



## All'interno

- Manifestazione sul Fisco il 6 novembre
- Generatori di calore stagni in locali abitati
- Locazioni turistiche, sottoscritto Accordo
- Ancora sulla Tarsu per solai e cantine
- Inquilini sotto sfratto con villa al mare
- Il calvario del contribuente Ici
- Affittopoli, ultimo regalo ai Vip
- Per gli sfratti tocca ai proprietari
- Ascensori, nuove norme
- Legge Zagatti, prime decisioni
- Vademecum del proprietario per affitti agevolati

## CONTRATTI CON BENEFICI PER I PROPRIETARI

I contratti di locazione con benefici per i proprietari (Irpef sul 59,5 per cento del canone; Registro sul 70 per cento; durata 3 anni più eventuali 2; Ici ridotta, se deliberata dal Comune) sono decollati. Confedilizia e Sunia (con l'aggiunta qua e là anche di altre associazioni minori, della proprietà o dell'inquilinato) hanno ormai stipulato i relativi Accordi territoriali per quasi tutti i capoluoghi di provincia.

Gli Accordi sottoscritti dalla nostra organizzazione forniscono *tutti* fondamentali certezze, quali la concreta determinazione del canone da parte dei contraenti e la carenza di elementi che possano dar luogo a specioso (e costoso) contenzioso. Ovunque, la Confedilizia assicura altresì che il canone pattuito varierà, ove dovessero essere diminuite le agevolazioni fiscali o fosse aumentato il livello dell'imposizione tributaria. Coi contratti-Confedilizia, insomma, i proprietari di casa possono stare tranquilli che stipulano locazioni pienamente legittime, e che salvaguardano le loro esigenze.

La scelta tra contratto libero (4 anni più 4) e contratto agevolato va comunque fatta ponderatamente, e - soprattutto - caso per caso. Gli interessati sono invitati ad informarsi presso la nostra Associazione territoriale di riferimento circa la convenienza di ricorrere a un tipo o all'altro di contratto (in relazione al canone concretamente ritraibile, alle agevolazioni fiscali nella fattispecie applicabili e all'interesse o meno a usufruire di una durata ridotta).

I proprietari di casa (che possono anche valutare l'opportunità di convertire un contratto in corso, in accordo col proprio inquilino, in un contratto agevolato) devono inoltre stare ben attenti a stipulare i loro contratti - a pena di nullità degli stessi e quindi di perdere i benefici reattivi, fiscali e non - secondo le indicazioni di un'Associazione maggiormente rappresentativa senza alcun dubbio (e certamente la Confedilizia la è).

Le Associazioni territoriali confederali sono a disposizione degli interessati per ogni assistenza e - in particolare - per la stipula dei contratti agevolati.

## Il Presidente ad un Convegno a Cortina

Il Presidente confederale ha ricevuto a Roma il nuovo Segretario Generale ff. dell'Uniat, Alessio Amodio. Sempre nella capitale, Sforza Fogliani è intervenuto all'Assemblea Generale della Confcommercio.

A Cortina d'Ampezzo, il Presidente confederale ha svolto una relazione al Convegno "Casa e fisco: quale futuro?" (mirabilmente organizzato dal locale Delegato Confedilizia Umberto Walpoth).

Numerose come sempre le presenze sui mass media del Presidente confederale, che ha concesso ripetute interviste al TG 1, al TG 5, al GR 1, al GR 2, nonché alla Radio Vaticana, a Radio Sat 2000, a Italaradio, a Radio Capital (Repubblica). In diretta, il Presidente confederale è intervenuto sul tema degli sfratti al TG 4. Sempre in diretta, Sforza Fogliani ha partecipato



Il tavolo dei relatori al Convegno di Cortina. Da sinistra Triches, Ianni, Cacciari, Sforza Fogliani, Vigne, Segalin, Spaziani Testa.

alle trasmissioni Rai "Come vanno gli affari" e "Questione di soldi" nonché a dibattiti di Italaradio e RTL.

Il Responsabile dei rapporti sindacali, Gardella, e il Coordinatore del Centro studi, Spaziani Testa, sono intervenuti al convegno sul «Contratto di lavoro ripartito» svoltosi a Genova.

Al Seminario di presentazione del II° Rapporto sul mercato immobiliare 1999 di Nomisma, a Napoli, ha rappresentato la Confedilizia il Vicepresidente confederale Luigi de Lutio.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato l'organizzazione all'Assemblea annuale programmatica della Confagricoltura ed all'audizione delle Associazioni sindacali svoltasi nel corso dei lavori del Consiglio nazionale del Partito Liberale. Ha pure rappresentato la Confedilizia alla Tavola rotonda dell'Unci sul tema "Per un mercato sociale del lavoro".

**La CONFEDILIZIA è forte di 191 Associazioni territoriali**  
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89

### Più di 20mila contratti week-end per il Ferragosto

Non meno di 20mila contratti d'affitto *week-end* sono stati stipulati per il periodo di Ferragosto.

È il calcolo che ha fatto la Confedilizia sulla base dei dati forniti dalle sue 191 sedi territoriali. Il contratto *week-end* (una forma particolare di locazione turistica) è caratterizzato dalla pattuizione di un canone complessivo per il godimento dell'alloggio per una durata di 3-4 giorni, generalmente dal venerdì al lunedì. La caratteristica di questo Ferragosto - a quanto rileva la Confedilizia - è stata che il contratto si è generalmente protratto, specie nelle località montane, fino al martedì mattina.

Per questo tipo di contratto sono esclusi la fornitura dei pasti, il riassetto dei letti e la manutenzione della biancheria. Il contratto dev'essere stipulato per iscritto e non è soggetto ad alcun obbligo di registrazione. Dai dati della Confedilizia si rileva un aumento di questa forma di locazione soprattutto ad opera di stranieri nelle città d'arte, i quali lamentano peraltro che non possa essere fornito il breakfast, in quanto il locatore correrebbe il rischio di ricadere nell'attività di affittacamere.

"La formula che abbiamo lanciato - ha dichiarato il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - si è consolidata quest'anno in modo eccezionale, fornendo sicurezza e trasparenza ai proprietari di casa ma anche agli inquilini, così com'è caratteristica di tutti i modelli contrattuali forniti dalla Confedilizia".

### Entro il 13 ottobre querelarsi per i furti semplici

Chi ha subito furti semplici (non aggravati, cioè, da alcuna specifica circostanza) deve querelarsi entro il 13 ottobre. Il reato è infatti stato reso perseguibile a richiesta dei privati interessati e, in difetto di quanto sopra, verranno archiviate anche le inchieste in corso.

Lo prevede l'art. 19 della l. 25.6.1999 n. 205.

## APPUNTAMENTI

### Roma

Giovedì 30/9 e venerdì 1/10, al Grand Hotel Plaza, EPIC-European Property Italian Conference sul tema "I nuovi protagonisti, i nuovi principi nel mercato immobiliare italiano ed europeo".

Informazioni: tf. 06/6864099

### Venezia

Dall'8 al 13 novembre, a Venezia (Stazione marittima S. Basilio), IV Rassegna Urbanistica Nazionale promossa dall'Inu.

Informazioni: 06/6793559

### Torino

Dal 19 al 21 novembre, a Torino (Palazzo Nerci), Immoshow-salone del mercato immobiliare. Promozione Rebus.

### Cortili più verdi

"Insieme per rinverdire gli spazi condominiali" è il nome del concorso aperto ai romani che prevede premi, nella forma di rimborsi spesa, per i condomini che presenteranno progetti di realizzazione di spazi verdi nelle aree comuni. Domande entro il 22 novembre. Informazioni: tf. 06/32652357.

Alcune Associazioni territoriali della Confedilizia stanno studiando di riprendere l'iniziativa, insieme - eventualmente - a Comuni, Assessorati turismo, Istituti di credito.

### Nutrivano i piccioni, 200 mila lire di multa

Nell'ultimo anno, 34 ternani sono stati multati di 200 mila lire perché sorpresi a dare cibo ai piccioni. La multa è stabilita da un'ordinanza che intende così limitare l'incremento di questi uccelli.

## Magnaschi all'ANSA

Pierluigi Magnaschi è stato chiamato al prestigioso incarico di Direttore dell'ANSA, la maggiore agenzia italiana di informazione giornalistica.

Gli amici di Confedilizia (che hanno per anni con lui collaborato per la redazione della pagina mensile della nostra organizzazione su *Italia Oggi*, da lui diretta) formulano i più vivi rallegramenti e, soprattutto, i migliori auguri. Certi che, da quel grande giornalista che è, Magnaschi saprà portare all'Ansa quelle innovazioni (e quello svecchiamento) che da tempo sono attese dai più attenti osservatori.

## Schietroma alle Finanze

L'on. Gian Franco Schietroma è stato nominato Sottosegretario alle Finanze. Schietroma è stato, negli anni, uno dei più accesi difensori della casa.

## Costa Vicepresidente Gruppo ELDR

L'europarlamentare Paolo Costa, già ministro dei Lavori Pubblici, è stato eletto Vicepresidente del Gruppo ELDR, al quale aderiscono per l'Italia 6 Democratici - fra cui Cacciari, Di Pietro e Rutelli - e 1 Repubblicano.

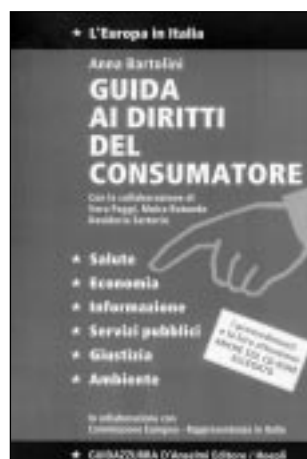
## Treviso: protocollo per la mobilità

È stato sottoscritto un protocollo d'intesa fra la locale Associazione territoriale della Confedilizia e l'Unione industriali di Treviso per favorire la mobilità dei lavoratori sul territorio. La Confedilizia fa un monitoraggio degli appartamenti disponibili, che vengono segnalati dall'Unione industriali ai propri aderenti, i quali possono sottoscrivere contratti di locazione a favore di propri dipendenti. L'intesa mira soprattutto a reperire alloggi per lavoratori provenienti da altre Regioni o dall'estero.

## Dismissioni immobiliari della Difesa

Dopo un '98 in nero, il programma di dismissione dei beni del ministero della difesa affidato alla Consap, la concessionaria pubblica guidata da Luigi Scimia, comincia a fruttare un bottino miliardario: finora, infatti, sono state realizzate privatizzazioni (caserme, poligoni di tiro, aree attrezzate) per 100 miliardi di circa, destinati a raddoppiarsi entro la fine dell'anno.

NOVITÀ IN LIBRERIA



ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Espropriazione e valore catastale

Continuano le eccezioni di costituzionalità avverso le normative per la quantificazione dell'indennità di espropriazione. La Corte d'appello di Genova, in particolare, ha criticato il riferimento al valore denunciato ai fini Ici mentre il Giudice istruttore del Tribunale di Lecce critica la legge del 1996 (n. 662) sull'indennità per le occupazioni illegittime.

La Commissione tributaria centrale ha sollevato incidente di costituzionalità a proposito del valore catastale ai fini dell'imposta di registro attribuito ai suoli non edificabili, ancorché utilizzabili per coltivazione di cava.

ATTENZIONE

Ritardi nella consegna del Notiziario

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

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

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

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

Ci servono per servirvi meglio.



da il *Giornale* 2.8.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

IMPORTANTE PER TUTTI

Manifestazione/Convegno sul Fisco, a Piacenza

Il 6 novembre, a Piacenza, manifestazione/Convegno sul Fisco immobiliare. I lavori (ai quali parteciperanno cattedratici di chiara fama) inizieranno alle 9,30 e si svolgeranno nella sala convegni della *Banca di Piacenza*.

L'appuntamento è già stato segnalato dalla Sede centrale alle Associazioni territoriali perché esso rappresenterà anche una manifestazione nazionale di protesta nei confronti del carico fiscale sulla casa e della riforma della fiscalità immobiliare.

TUTTI SONO INVITATI SIN D'ORA A PARTECIPARE

IL PUNTO

Sforza Fogliani: fanno pagare tutto ai proprietari di case

ROMA - «La denuncia della Corte dei Conti - ha commentato il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - si ripete puntualmente da vari anni e da vari anni viene puntualmente rilevato l'aumento incessante dell'Ici, dalla sua istituzione in poi. I Comuni provvedono a tante cose e a tante spese, anche di pura demagogia, ma l'assioma che le loro opere incidono sul valore dei fabbricati viene contrabbandato come sufficiente per far sì che chi si è fatto una casa paghi anche i servizi sociali e le spese pubbliche che giovano agli altri». «E' una situazione assurda - rileva la Confedilizia - alla quale la Corte costituzionale si rifiuta di porre rimedio per un malinteso senso dello Stato. Nel frattempo, cresce la sfiducia dei cittadini verso la possibilità di un buon governo fiscale, perché il ministro delle Finanze Vincenzo Visco si rifiuta anch'egli di assumersi le proprie responsabilità in materia, limitandosi a definire l'Ici una giungla».

«Ma per riportare ad equità un'imposta che le statistiche dicono la più odiata dagli italiani - conclude Sforza Fogliani - non bastano le parole; occorrono fatti concreti che il ministero delle Finanze non può più oltre negare dopo le assurdità nelle quali si sono tanto efficacemente quanto con leggerezza sbizzarriti i Comuni».



Il ministero della Giustizia ha esemplarmente risolto, con una circolare, tutti i problemi posti - anche in questa rubrica - a proposito del regime fiscale dei procedimenti riguardanti il rinvio degli sfratti. Specificamente - così come da noi prospettato - il ministero ha stabilito che «l'esenzione dall'imposta di bollo e di registro prevista dall'art. 19, comma 1, della legge 13 maggio 1999, n. 133, riguarda tutti gli atti dei procedimenti che si instaurano in base alle istanze di fissazione delle esecuzioni presentate dai conduttori e alle eventuali opposizioni». Quindi sono esenti da bollo non solo «le istanze» (come dice - letteralmente - la legge) degli inquilini, ma anche i documenti alle stesse allegati, le copie (e relativi allegati) da notificarsi - entro cinque giorni dal deposito, perentoriamente - ai proprietari personalmente, o al domicilio eletto, e le «deduzioni» a sostegno dell'immediato rilascio che questi possono presentare al tribunale entro dieci giorni (termine, per altro, non perentorio: l'unico rischio è che il giudice decida eventualmente prima della loro presentazione). Ancora, sono esenti da bollo anche gli atti inerenti le opposizioni che inquilini e proprietari possono presentare contro i decreti con i quali il tribunale monocratico decide sulle istanze dei conduttori. Tutta la materia resta invece regolata dall'attuale normativa - come precisato dal sottosegretario alla Giustizia, Franco Corleone (durante la seduta della Camera dei deputati del 1° luglio scorso) - quanto ai diritti di cancelleria, a nulla rilevando al proposito che le istanze degli inquilini si innestino - per la maggior parte dei casi, per lo meno in questa fase - su esecuzioni già in corso.

\*presidente della  
Confedilizia

da il *Giornale* 21.7.99  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

## GIURISPRUDENZA CASA

### Tubatura di scarico e infiltrazioni

Tubatura di scarico di servizio esclusivo e infiltrazioni alla proprietà di un altro condomino: è il tema che la Cassazione ha affrontato in una sua recente sentenza (n. 1162/99).

“La collocazione di una tubatura di scarico di un servizio, di pertinenza esclusiva di un condomino, in un muro maestro dell'edificio condominiale - ha detto la Suprema Corte - rientra nell'uso consentito del bene comune, per la funzione accessoria cui esso adempie, restando impregiudicata la domanda di condanna al risarcimento del danno, anche in forma specifica, ossia mediante sostituzioni e riparazioni, proponibile per le infiltrazioni alla proprietà, o comproprietà, di altro condomino”.

### Uso promiscuo, quando c'è e quando non c'è

Uso promiscuo e indennità di avviamento (ma non solo). Una questione importante e non sempre facile da risolvere, che la Cassazione ha di recente affrontato, precisando quando si può effettivamente parlare di uso promiscuo.

“Il criterio della prevalenza dell'uso per stabilire il regime giuridico della locazione di un immobile, ai fini dell'indennità di avviamento commerciale, della prelazione e del riscatto - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 2792/99, inedita - è applicabile se con un unico contratto è pattuita la locazione di un unico immobile, adibito ad uso promiscuo, ma se invece parti di un unico immobile sono locate con separati contratti, l'uso determinante la disciplina di ciascuna di esse è quello stabilito dalla volontà contrattuale”.

### Regolamento condominiale contrattuale, conseguenze

Nella sua sentenza n. 3749/99, tuttora inedita, la Cassazione ha nuovamente precisato le conseguenze (importanti) di un regolamento contrattuale. “Il regolamento di condominio predisposto dall'unico originario proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca”.

### Prelazione e comportamento fraudolento del proprietario

Importante (e inaspettata, per certi versi) precisazione della Cassazione. “In tema di prelazione e riscatto di immobili urbani - ha detto la Suprema Corte - il conduttore può manifestare la sua volontà di riscatto dell'immobile sia con un atto di citazione, sia con un qualsiasi altro atto scritto purché, trattandosi di atti recettizi, essi siano ricevuti dal compratore entro il termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita”. L'effetto preclusivo del diritto di riscatto prodotto dal decorso del termine di decadenza (e indipendentemente, all'evidenza, da possibili azioni di danno) “prescinde difatti - ha spiegato la Cassazione - da ogni considerazione in ordine ai motivi che abbiano eventualmente impedito al conduttore di evitare la decadenza, e non può essere escluso, pertanto, neppure quando il ritardo sia addebitabile al comportamento fraudolento del proprietario o del compratore”.

### Responsabilità del costruttore, ma anche del condominio...

La responsabilità del costruttore non esclude quella del condominio in quanto tale. È l'importante principio che la Cassazione ha stabilito in una recentissima sentenza (n. 3753/99), tuttora inedita.

“L'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare - ha dunque detto la Suprema Corte - grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 cod. civ., ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene”. Tuttavia - hanno subito aggiunto i giudici romani - “qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 cod. civ. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria”.

### Per l'ascensore, le regole delle scale

Il principio era pacifico per le spese di manutenzione (alle quali sono da assimilarsi, in tutto e per tutto, quelle di pulizia). La Cassazione, però, l'ha ora applicato anche alle spese di ricostruzione, in una recentissima sentenza (n. 2833/99), ancora inedita.

“In tema di condominio di edifici - ha detto la Suprema Corte - la regola posta dall'art. 1124 del Codice civile relativa alla ripartizione tra i condomini delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale, è applicabile per analogia, ricorrendo identica *ratio*, alle spese relative alla ricostruzione (o manutenzione) dell'ascensore già esistente”. La Cassazione ha anche aggiunto, comunque, che “la disciplina legislativa *in subiecta materia* (artt. 1123-1125 cod. civ.) è, peraltro, suscettibile di deroga con patto negoziale intervenuto tra i condomini”.

