica a tutti gli altri locali attraversati dalle tubazioni facenti parti dei volumi serviti dall'impianto.

Il chiarimento risulta particolarmente importante anche perché il precitato Decreto, al titolo VII, prevede che tutti gli impianti esistenti debbano essere resi conformi alle disposizioni essere, peraltro, definire i termini temporali per l'adeguamento.

Ne discendeva che tutti gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del Decreto realizzati con giunti meccanici, seguendo le norme UNI-CIG, dovevano di fatto essere immediatamente sostituiti.

Ora, con l'importante chiarimento pervenuto, si può veramente dire che il Decreto sulle centrali termiche a gas è divenuto uno strumento operativo pratico e consultabile anche dai non addetti ai lavori.

Michele Vigne, Responsabile Servizio Tecnico Confedilizia

## Contributi agli inquilini

Il Ministro dei Lavori Pubblici ha firmato il Decreto per la concessione dei contributi integrativi (1800 miliardi, dal '99 al 2001) per il pagamento dei canoni di locazione di cui all'articolo 11, comma 3, della legge 431/98. Il testo integrale dello stesso può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Sede centrale della Confedilizia.

Il contributo non potrà superare i 6 milioni l'anno per un reddito imponibile entro i 20 milioni (pari a due pensioni Inps), rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14 per cento. Un'agevolazione fino a 4,5 milioni è destinata a chi dichiara un reddito annuo imponibile non superiore a quello determinato dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. In questo caso l'incidenza del canone di locazione deve risultare non inferiore al 24 per cento. Com'è noto, per l'assegnazione degli alloggi Erp nelle Regioni è mediamente fissato un imponibile massimo intorno ai 34-36 milioni lordi, mentre nelle Province autonome predette è fissata una soglia di reddito di 36 milioni per i lavoratori dipendenti e di 22 milioni per i lavoratori autonomi.

## Le Finanze sull'accertamento dei valori immobiliari

La circolare del Ministero delle Finanze 83/E/T del 9.4.'99 si occupa delle novità introdotte con i commi 20, 21 e 22 dell'art. 10 del d.l. 323/96, in materia di procedimenti amministrativi per l'accertamento dei valori immobiliari ai fini fiscali. Il campo di interesse è quello relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, Iva, Invim e Ici. La circolare è disponibile presso la Sede centrale per tutte le Associazioni interessate.

## Leasing immobiliare e Ici

Chiarimenti delle Finanze sulla novità relativa allo spostamento dal locatore al locatario finanziario della soggettività passiva ai fini Ici a decorrere dal '98.

Con la circolare 109/E del 18.5.'99 il Ministero precisa anzitutto che la modifica riguarda anche gli immobili che al 1°.1.'98 risultano essere stati concessi in locazione finanziaria. Quanto al momento di passaggio della soggettività passiva al conduttore, la circolare individua tale circostanza nella consegna a quest'ultimo dell'immobile oggetto di leasing, sia nel caso di beni acquistati dal locatore, sia in quello di immobili realizzati dalla società di leasing per conto del locatario.

Alla consegna del bene occorre fare riferimento anche per individuare il "primo gennaio dell'anno successivo" a quello di stipula del contratto, in ordine al passaggio della soggettività Ici per i fabbricati a valore contabile.

## DALLE RIVISTE...

### Trasferimenti immobiliari tra coniugi, caduta presunzione di liberalità "Maggior danno" ex art. 1591 cod. civ., la Cassazione cambia

Sul *Bollettino tributario* (n. 7/99), accurato studio di Luca Malagù, a commento della sentenza in materia della Corte costituzionale, dal titolo "Cade la presunzione assoluta di liberalità nei trasferimenti immobiliari tra familiari".

*Edilizia Residenziale Pubblica* (n. 60/98) ospita un articolo di Saverio Molica in merito al rilascio di concessione edilizia per nuove opere ricadenti sul medesimo lotto sul quale insistono opere abusive già condonate.

Andrea Accornero illustra su *la Pazienza* (n. 62/99) le nuove norme sull'esportazione di opere d'arte nell'Unione europea.