### Sulla trasformazione del riscaldamento centralizzato

La questione è stata (perlomeno finora) ampiamente discussa, con soluzioni diverse, anche nell'ambito della giurisprudenza. Ma ora la Cassazione dovrebbe (il condizionale è d'obbligo...) aver posto la parola fine al problema, con una sentenza ampiamente esaustiva e convincentemente motivata.

“La delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari ai sensi dell'art. 26, secondo comma, della legge 9 gennaio 1991 n. 10, in relazione all'art. 8, lett. g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida - ha detto la Suprema Corte nella sua decisione n. 1165/99, inedita - anche se non accompagnata dal progetto delle opere correlate o dalla relazione tecnica di conformità di cui all'art. 28, primo comma, della stessa legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## SPARATE...

### Rossini è rimasto indietro

“Solo noi come Sicut abbiamo avviato finora oltre 50mila domande di opposizione” (agli sfratti).

Così ha dichiarato il Segretario Generale del SICET, Rossini (*Avvenire*, 27 luglio).

Peccato davvero che le domande presentate in tutta Italia (da tutti i sindacati, da tutti gli avvocati, senza avvocati ecc.) siano in tutto - sì e no - 30 mila.

Rossini è rimasto indietro. A quando (senza il sistema voluto da Confedilizia, e inserito nella nuova legge) si potevano, per gli sfratti, sparare cifre a capocchia.

**Steppa siriana - Ministero degli Affari esteri.** Si tratta di un dono dello Stato italiano alla Siria, per la riabilitazione dei pascoli e la costituzione di una riserva naturale nella steppa siriana. Il progetto si propone di migliorare le capacità di comunicazione, dell'analisi dei dati e di pianificazione dei tecnici locali. Spesa totale 5 miliardi e 50 milioni.

Raffaele Costa

## ISTAT

### Così si doma l'inflazione

L'aggiornamento (del metodo di rilevazione Istat) compiuto nel '95 è stato un capolavoro ineguagliato in materia. Funziona così: se il prezzo di un bene sta aumentando, il peso del bene diminuisce; se il prezzo di un bene sta diminuendo, il suo peso aumenta. Così si doma l'inflazione. Per esempio: il prezzo di tram e autobus è aumentato fra il '93 e il '95 del 46% e il peso di tram e autobus nel paniere è diminuito dello 0,1 per cento; il prezzo dei medicinali è diminuito dello 0,7 per cento e il peso dei medicinali è aumentato dell'1%; il prezzo dell'acqua è aumentato del 18% e il peso dell'acqua è diminuito dello 0,04 per cento. E così via.

Mario Giordano,  
*Istat, la fabbrica dei numeri che piacciono al Governo,*  
*il Giornale 4.9.'99*

## IMPORTANTE PER I LOCATORI

### Canale concertato, aiuti agli inquilini

*Altre provvidenze per i conduttori*

Il Governo ha approvato un decreto legislativo (a norma dell'art. 18 della legge n. 133/99 nonché dell'art. 10 della legge n. 431/98) che - già per il periodo d'imposta 1999 - istituisce una detrazione di imposta per i conduttori a titolo di abitazione principale (“quella nella quale - dice il provvedimento - il conduttore dimora abitualmente”) che stipulino contratti agevolati secondo la legge 431/98. La detrazione - rapportata al periodo di destinazione ad abitazione principale - è determinata in lire 320mila se il reddito complessivo non supera i 30 milioni e in lire 160mila se tale reddito supera i 30 milioni ma non i 60.

Ai benefici fiscali dei proprietari che adottano il canale agevolato di locazione si aggiungono, dunque, anche le agevolazioni per i conduttori. E sarà allora anche questo un dato da considerare nella definizione del canone, così come i sindacati inquilini hanno preteso di fare per i proprietari in sede di stipula degli Accordi territoriali per la definizione dei canoni minimi (ad evitare frodi, altrimenti possibili) e massimi.

Le agevolazioni in questione non sono cumulabili con quelle previste dal Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 l. n. 431/98. I requisiti minimi per beneficiare dei contributi integrativi a valere sulle risorse assegnate al predetto Fondo sono state stabilite con Decreto 7.6.99 del Ministero dei Lavori Pubblici (richiedibile alla Sede centrale dalle Associazioni territoriali Confedilizia interessate).

Intanto, è stato pubblicato anche il Decreto interministeriale lavoro, tesoro e lavori pubblici 4.8.99 in materia di determinazione di particolari disposizioni di tutela dei conduttori di beni ad uso abitativo da dismettere, ove versino in condizioni di disagio economico e sociale, ovvero in presenza nel nucleo familiare di soggetto portatore di handicap.

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

## «La casa resta un affare»

### Sforza: il vero problema è il Fisco

#### intervista

Marco Sartorelli

ROMA

**P**ENSATE di comperare la prima casa? Sbrigatevi. Forse non lo sapete, ma stiamo attraversando il momento migliore degli ultimi vent'anni per farlo. L'acquisto dell'alloggio come il passaggio di una cometa: fortunati - o semplicemente bene informati - quelli che non si lasciano sfuggire l'occasione. L'invito all'investimento nel mattone (per abitazione), viene dal presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che non ritiene particolarmente significativo l'eventuale aumento dell'interesse sui mutui. Nemmeno il fatto che un punto in più (su un prestito bancario di 100 milioni, equivale ad un esborso di 619.000 lire l'anno, dovrebbe trattenere dal cogliere questo momento particolarmente favorevole.

A sentirlo, si direbbe che i timori sollevati dal più, sugli effetti di un aumento dei tassi di interesse, e sull'irresponsabilità delle banche, siano frutto di analisi completamente sbagliate. E' così sicuro della sua tesi da dichiarare che spingerebbe suo figlio a comperare l'acquisto della prima casa?

«Sì. Mi spiego. Innanzitutto dobbiamo pensare che il comportamento delle banche è semplicemente l'indice di uno stato di tensione sul mercato dei tassi. Al momento non ritengo ci sia

nessuna delle variazioni significative. In secondo luogo, ripeto, il confronto dei dati degli ultimi 20 anni dimostra che ci troviamo nella congiuntura più favorevole. Per questo motivo confermo che non esiterei a invitare mio figlio a comperare un'alloggio».

Eppure, sembra che gli italiani la pensino diversamente, e diversamente reagiscano. Dai dati della Banca d'Italia risulta che dal '95 al '98 ci sia stata una vera e propria corsa ai finanziamenti per acquistare immobili: anno speciale il '98, con un incremento del 17% rispetto all'anno prima. Ma la spinta veniva dalla discesa dei tassi e dalla fiducia riposta sugli effetti dell'euro sul costo del denaro. A marzo di quest'anno è cominciata la frenata: la percentuale è scesa, pur lievemente, al 16,71 per cento. E' frutto di un atteggiamento irreflessivo?

«Preciso che il problema da risolvere non ha tanto a che vedere con il mercato della prima casa, quanto con quello dell'edilizia a scopo di locazione. Nessuno investe in un alloggio da destinare ad affittuari per i quali non c'è, di fatto, l'obbligo di rispettare i termini del contratto. Chi resta tranquillo, sapendo che riappropriarsi

del proprio appartamento può diventare un'odissea? Per questo non parlo soltanto dei tassi di interesse delle banche. Pensiamo anche al Fisco...».

**E' tutta colpa del Fisco?**

«Mi limito a indicare dati oggettivi. Chi ha reddito da locazione lascia al Fisco dal 50 al 60 per cento del canone che ricava. Quale molla dovrebbe spingere un individuo a fare quel tipo di investimento? E l'Ici? E' un'imposta che mi limito a definire "bizzarra", per la disomogeneità e la difficoltà, in molti casi, addirittura della sua riscossione. E aspettiamo ancora che i Comuni applichino aliquote inferiori al 4% per i proprietari che scelgono il canale "convenzionato". Al momento gli enti locali sono soltanto calati ai piedi. A questo proposito mi dichiaro assolutamente in linea con quanto dichiarato da Luigi Einaudi alla Costituzione».

**Cosa disse?**

«Cito a memoria, ma non credo di sbagliare: "Gli enti locali - disse, - scambiano sempre per obbligo la facoltà di applicare l'aliquota massima"... I comunisti, attendiamo anche segnali dal governo».

**Di che tipo?**

«E' necessario che il presidente del Consiglio e i ministri chiariscano le proprie intenzioni. Che spieghino quale significato biso-



Il presidente della Confedilizia  
Corrado Sforza Fogliani

gnà dare alle dichiarazioni di chi fa intuire che sia in arrivo un ulteriore prelievo fiscale sulle case date in affitto. Anche queste parole possono contribuire a turbare il mercato».

**In che misura l'eventuale proroga degli incentivi per chi attua ristrutturazioni può rilanciare il settore?**

«Per la verità noi ci aspettiamo molto di più da un'altra iniziativa. Confidiamo infatti che il governo recepisca quanto prima le disposizioni dell'Unione europea sull'Iva per le costruzioni. Un taglio netto dal 20 al 10 per cento sarebbe senz'altro salutare».

**E' di questi giorni il dato sull'inflazione. Ritene che il peggio arriverà a settembre, con ulteriori effetti negativi sul mercato del mattone?**

«Non credo ai calcoli dell'Istat. Ritengo paradossale che l'Istituto di Statistica fornisca dati così importanti definendoli "provvisori", per darli "definitivi" un mese dopo. In questo modo impedisce la verifica scientifica».

**Teme che l'inflazione sia oltre l'1,6 o 1,7 per cento e che l'aggancio ai paesi che trainano l'Ue sia un miraggio?**

«No, intendo dire che la situazione italiana è sempre da tenere sotto controllo».

**ADSI**

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Sforza Fogliani nel Comitato di presidenza**

Il Presidente della Confedilizia, con voto unanime del Consiglio direttivo Adsi, è stato chiamato a far parte del Comitato di Presidenza dell'Adsi stessa. Sforza Fogliani ha espresso al Presidente di Seyssel d'Aix il proprio ringraziamento, sottolineando che si tratta di una conferma degli ottimi rapporti di collaborazione intercorrenti tra Adsi e Confedilizia.

**Una proposta per recuperare immobili nei centri storici**

Un gruppo di deputati leghisti (primo firmatario l'on. Ciapucci) ha presentato una proposta di legge volta a favorire il recupero di immobili siti nei centri storici: riduzione al 2% dell'imposta sui trasferimenti in caso di obbligo scritto da parte dell'acquirente di provvedere alla protezione e all'eventuale ristrutturazione dell'immobile e facoltà ai Comuni di ridurre, fino alla soppressione, i tributi locali in relazione agli oneri di ristrutturazione degli immobili.

**Graffiti: niente spray per i minori**

Vietare la vendita di generatori aerosol contenenti vernici a minori di 18 anni. Questa la proposta di legge sottoscritta dagli onn. Foti, Butti e Alberto Giorgetti (An), volta a tutelare edifici ed arredo urbano - in particolare, gli immobili storici - dalle aggressioni dei graffitari, sulle orme di una delibera proficuamente adottata a New York.

**ANACAM**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE COSTRUZIONE MANUTENZIONE ASCENSORI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

**Rinnovo cariche**

Nuovo presidente all'Anacam: è Roberto Gianfranceschi, di Bologna. Segretario generale è Giovanni Ferrarini di Parma. Confermati i vicepresidenti Giovanni Cavallaro e Oronzo Centoducati.

**ASSINDATCOLF**

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Colf: entro l'11 ottobre il versamento dei contributi Inps**

Scade lunedì 11 ottobre 1999 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al terzo trimestre 1999.

Gli importi dei contributi, con riferimento alle diverse tipologie di rapporto e categorie di lavoratori, sono sotto riportati.

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).

L'11 ottobre è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°-7-'99 e il 30.9-'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.

**FIAIP**

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Quando il mediatore dà notizie non controllate...**

L'articolo 1759, comma 1, del Cc laddove impone al mediatore di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e sicurezza dell'affare, che possono influire sulla sua conclusione, deve essere letto in coordinazione con gli articoli 1175 e 1176 dello stesso codice, nonché al lume della disciplina dettata dalla legge 39/1989, che ha posto in risalto la natura professionale dell'attività del mediatore, subordinandone l'esercizio all'iscrizione in un apposito ruolo, che richiede determinati requisiti di cultura e competenza (articolo 2), e condizionando all'iscrizione stessa la spettanza del compenso (articolo 6). Ne consegue che il mediatore, pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere, nell'adempimento della sua prestazione (che si svolge in un ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (come l'accertamento della libertà dell'immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette "visure catastali e ipotecarie"), al fine di individuare circostanze rilevanti per la conclusione dell'affare a lui non note, è gravato, tuttavia, di un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque riconoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle. Qualora, pertanto, il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, si può configurare una sua responsabilità per i danni sofferti dal cliente (Nell'affermare tali principi la Suprema corte ha cassato con rinvio la sentenza d'appello, la quale, pur avendo il cliente provato che il mediatore gli aveva erroneamente comunicato l'inesistenza di ipoteche sull'immobile acquistato, aveva rigettato la domanda risarcitoria dello stesso, per non avere il medesimo provato la conoscenza da parte del mediatore della presenza di iscrizioni ipotecarie).

Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 26 maggio 1999 n. 5107  
(Presidente Bile; Relatore Preden; Pm - conforme - Dettori)

**Il mercato immobiliare sotto la lente**

Si tiene a Barcellona dal 7 al 10 ottobre uno stage, organizzato dalla Fiaip, finalizzato alla conoscenza del mondo immobiliare spagnolo, che sta vivendo un periodo di particolare effervescenza. Sarà anche l'occasione per un corso full time sulla qualità e l'etica del commercio immobiliare.

L'iniziativa è organizzata dal Formed, l'ente di formazione della Fiaip presieduto da Mario Lavarra, in collaborazione con il vice presidente nazionale del settore turistico Fiaip Carletto Facco. Lo stage sul mercato immobiliare spagnolo sarà tenuto da un notaio di Barcellona mentre il corso di formazione sull'etica prevede la partecipazione di qualificati docenti italiani. Non mancherà la possibilità di verificare la situazione immobiliare in concreto così come non si trascureranno gli aspetti legati al folklore della città di Barcellona.

**REGISTRO AMMINISTRATORI**

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

**Amministratori, mezzi organizzati?**

Posto che l'attività di amministratore di condominio rientra tra le prestazioni espletate nell'esercizio di arti e professioni allorché venga svolta con l'impiego di mezzi organizzati, il discrimine per l'identificazione dell'esercizio di arti e professioni ed il conseguente obbligo di tenuta delle scritture contabili va identificato nell'esistenza o meno di mezzi organizzati impiegati nell'esercizio dell'attività. Tale circostanza deve essere provata dall'ufficio impositore; in assenza di tale prova, deve ritenersi che il contribuente non svolgesse attività soggetta all'obbligo di tenuta delle scritture, soprattutto nel caso in cui la modestia del reddito derivante dall'attività di amministratore di condominio porti a ritenere che questa non fosse tale da rendere economicamente giustificabile la dotazione di mezzi organizzati.

Comm. Trib. Prov. di Venezia, sez. VI, 28 luglio 1997, n. 82; Pres. e Rel. Zambardi

La decisione è in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio.

## CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Sublocazione dell'alloggio assegnato con il consenso dell'ente

All'assegnatario in locazione, il quale avendo sublocato previa autorizzazione dell'ente concedente l'alloggio ne chieda il rilascio, il subconduttore può opporre la sopravvenuta carenza della titolarità del diritto fatto valere per effetto della decadenza dall'assegnazione pronunciata a seguito di revoca della detta autorizzazione e incidente direttamente sul rapporto tra assegnatario conduttore e subconduttore, con la conseguenza di far venir meno la locazione della quale era titolare l'assegnatario e di privare quest'ultimo della legittimazione ad agire con domanda di rilascio.

Cass. Sezione III, sentenza 11 giugno 1999 n. 5746 - Pres. Duva; Rel. Favara; Pm (conf.) Ceniccola.

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Alt alla bonifica a spasso per le Città

Alt alla bonifica a spasso per le Città. Così può sintetizzarsi il ripristino della legalità che, in tema di contribuzione per la Bonifica, la Regione Lazio ha ingiunto ai Consorzi di bonifica laziali.

Di recente, infatti, in applicazione dell'art. 36 della L.r. 11/12/1998 n. 53 essa ha diramato direttive per il rifacimento dei "Piani di classifica degli immobili ai fini del riparto degli oneri consortili", con eliminazione dei contributi di bonifica illegalmente imposti sugli immobili urbani serviti da fognature pubbliche, imposizione alla quale non sono sfuggiti neppure i beni extragricoli di proprietà di tutti gli Enti Pubblici (Regioni, Province, Comuni, ecc.) con correlato danno per gli interessi economici delle rispettive Amministrazioni, interessi che, in definitiva, sono quelli dell'intera collettività contribuente.

Attendiamo ora che le altre Regioni adottino doverosamente - resistendo alle notorie, indebite, penetranti pressioni delle "lobbies" della Bonifica - identiche disposizioni legislative e regolamentari, però correggendo la topica o il favoritismo (indubbia connotazione di dette pressioni), consistente nell'utilizzata locuzione "sono esentati dal pagamento", poiché non dovuto. Correzione dettata dalla puntuale osservanza, in materia, dei principi di diritto costantemente ribaditi dalla Cassazione, anche a Sez. Un.

In punto di fatto, è da considerare che la parte dei "balzelli" già imposti sui fabbricati urbani non colmabile con i contributi dovuti agli Enti gestori degli impianti di fognatura, non comporta per i Consorzi di bonifica una corrispondente (piagnucolata) riduzione delle disponibilità finanziarie, bensì, per effetto del principio di riparto della spesa, soltanto l'eliminazione di ingiustificate riduzioni delle contribuzioni poste dalla legge a carico esclusivo dei proprietari dei beni immobili che dalla bonifica hanno tratto e traggono benefici diretti e specifici, sotto forma di incremento di valore delle loro proprietà immobiliari. Si pensi al valore commerciale ante e post bonifica di un terreno già acquitrinoso o di un terreno che antecedentemente non beneficiava dei servizi pubblici di irrigazione. D'altro canto, i detti beneficiari possono fruire del venire meno degli oneri derivanti dall'ormai generalizzato contenzioso legale che vede i Consorzi di bonifica regolarmente soccombenti.

I proprietari di immobili urbani non hanno trattori da utilizzare per dar forza alle loro ragioni o, quantomeno, per farsi ascoltare. Posseggono però, lo risottolineiamo (v. *Carlino* 8/7/1999, pag. 16), la determinante forza del voto, che il prossimo anno sapranno appropriatamente esercitare in occasione del rinnovo dei Consigli regionali, punendo chi di ragione.

Terminiamo con la riproduzione di un passo del recente pubblico richiamo rivolto alle forze politiche dal nuovo sindaco di Ferrara: "... bisogna ricordarsi ogni giorno che i cittadini pretendono giustamente fatti e non trame ... chiedono anche al Palazzo uno stile nuovo di agire, più comprensibile e più equo". È, questo, uno dei casi: oltre due milioni di cittadini pretendono e chiedono, in argomento, unicamente ... il doveroso rispetto della legge, da decenni calpestate.

Gualtiero Barbieri,  
Assoutenti Comitato nazionale

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### L'ASSENTE HA TORTO

Quando un condomino va all'assemblea condominiale, deve rimanerci. E se si allontana, non può dare una delega - per così dire - «in bianco». È quanto ha stabilito la Cassazione in una recentissima sentenza (n. 1208/99) nella quale ha affrontato, con esautività, il particolare problema.

I supremi giudici hanno cominciato con l'affermare il principio che, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 del Codice civile per l'approvazione delle delibere nelle assemblee condominiali, non si può tener conto dell'adesione (per così dire, anticipata) espressa da un condomino che si sia allontanato prima della votazione. Neppure se gli abbia dichiarato di accettare «a scatola chiusa» le decisioni della maggioranza.

La ragione? Perché ha detto la Cassazione - «solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale».

E se lo stesso condomino, dopo l'assemblea, conferma la sua adesione alla delibera? Non vale neanche questo, ha detto ancora la Suprema corte. Tale adesione - hanno spiegato i giudici - non può infatti valere come sanatoria dell'eventuale delibera, «dovuta al venir meno del richiesto quorum deliberativo».

Tutt'al più, la conferma in questione può solo valere come rinuncia a dedurre l'invalidità della deliberazione, e senza - naturalmente - che sia preclusa ad altri condomini la possibilità di impugnazione.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 23.8.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## CONFEDILIZIA

### «Il Governo decida che direzione prendere» Sforza chiede un vertice dell'esecutivo

ROMA - Il governo deve decidere quale direzione vuole prendere in materia di casa, evitando che una mano (quella "fiscale") demolisca quanto si sta cercando di costruire con l'altra. Lo afferma il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, intervenendo con una nota in merito al rialzo dei tassi d'interesse bancari su mutui e prestiti. A parere di Sforza Fogliani, «l'aumento dei tassi dei mutui è preoccupante a meno che non si limiti a registrare la realtà delle cose». Ma, aggiunge, «annunci ufficiali come quelli di futuri maggiori prelievi fiscali sulle case locate sono an-

che peggio. Occorre allora che l'impegno in dubbio del ministro Micheli sulla politica della casa si coordini con la politica di Visco nel settore, spesso di segno opposto». Sempre secondo il presidente di Confedilizia quindi «occorre che la Presidenza del Consiglio eviti che con una mano (quella fiscale) si demolisca quanto si sta facendo con un'altra mano (quella della riattivazione del mercato dell'affitto)». Sforza Fogliani chiede un vertice del presidente del Consiglio con i ministri Micheli e Visco per «chiare definitivamente in che direzione si vuole effettivamente andare».

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

### Ma in Tribunale non occorre l'avvocato

Per farsi rinvocare lo sfratto, l'inquilino deve andare dall'avvocato? E deve andarci il proprietario di casa, per opporsi? Né l'uno né l'altro, deve ritenersi. L'inquilino - come ha già ritenuto l'Ufficio esecuzioni di Roma - può presentare in Tribunale la sua istanza di rinvio personalmente (o, magari, a mezzo di un sindacato inquilini) deve, però, provvedere poi direttamente anche alla notifica della copia di quest'istanza al proprietario di casa.

Altrettanto per il locatore, che può (eventualmente) tramite l'associazione della proprietà edilizia o i suoi consulenti legali presentare in Tribunale le proprie osservazioni. Infatti, fino a questo punto non si ha un procedimento vero e proprio, in senso tecnico. Si ha (come si può argomentare anche dalla sentenza della Cassazione 3-7-87 n. 5814) semplicemente un cittadino che chiede un provvedimento a contenuto solo soggettivamente giudiziario, nel

senso che per le ragioni più diverse il legislatore ha scelto di attribuire la decisione a un giudice invece che a un'entità amministrativa (come, in un certo senso, avveniva finora, coi prefetti).

Dopo questi adempimenti dell'inquilino e del locatore, il Tribunale (sentito, eventualmente, le parti) decide con decreto. E a questo provvedimento ci si può opporre, ricorrendo al Tribunale in composizione collegiale (anziché in composizione monocratica).

A questo punto, però, l'avvocato è necessario, e non solo opportuno: si assicura, infatti, un contraddittorio vero e proprio, in senso tecnico, finalizzato al controllo della «discrezionalità» del primo giudice. Per presentare opposizione, non esiste termine (se non quello che il provvedimento impugnato abbia già svolto la sua funzione).

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 25.7.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## Installazione di generatori di calore stagni in locali abitati

*La Corte di Giustizia Europea condanna lo Stato Italiano*

La Commissione dell'Unione Europea ha proposto ricorso per far dichiarare che la Repubblica Italiana, avendo istituito e mantenuto un regime che prescrive l'installazione nei locali abitati di generatori di calore esclusivamente di tipo stagno, con ciò implicitamente vietando l'installazione di generatori di calore di altro tipo, è venuta meno agli obblighi imposti dal diritto comunitario.

La Corte di Giustizia Europea ha riconosciuto valide le osservazioni della Commissione ed ha pronunciato una sentenza di condanna della Repubblica Italiana per violazione del diritto comunitario.

Nella sentenza viene riferito, fra l'altro, che il Governo italiano, al riguardo interpellato, ha sostenuto come una serie di prove, effettuate nel laboratorio di prove termiche e tecnologiche della Società Italgas ad Asti, abbia dimostrato che in presenza di particolari circostanze i dispositivi installati sui generatori di tipo aperto non fossero in grado di impedire un grave inquinamento all'interno del locale, anche in presenza di ventilazione regolare conforme alle norme tecniche vigenti.

La Commissione Europea ha considerato *sproporzionate* le suddette prove, specificando che le loro condizioni di riferimento sarebbero *difficilmente immaginabili nella realtà* e ha ribadito che, contrariamente a quanto sostenuto dal Governo italiano, i generatori di calore di tipo aperto sono idonei a soddisfare i requisiti richiesti dalla direttiva comunitaria.

L'emanazione della sentenza in oggetto è avvenuta nell'esercizio della funzione di giurisdizione dichiarativa della Corte di Giustizia, per decidere su una questione relativa all'inadempimento di uno Stato membro. Ora, per l'esecuzione della sentenza, la prima amministrazione interessata è, almeno dal punto di vista burocratico, il Ministero degli Esteri. Riteniamo, però, opportuna da parte del Ministero dell'Industria una seria riflessione nel rivedere alcune delle posizioni precedentemente assunte e nell'aprire finalmente un dialogo su tutta la problematica del risparmio energetico con le Associazioni che rappresentano gli utenti, in particolare modo i proprietari di casa, che sono i diretti utilizzatori degli impianti.

Finora, infatti, abbiamo assistito non tanto a dei dialoghi, ma a monologhi nei quali le audizioni sono servite solo a chiamare a raccolta tutta una miriade di Associazioni per consultazioni su un lavoro, di fatto, già deciso in sede ministeriale.

Ne è prova la richiesta di osservazioni formulata alle Associazioni sulle proposte del Ministero, per le quali era stato assegnato un termine fino al 5.6.'98 mentre, senza avvisare i componenti, il Ministero aveva già avviato la procedura di informazione alla Cee che viene attivata solo una volta stabilito il testo definitivo.

Confidiamo che, di fronte ad una esplicita condanna, che certamente non fa onore allo Stato Italiano, il Ministero dell'Industria valuti se non sia giunta l'ora di voltare pagina e di riscrivere, anziché "rattop-

pare", il D.P.R. 412/93, regolamento di attuazione della legge 10/91, e con uno solo scopo: ottenere effettivamente un risparmio energetico.

Gli utenti, che sono quelli che di fatto sopportano le spese, condividerebbero certamente l'iniziativa anche perché potrebbero verificare realmente i risparmi ottenuti e senza doversi sottoporre a quell'assurdo meccanismo di controllo da parte di Comuni e di Province che non trova condivisione da parte degli utilizzatori degli impianti termici.

**Michele Vigne, Responsabile Gruppo di lavoro tecnico Confedilizia**

**Strada (inutile) Bangladesh - Ministero degli Affari esteri.** Nel Bangladesh, uno dei Paesi più poveri del mondo, dove la metà della popolazione soffre la fame, su 45 miliardi spesi dall'Italia per progetti della Cooperazione allo sviluppo (periodo 1990-95), ben 33 sono stati impiegati per l'intervento di riabilitazione della strada Dinajpur-Panchagar. Intervento deciso malgrado la Banca mondiale lo avesse giudicato non prioritario per lo scarso traffico gravitante sull'arteria stradale.

*Raffaele Costa*

### DALLE RIVISTE...

#### Foresterie, dopo la nuova legge si o no? Affitto il negozio e ne divento socio Tabella oneri accessori Confedilizia-Sunia/Sicet/Uniat

La *Rivista di diritto tributario* (n. 5/99) pubblica uno studio di Andrea Giovanardi sui tributi comunali, con perspicui approfondimenti in materia di Ici. Sulla stessa rivista (n. 6/99) nota di Domenico Maimone alla sentenza Tar Toscana ottenuta dalla Confedilizia, sulla competenza del Consiglio comunale a determinare l'aliquota Ici.

Su *La Rassegna di diritto civile* (n. 4/99) Vincenzo Cuffaro tratta delle locazioni transitorie nella legge 392/78, ma con uno sguardo anche alla regolamentazione prevista dalla legge 431/98. Sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 3/99), lo stesso autore sostiene argomentatamente la possibilità di stipulare contratti di foresteria anche dopo la legge 431/98. Sullo stesso numero della stessa rivista, Mauro Di Marzio analizza l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio dopo la stessa legge.

"Esternalizzazione delle attività di intermediazione immobiliare": è l'argomento che Massimo Totti tratta su *l'ufficio tecnico* (giugno '99).

Stefano Giove commenta perspicuamente su *i Contratti* (n. 7/99) la sentenza della Cassazione sull'impossibilità di sanatoria della morosità nell'uso diverso, inferendone conseguenze anche alla luce della nuova legge sulle locazioni abitative.

Nota di Maurizio De Tilla (Licenza per finita locazione ed erronea indicazione della scadenza contrattuale) sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 2/99) e di Alberto Maria Benedetti (Distanze legali tra costruzioni: il punto sull'applicazione dell'art. 873 cod. civ.) sul numero successivo della stessa rivista.

L'indennizzo espropriativo in relazione al tempo: è l'argomento che Stefano Benini tratta su *Il Corriere giuridico* (n. 7/99).

Marco Bertocchini, Segretario generale della Confedilizia, illustra il contratto tipo per le locazioni turistiche su *Immobili & Proprietà* (n. 6/99). Sul numero successivo della stessa rivista Saverio Fossati illustra le novità in materia di coniugi, comunione e prima casa mentre Gino Pagliuca offre una compiuta disamina dell'andamento del mercato immobiliare estero.

Paolo Scalettaris, su *Giustizia civile* (n. 6/99), tratta della sanatoria della morosità nel giudizio ordinario mentre sul successivo numero della stessa rivista Federica Nuzzi tratta della nozione di spese di cui all'art. 611 c.p.c. e Nunzio Izzo della temporanea limitazione del danno per ritardata restituzione dell'immobile locato (anche dopo la nuova legge).

Affitto il negozio e ne divento socio: è il titolo dell'articolo che Gino Pagliuca scrive su *Gente Money* (n. 7/99), ove Patrizia Vassallo illustra anche come il trasloco possa non dare problemi. Sul numero successivo della stessa rivista ancora Gino Pagliuca illustra le condizioni alle quali si possono stipulare i contratti agevolati in diverse città.

*La Proprietà Edilizia* (n. 4/99), organo dell'Assoedilizia (rappresentanza milanese della Confedilizia), pubblica un approfondito studio di Luca Stendardi sulla multiproprietà.

*L'Amministratore Immobiliare* (n. 6/99) pubblica la tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat con un approfondimento di Ruggero Stenelli.

Sulla tassazione dei passi carrabili scrivono Maurizio Ferri e Gabriele Troisé su *i Tributi locali e regionali* (n. 3/99), numero della rivista sul quale Giovanni Ignizio tratta, tra l'altro, anche dell'Ici.

Tre note da segnalare da *Giurisprudenza italiana* (giugno '99). Sono quelle di Carlo Villani (La disciplina sull'uso effettivo dell'immobile si applica anche se sfavorevole al conduttore), Antonio Carratto (Opponibilità ai terzi della presunzione di comproprietà di cui all'art. 219, 2° comma, c.c.) e Silvia Verzar (La responsabilità dell'Amministrazione per l'esecuzione di un'opera di pubblica utilità).

Duilio Liburdi commenta sul *Corriere tributario* (n. 30/99) la Circolare delle Finanze sulla legge 431/98. Ancora dell'accatastamento dei fabbricati rurali tratta Giorgio Gavelli sul numero successivo della stessa rivista, mentre sul n. 32 della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo si occupa Renato Murer.

Per finire, *il fisco*. Che nel suo n. 27/99 pubblica un completo articolo di Clelia Buccico sui poteri dei Comuni in materia di Ici.

*a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia*



## TFR in busta paga, a favore Confedilizia e Assindatcolf

La Confedilizia - in rappresentanza della proprietà edilizia urbana, per conto della quale firma il contratto nazionale collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati - ha preso posizione a favore del trattamento di fine rapporto in busta paga. Il Presidente confederale ha dichiarato:

“L'introduzione del TFR nella busta paga mensile (in sostituzione del pagamento differito al termine del rapporto di lavoro) aumenta in modo significativo le disponibilità attuali ed effettive del dipendente, avvicinandosi così lo stipendio reale a quello giuridico, elimina il rischio per il dipendente di perdere il TFR per mancato accantonamento da parte degli obbligati e, infine, incentiva l'adesione da parte del lavoratore a forme di previdenza integrativa. È peraltro necessario che un tale provvedimento venga affiancato dalla contemporanea emanazione di una norma fiscale che, con sicurezza, eviti che gli importi così introdotti in busta paga vengano colpiti da un maggior onere tributario; una norma del genere corrisponde ad un'elementare esigenza di giustizia e le aperture confermate dal Presidente del Consiglio occorre siano confermate da disposizioni normative, dovendo tra l'altro risultare sufficiente l'incasso, mese per mese, del prelievo fiscale sulle somme così erogate”.

L'Assindatcolf (che inquadra - come è noto - i datori di lavoro domestico, firmataria - tramite la Fidaldo alla quale aderisce - del contratto collettivo nazionale di lavoro per i collaboratori familiari) ha espresso anch'essa adesione al progetto di introduzione del trattamento di fine rapporto in busta paga. Il presidente dell'Assindatcolf, dott. Renzo Gardella, ha rilevato: “Le maggiori somme disponibili per il lavoratore non solo accrescerebbero le sue disponibilità ma incentiverebbero anche l'adesione a previdenze integrative, purché sia dato seguito alle dichiarazioni del presidente D'Alema in merito al non maggiore prelievo fiscale”.

## LOCAZIONI

### Penale per mancato, tempestivo rilascio

PRETURA DI FIRENZE  
29 ottobre 1998, n. 1332

Est. Mascagni - Bruno (avv. Mori) c. Campolmi (avv. Vaccaro)

La clausola con cui le parti di un contratto di locazione abbiano stabilito una penale per ogni giorno di permanenza del conduttore nell'immobile oltre la data di scadenza, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 79 della L. n. 392/1978, posto che nessuna norma della legge citata limita l'indennità risarcitoria di cui all'art. 1591 c.c. al canone legale. (C.c., art. 1382; c.c., art. 1591; L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79) (1).

(1) In termini, cfr. Trib. Milano, sez. X, 23 dicembre 1991, 10865, in *Archivio delle locazioni e del condominio* 1993, 313. L'apposizione della clausola di cui trattasi deve ritenersi a maggior ragione ancor più possibile oggi, dopo l'abrogazione dell'art. 79 ad opera della legge 431/98.

### Tasse sulle concessioni comunali: sanzioni irrogate dai Comuni e ricorso amministrativo

È il Comune l'ente competente ad irrogare le sanzioni relative alle tasse sulle concessioni comunali, abrogate a decorrere dal 1°.1.'98, trattandosi del soggetto competente all'accertamento del tributo cui la violazione si riferisce. Lo ha precisato il Ministero delle Finanze con risoluzione 122/E del 22.7.'99, sottolineando come il potere di irrogazione delle sanzioni permane solo per le violazioni nei confronti delle quali non siano decorsi i termini di decadenza e prescrizione.

Quanto al relativo contenzioso, considerato che le tasse sulle concessioni comunali sono escluse dalla giurisdizione delle commissioni tributarie, trova applicazione l'art. 18, c. 2, del d.lgs. 472/'97, che prevede la proposizione del ricorso amministrativo alla Direzione regionale delle Entrate competente entro 60 giorni dalla notificazione del provvedimento, in alternativa all'azione dinanzi al giudice ordinario, che può comunque essere adito anche dopo la decisione amministrativa ed entro 180 giorni dalla sua notificazione.

## ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Un canale che piace ai grandi investitori

**P**er la proprietà immobiliare assicurativa il cosiddetto «canale agevolato», costituisce un'opportunità da valutare con grande attenzione: potrebbe costituire, in certi casi, un'utile alternativa al mercato libero, specie per un investitore istituzionale.

È per questo che stiamo seguendo con interesse le trattative che si svolgono sull'intero territorio nazionale fra organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato al fine di stipulare gli accordi locali previsti dalla legge.

Ad accelerare la conclusione delle trattative è stato il protocollo d'intesa sottoscritto a fine maggio dalla Confedilizia e dai sindacati confederali degli inquilini (come, d'altronde, la Convenzione nazionale, recepita poi dal decreto ministeriale di marzo), protocollo che ha individuato il sistema delle fasce e delle subfasce attualmente seguito da tutti gli accordi con l'inserimento anche di clausole di salvaguardia per l'imposizione fiscale e di conciliazione. Le trattative hanno conosciuto ovviamente tutte le fasi di dibattito e le difficoltà proprie di qualsiasi trattativa, ma stanno giungendo a conclusioni che consideriamo meritevoli di considerazione in molti centri.

Infatti, gli accordi raggiunti applicano rigorosamente il principio della libera determinazione del canone da parte del proprietario e dell'inquilino, all'interno di fasce predeterminate di oscillazione. Inoltre, l'individuazione delle subfasce di oscillazione dei canoni risulta sempre basata su elementi oggettivi; tali, cioè, da non consentire incertezze, discussioni e contenzioso. Ci sembra, inoltre, condivisibile il principio che alla variazione dell'imposizione fiscale corrisponda una variazione del canone, così da tutelare il proprietario in caso di innalzamento delle imposte erariali o di soppressione delle agevolazioni fiscali.

In conclusione, riteniamo che il canale agevolato possa sostanzialmente soddisfare gli obiettivi della legge di riforma delle locazioni abitative: ossia, venire incontro alle esigenze dei ceti meno abbienti attraverso canoni calmierati, senza peraltro trascurare, con le previste agevolazioni fiscali, le ragioni della proprietà, che non deve farsi carico direttamente di tali esigenze. In questo senso va senz'altro sottolineata la forte novità rappresentata dall'aver sancito in un testo di legge che è lo Stato a dover sovvenire ai bisogni delle classi più deboli, e non già una particolare categoria come quella dei proprietari di immobili.