Francesco Borrello commenta su *i Contratti* (n. 5/99) la sentenza del Tribunale di Saluzzo che ha stabilito che il contratto di locazione concluso da chi non sia proprietario del bene né abbia titolo per poterne disporre è nullo per impossibilità dell'oggetto.

"Sistemi di pulitura per le facciate dell'edilizia": questo il titolo dell'articolo di Flavia Trivella Viola su *il geometra ligure* (n. 1/99).

*L'Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/99) pubblica numerosi articoli (molti dei quali hanno costituito relazioni a convegni della Confedilizia di illustrazione della nuova legge sulle locazioni abitative nei suoi vari aspetti) dovuti a Vittorio Angiolini, Giorgio Spaziani Testa, Paolo Scalettaris, Antonio Mazzeo, Mauro Paladini e Alfredo Barbieri. Importante anche uno studio di Paola Castellazzi sul nuovo orientamento della Cassazione in materia di risarcimento del "maggior danno" ex art. 1591 cod. civ.

Su *Nuova Rassegna* (n. 4/99) articolo di Giuseppe Cosentino sull'appalto per l'esecuzione dei lavori congiunta all'acquisizione di beni immobili.

Michele Ainis tratta su *Politica del diritto* (n. 1/99) l'argomento dei soggetti deboli nella giurisprudenza costituzionale, con più riferimenti anche alla situazione delle locazioni e delle abitazioni in genere.

Importante studio di Stefano Maglia sulla *Rivista penale* (n. 3/99): "Il punto normativo e giurisprudenziale sul c.d. elettrosmog da radiotrasmissione e telefonia cellulare".

Dell'incidenza del mutamento d'uso sull'indennità di avviamento commerciale si occupa Maurizio De Tilla sulla *Giustizia civile* (n. 3/99).

*Consulente Immobiliare* (n. 607/99) pubblica uno studio di Gianluca Groppi sugli immobili storici in locazione e il calcolo delle imposte dirette.

Vari articoli da segnalare, come al solito, da *il fisco*. Per il n. 18/99, segnaliamo così lo studio di Giuseppe Rebecca ed Erika Moro sul trattamento fiscale degli immobili storici, con riferimento sia alle imposte dirette (locazioni) che alle imposte indirette (trasferimenti). Per il n. 19, ancora la presunzione di liberalità nell'imposta di registro tra parenti in linea retta (argomento trattato da Francesco Paolo D'Orsogna) e questioni controverse in materia di acquisto della prima casa (Federico Solfaroli Camillocci). Per il n. 20, approfondito l'articolo di Orazio Dini sulla detraibilità Irpef del 41 per cento delle spese sostenute per il recupero edilizio.

Mario Leccisotti tratta da par suo su *Rassegna tributaria* (n. 2/99) dell'imposizione della casa e delle esigenze di semplificazione e di contenimento che si pongono.

"Insidie o trabocchetti stradali nella giurisprudenza dei giudici di pace": è l'articolo di Domenico De Bonis che compare sulla *Rivista Giuridica della Circolazione e dei Trasporti* (n. 6/98).

*La Proprietà Edilizia* (n. 2/99) (organo dell'Assoedilizia, rappresentanza milanese della Confedilizia) pubblica vari articoli sulla nuova legge per le locazioni abitative di Paola di Patrizio, Marco Marchiani, Domenico Cigna, Luca Stendardi, Paolo Comerio, Bruna Vanoli Gabardi, Cesare Rosselli e Valerio Heffler.

Sul *Corriere tributario* Carla Coppola e Marco Piacenti si occupano dell'argomento "Amministratore e condominio nei modelli 730/99 e 770/99".

Su *La Finanza locale* (n. 4/99) studio di Salvatore Albanese e Rosita Donzi: "Le inefficienti informazioni del Comune precludono la possibilità di irrogare le sanzioni".

Sabrina Asta tratta sulla *Rassegna di diritto civile* (n. 3/99) degli acquisti a titolo personale di immobili o mobili registrati da parte di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni.