Va tuttavia rimarcata l'esigenza di una circolare illustrativa della legge di riforma delle locazioni da parte del ministero delle Finanze. Il ministero, fin qui, non si è pronunciato e questo silenzio certo non giova. Come pure non giova il comportamento generalizzato dei Comuni, insensibili alla necessità di favorire la locazione (e, quindi, anche lo spostamento dei lavoratori sul territorio; ossia in buona sostanza, l'occupazione) attraverso lo strumento della specifica aliquota agevolata dell'Ici inferiore a quella minima di legge.

Certo, si intravedono nubi all'orizzonte. Pensiamo alla prevista riforma degli estimi catastali, che recherà un forte incremento della fiscalità immobiliare. Pensiamo anche alla prossima riforma dell'imposizione sugli immobili, con la ventilata possibilità di sopprimere la vigente riduzione del 15% della rendita catastale a parziale ristoro delle spese sostenute dalla proprietà. Va peraltro osservato che la citata clausola prevista nei contratti tipo allegati agli accordi locali sottoscritti dalla Confedilizia mira appunto a tutelare il locatore per queste eventualità.

**FRANCESCO NANNI**  
DIRETTORE AREA NORMATIVA ANIA

da *24ore* 26.7.99

**Pesca delle rane** - *Ministero degli Affari esteri*. Sul lago Baringo in Kenya è stato realizzato un impianto pilota che «coniuga pesca ed ecologia, sfruttando energia solare e patrimonio ittico». La direzione generale della Cooperazione allo sviluppo del nostro Ministero ha stanziato (periodo '87-94) un importo a titolo di «dono», pari a 2 miliardi e mezzo. Solo dopo la fornitura della maggior parte dei materiali una delegazione della direzione generale riferiva che sarebbero mancati i presupposti di base per il buon esito del progetto, non essendo i pescatori locali in grado di produrre pesce sufficiente per alimentare il vasto impianto frigorifero.

Raffaele Costa

## CASI PRATICI

## Il 41% secondo la Direzione delle Entrate della Lombardia

La Direzione regionale delle Entrate della Lombardia ha riunito in una circolare una serie di risoluzioni emesse in risposta a quesiti dei contribuenti in materia di applicazione della detrazione Irpef del 41% per il recupero del patrimonio edilizio, in scadenza il prossimo 31.12.'99, ma per la quale si prevede una proroga. Qui di seguito riportiamo le affermazioni di maggiore interesse, ricordando che l'agevolazione compete, con riferimento alle parti comuni di edificio residenziale, per gli interventi di: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; mentre relativamente alle singole unità immobiliari le spese detraibili sono le medesime, con esclusione di quelle sostenute per lavori di manutenzione ordinaria.

- La raschiatura degli intonaci della facciata esterna dell'immobile con successiva tinteggiatura a manto protettivo traspirante-impermeabilizzante con modifica di materiali e colori è un intervento che può godere dell'agevolazione in quanto classificabile come manutenzione straordinaria; qualora, invece, ci si limitasse al rivestimento ed alla tinteggiatura del prospetto, senza modifica dei preesistenti aggetti, si ricadrebbe nella manutenzione ordinaria, con possibilità di detrazione solo nei condomini.
- La demolizione e il rifacimento degli attuali canali di grondaia e pluviali in lamiera, con nuovi elementi in rame, se riguardano nuove installazioni con modifiche della situazione preesistente, sono agevolabili quali interventi di manutenzione straordinaria.
- La sostituzione dei cancelletti di ingresso carraio e pedonale con altri aventi caratteristiche e colori diversi, con rivestimento dei piedritti di ancoraggio con laterizi facciavista, se comporta la realizzazione di una nuova recinzione o la sostituzione di quella preesistente con altra diversa, è manutenzione straordinaria e dunque agevolabile.
- La posa di nuova pavimentazione in massetti di gress, ingelivo e ciottoli levigati nella zona perimetrale del fabbricato, all'interno del lotto di pertinenza, se costituisce nuova realizzazione, è manutenzione straordinaria e quindi agevolabile.
- La sostituzione della porta finestra in ferro, nel locale lavanderia, con nuovo serramento in legno e rifacimento delle cornici e imbotti in marmo è agevolabile, in quanto manutenzione straordinaria, se riguarda serramenti esterni, per attuare una nuova installazione o una sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti. Se si tratta di serramenti interni, con la conservazione di materiali, caratteristiche e colori preesistenti, l'intervento è di manutenzione ordinaria, agevolato solo per i condomini.
- La sostituzione della caldaia, con innovazioni rispetto alla preesistente, nonché la sostituzione o la riparazione con innovazioni dell'impianto idrico, sono interventi di manutenzione straordinaria, ammessi al beneficio fiscale.
- I lavori sulla centrale termica sono di manutenzione straordinaria sia nel caso di nuova costruzione sia nell'ipotesi di modifiche distributive interne al sistema.
- La sostituzione completa dell'autoclave è intervento di manutenzione straordinaria, agevolabile.
- La sostituzione delle funi degli ascensori e dei pannelli al fine di adeguare l'impianto alla legge rientra nella manutenzione ordinaria, agevolata solo se tratti di lavori sulle parti comuni.
- È possibile usufruire della detrazione per l'acquisto del box di pertinenza di una "seconda casa", limitatamente al costo di costruzione (comprovato dall'attestazione rilasciata dal venditore), così come è agevolabile l'acquisto di più box asserviti ad una sola unità immobiliare.
- In caso di errori formali nel pagamento delle spese agevolate (nella specie: mancata trasmissione alle banche della causale del versamento nonché degli estremi dei soggetti beneficiari della detrazione e dei relativi codici fiscali) è possibile la sanatoria successiva, senza la decadenza dal beneficio.
- Qualora sia stata rilasciata un'unica autorizzazione relativa ad interventi agevolabili e non agevolabili, le spese dei due tipi devono essere tenute distinte.
- La sostituzione della centralina e delle sonde per la regolazione automatica del calore distribuito dalla centrale termica rientra tra le opere di manutenzione ordinaria, agevolabile se relativa a parti comuni.
- Le spese per la manutenzione della centrale termica condominiale e per le parti di ricambio sono detraibili come manutenzione ordinaria.
- I lavori di scavo e ripristino del piano del cortile e di posa di tubi per portare il contatore di fornitura dell'acqua potabile all'esterno della proprietà sono agevolabili per i condomini come manutenzione ordinaria.
- La sostituzione del manto di tegole previa demolizione e rifacimento dei correntini di aggancio in calcestruzzo per diverso passo delle tegole nuove simili alle preesistenti è opera di manutenzione ordinaria, agevolabile se relativa a parti comuni.
- La verniciatura dei parapetti in metallo dei balconi è agevolabile, in quanto manutenzione ordinaria, per i condomini.
- La controsoffittatura della mansarda con inserimento di pannelli di coibentazione può essere ricompresa fra le opere finalizzate al risparmio energetico ex l. 10/91 e d.p.r. 412/93, in presenza dei requisiti di cui al d.m. 15.2.'92 del Ministero dell'Industria.
- L'apertura di lucernari e mansarde, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, se si sostanzia in modifiche interne o esterne con varie opere edilizie, senza la modifica della destinazione d'uso, costituisce manutenzione straordinaria, quindi agevolabile.

**Mattatoio** - *Ministero degli Affari esteri*. A Mogadiscio, capitale della Somalia, il vecchio mattatoio presentava forti carenze igieniche: sangue e scarti finivano direttamente nelle acque del porto, richiamando, tra l'altro, branchi di squali nemmeno troppo riconoscenti. La Cooperazione italiana ha realizzato un impianto nuovo, con una spesa di 8 miliardi. Dopo il collaudo dell'opera, a causa di carenze tecniche e conflitti di competenza, la struttura non è entrata in funzione. Durante la guerra civile è stata saccheggiata e devastata.

Raffaele Costa

## Restano «in piedi» le case senza sicurezza sismica

Rimarranno al loro posto, nonostante la pericolosità in caso di terremoti, le costruzioni edificate senza il rispetto delle norme antisismiche. La Cassazione, a sezioni unite, ha infatti stabilito che il tempo di prescrizione per questi abusi edilizi (tre anni) non si può dilatare. Poiché la prescrizione estingue il reato, nessun giudice, passati tre anni dalla costruzione, potrà ordinarne la demolizione. Anche se rimane intatto il pericolo per la comunità. L'intervento per la tutela della popolazione spetta invece agli enti locali.

La causa decisa dalle sezioni unite penali (sentenza n. 99/99, relatore Albamonte) ha preso avvio dal ricorso del procuratore della Repubblica presso la Pretura di Foggia, insorto contro la sentenza di non luogo a procedere per estinzione dei reati, per prescrizione, emessa dal Gip nei confronti di un gruppo di cittadini che avevano edificato case violando le norme antisisma.

## Materiale in disuso, Tarsu non dovuta

I locali (o aree) di deposito sono di norma superfici operative e quindi soggette alla tassa sui rifiuti, salva la prova contraria - ex art. 62, c. 2, d.lgs. 507/93 - che la produzione annuale dei rifiuti risulti in quantità non apprezzabile per sporadica movimentazione dei beni dell'impresa (ad es., materiale in disuso, ricambi ecc.) in deposito non commerciale. È quanto ha affermato il Ministero delle Finanze con la risoluzione 140/E del 25.8.'99, rimandando alla valutazione dell'ufficio accertatore (del Comune) la valutazione della questione di fatto e di prova.

Il caso prospettato alle Finanze concerneva un deposito di materie prime annesso ad uno stabilimento di produzione artigianale di salotti, contenente brande metalliche accatastate l'una sull'altra.

## Niente Tarsu sulla superficie occupata dai macchinari fissi

Non è soggetta alla tassa sui rifiuti la superficie coperta da strutture stabili e facenti corpo con i locali, perché inidonea a produrre rifiuti ai sensi dell'art. 62, c. 2, d.lgs. 507/93. Lo ha stabilito il Ministero delle Finanze, con risoluzione 141/E del 25.8.'99, pronunciandosi a proposito dello spazio occupato, nei laboratori artigianali di produzione del pane, dal forno elettrico o da altre attrezzature per la lavorazione del prodotto.

### Tariffe: strano, aumentano ma non aumenta l'inflazione

“È davvero strano che un coro di protestatori si risvegli ogni volta che aumentano i prezzi delle merci e che nessuno o quasi, invece, fiati quando aumentano le tariffe o i contributi che richiedono gli enti locali, cioè quei costi per le famiglie che veramente incidono sul tenore di vita”. Il Presidente confederale ha così commentato l'aumento delle tariffe verificatosi ad agosto.

“Soprattutto è davvero strano che l'indice Istat non si muova anche se aumentano acqua, luce e gas - ha continuato il Presidente - e che esso si basi sulle tariffe ordinarie quando per giungere a destinazione in treno bisogna pagare supplementi su supplementi e per far arrivare una lettera bisogna usare il prioritario o un corriere privato, senza parlare della ridicola situazione delle sigarette che figurano nel paniere Istat e di quelle che in realtà fumano gli italiani”.

“Del resto è anche indicativa una sola considerazione - ha detto Sforza Fogliani - e cioè che l'indice armonizzato europeo (calcolato cioè secondo corretti dettami) sia sempre più elevato del cosiddetto indice Istat del costo della vita. La verità è che non è certo con artificiose operazioni di alchimia statistica che ci si salva dall'inflazione: così facendo, ci si mette solo (artificiosamente) il cuore in pace”.

### Passa questo notiziario ad un amico

Fallo iscrivere  
alla CONFEDILIZIA

L'UNIONE,  
FA LA FORZA

### Quattro vani a New York valgono 27 miliardi

Costa 15 milioni di dollari, 27 miliardi di lire, l'abitazione più esclusiva di Manhattan sulla centralissima Park Avenue, ma non si tratta di una villa hollywoodiana bensì di un appartamento da quattro camere senza neppure il garage. Nella Grande Mela c'è carenza di appartamenti esclusivi e lo scorso anno sono stati venduti oltre 700 appartamenti da almeno un milione di dollari. Per 15 milioni di dollari si ottengono, oltre alle quattro camere da letto, una cucina con attrezzature professionali, una biblioteca e armadi a muro con aria condizionata interna.

### CASSA PORTIERI COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

NOTIZIARIO della **CASSA PORTIERI**

PERIODICO RELATIVO AI PROBLEMI DEI DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI  
Anno III nr. 1/99 (agosto 99)

Editore: Associazione Cassa Portieri - Via Tagliamento 45 - 00198 Roma  
Direttore responsabile: Corrado Sforza Fogliani  
Registrato al Tribunale Civile di Roma, nr. 412/97 - Sped. abb. post. art. 2 comma 20/c L. 662/96 - FUSINE DI ROMA - stampa: Epigrafia Romana Editrice srl (S. Cesario - Re)

**PROSPETTIVE**

*L'Assemblea per il rinnovo delle cariche sociali ed il negoziato per il rinnovo del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati hanno posto all'attenzione delle parti sociali il problema della prospettiva Cassa Portieri. Prospettiva che tende a consolidare il regime delle prestazioni economiche e ad estenderlo a quelle assistenziali.*

**Dati '98: ancora rilevante l'incidenza dell'infortunistica extra-lavoro**

Come è noto il Fondo Malattia Portieri istituzionalmente interviene, oltre che nei casi di malattia, anche nei casi di assenze dovute ad infortuni non sul lavoro (quelli in ambiente di lavoro sono infatti di competenza INAIL e devono quindi essere obbligatoriamente denunciati presso tale Istituto).  
Tale tipo di casistica, al contrario

l'infortunio che si verifica al di fuori della normale attività lavorativa sia un evento molto frequente

SEGUE A PAGINA 3

**IN ALLEGATO**

- il modulo per la comunicazione dati (mod. MRD)
- il modulo da utilizzare per richiedere il rimborso dell'indennità di malattia

INCIDENZA INFORTUNI NON SUL LAVORO SUL TOTALE DELLE MALATTIE DEI PORTIERI

Il notiziario della Cassa portieri (ultimo numero) che viene inviato a tutti gli iscritti

### Esclusa la valutazione automatica dell'immobile se il valore dichiarato è inferiore a quello tabellare

Se il valore dell'immobile dichiarato nell'atto di trasferimento (compravendita, successione ecc.) è inferiore a quello risultante dall'applicazione della c.d. valutazione automatica, l'Ufficio registro deve procedere ad una valutazione del bene, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, in base ai criteri ordinari di accertamento di valore stabiliti dall'art. 51 del d.p.r. 131/86 e non operando il calcolo sulla base della rendita catastale.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza 1343 del 18.2.'99.

RIFORMA DELLE LOCAZIONI / Parla Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia

## Affitti, nessun termine perentorio C'è ancora tempo per le province senza accordi locali

Pagine a cura  
di **GIORGIO COSTA**

Non esiste alcun termine perentorio, tanto meno esso è fissabile al 22 luglio, entro il quale debbano essere conclusi gli accordi locali per la determinazione dei canoni del canale contrattato. E, comunque, anche in caso di emanazione del decreto sostitutivo da parte del ministro dei lavori pubblici, che non avverrà prima del 30 settembre prossimo, l'accordo raggiunto anche successivamente a tale data prevale sull'atto di imperio ministeriale.

Lo afferma il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani che smentisce così una lettura affrettata del decreto ministeriale del 5 marzo scorso riproposta da alcuni organi di stampa.

«Il termine previsto nella legge di riforma è tutt'altro che perentorio e poi non è fondato il riferimento al 22 luglio, data che significa quattro mesi dalla pubblicazione del decreto

e non dalla sua emanazione che è avvenuta il 5 marzo. Allora il termine sarebbe già scaduto, al 5 luglio. La realtà è che non c'è nessuna fretta e che l'importante è fare cose ben fatte come finora. Oltretutto, sappiamo dal ministero dei lavori pubblici che non vi è intenzione di procedere con il decreto ministeriale sostitutivo prima del 30 settembre prossimo».

**Domanda.** Ma a quel punto, in caso di accordo successivo, vale il decreto sostitutivo o l'accordo?

**Risposta.** Gli accordi territoriali prevarranno comunque sul decreto ministeriale. Decreto, peraltro, che logica vorrebbe si ispirasse ai criteri dell'accordo territoriale più vicino per salvaguardare lo spirito della legge di riforma che non vuole un equo canone nazionale ma specifici accordi diversificati aderenti alla realtà locale.

**D.** Come valuta il cammino

svolto sinora relativamente all'applicazione della legge 431/1998?

**R.** Positivamente. All'inizio c'è stata una certa lentezza per il massimalismo delle associazioni che rappresentano l'inquilinato. Ma l'impasse è stata superata con l'accordo del 20 maggio fra Confedilizia, Sunia, Sicut e Uniat che ha sancito le linee guida per i contratti. Ora si cammina spediti, non fosse per qualche piccola associazione, che non rappresenta altro che se stessa, che finisce per rallentare la marcia. E poi le amministrazioni comunali spesso collaborano a creare confusione.

**D.** In che senso?

**R.** I comuni, per dirla con una battuta, sono semplicemente le cassette postali degli accordi, nel senso che essi sono depositati presso di loro. Al massimo possono promuovere, cioè sti-

molare, la realizzazione degli accordi ma quando intervengono spesso lo fanno a sproposito, ad esempio legittimando nella trattativa associazioni che non hanno alcuna rappresentatività. Invece, naturalmente, non fanno quello che dovrebbero. Cioè abbassare l'Ici per i proprietari che aderiscono al canale concordato.

**D.** Uno sconto che è determinante per il decollo del canone scontato...

**R.** Certamente, al punto che laddove, come ad Asti, l'Ici è stata portata al 2 per mille l'adesione è stata rilevante. Questo sconto, che è parte integrante della legge, è un punto essenziale per la sua applicazione a vasto raggio e per consentire ai proprietari un margine che renda conveniente questo particolare tipo di locazione.

**D.** E i canoni per gli immobili delle compagnie assicurative, degli enti previdenziali e delle grandi proprietà?

**R.** Valgono per questi le fa-

scie di oscillazione stabilite negli accordi locali per i contratti agevolati, ma si dovranno fare contratti integrativi locali.

**D.** E per i canoni degli immobili degli enti previdenziali pubblici?

**R.** Per questi si dovranno fare trattative ex novo anche per i canoni.

**D.** In conclusione, i canoni concordati sono favorevoli alla piccola proprietà?

**R.** Io sono convinto che siano canoni di assoluto interesse, naturalmente se si considera l'agevolazione fiscale (si paga l'Irpef sul 59,5% del canone riscosso e sul 70% per il registro). Poi è chiaro che ciascuno dovrà fare i conti con il proprio reddito dato che l'Irpef è progressiva. Ma complessivamente, considerando anche la minor durata e il possibile abbattimento dell'Ici che avrà l'effetto di far aumentare la redditività, mi pare una strada interessante e percorribile. (riproduzione riservata)

## Decorrenza nuovi interessi per dilazioni imposta di successione

Il tasso di interesse del 9%, previsto dalla previgente normativa per il pagamento dilazionato dell'imposta di successione, continua ad applicarsi per tutte le rate ancora dovute delle dilazioni che erano in corso al 9.3.'99, data di entrata in vigore della nuova misura del 5% annuo. Il saggio più favorevole trova invece applicazione per tutte le successioni apertesesi prima di tale data, a condizione che l'atto di dilazione sia stato formalizzato dopo il 9.3.'99. Lo ha ribadito il Ministero delle Finanze con risoluzione 113/E del 12.7.'99 (cfr. *Cn* luglio '99).

## Beni statali, 158 nei Fondi immobiliari

Ammonta a 1.995, 5 miliardi il valore dei 158 beni dello Stato che saranno conferiti ai Fondi immobiliari. È quanto emerge dai dati forniti dalla Corte dei conti nella relazione sul Ministero delle Finanze.

L'erario, intanto, ha incrementato le entrate derivate dalla vendita dei beni demaniali di valore unitario minore (inferiore cioè a 2 miliardi). Secondo i dati di consuntivo, gli introiti conseguiti dalle cessioni fatte dal dipartimento del territorio sono stati di 52 miliardi nel '98 rispetto agli appena 16 miliardi ricavati nel '97.

I maggiori incassi sono arrivati dai beni immobili ceduti in Emilia Romagna e nelle Marche, che insieme hanno rappresentato metà della cifra ricavata dalle dismissioni (rispettivamente il 26% e 24%).

Il minore apporto alle casse dell'erario è stato quello proveniente dalla direzione compartimentale di Lazio, Abruzzo e Molise. In queste tre regioni sono stati appena otto i beni demaniali venduti, per un ricavo complessivo di appena un miliardo di lire (poco più del 2% del totale).

## Tarsu non dovuta, autodelega per i Comuni

A proposito di tassa sui rifiuti, il Ministero delle Finanze ha in più occasioni fatto presente (da ultimo con risoluzione 138/E del 25.8.'99) che per le annualità decorse i Comuni possono effettuare lo sgravio del tributo versato in eccedenza (ad es. perché è stata provata dal contribuente la non debenza della tassa per inidoneità della superficie a produrre rifiuti) se il rapporto non si è reso definitivo per mancata impugnazione della liquidazione ed iscrizione a ruolo. Altrimenti, lo sgravio è possibile previo annullamento discrezionale in via di autotutela, motivato dal riconoscimento espresso dell'infondatezza della pretesa tributaria e dell'interesse dell'amministrazione comunale all'equa imposizione o ad evitare un possibile contenzioso futuro.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

# NIENTE ACCORDI COI PRESTANOME

**S**ugli accordi territoriali occorre fare attenzione alla rappresentatività. La nuova legge sulle locazioni abitative dice che, al fine di promuovere gli accordi territoriali attuativi della normativa approvata lo scorso mese di dicembre, i Comuni devono (o dovevano) provvedere a convocare le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, organizzazioni maggiormente rappresentative sul piano locale. Si tratta di una convocazione non indispensabile e, comunque, sempre soggetta a un giudizio per quanto riguarda il requisito della loro rappresentatività. Infatti, la condizione di validità degli accordi territoriali sta, appunto, nella sussistenza - per le organizzazioni che stipulano queste intese locali - di quest'ultimo requisito (e non, invece, nella sola convocazione per la firma dell'accordo). Ed è quindi ben chiaro a tutti che anche il reciproco riconoscimento di maggiore rappresentatività deriva dall'eventuale stipula di comuni protocolli volontari, ma non della comune sottoscrizione di accordi tra organizzazioni convocate dai Comuni.

In effetti, gli interessati ai contratti (ma soprattutto i proprietari, che rischiano di perdere le agevolazioni fiscali) devono stare bene attenti a stipulare locazioni sulla base di accordi che siano sottoscritti da organizzazioni di sicuro maggiormente rappresentative, per far sì che gli stessi accordi siano validi. L'indagine, in proposito, non è certamente agevole, e altrettanto certamente non è sufficiente la convocazione da parte dei Comuni. I quali, peraltro, ne hanno fatte di tutti i colori, persino convocando organizzazioni di cui conoscevano solo la sede nazionale (quindi, non solo non rappresentative ma addirittura inesistenti a livello locale) o domiciliate presso professionisti che si sono subito improvvisati rappresentanti dell'una o dell'altra associazione.

\*presidente Confedilizia

da *il Giornale* 30.8.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**La salita (film con Bassolino) - Presidenza del Consiglio.** La presidenza del Consiglio ha finanziato con 1 miliardo e 800 milioni la realizzazione del film *I vesuviani*, ritenendola «opera di interesse culturale nazionale». Nella pellicola, il sindaco di Napoli, Antonio Bassolino, è protagonista dell'episodio *La salita*, una sorta di favola piena di incontri che il diessino primo cittadino partenopeo ha, durante la sua ascesa al vulcano, con personaggi del passato e del presente, immaginari o realmente esistenti. Spreco propagandistico.

Raffaele Costa

## IMPORTANTE

### Sfratti, l'arma dei risarcimenti

Con questo titolo il noto commentatore avv. Gabriele De Paola, titolare della rubrica di locazioni e condominio su *24 ore*, ha pubblicato sul quotidiano economico milanese un importante articolo nel quale sostiene come la Pubblica Amministrazione debba rispondere del danno provocato con il diniego immotivato di concessione della Forza pubblica per gli sfratti (sempre disponibile - n.d.r. - per gli stadi, a centinaia e centinaia di agenti).

L'illustre giurista argomenta anche dalla recentissima sentenza 22.7.1999 n. 500 delle Sezioni Unite, che hanno stabilito che la P.A. risponde del risarcimento del danno anche in presenza di fattispecie dannose correlate a situazioni di interesse legittimo, ritenute meritevoli di tutela, spettando al giudice del merito stabilire se si tratta di interesse rilevante secondo l'orientamento.

Sembra dedursi da tutto questo - argomenta *Confedilizia notizie* - che siano illegittime programazioni di concessione della Forza pubblica per determinati giorni esclusivamente, e che la indisponibilità debba eventualmente essere motivata volta per volta e - soprattutto - aversi nel momento in cui la Forza pubblica viene richiesta dall'Ufficiale Giudiziario.

## HA DETTO...

### E la casa, cosa riceve in cambio?

Se oggi in Italia c'è una drammatica questione fiscale non è solo per l'alto livello dell'imposizione, ma per la quantità e qualità dei servizi che il cittadino riceve in cambio. Per chi ha una concezione liberale, le tasse si pagano non perché lo Stato c'è, ma perché lo Stato faccia.

Invece oggi, se voglio spedire un plico, devo ricorrere al corriere privato. Se voglio proteggere un capannone industriale, devo rivolgermi alla sorveglianza privata. Le cure dentistiche sono fuori mutua. Ecco il punto: a tutte le tasse che pago devo aggiungere anche questa forma di tassazione. Pago tutto due volte.

(Giulio Tremonti, «Si, paghiamo troppe tasse», *Panorama* 19.8.'99)

## Commissione edilizia, il dissenso va motivato

Licenze edilizie più certe. Il parere positivo delle commissioni edilizie non può infatti essere disatteso dalla p.a. se non sulla base di esplicite motivazioni. È questo l'importante principio posto dalla Corte di cassazione (sez. III civile) con la sentenza n. 1957/99. Il valore di tale sentenza è ancora più rafforzato a seguito del principio, posto dalla stessa Corte di cassazione con la sentenza n. 500/99 sulla risarcibilità della lesione dell'interesse legittimo. Siamo quindi dinanzi a un significativo rafforzamento del valore dei pareri della Commissione edilizia. Un rafforzamento che si pone decisamente in controtendenza rispetto alla attenuazione del suo ruolo da quando, ex lege n. 127/97, articolo 6, il potere di rilascio delle concessioni edilizie è stato trasferito dal sindaco al dirigente o responsabile dell'ufficio competente. Con la conseguenza che l'istruzione effettuata dall'ufficio tecnico e il controllo operato da una figura «tecnica», il responsabile, hanno compresso il ruolo della Commissione edilizia. Al punto che il Tar della Calabria si è pronunciato per la legittimità del suo scioglimento. E ancora, sono molti i comuni che stanno speri-

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

mentando la possibilità di abolirla, prendendo spunto dall'opportunità offerta dalla legge n. 449/97, articolo 41, per la soppressione delle commissioni «inutili».

La Corte di cassazione si muove invece in tutt'altra direzione. Essa, innanzitutto, assume i dati di fatto, ribadendo che l'attività svolta dalla Commissione edilizia è parte di un procedimento e il suo parere nell'iter amministrativo della concessione costituisce un «atto meramente interno che assume rilevanza esterna quando viene trasfuso in un atto sindacale». E ancora si sottolinea che «sebbene detta attività non sia vincolante è comunque decisiva». Così prosegue la Corte: «È da ritenersi illegittimo il diniego della concessione, che sia stato preceduto dal parere obbligatorio di segno positivo della Commissione edilizia comunale, nel caso in cui non sia adeguatamente motivato».

L'ultimo punto da sottolineare nella sentenza è costituito dalla affermazione che «laddove vi sia il parere favorevole, incombe sull'amministrazione l'obbligo di portare a termine il procedimento amministrativo avviato, non potendo trovare alcuna giustificazione l'inerzia di fronte allo ius aedificandi del cittadino».

## Locazioni turistiche: sottoscritto accordo con Sunia e Uniat per modello di contratto

Un accordo per le locazioni abitative per finalità turistiche è stato sottoscritto dalla Confedilizia in rappresentanza della proprietà edilizia e dai sindacati Sunia e Uniat per gli inquilini. Rientrano nelle locazioni turistiche fattispecie diverse, come la casa di villeggiatura (in campagna o in località marine o montane o turistiche) e l'appartamento usato per periodi di svago, riposo, utilizzo del tempo libero.

Questi particolari contratti sono sottoposti alla disciplina del codice civile in base alla legge 431/98. Peraltro, per fornire un servizio agli interessati atto ad evitare contenzioso e comunque ogni tipo di discussioni, la Confedilizia, il Sunia e l'Uniat hanno convenuto un modello di contratto tipo (tempestivamente inviato alle Associazioni aderenti). In esso si prevede che, a garanzia della validità del contratto, il conduttore documenti o autocertifichi nelle forme di legge il luogo della sua abitazione principale. Vengono anche definiti la ripartizione delle spese secondo una tabella concordata nonché l'addebito delle utenze domestiche.

È obbligatoria, anche per tali contratti, la forma scritta. L'obbligo di registrazione vige quando la durata superi un mese.

Il Presidente confederale ha espresso la viva soddisfazione della Confedilizia per l'intesa raggiunta con i sindacati inquilini, che conferma l'applicazione alle case di vacanza e alle locazioni di svago in genere delle sole norme del codice civile e quindi, in particolare, dei principi della durata libera e del canone altrettanto libero, da aggiornarsi secondo modalità concordate dai contraenti. Si è così fatto un altro passo avanti verso una chiara regolamentazione, e non conflittuale, dei rapporti tra proprietari di casa e inquilini, nell'ambito di contratti assolutamente sicuri e trasparenti così com'è caratteristica di tutti i modelli contrattuali suggeriti dalla Confedilizia.

## La commissione tributaria di Parma ribadisce: niente Tarsu su solai e cantine

C'è una nuova pronuncia giurisprudenziale sull'annoso problema della tassazione, ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, di solai, cantine e garages, ed è ancora della Commissione tributaria provinciale di Parma, questa volta nella sua VI sezione (sent. 232 del 22.7.'99).

Secondo i giudici emiliani, considerato che assoggettati a tassazione sono solamente quei locali direttamente e funzionalmente collegati alla quotidiana attività umana, ne consegue che «tali locali, nell'ambito dell'attività domestica e della vita familiare, non possono che essere individuati nei solai e nelle cantine, siccome unici ambienti destinati a servizio dell'unità abitativa e con essa legati da vincolo pertinenziale, ma non abitati e frequentati solo sporadicamente o in caso di necessità».

Diverso, secondo i giudici, il discorso relativo ai garages, i quali, essendo utilizzati anche per la cura e la manutenzione dell'auto, non possono essere ritenuti locali non presidiati o con presenza sporadica dell'uomo, dovendosi invece presumere che in essi venga svolta un'attività potenzialmente produttiva di rifiuti.

La sentenza segue altre pronunce della stessa Commissione tributaria provinciale di Parma: la prima (sent. 113 dell'8.7.'99, in *Cn* sett. '98) aveva sancito l'intassabilità di tutte le tre fattispecie in esame; due statuizioni immediatamente successive avevano, senza fornire la motivazione, ribaltato il precedente indirizzo; un'ulteriore sentenza (688 del 24.9.'98, su cui *Cn* dic. '98) aveva invece deciso per l'intassabilità dei solai ma per l'inclusione delle cantine, in quanto solitamente destinate alla conservazione di alimenti e pertanto frequentate non sporadicamente.

Il Ministero delle Finanze, dal canto suo, continua periodicamente a tornare sulla questione, da ultimo con circolare 111/E del 21.5.'99 (cfr. *Cn* luglio '99), ribadendo l'impossibilità di affermare l'esclusione di solai, cantine e garages dall'assoggettamento alla Tarsu, ma sottolineando la facoltà del contribuente di dimostrare, ex art. 62, c. 2, d.lgs. 507/93, che nel proprio caso i locali non sono idonei a produrre un'apprezzabile quantità di rifiuti.

## Sulle pertinenze ai fini Ici Visco risponde all'Anci

Il Ministro Visco - con una lettera al Presidente dell'Anci, Bianco - è tornato personalmente sul problema delle pertinenze della «prima casa» ai fini dell'applicazione dell'aliquota Ici agevolata, rispondendo ad un «allarme» lanciato dallo stesso Bianco. Come si ricorderà (cfr. *Cn* giugno '99), una circolare del Ministero delle Finanze, recependo un parere del Consiglio di Stato, ha capovolto il precedente orientamento, ammettendo che la misura ridotta dell'imposta eventualmente disposta in favore dell'abitazione principale debba essere estesa alle pertinenze dell'immobile. Di qui la reazione dell'Associazione dei Comuni italiani, terrorizzati soprattutto dall'idea di vedersi disconosciuto il diritto a quella parte di gettito Ici (quella, per l'appunto, relativa alle pertinenze della «prima casa» alle quali venga applicata la maggiore aliquota ordinaria) riconosciuta come non dovuta da due organi di così grande importanza. Mancato gettito che potrebbe coinvolgere anche il passato, in virtù della possibile presentazione, da parte dei proprietari, di istanze di rimborso relative ai versamenti già effettuati (si veda *Cn* luglio '99).

Sul punto, Visco taglia corto, rilevando come «la temuta contrazione delle entrate, per i Comuni che dovessero adottare la medesima linea interpretativa del Consiglio di Stato, non dovrebbe essere consistente», trattandosi delle sole pertinenze accatastate separatamente dall'abitazione ed avendo esse valori catastali molto bassi.

Il Ministro fa anche presente che i Comuni, peraltro, hanno dal '99 la possibilità di assumere sul punto le determinazioni che preferiscono: deliberando un'aliquota ridotta per l'abitazione principale ed una uguale per le pertinenze (Catania, Roma); stabilendo che l'aliquota della «prima casa» si estenda alle relative pertinenze (Torino, Trieste); escludendo espressamente l'assimilazione delle pertinenze all'abitazione principale.

Quanto al problema pratico dei contribuenti che avessero versato in acconto in più o in meno del dovuto, seguendo la prima o la seconda interpretazione delle Finanze, la situazione - sempre secondo il Ministro - potrà essere sanata in sede di versamento del saldo dell'imposta, a dicembre. E nel caso in cui si sia versato in meno, il parere del Ministro è che non possano essere irrogate sanzioni, trovando applicazione (come sostenuto dalla Confedilizia) l'art. 6 del d. lgs. 472/97, che prevede la non punibilità dell'autore di violazioni determinate da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione delle disposizioni.

## Il concetto di edilizia residenziale pubblica per le Finanze

Il Ministero delle Finanze si esprime sulla nozione di edifici di edilizia residenziale pubblica (circolare 151/E del 9.7.'99). La finalità è quella di individuare il campo di applicazione dell'aliquota Iva del 10%, introdotta a decorrere dal '98 per gli interventi di manutenzione straordinaria (art. 31, primo comma, lett. b), l. 457/'78) relativi a tale categoria di immobili.

Dopo una breve analisi della normativa intervenuta nel tempo sul punto, la circolare conclude che "edilizia residenziale pubblica" è quella realizzata dallo Stato, dalle Regioni, dagli enti pubblici territoriali, da Iacp e loro consorzi e fruente del pubblico intervento sotto forma di contributo statale ovvero di finanziamento con fondi pubblici.

Quanto al concetto di residenzialità, in esso devono essere ricomprese le abitazioni e le stabili residenze per collettività (orfanotrofi, ospizi, brefotrofi ecc.), fatti costruire direttamente dallo Stato o da enti pubblici in forza di legge; mentre non rientrano in tale definizione gli edifici non connotati dal carattere della stabile residenza (scuole, asili, colonie climatiche, ospedali, caserme, ecc.).

Estranea al concetto di edilizia residenziale pubblica è pure - secondo la circolare - quella realizzata dai privati con il concorso dell'intervento pubblico (edilizia convenzionata o agevolata), inteso a rendere il prodotto finito (casa di abitazione) meno costoso di quello presente sul mercato. Così come sono esclusi gli alloggi realizzati con i programmi finanziati in base all'art. 9 del d.l. 398/'93, conv. dalla l. 493/'93, essendo questi considerati alloggi di edilizia agevolata convenzionata.

Il Ministero chiarisce infine che il beneficio fiscale si riferisce solo ai contratti di appalto delle opere di manutenzione straordinaria, restando invece escluse le prestazioni professionali ad esse inerenti.

## Niente Ici per sfratti in corso

Esentare dall'Ici i contribuenti che abbiano in corso un provvedimento di esecuzione di rilascio relativo all'unico immobile di loro proprietà, in quanto si tratta di proprietari che intendono andare ad abitare in quell'immobile, ma ne sono impediti dall'opposizione del conduttore. Tale la proposta di legge presentata dall'on. Lucio Testa (Democratici).

## Inquilini sotto sfratto da anni, con villa al mare A Milano 17 anni di attesa per la propria casa

Quasi un mese di consulenza gratuita attraverso il numero verde 800.80.45.30 ha consentito alla Confedilizia di evidenziare una sommaria casistica legata all'assistenza prestata gratuitamente ai proprietari di casa impegnati nella preparazione delle memorie da opporre alle istanze di rinvio degli sfratti presentate dagli inquilini.

Le rivelazioni sono a volte sorprendenti. Come quella di una proprietaria di Firenze che ha fatto presente di avere a che fare con un'inquilina sotto sfratto che, sostenendo di essere disoccupata, è in realtà titolare di due lavori "in nero" ed ha negli ultimi tempi acquistato, per poi rivenderle, 9 automobili; o quella - raccontata da un cittadino di Bari - secondo cui l'inquilino del suo appartamento in città (di cui chiede la liberazione da 8 anni) è proprietario di una villa per le vacanze sul litorale. Da Milano, poi, è segnalato il caso di una vedova che attende da 17 anni la liberazione della sua casa.

C'è poi l'equo canone, che continua a produrre danni alla proprietà. È di Torino il caso di un proprietario che attende dal 1989 di rientrare in possesso del suo immobile, ritraendo 238.000 lire al mese ad equo canone per un appartamento di medie dimensioni nel pieno centro della città.