*L'Amministratore immobiliare* (n. 3/99) pubblica un articolo di Pasquale Delisi sulla riforma delle locazioni mentre *Amministrare immobili* (n. 38/99) si occupa del problema dell'impugnativa delle delibere condominiali tramite citazione o ricorso e *Condominio oggi* (n. 20/99) dei compiti dell'amministratore in presenza di eventi sismici.

"Casa all'estero: quando e come è un vero affare": ne tratta la rivista *Investire* (n. 5/99).

Del procedimento direttivo per la formazione delle microzone si occupa Luigi Del Monaco su *l'ufficio tecnico* (n. 4/99).

Per finire, alcune segnalazioni dalla *Giurisprudenza italiana*. Sul n. 3/99, Carlo Villano si occupa ancora della legge 566/96 di "sanatoria" dei patti in deroga e Franco Girino dell'autonomia negoziale in relazione ai regolamenti condominiali. Sul n. 4/99, Elio Bergamo si occupa del diritto d'antenna, Michele Annunziata del diritto al parcheggio e Massimo Bellardini del vincolo di pertinenza tra appartamento ed autorimessa.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

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

### 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.

## Indennizzo per vincoli urbanistici scaduti e reiterati

La Pubblica Amministrazione non potrà più reiterare i vincoli urbanistici scaduti, quelli preordinati all'espropriazione o che comportano l'inedificabilità, senza la previsione di un indennizzo secondo modalità legislativamente previste. Con la recente sentenza n. 179, i giudici della Consulta hanno dichiarato incostituzionali le norme della legge urbanistica n. 1150 del '42 e della legge n. 1187 del '68, che ha modificato la precedente, nella parte in cui consentono all'Amministrazione di reiterare i suddetti vincoli senza il riconoscimento di un indennizzo.

La Corte ha premesso che la ripetizione in via amministrativa dei vincoli decaduti, così come la proroga in via legislativa o la particolare durata dei vincoli stessi prevista in talune regioni a statuto speciale, "non sono fenomeni di per sé inammissibili dal punto di vista costituzionale". "Infatti - ha spiegato - possono esistere ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale dell'amministrazione preposta alla gestione del territorio o apprezzate dalla discrezionalità legislativa entro i limiti della non irragionevolezza e non arbitrarietà". "Invece - ha proseguito la Corte - assumono carattere patologico quando vi sia una indefinita reiterazione o una proroga all'infinito, o quando il limite temporale sia indeterminato. Ovviamente in assenza di previsione alternativa dell'indennizzo".

Sulla base di queste considerazioni i giudici della Consulta hanno precisato che la dichiarazione di incostituzionalità "investe esclusivamente la mancata previsione di indennizzo in tutti i casi di permanenza del vincolo urbanistico (preordinato all'espropriazione e comportante l'assoluta inedificabilità) oltre i limiti di durata fissati dal legislatore (quali indici di ordinaria sopportabilità da parte dei singoli)". Di qui l'affermazione che il rinnovo del vincolo "deve comportare la previsione di indennizzo, restando al legislatore ogni possibilità di intervento, anche attraverso procedure semplificate".

## Privacy: norme per i soggetti pubblici

È stato emanato un decreto legislativo (11.5.'99, n. 135) che introduce nuove disposizioni sul trattamento dei cosiddetti dati sensibili (quelli che indicano convinzioni religiose, opinioni politiche, adesione a sindacati o associazioni, dati sanitari, vita sessuale ecc., di cui alla l. 675/96, c.d. legge sulla privacy) da parte di soggetti pubblici.