Non sono poche neppure le segnalazioni di richieste di ingenti somme di denaro da parte degli inquilini ai proprietari "in cambio" della liberazione dell'immobile. Da Napoli, ad esempio, un proprietario esasperato (terrorizzato dalle voci di un'ulteriore sospensione degli sfratti e disposto anche a "marciare su Roma" pur di difendere le proprie ragioni) riferisce che il proprio inquilino gli ha chiesto 70 milioni di lire in cambio della restituzione, in un mese, dell'appartamento.

Sempre a Napoli sembrano lievitare, nelle istanze presentate, le attestazioni che documentano la condizione clinica di malato terminale, ciò che consentirebbe all'inquilino di ottenere la proroga massima del termine della esecuzione di rilascio.

Capita anche che al non rispetto della legge o al suo scorretto utilizzo, si aggiungano l'irrisione e la mancanza totale di qualsiasi regola di comportamento. È il caso ad esempio - la segnalazione giunge da Roma - di una coppia di brillanti professori universitari, cinquantenni, che dal 1992 continuano ad occupare l'immobile provocando il proprietario con frasi del tipo: "noi tiriamo a campare". E ancora, casi di inquilini morosi che, nonostante il loro status di inadempienti, inviano ugualmente la lettera di richiesta di ricontrattazione del rapporto di locazione prevista dalla nuova legge. Così come dalla Sardegna vengono riferite situazioni di inquilini che, sottoscritti artatamente contratti transitori, sfidano i proprietari intimando: "Fammi lo sfratto!".

## Il calvario del contribuente Ici

*La Confedilizia ha elaborato una sintesi degli impegni cui è soggetto il contribuente Ici.*

Quali sono le operazioni che un proprietario di casa deve svolgere per essere sicuro di aver adempiuto correttamente ai propri obblighi fiscali in materia di imposta comunale sugli immobili?

- **Reperire le informazioni sulla misura dell'imposta dovuta**

Per venire a conoscenza della misura dell'imposta dovuta per il proprio immobile, il proprietario di casa deve necessariamente leggere nella loro interezza:

1. la delibera annuale con cui il Comune ha stabilito aliquote e detrazioni applicabili alle varie fattispecie;
2. il regolamento comunale con il quale il Comune può aver disciplinato ulteriormente aspetti sostanziali e procedurali dell'Ici.

Per ottenere tali informazioni il contribuente ha diverse strade. Egli può:

1. consultare quotidianamente la Gazzetta Ufficiale, attendendo che venga pubblicata - *senza alcun valore ufficiale* - la delibera relativa al proprio Comune e che sia annunciata l'esistenza di uno o più regolamenti Ici, questi ultimi da richiedere, se esistenti, al Comune;
2. collegarsi con il sito Internet dell'Anci, che si limita peraltro a pubblicare le delibere con le aliquote e le detrazioni (e non i regolamenti, pure indispensabili);
3. affidarsi, con i relativi costi, ai testi dei giornali specializzati, anch'essi limitati alle delibere;
4. rivolgersi direttamente al Comune, chiedendo copia della delibera Ici e del regolamento (o dei regolamenti) Ici - non essendo sufficienti notizie telefoniche - e pagando i relativi diritti.

I primi tre sistemi, però, non consentono al cittadino di raggiungere la certezza sulle informazioni avute, anche per la non remota possibilità che il Comune intervenga in tempi diversi con più delibere e regolamenti. Il sistema di cui al numero 4 è l'unica via sicura. Chi possiede immobili in più di un Comune deve ovviamente moltiplicare le operazioni per il numero dei Comuni interessati.

- **Interpretare le diverse fonti normative e interpretative**

Una volta conosciuta la regolamentazione Ici del Comune in cui si trova l'immobile, il proprietario deve confrontarne le norme con la legislazione "nazionale" dell'imposta e con le circolari e risoluzioni del Ministero delle Finanze, cercando - in caso di incongruenze - di applicare la norma che gli appaia legittima. È il caso, ad esempio, della scelta se applicare l'aliquota agevolata per la "prima casa" anche alle pertinenze accatastate separatamente, come sostenuto ora dalle Finanze (in contrasto con una propria anteriore pronuncia), con orientamento non necessariamente recepito dai Comuni.

- **Districarsi fra le informazioni sui modi di pagamento e procedere al versamento**

Giunto ad una determinazione sull'importo da pagare - ma, sovente, non potendo dirsi certo di non incorrere in sanzioni - il contribuente deve preoccuparsi di versare l'imposta. Se fino allo scorso anno le difficoltà si limitavano a code ed attese inevitabili, a partire dal 1999 - avendo i Comuni la facoltà di prevedere sistemi di pagamento dell'imposta aggiuntivi o sostitutivi di quello al concessionario della riscossione (allo sportello o tramite Posta), istituendo il versamento tramite conto corrente intestato alla tesoreria del Comune ovvero direttamente presso la tesoreria medesima, nonché tramite banca - il proprietario deve, prima di versare, informarsi sull'eventuale scelta del Comune di nuove modalità di pagamento e reperire i relativi modelli di versamento.

## Niente Iva ridotta se la prestazione agevolata non è autonoma

Non è applicabile l'aliquota Iva del 4% normalmente prevista per i contratti di appalto relativi alla costruzione di abitazioni non di lusso nei confronti di soggetti che svolgono attività di costruzione di immobili per la successiva vendita, se tale prestazione si inserisce in una pluralità di operazioni a fronte delle quali, tra l'altro, è prevista la corresponsione di un corrispettivo unico forfettario. Lo ha precisato la risoluzione del Ministero delle Finanze 142/E del 26.8.'99, chiarendo che in tali casi trova applicazione l'aliquota massima prevista per le opere ricomprese nella fattispecie negoziale.

## Primo ccnl per imprese di pulizia

Circa 20 mila imprese artigiane e oltre 100 mila addetti del settore dei servizi di pulizia, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione hanno da luglio il primo contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti. Infatti Assopulizie/Cna, Confartigianato-Imprenditori servizi di pulizia/Casa e Claii hanno sottoscritto con le organizzazioni sindacali di categoria (Filcam-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-Uiltra-Sporti Uil) l'ipotesi di accordo che avrà durata dal 1° luglio 1999 al 30 giugno 2003 e che conclude una trattativa lunga e complessa, per un settore dei servizi in forte crescita.

Uno dei punti più importanti riguarda il cambio di appalto: si tratta di una normativa tecnico-specifica, la cui regolamentazione riconosce le specialità dell'attività svolta dalle imprese artigiane rispetto alle altre strutture imprenditoriali del settore.

## Traffico, via ai controlli con privacy

I controlli sugli accessi illegittimi ai centri storici devono avvenire nel rispetto della privacy degli automobilisti. E i Comuni devono nominare un responsabile per il trattamento delle immagini registrate e conservare il materiale solo per il periodo necessario alla contestazione dell'infrazione. Lo prevede il dpr n. 250 del 22/6/99 pubblicato sulla G.U. n. 179 del 2/8/99 (ma anche su *Italia Oggi* del 12/6/99). È il regolamento attuativo dell'art. 2, comma 33, della legge Bassanini-ter (la n. 191/98), che disciplina il rilascio ai Comuni dell'autorizzazione a installare le «spie automatiche» a difesa dei centri storici e delle zone a traffico limitato.



La vetrinetta, in pieno centro di Piacenza, della locale Associazione territoriale Confedilizia sui contratti del "canale agevolato"

**Gettoni - Regione Campania.** In Campania proliferano comitati, consigli, collegi, commissioni: per le spese di funzionamento, ivi compresi gettoni di presenza, indennità di missione e rimborsi spese agli appartenenti a queste strutture burocratiche, la Regione ha stanziato nel '96 quasi 5 miliardi.

Raffaele Costa

**Lupa capitolina - Comune di Roma.** Il simbolo di Roma può diventare anche simbolo dello spreco: il Campidoglio con apposita delibera ha deciso l'urgente acquisto di una Lupa capitolina in bronzo, di dimensioni naturali, da destinare al Comune spagnolo di Merida. Il tutto per la modica cifra di 27 milioni.

Raffaele Costa



La protesta per l'Ici è ormai generalizzata. Qua, un proprietario segna la con un lenzuolo che un immobile diroccato e inagibile paga - a Borgonovo Valtidone (Piacenza) - l'imposta comunale al 4 per mille

## Le acque del Demanio dello Stato

Appartengono al Demanio idrico dello Stato tutte le acque sotterranee e superficiali, tranne quelle piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua o raccolte in invasi o cisterne.

Questo è il principio affermato nel decreto del presidente della Repubblica 18 febbraio 1999, n. 238 «Regolamento recante le norme per l'attrazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994, n. 36, in materia di risorse idriche», pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 26 luglio '99, n. 173.

Il provvedimento inoltre stabilisce che la raccolta delle acque piovane in invaso o cisterne al servizio di fondi agricoli è libera e non è soggetta a licenza o concessione di derivazione. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni edilizie e di sicurezza e di altre norme speciali per la realizzazione dei manufatti, nonché le discipline regionali.

Per le acque pubbliche non iscritte negli elenchi può essere chiesto il riconoscimento o la concessione preferenziale entro un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento (10 agosto 2000).

Infine, il decreto abroga l'art. 910 del codice civile sull'uso delle acque che limitano o attraversano un fondo.

## Boom (+17%) a marzo dei mutui per la casa

Complice il forte ribasso dei tassi d'interesse, i mutui destinati all'acquisto della casa hanno registrato un vero e proprio "boom" nel giro di un anno, con una crescita di quasi il 17% che ha portato la consistenza dei finanziamenti complessivi ad oltre 96mila miliardi. È quanto risulta dai dati resi noti dalla Banca d'Italia e contenuti nel bollettino statistico, riferiti all'andamento su base territoriale del credito. Le cifre fornite da Bankitalia riguardano i finanziamenti bancari e sono aggiornate allo scorso mese di marzo. Da queste risulta che a marzo '99 la consistenza dei finanziamenti relativi all'acquisto di «abitazioni di famiglie consumatrici» è salita a 96.450 miliardi di lire, contro 82.640 miliardi del corrispondente mese del 1998. In questo caso in termini percentuali l'incremento è stato pari al 16,7 circa, inoltre il dato di marzo è quello più alto in assoluto degli ultimi mesi, superando abbondantemente i 94.646 miliardi della rilevazione dello scorso dicembre. In aumento anche i crediti destinati alle costruzioni in genere, passati a marzo scorso a 145.547 miliardi di lire, contro i 136.454 miliardi del marzo '98 (+ 6,7% circa).

### Dalle Finanze le regole per la gestione degli immobili dello Stato

Presupposto per l'iscrizione a ruolo delle entrate derivanti dall'utilizzo di beni immobili dello Stato è l'esistenza di un titolo avente efficacia esecutiva (contratto, sentenza di condanna passata in giudicato). Ne consegue che le somme dovute a titolo di risarcimento danni per abusiva occupazione di beni demaniali e patrimoniali non possono essere riscosse tramite ruolo, essendo mancante il titolo esecutivo; in tali casi sarà necessaria l'attivazione di un giudizio ordinario di cognizione per conseguire il risarcimento, la cui sentenza definitiva di condanna costituirà titolo esecutivo.

In caso, invece, di occupazione abusiva conseguente alla scadenza di titolo che legittima l'utilizzazione e non rinnovato, in cui è indicato l'importo del canone dovuto dall'utilizzatore del bene, dovrà essere emessa ingiunzione quale titolo esecutivo che legittima la successiva formazione del ruolo.

Le affermazioni sono contenute nella circolare 164/T del 30.7.'99, con la quale il Ministero delle Finanze ha fornito agli uffici istruzioni per la gestione degli immobili dello Stato.

La circolare si sofferma inoltre sui criteri di individuazione di concessionari e locatari ai fini delle procedure di rinnovo, invitando gli uffici a verificare: il comportamento tenuto dall'utilizzatore; l'esistenza di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione o alla locazione; la possibilità di una maggiore valorizzazione del bene mediante un uso più redditizio o la sua alienazione.

### FONDI RUSTICI

#### Prelazione, familiari del confinante

Il diritto di prelazione e di riscatto di cui all'art. 8 l. 590/65 in favore dei soggetti di cui all'art. 7 l. 817/71, non può essere riconosciuto a favore di coloro che coadiuvano l'avente diritto alla coltivazione del fondo, quali componenti della sua famiglia, ai sensi dell'art. 48 l. 203/82, anche se sia configurabile un'impresa familiare ai sensi dell'art. 230 bis c.c., attesa la rilevanza puramente interna di questa e non una rilevanza esterna nei confronti del proprietario del fondo confinante, promittente alienante dello stesso.

Ove il fondo oggetto della prelazione agraria venga trasferito in parte al prelazionario e in parte a terzi con il consenso dello stesso, va dichiarata la nullità delle vendite per contrarietà alle norme imperative sulla prelazione.

Corte di cassazione; sezione III civile; sentenza 26 marzo 1999, n. 2896; Pres. Bile, Est. Segreto, P.M. Palmieri (concl. conf.)

#### A proposito di imposta immobiliare

Soggetti passivi sono il proprietario-cessionario e l'utilizzatore. I diversi Comuni, con propria delibera, stabiliranno i criteri di riparto dell'onere fiscale tra i diversi soggetti passivi. In particolare, data l'estrema eterogeneità geografica e demografica del Paese, e data la frammentazione del patrimonio e del mercato immobiliare italiano, si esclude che possa essere una legge dello Stato ad imporre una percentuale fissa di ripartizione dell'onere fiscale. Una percentuale fissa di riparto sarebbe infatti, in Italia, irrealistica e irrazionale. La legge dello Stato deve limitarsi a definire il criterio di massima in ordine alla distribuzione degli oneri tra proprietari, cessionari e utilizzatori. Saranno poi i singoli Comuni che, con proprie delibere, determineranno le quote di riparto, in connessione alle condizioni locali, abitative e di mercato che variamente si manifestano nel loro territorio. Seguendo questi criteri, le aliquote sul possesso, sul trasferimento e sull'utilizzo potranno variare, tra un minimo e un massimo definiti per legge, in funzione di specifiche scelte operate dai vari Comuni. Scelte che potranno anche variare nel tempo, in funzione di politiche più o meno "attive" che saranno decise dai singoli Comuni.

Giulio Tremonti, *La riforma fiscale. Libro bianco*, dicembre '94

### LA PARTENZA...



# il Giornale

ANNO XXXI - NUMERO 208 SABATO 31 AGOSTO 1999 UNA COPPIA L. 1.500 EURO 0,77

QUOTIDIANO DEL MATTINO



**PALERMO**  
**Palazzo crolla sui pompieri**  
Un morto e 19 feriti, due gravissimi. L'arresto partito da un repair & racket?

MARIATERESA CONTI A PAGINA 14

DA OGGI  
CON IL GIORNALE  
**Misery**  
DI S. King  
A SOLE L. 7.900

## Affittopoli, ultimo regalo ai Vip

Le più belle case degli enti saranno vendute con lo sconto, ma solo a chi ci abita

DOPPIO

Le case di Affittopoli vengono messe in vendita e per i Vip che le abitano è un altro regalo, che si aggiunge al reintaffitti di cui godevano denunciati quattro anni fa dal «Giornale». Le modalità di cessione dei fabbricati di proprietà degli enti pro-

do un macchinista del 30% rispetto al prezzo di mercato. Protesta il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: «Un altro scandalo, dopo Affittopoli c'è Svendopoli». E il sindacato inquilini chiede che sia fatta chiarezza.

Il numero de *il Giornale* con l'intervista al Presidente confederale che ha dato il via al "tormentone" che ha tenuto banco in degli appartamenti degli enti previdenziali a boiardi di Stato, portaborse, nomenclatura politica

## «Attenti, abbiamo vinto solo il primo

GIUSEPPE LEBOFFE  
da Roma

«Abbiamo vinto il primo round, ma non possiamo abbassare la guardia». Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, è stato il primo a lanciare un grido d'allarme contro la svendita delle case degli enti. E dopo la decisione del ministro del Lavoro, Cesare Salvi, di rimettere le mani alla direttiva dello scandalo, il leader dei proprietari di case è soddisfatto a metà. E, soprattutto, Sforza Fogliani resta diffidente verso i colpi di mano del governo. «Bisogna vedere che tipo di cambiamenti saranno apportati. Non dimentichiamo che coloro che scrivono queste circolari sono gli stessi che abitano nelle case degli enti».

È scettico sulle novità annunciate da Salvi?

«Escludere i privilegiati può essere una manovra furbesca per far calare l'attenzione dell'opinione pubblica sulla svendita degli enti. Comunque, diamo atto al ministro di aver cambiato rotta. Però, non si tratta solo di escludere i boiardi di Stato e tutta la nomenclatura, ma di preparare una normativa che non favorisca persone che non hanno nessun bisogno di favori. Sono d'accordo a venire incontro a chi ha un effettivo bisogno d'aiuto, anche se comunque lo sconto del trenta per cento è troppo alto».

LIMITI DI REDDITO PER AVERE UNA CASA

REGIONE	IMPONIBILE
■ ABRUZZO	61.250.000
■ BASILICATA	61.250.000
■ CALABRIA	61.250.000
■ CAMPANIA	61.250.000
■ EMILIA ROMAGNA	105.000.000
■ LAZIO	70.000.000
■ LIGURIA	70.000.000
■ LOMBARDIA	70.000.000
■ MARCHE	61.250.000
■ MOLISE	59.166.670
■ PUGLIA	70.000.000
■ SARDEGNA	70.000.000
■ SICILIA	-
■ TOSCANA	61.250.000
■ TRENTO ALTO ADIGE	70.000.000
■ UMBRIA	70.000.000
■ VALLE D'AOSTA	70.000.000



Corrado Sforza Fogliani

**Sforza Fogliani: abbassiamo i limiti di reddito**

Respinge del tutto lo sconto ministeriale?

«Certo. Una riduzione indiscriminata del prezzo di vendita porta solo altri benefici ai Vip. Ma anche escludendo gli inquilini eccellenti dai benefici, i termini del problema restano gli stessi. Non si può parlare solo dello sconto sulle vendite e far passare sotto silenzio il problema degli affitti. Si tratta di canoni irrisori, del tutto simili a quelli dell'equo

canone. Anche le disposizioni sugli affitti, quindi, sono da respingere in blocco».

Perché?

«Perché il rinnovo dell'affitto per nove anni è assicurato a tutti coloro che hanno i requisiti per accedere all'assegnazione degli alloggi popolari. Nelle singole regioni, i limiti di reddito per la permanenza nelle case popolari sono scandalosamente alti. In Emilia Ro-

magna, popolare, ribelle. E genti? E negli altri lo del d anche n Qual è «Il criteri ve cam enti ste un orga E per le «Si potr alle qua lo scont bra, in o carisma immobi per ogn per ripa gli inqu enti pre soluzione hanno l In ogni si muov «Io ho l male ne mie par Adesso non dov

da *il Giornale* del 31.8.'99. Sul problema delle case ai vip, Confedilizia ha anche emesso un comunicato con la Fiaip, ch l'acquisto sia limitata agli inquilini meno abbienti





**PALERMO**  
**Palazzo crolla sui pompieri**  
Un morto e 19 feriti, due gravissimi. L'incendio partito da un negozio "racke".  
MARIATERESA CONTI A PAGINA 14

**OCCUPAZIONE**  
**QUELLO CHE D'ALEMA SI DIMENTICA DI DIRCI**  
RENATO BRUNETTA

**Affittopoli, ultimo regalo ai Vip**  
Tutti gli enti saranno vendute con lo sconto, ma solo a chi ci abita

Le case di Affittopoli vengono messe in vendita e per i Vip che lo abitano è un altro regalo, che si aggiunge ai migliaia di cui godevano denunciati quattro anni fa dal «Giornale». Le medagliette di cessione dei fabbricati di proprietà degli enti pre-

Il presidente D'Alema non è certamente noto per aver discusso in questi anni come leader del partito di maggioranza relativa prima, e come capo del governo poi, una grande reputazione, un'attitudine cioè a rispettare le proprie intenzioni pubblicamente dichiarate. Da quando affermò adentramento, e scartando le parole, «dopo Prodi, solo le elezioni», è stato, per lui, tutto un susseguirsi di «scottature» con paggione sulla flessibilità del mercato del lavoro, sulla riforma del

intervista al Presidente confederale che ha dato il via al «tormentone» che ha tenuto banco in agosto, relativo alla «svendita» revidenziali a boiardi di Stato, portaborse, nomenclatura politica

... E L'ARRIVO

**abbiamo vinto solo il primo round»**

REGIONE	IMPONIBILE
ABRUZZO	61.250.000
BASILICATA	61.250.000
CALABRIA	61.250.000
CAMPANIA	61.250.000
EMILIA ROMAGNA	105.000.000
LAZIO	70.000.000
LIGURIA	70.000.000
LOMBARDIA	70.000.000
MARCHE	61.250.000
MOLISE	59.166.670
PUGLIA	70.000.000
SARDEGNA	70.000.000
SICILIA	-
TOSCANA	61.250.000
TRENTINO ALTO ADIGE	70.000.000
UMBRIA	70.000.000
VALLE D'AOSTA	70.000.000



Corrado Sforza Fogliani  
**Sforza Fogliani: abbassiamo i limiti di reddito**

magna, per esempio, si ha diritto all'alloggio popolare fino a 105 milioni di reddito imponibile. È assurdo: sarebbero questi gli indigenti? È ora, allo scandalo della permanenza negli alloggi popolari, si aggiunge lo scandalo del diritto a rimanere a canone bloccato anche nelle case degli enti.  
**Qual è la soluzione giusta?**  
«Il criterio di determinazione del canone deve cambiare: non deve essere lasciato agli enti stessi, interessati a fare cassetta, ma a un organo tecnico indipendente». **E per le vendite, invece?**  
«Si potrebbero individuare alcune categorie alle quali applicare le agevolazioni. Ma non lo sconto del trenta per cento che mi sembra, in ogni caso, eccessivo. Penso a un meccanismo simile a quello per la cessione di immobili dell'edilizia pubblica: uno sconto per ogni anno di permanenza nello stabile, per ripagare le spese di manutenzione che gli inquilini si sono accollati al posto degli enti proprietari. Questa potrebbe essere la soluzione per aiutare coloro che veramente hanno bisogno». **In ogni caso, dopo le polemiche qualcosa si muove.**  
«Io ho lanciato l'allarme, ma se voi del Giornale non l'avete ripreso e amplificato le mie parole si sarebbero disperse al vento. Adesso seguiamo gli eventi e speriamo di non dover assistere a nuovi colpi bassi».

**Respinge del tutto lo sconto ministeriale?**  
«Certo. Una riduzione indiscriminata del prezzo di vendita porta solo altri benefici ai Vip. Ma anche escludendo gli inquilini eccellenti dai benefici, i termini del problema restano gli stessi. Non si può parlare solo dello sconto sulle vendite e far passare sotto silenzio il problema degli affitti. Si tratta di canoni inrisori, del tutto simili a quelli dell'equo canone. Anche le disposizioni sugli affitti, quindi, sono da respingere in blocco». **Perché?**  
«Perché il rinnovo dell'affitto per nove anni è assicurato a tutti coloro che hanno i requisiti per accedere all'assegnazione degli alloggi popolari. Nelle singole regioni, i limiti di reddito per la permanenza nelle case popolari sono scandalosamente alti. In Emilia Ro-

il problema delle case ai vip, Confedilizia ha anche emesso un comunicato con la Fiaip, chiedendo che la prelazione per inquilini meno abbienti

**L'affittacamere senza licenza diventa un normale locatore**

«L'affittacamere, in generale, gestisce una vera e propria piccola impresa alberghiera e quindi di regola è un imprenditore a tutti gli effetti. Ciò significa che, sempre di regola, l'affittacamere è iscritto alla Camera di Commercio, tiene il registro Iva e può emettere fatture delle prestazioni che svolge. In sostanza, la reale differenza tra l'attività di affittacamere e il semplice affitto di camere ad inquilini più o meno transitori sta nel fatto che nel primo caso si forniscono agli ospiti veri e propri servizi, che comprendono la pulizia della camera, il cambio della biancheria, l'eventuale prima colazione, il tutto forfettizzato in un unico importo.

È evidente che il rapporto di affittacamere è stato ed è tuttora del tutto sottratto alla legislazione sulle locazioni abitative, ma se l'attività imprenditoriale (sia pure ai minimi termini) cessa, nel senso che il titolare chiude l'esercizio dell'attività di affittacamere ponendo in essere tutti gli adempimenti formali significativi di tale cessazione (cancellazioni alla Camera di commercio e all'Ufficio Iva), è evidente che i rapporti contrattuali che hanno per oggetto l'uso delle camere si trasformano in normali rapporti di locazione abitativa, con tutte le conseguenze tipiche di queste situazioni, ivi compresa la necessità (per periodi pregressi) di calcolare il canone ai sensi dell'art. 12 e seguenti della legge 392/78 e, come accade in tali circostanze, con la conseguenza ulteriore di onerosi rimborsi a favore degli inquilini che permanessero nelle camere in precedenza affittate.

**EDILIZIA PUBBLICA**

**Iacp fra abusivi, morosi e debiti**

Secondo dati ufficiali forniti dallo stesso ente, l'Iacp di Palermo conta circa 2mila alloggi occupati abusivamente su un totale di 14mila di proprietà, e vanta 41 miliardi di lire di crediti nei confronti di inquilini morosi, per rimediare ai quali il presidente dichiara: «Incrementeremo le azioni di sollecito, procedendo eventualmente con le azioni in sede legale». L'Iacp palermitano ha poi una situazione debitoria con il Banco di Sicilia che ha dell'incredibile: un'anticipazione di cassa di 9 miliardi concessa nel 1970 si è dilatata fino all'attuale importo di 470 miliardi. Tale cifra dovrebbe conoscere una drastica riduzione a 140 miliardi per un accordo di transazione, ma non può comunque essere pagata, perché la Cassa depositi e prestiti, che dovrebbe concedere uno specifico mutuo all'Iacp per saldare il debito ormai trentennale, chiede alla Regione Siciliana garanzie che non ottiene.

**È costituzionale la norma Ici sul diritto di superficie**

Non è incostituzionale l'art. 3, c. 2, del d.lgs. 504/92, il quale, nella sua formulazione vigente sino al 31.12.'97, prevedeva che per gli immobili concessi in superficie soggetto passivo Ici fosse il conducente con diritto di rivalsa sul superficario. Lo ha stabilito la Corte costituzionale, con sent. 200 del 28.5.'99, rilevando come il legislatore, con tale norma, ha inteso assoggettare all'Ici - e non già escludere dalla stessa, come sostenuto dalla Commissione tributaria provinciale di Genova, che ha sollevato la questione - il titolare del diritto di superficie.

Nella stessa pronuncia la Corte sottolinea come il diritto di superficie tassabile ai fini Ici è da tenersi distinto dalla proprietà superficaria che nasce successivamente alla realizzazione della costruzione. In questa ipotesi, pur esistendo due beni, la costruzione ed il suolo, oggetto di distinti diritti di proprietà, l'Ici sarà dovuta solo dal proprietario superficario del fabbricato, restandone escluso il concedente proprietario del suolo, non essendo quest'ultimo qualificabile né come area fabbricabile né come terreno agricolo.

Deve ricordarsi, sul punto, che a decorrere dall'1.1.98, per effetto di modifica legislativa, la nuova versione dell'art. 3 prevede il titolare di diritto di superficie fra i soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili, con la conseguenza di far ricadere direttamente (e non in seguito a rivalsa del concedente) sullo stesso il peso del tributo anche nel periodo che va dalla costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, fino a quella di utilizzo del fabbricato.

## ATTENZIONE

### Circolare delle Finanze sulla nuova legge per le locazioni

È stata emanata dal Ministero delle Finanze la circolare (150/E del 7.7.'99) illustrativa delle norme tributarie della legge di riforma delle locazioni abitative, nonché della disposizione, contenuta nell'art. 18 della l. 133/99 (cosiddetto collegato fiscale, su cui si veda Cn giugno '99), relativa all'innalzamento per il '99 della deduzione Irpef per la prima casa.

Per quanto concerne le riduzioni fiscali per i contratti concordati (art. 8, commi 1-4, l. 431/98), le affermazioni di qualche interesse sono essenzialmente le seguenti.

- Viene riconosciuta l'applicabilità della riduzione del 30% del reddito imponibile per le imposte dirette anche alle fattispecie per le quali il reddito sia costituito dalla rendita catastale dell'immobile (e non dal canone di locazione, qualora quest'ultimo, ridotto del 15%, sia inferiore alla rendita).
- Viene confermato che, come sin da principio sostenuto dalla Confedilizia, in caso di aumento del numero di beneficiari delle agevolazioni fiscali per effetto di delibera Cipe, sarà corrispondentemente ridotta la sola agevolazione per l'imposta di registro.
- Viene detto che la riduzione del 30% del reddito imponibile si applica anche agli immobili delle imprese, qualora essi non costituiscano beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (con la conseguenza, omissa nella circolare, della possibilità di applicare la norma sia ai fini Irpef, sia ai fini Irpeg).

Un maggiore approfondimento viene riservato ad un'altra disposizione di natura fiscale presente nella legge 431/98: quella (art. 8, c. 5) che ha stabilito che i redditi derivanti da contratti di locazione ad uso abitativo non concorrono alla formazione del reddito dal momento della conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità. Sul punto, le affermazioni di rilievo - in parte anticipate nelle istruzioni ai modelli di dichiarazione dei redditi - sono le seguenti.

- La conclusione del procedimento di convalida di sfratto si realizza sia se l'intimato non compare ovvero, pur comparso, non si oppone, sia in caso di opposizione dell'intimato, posto che in quest'ultima ipotesi, pur avendo inizio un procedimento ordinario, quello sommario può ritenersi concluso.
- La norma si applica a partire dalle dichiarazioni dei redditi presentate nel '99 per i redditi del '98, sempreché i procedimenti di convalida di sfratto si siano conclusi nel periodo d'imposta in corso al 30.12.'98.
- "Resta fermo in ogni caso l'obbligo di assoggettare a tassazione le unità immobiliari sulla base della rendita catastale". L'interpretazione del Ministero, già presente nelle istruzioni ai modelli di dichiarazione, trova la Confedilizia fermamente contraria (cfr. Cn aprile e maggio '99), con l'autorevole conforto del parere dell'Assonime (cfr. Cn luglio '99). La novità legislativa consiste proprio nella deroga al criterio generale di imputazione dei redditi fondiari, e quindi nessuna forma di imposizione diretta deve colpire gli immobili in questione.
- Coerentemente con l'affermazione di cui al punto precedente, le Finanze sostengono che il credito d'imposta spettante per il tributo versato sui canoni scaduti e non percepiti si calcoli sottraendo dal reddito complessivo l'importo dei canoni non percepiti ed imputando la rendita catastale, per poi rideterminare le imposte dovute; la differenza fra le imposte pagate e quelle risultanti dal calcolo costituirebbe il credito d'imposta. Anche in questo caso, non si rinvengono nella legge elementi che possano negare l'intento della norma di consentire al proprietario di recuperare l'intero ammontare delle imposte versate.
- Il credito di imposta può essere calcolato con riferimento alle dichiarazioni presentate negli anni precedenti, con applicazione del termine di prescrizione ordinaria di 10 anni.
- Se i canoni per i quali si è ottenuto il credito di imposta vengono successivamente riscossi il maggior credito deve essere dichiarato tra i redditi soggetti a tassazione separata, salva l'opzione per la tassazione ordinaria.
- In alternativa all'utilizzo in dichiarazione dei redditi del credito d'imposta, il contribuente può, nel termine di prescrizione di 10 anni, presentare apposita istanza di rimborso.

Per quanto riguarda l'art. 18 della l. 133/99, la circolare (in gran parte semplicemente ripetitiva della legge) si limita a dare conto della norma contenuta nei commi 4-7 dell'art. 18, ed in particolare del comma 7, che ha disposto l'innalzamento da 1.100.000 lire a 1.400.000 lire, per il periodo d'imposta '99, della deduzione dal reddito ai fini Irpef prevista per gli immobili adibiti ad abitazione principale.

## INTERNET

### Gli immobili del Demanio in vendita

Il ministero delle Finanze mette su Internet gli immobili demaniali in dismissione.

L'elenco dettagliato dei beni in vendita, terreni o fabbricati, è infatti disponibile sul sito: [www.finanze.it](http://www.finanze.it). La consultazione può avvenire per Regione o per tipologia. Selezionando il singolo immobile si può accedere alla scheda informativa, contenente i dati catastali, le informazioni circa lo stato del bene, la destinazione urbanistica, i termini per la procedura di vendita (asta o trattativa privata), la scadenza per l'offerta e le modalità per visionare l'immobile. Ulteriori informazioni si possono richiedere, telefonicamente, al funzionario incaricato di seguire la vendita.

Nell'elenco degli immobili che vengono offerti figurano anche bunker, case del fascio, caserme e una stazione di pompaggio dell'acquedotto.

**Pubblicità - Ministeri.** Nel 1989 i ministeri avevano fatto pubblicare, ovviamente a pagamento, inserti pubblicitari per 32 miliardi. Nel 1996 tale cifra è arrivata a circa 223 miliardi. I ministeri che hanno destinato a tale scopo più risorse sono quello delle Finanze, che da solo ha speso quasi 89 miliardi, e la presidenza del Consiglio con 61 miliardi.

Raffaale Costa

## CURIOSITÀ

### Abbonamento al calcio, sconto sull'affitto

Secondino Calisti, patron del Pavia calcio ed operatore del settore immobiliare (è proprietario di un considerevole numero di immobili nella sua città), ha avuto un'idea singolare.

Ha scritto a tutti i suoi inquilini formulando questa proposta: abbonatevi allo stadio per le partite in casa, e vi abbonerò l'aggiornamento Istat. "Per l'inquilino di un appartamento può essere una cifra modica - ha dichiarato Calisti - ma per chi paga l'affitto di due o tre capannoni si tratta di un bell'affare".

## UN PO' DI DATI

COMUNI	TARSU				ICI			
	1994	1995	1996	1997	1994	1995	1996	1997
TORINO	107.806	122.596	149.833	151.615	473.138	479.477	484.800	496.620
MILANO	266.912	267.985	278.082	274.234	520.149	523.840	524.170	539.160
VENEZIA	160.615	198.984	285.703	277.188	420.853	392.016	391.426	443.728
VERONA	143.361	144.155	148.669	164.604	426.556	435.131	441.421	464.289
GENOVA	158.741	162.267	177.719	186.105	463.337	453.761	454.046	458.529
BOLOGNA	202.861	187.442	209.763	199.023	450.074	453.112	586.333	607.600
FIRENZE	200.598	188.382	202.868	196.720	461.831	545.451	521.414	573.103
ROMA	156.478	170.575	187.216	188.788	515.701	519.063	520.619	579.140
BARI	136.844	140.943	155.575	134.887	348.574	339.093	315.504	332.987
PALERMO	87.831	100.789	98.883	125.031	134.614	135.448	136.423	138.843

Gettito *pro capite* della Tarsu e dell'Ici per alcuni grandi Comuni.  
Elaborazione Confedilizia su dati della Corte dei conti

## Ascensori: tutto sulle nuove norme per i controlli

Nuove disposizioni in tema di ascensori sono dettate dal dpr 30.4.'99, n. 162, costituente il regolamento per l'attuazione della direttiva 95/16/Ce sugli ascensori (cfr. Cn giu. '99). Prima della commercializzazione ogni ascensore dev'essere costruito, installato e provato secondo precise procedure: sono previsti controlli a campione da parte dei Ministeri dell'Industria e del Lavoro. Non sono più necessarie le licenze d'impianto e di esercizio e, una volta installato l'ascensore, sarà l'installatore che, apponendovi la marcatura Ce (unitamente al numero identificativo dell'Organismo notificato che ha eseguito l'esame finale e svolge la sorveglianza sul sistema di qualità dell'installatore) e fornendo la dichiarazione di conformità, renderà possibile l'utilizzazione dell'impianto.

Da questo momento scattano gli obblighi per i proprietari (e - deve intendersi - per gli amministratori, nei casi di condominio) che, entro dieci giorni dalla data della dichiarazione di conformità, rilasciata dall'installatore, devono comunicare al Comune, nel quale è ubicato l'ascensore, la messa in esercizio indicando l'indirizzo dello stabile dove è installato l'impianto, la velocità, la portata, la corsa, il numero di fermate ed il tipo di funzionamento, il nominativo dell'installatore dell'ascensore, l'intestazione della ditta - abilitata ai sensi della legge 46/90 - cui il proprietario ha affidato la manutenzione dell'impianto nonché il soggetto incaricato di effettuare le ispezioni periodiche, che abbia accettato l'incarico. A tale comunicazione va allegata copia della dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore. L'ufficio competente del Comune assegna entro 30 giorni, comunicandolo al proprietario, il numero di matricola e dandone contestuale notizia al soggetto scelto incaricato delle verifiche periodiche. Tali verifiche riguardano tutti gli ascensori, anche quelli già in esercizio. Al proprietario è data la possibilità di scegliere - fra l'Usl, l'Arpa (Agenzia regionale protezione ambiente), l'Ispettorato del Lavoro e Organismi privati di certificazione notificati - il soggetto che accetti l'incarico di effettuare, ogni due anni, le verifiche periodiche, con spese a carico del proprietario stesso.

Le operazioni di verifica periodica sono dirette ad accertare se le parti, dalle quali dipende la sicurezza di esercizio dell'impianto, sono in condizioni di efficienza e se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente. Al termine della verifica, il soggetto che l'ha eseguita rilascia al proprietario ed alla ditta di manutenzione il verbale relativo. Se la verifica dà esito negativo, ne dà comunicazione al competente ufficio co-

munale per i provvedimenti conseguenti, fra i quali il fermo dell'impianto sino alla data della verifica straordinaria con esito positivo. È previsto infatti che, oltre alle verifiche periodiche biennali, si debbano eseguire verifiche straordinarie nei seguenti casi: se, come detto, la visita periodica abbia dato esito negativo; se si siano verificati incidenti di notevole importanza; se si siano apportate modifiche costruttive non rientranti nell'ordinaria o straordinaria manutenzione (quali il cambio della velocità, della portata, della corsa, del tipo di azionamento o la sostituzione del macchinario, della cabina, del quadro elettrico, del gruppo cilindro-pistone, delle porte, delle difese del vano e di altri componenti principali).