### Sforza: il Governo convochi una conferenza sulla casa

**ROMA - La Confedilizia chiede al presidente del Consiglio Massimo D'Alema di convocare «urgentemente» una conferenza sull'abitazione. La richiesta è stata avanzata a Bologna, al convegno del Sunia, dal presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani. «L'Italia - ha detto Sforza Fogliani - ha bisogno di una politica per la casa. I comuni vanno per la loro strada, il Parlamento ha varato a dicembre una legge che vorrebbe favorire la locazione e ricreare nei proprietari di casa la fiducia nel fatto che, alla scadenza dei contratti, ritorneranno in possesso della loro casa e questo mentre forze di maggioranza chiedono la proroga della sospensione degli sfratti. Il ministro Visco - ha proseguito il presidente - fa approvare una riforma della tassazione della casa che per sua stessa ammissione aggraverà il prelievo tributario sugli immobili locati. Al Ministero, poi, c'è chi lavora ad aggravare la proprietà edilizia di nuove spese, con l'invenzione di un libretto casa. Questa politica schizofrenica per la casa non può continuare - ha concluso Sforza Fogliani - e per questo chiediamo a D'Alema di intervenire per ricondurre ad unità gli interventi governativi».**

## Blocco sfratti commerciali non sta né in cielo né in terra

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

"Il blocco degli sfratti commerciali nel centro storico di Roma contenuto in un disegno di legge varato dal Consiglio dei ministri, non sta né in cielo né in terra. Oltretutto, una nostra indagine prova che i canoni di locazione per immobili commerciali delle principali vie dei maggiori centri italiani sono i più bassi in assoluto rispetto alle corrispondenti vie delle capitali europee. Il provvedimento è puramente e semplicemente il frutto della pressione di una forte lobby romana e non farà che inquinare nuovamente il mercato, come sempre ha fatto la politica dei blocchi.

Se il Parlamento approvasse la proposta governativa, il provvedimento minerebbe anche alla base il decollo della nuova legge sulle locazioni abitative, il cui aspetto fondamentale è proprio dato dall'obiettivo di ricreare nella proprietà edilizia la certezza del rilascio degli immobili alla scadenza dei contratti. Questo provvedimento, al contrario, convince i proprietari che si trova sempre una scusa o l'altra per dare sfogo alla demagogia".

## 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 - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio 1998 - gennaio 1999	1,3 %	0,97 %	
Variazione febbraio 1998 - febbraio 1999	1,2 %	0,90 %	
Variazione marzo 1998 - marzo 1999	1,4 %	1,05 %	
Variazione aprile 1998 - aprile 1999	1,6 %	1,20 %	
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 %	
Variazione aprile 1997 - aprile 1999	3,4 %	2,55 %	

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) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione gennaio 1998 - gennaio 1999	1,5 %		
Variazione febbraio 1998 - febbraio 1999	1,4 %		
Variazione marzo 1998 - marzo 1999	1,4 %		
Variazione aprile 1998 - aprile 1999	1,3 %		

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

## Occupazioni terreni, si della Consulta al calcolo dell'indennità

Da Palazzo della Consulta è venuta la conferma dei criteri di calcolo dell'indennità da riconoscere a chi si è visto occupare un terreno, per pubblica utilità, prima del 30 settembre '96: nella sostanza, il risarcimento viene calcolato come se si trattasse di un esproprio. Con una sentenza depositata ultimamente (la n. 148), i giudici della Consulta hanno respinto i dubbi di incostituzionalità sollevati da varie magistrature su una norma del '96 (facente parte dei provvedimenti varati quell'anno per il risanamento e la razionalizzazione della finanza pubblica) nella quale è stato previsto che in caso di "occupazioni illegittime di suoli per causa di pubblica utilità" - avvenute prima della suddetta data - si applicano, per la liquidazione del danno, i criteri di determinazione dell'indennità di esproprio di suoli edificatori (semisomma tra valore di mercato e reddito catastale rivalutato, decurtata del 40 per cento) con esclusione della detta riduzione del 40 per cento.

La norma impugnata prevede inoltre che nel suddetto caso l'importo del risarcimento è aumentato del 10 per cento e che quanto da essa disposto si applica anche ai procedimenti in corso non definiti con sentenza passata in giudicato.

I Comuni si reggono grazie alle tasse sulla casa. Coi soldi dei proprietari pagano i servizi anche per chi non è proprietario



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

Anno 9  
Numero 6

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  
l'1 giugno 1999