Molta importanza viene data alla manutenzione periodica semestrale, per la quale il proprietario deve indicare una persona munita di certificato di abilitazione o una ditta specializzata che provveda alle verifiche e riparazioni e che, qualora rilevi un pericolo in atto, deve fermare l'impianto fino a quando esso non sia stato riparato, informandone tempestivamente il proprietario, il soggetto incaricato alle verifiche periodiche ed il Comune per l'adozione degli eventuali provvedimenti di competenza.

I verbali delle verifiche sia periodiche sia straordinarie e degli esiti della manutenzione sono annotati o conservati in un apposito libretto che conterrà copia della dichiarazione di conformità, delle comunicazioni del proprietario al Comune nonché copia dell'assegnazione del numero di matricola. Il libretto deve essere reso disponibile all'atto delle verifiche o in caso di controllo.

In ogni cabina devono essere esposte, a cura del proprietario, le av-

vertenze per l'uso ed una targa recante l'indicazione del soggetto incaricato di effettuare le verifiche periodiche, dell'installatore, del numero di fabbricazione e del numero di matricola nonché della portata complessiva in chilogrammi e del numero massimo di persone.

Sono previste nuove misure tecniche, per i nuovi impianti, fra le quali l'installazione di un telefono collegato ad un centro di pronto intervento 24 ore su 24, un dispositivo che impedisca la partenza in caso di sovraccarico e soluzioni più rigide per evitare la chiusura delle porte durante il transito delle persone.

Il regolamento porta un sospiro di sollievo per proprietari ed installatori di ascensori già installati e sprovvisti di licenza di esercizio perché l'Ispesl o l'Ispettorato del Lavoro non hanno ancora eseguito il collaudo. Consapevole dell'arretrato accumulatosi (circa 60mila impianti non collaudati) il legislatore ha previsto un anno di tempo (fino al 25.6.2000) per metterli in esercizio. È sufficiente che il proprietario trasmetta al competente ufficio comunale l'esito positivo del collaudo effettuato - secondo le vecchie regole, si noti bene - da uno dei soggetti scelti dal proprietario fra Ispesl, Ispettorato del lavoro, Organismi di certificazione, installatori con sistema di qualità certificato o in mancanza con autocertificazione corredata da perizia giurata di un ingegnere iscritto all'albo. Nel caso non si avvalga del collaudo da parte dell'Ispesl o dell'Ispettorato del Lavoro, il proprietario dovrà trasmettere copia del collaudo stesso all'organismo già competente per il collaudo di primo impianto.

Michele Vigne, Responsabile Gruppo di lavoro tecnico Confedilizia

## Una circolare ripetitiva, inutile e sbagliata

Una dettagliata serie di critiche alle manchevolezze della circolare 150/E del Ministero delle Finanze (illustrata in questo stesso numero di Cn), interpretativa (in realtà, in gran parte meramente ripetitiva) della l. 431/'98, è compiuta dall'on. Tommaso Foti (An) in un'interrogazione rivolta al ministro Visco.

Il parlamentare rileva che "la mancata emanazione di una puntuale circolare può seriamente compromettere il raggiungimento degli obiettivi" della riforma delle locazioni; lamenta la mancata elencazione nominativa dei Comuni nei quali si possono godere le agevolazioni fiscali; nota che la circolare erroneamente asserisce che i Comuni possono abbattere l'Ici per agevolare la stipula di contratti laddove la legge sostiene invece che l'abbattimento è mirato a favorire gli accordi fra organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato. L'on. Foti contesta poi l'interpretazione, data dalla circolare, secondo la quale in caso di mancato pagamento dei canoni si deve pagare l'imposta calcolata sulla rendita catastale, laddove la Commissione Lavori pubblici della Camera (in cui l'interrogante è capogruppo) ha respinto una proposta tesa a inserire nella legge propria una norma che prevedeva la tassazione nel senso dato dall'interpretazione ministeriale.

## PORTIERI

### Importi indennità di vacanza contrattuale

Sono in corso le trattative tra la Confedilizia (in rappresentanza dell'intera proprietà edilizia) ed i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs-Uil, per il rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, scaduto il 31.12.'98.

Nel periodo che precede il rinnovo è prevista la corresponsione ai lavoratori (portieri, addetti alle pulizie ecc.) di una "indennità di vacanza contrattuale". Tale elemento provvisorio della retribuzione, ai sensi dell'art. 96 del contratto, è pari, dopo tre mesi dalla scadenza del contratto (vale a dire dal 1°.4.'99), al 30% del tasso di inflazione programmato (applicato alla paga o allo stipendio base e all'indennità di contingenza), mentre sale al 50% dopo sei mesi (cioè dal 1°.7.'99).

Gli importi da corrispondere in applicazione dell'art. 96 sono i seguenti.

Classificazione lavoratori	Indennità dal 1°-4-1999	Indennità dal 1°-7-1999
Portieri lett. A e A1	Lire 6.974 mensili	Lire 11.623 mensili
Portieri lett. B e B1	Lire 6.360 mensili	Lire 10.601 mensili
Operai lett. C	Lire 37 orarie	Lire 62 orarie
Operai lett. D	Lire 43 orarie	Lire 71 orarie
Operai lett. E	Lire 40 orarie	Lire 66 orarie
Impiegati lett. F	Lire 9.203 mensili	Lire 15.338 mensili
Impiegati lett. G	Lire 7.754 mensili	Lire 12.923 mensili

## Il riacquisto della "prima casa" ha il suo codice-tributo

Con la risoluzione del Ministero delle Finanze 125/E del 23.7.'99 è stato istituito il codice-tributo 6602 - Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa - Art. 7, c. 2, L. 448/98.

La fonte normativa è per l'appunto l'art. 7, commi 1 e 2, della l. 23.12.1998, n. 448 (collegato alla finanziaria '99), che ha previsto che ai contribuenti che acquisiscono, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale hanno fruito dell'aliquota agevolata per l'imposta di registro o l'Iva sulla "prima casa", un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni per il godimento del regime di favore, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato (cfr. Cn gen. '99).

In particolare, è prevista la possibilità di utilizzare il credito in compensazione, ai sensi del d. lgs. 9 luglio 1997, n. 241. In tal caso, in sede di versamento unitario del credito d'imposta, il nuovo codice-tributo dovrà essere esposto nella colonna "importi e crediti compensati" del mod. F24, con l'indicazione, come periodo di riferimento, dell'anno in cui è sorto il credito, nella forma AAAA.

Come chiarito dal Ministero delle Finanze in una risposta fornita nel corso di un Forum del *Sole 24 ore*, se il contribuente ha solo parzialmente compensato il credito con le imposte a debito di *Unico 99*, può utilizzare il credito residuo in compensazione "orizzontale" (con altre imposte e contributi) di successivi versamenti, avvalendosi del nuovo codice-tributo.

## Sul 41% in porto 380 mila istanze

Sono 380.870 le richieste inoltrate ai centri di servizio delle Finanze per ottenere gli sconti fiscali sui lavori di ristrutturazione edilizia, la cui concessione è ammessa fino alla fine del 1999. Lo ha reso noto il dipartimento delle entrate del dicastero delle Finanze che ha diffuso i dati aggiornati al 31 luglio. Il maggior numero di richieste per ottenere l'agevolazione, ossia la detrazione dall'Irpef del 41% delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, è arrivato dalla Lombardia con 75.720 comunicazioni, pari al 19,9. Seguono l'Emilia Romagna, con 60 mila comunicazioni (15,8%) e il Piemonte, con il 10% delle richieste (38.112 comunicazioni).

I dati, scomposti per grandi aree geografiche, attribuiscono al Nord la maggior parte delle richieste di detrazione, con il 69%; quindi il Centro con il 19,8%; Sud e isole con l'11,2.

## L'ALTERNATIVA

### E riparte la corsa al «matton» Il capannone può fruttare il 9%

**La Borsa vi sembra troppo rischiosa e volatile? Avete archiviato i Bot tra l'antiquariato? Ebbene, il calo dei tassi sembra far tornare competitivo il «vecchio» mattone. «In effetti, le aspettative sono favorevoli fino a fine anno e per tutto l'inverno — dice Mario Breglia, direttore di Scenari immobiliari —. Le compravendite sono aumentate. Senza tuttavia effetti sui prezzi». Diversamente dal passato, non è comunque sulla rivalutazione, sulle plusvalenze, che conviene puntare oggi. Bensi sugli affitti. Un appartamento può rendere in termini lordi il 4,5% l'anno. Ma più delle abitazioni possono uffici, negozi, capannoni industriali. Per i primi i rendimenti lordi sono oggi al 6,2% ed è previsto aumentino al 6,7%. Negozi e centri commerciali sono all'8% circa. I capannoni infine «viaggiano» intorno al 9%. Il triplo dei Bot.**



## IL CASO

### Il Tar del Lazio boccia la decisione del comune di Firenze Abolita la tassa sul panorama

**ROMA — La «tassa sul panorama» non va pagata. Lo ha deciso il Tar del Lazio annullando una decisione del Comune di Firenze contro la quale aveva fatto ricorso la Confedilizia. Il Comune aveva stabilito di chiedere un risarcimento per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo e di applicarla anche a carico di quei proprietari che pure avevano chiesto il condono edilizio: l'indennità si assommava quindi agli oneri relativi al condono stesso, sottolineano alla Confedilizia. Accogliendo il ricorso il Tar ha annullato sia il decreto del ministero per i Beni Culturali che aveva determinato parametri e modalità per l'indennità risarcitoria, sia la delibera del comune di Firenze che ne aveva fatto applicazione. «I provvedimenti — spiega una nota — sono stati ritenuti illegittimi in quanto prevedevano di applicare la tassa sul panorama anche quando non sussistesse alcun danno ambientale. Il provvedimento è immediatamente operativo».**

## RECENSIONI

### Diritto bancario

Ranieri Razzante, *La normativa antiriciclaggio in Italia*, prefazione di Costantino Lauria, Giappichelli ed., pp. XIV + 220, lire 36.000

Commento (nella prima parte) e legislazione (nella seconda) in tema di antiriciclaggio, con i provvedimenti delle Autorità sovranazionali e di quelle italiane di settore.

### Diritto tributario

Enrico De Mita, *Principi di diritto tributario*, Giuffrè ed., pp. XXIV + 514, lire 52.000

Un'ampia introduzione, concepita come manuale universitario ma utile agli operatori che hanno a che fare con il fisco, al diritto tributario, dai fondamenti costituzionali dell'imposta alle imposte sui redditi, dalle imposte indirette alle sanzioni, dal processo all'Irap.

### Economia

Alejandro A. Chafuen, *Cristiani per la libertà. Radici cattoliche dell'economia di mercato*, introduzione di Dario Antiseri, Liberilibri ed., corso Cavour 33/A, Macerata, pp. XXVI + 212, lire 28.000

Un volume decisamente controcorrente che dimostra, con abbondanza di riferimenti e citazioni, come la dottrina classica dell'economia di mercato trovi analogie, riferimenti, svolamenti nell'analisi economica svolta dagli autori della Scolastica tarda.

### Edilizia

Aldo Fiale, *Concessione, Autorizzazione gratuita e Denuncia di inizio attività*, Finanze & Lavoro-Esselibri ed., via F. Russo 33, Napoli, pp. 332, lire 28.000

Le opere, la procedura e la documentazione prescritta relativamente alla disciplina degli interventi edilizi, con schemi, tabelle, casistica giurisprudenziale, modelli e formule.

### Imposte e tasse

*Imposta comunale sugli immobili*. I.C.I., Seac ed., via Solteri 74, Trento, pp. 190, lire 22.000

Un manuale pratico sulla più odiata delle imposte: che cos'è l'Ici, come la si determina, chi la paga, come la si deve dichiarare, come versarla: il tutto, con abbondanza di esempi.

### Politica

Bruno Vespa, *Il superpresidente*, Rai-Eri Mondadori ed., pp. 214, lire 25.000

Retrosceca, incontri, pettegolezzi, cronache dall'interno del Palazzo a proposito dell'elezione di Ciampi: come e perché è nata la candidatura al Quirinale, in che modo si è sviluppata, perché ha prevalso con tanta apparente facilità.

## Per gli sfratti, ora tocca ai proprietari. Un apposito vademecum

Il 27 luglio è scaduto per gli inquilini il termine per presentare le istanze di rinvio degli sfratti. Ora, tocca ai proprietari fare le loro "mosse". E la loro organizzazione, la Confedilizia, ha preparato un apposito "vademecum" di istruzioni e consigli.

Ricevuta la notifica di copia dell'istanza di rinvio depositata dall'inquilino (istanza che sospende di per sé lo sfratto fino ad una decisione del giudice), il proprietario deve a sua volta presentare in Tribunale - eventualmente, dopo aver prima presa visione dei documenti prodotti dal conduttore - una memoria a sostegno delle sue ragioni (anni di attesa dello sfratto, necessità, presentazione dell'istanza ad opera di non avente diritto, reddito dell'inquilino o sua disponibilità di altre case ecc.) e questo, entro 10 giorni dalla notifica dell'istanza dell'inquilino. Il termine di 10 giorni non è comunque perentorio: presentando la sua memoria in ritardo, il proprietario corre solo il rischio (peraltro più teorico che pratico, perlomeno in questo momento) che il Tribunale decida senza conoscere le sue ragioni. Infatti, la legge prevede che il giudice può convocare le parti per sentirle personalmente, ma solo se crede: può anche decidere esclusivamente sulla base degli scritti presentati e dei documenti allegati. Quanto a questi ultimi il proprietario può produrre quelli che ritiene necessari mentre l'inquilino aveva invece l'obbligo di produrre - oltre che una copia del titolo esecutivo - le "attestazioni" relative al reddito suo e dei componenti la sua famiglia.

Le memorie dei proprietari (unitamente ai relativi documenti) sono esenti da bollo. Sono invece dovuti i diritti di cancelleria. In merito, tempestive - sottolinea la Confedilizia - sono state le istruzioni del Ministero della Giustizia alle Cancellerie.

A parere dell'Ufficio legale della Confedilizia, le memorie difensive possono essere presentate senza bisogno di avvocato. Ne deriva che non si applica a questi adempimenti la normativa che stabilisce la sospensione - letteralmente - dei "termini processuali" (legge n. 742/69). La Confedilizia - data la complessità della materia - consiglia comunque di rivolgersi ad una delle sue 191 Associazioni territoriali, ove i proprietari (anche tramite i consulenti legali delle Associazioni medesime) potranno avere ogni utile informativa ed assistenza.

### La procedura in Tribunale

#### - Comparizione avanti il Tribunale

Sull'istanza di rinvio dello sfratto presentata dall'inquilino, il Tribunale in composizione monocratica può decidere (e per la decisione non è fissato alcun termine) sulla base degli scritti presentati così come può disporre la comparizione personale degli interessati per interrogarli ed ascoltarli.

#### - Cosa deve valutare il giudice

Le circostanze di fatto relative anche alla situazione economica delle parti (esaminata comparativamente, in relazione a circostanze sopravvenute al provvedimento di rilascio), le ragioni della decisione, il tempo trascorso dalla data in cui il provvedimento di rilascio è divenuto esecutivo.

#### - Come ci si oppone alla decisione del giudice

Contro il decreto del giudice sia l'inquilino che il locatore possono ricorrere al Tribunale in composizione collegiale. Non esiste termine di decadenza per il ricorso.

Il Tribunale fissa la comparizione delle parti avanti a sé, istruisce la causa (possono essere presentati anche nuovi documenti) e decide poi con sentenza, ricorribile solo per Cassazione.

Il Tribunale non può sospendere l'esecuzione.

#### - Niente imposta di bollo né di registro

Come le istanze degli inquilini e le memorie dei proprietari, anche i procedimenti di opposizione ai provvedimenti dei giudici sulle istanze degli inquilini sono esenti dalle imposte di bollo e di registro. Sono invece dovuti i diritti di cancelleria.

#### - Occorre l'avvocato

A differenza dalle istanze di rinvio degli inquilini e dalle memorie dei proprietari, per opporsi al decreto del giudice occorre l'avvocato, trattandosi di procedimento in senso tecnico.

## TERREMOTO

### Umbria e Marche: quando sono sospese le locazioni

Nuove disposizioni in tema di terremoto in Umbria e Marche sono state approvate col d.l. 132/99, convertito dalla l. 226/99. Fra l'altro si prevede che i contratti di locazione relativi ad immobili adibiti ad abitazione principale o agli usi di cui all'art. 27 della l. 392/78, siti in Comuni umbri o marchigiani e che devono essere lasciati temporaneamente liberi per interventi strutturali conseguenti ai danni provocati dal terremoto, sono sospesi e riprendono efficacia, col medesimo conduttore, dal momento del completo ripristino dell'agibilità dell'edificio. Il canone può essere rivalutato ad un tasso non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato in opere e lavori effettuati, dedotti indennità e contributi percepiti o percipiendi dal locatore.

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

## SOVRIMPOSTA PROVINCIALE RIFIUTI

**Italia Oggi**  
QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO www.italioggi.it

• Nuova serie - Anno 2 - Numero 158 - L. 1.700 (euro 0,88) - Spedizione in a.p. 45%, art. 2, comma 20/b, legge 662/96 - Filiale di Milano - Venerdì 20 Agosto 1999

**La Confedilizia denuncia l'aumento della pressione fiscale sulla casa**

**Eco-tassa più cara**

I due terzi delle province italiane applicano la sovrimposta sui rifiuti con l'aliquota massima del 5%. In sei anni la media è passata dal 3 al 4,29%

Il punto

di MARIA PIZZOLI

Tassa provinciale dei rifiuti sempre più salata. Secondo

Italia Oggi del 20/8 ha dedicato la sua prima pagina alla denuncia della Confedilizia

**Da un'indagine della Confedilizia spunta l'ennesimo soprasso ai danni delle province settentrionali**

**Nord spremuto sui rifiuti**

La tassa sulla spazzatura è sempre più salata: record nel '99

**Pensioni, il buco Inps nasce al Sud**

La Lombardia copre con i contributi il 96,5% delle uscite; la Calabria il 29,1%

LA PREVIDENZA PER REGIONI

REGIONE	Contributi (Miliardi)	Uscite (Miliardi)	Quoziente (Uscite/Contributi)
Lombardia	11.888.000	11.400.000	95,9
Emilia Romagna	11.000.000	10.600.000	96,4
Marche	11.000.000	10.600.000	96,4
Umbria	11.000.000	10.600.000	96,4
Calabria	11.000.000	3.200.000	29,1

da la Padania del 20/8



Volume dell'Unioncamere sull'arbitrato delle Camere di Commercio. Contiene anche l'elenco delle Camere arbitrali



Utile guida pratica, con - anche - consigli ed opportunità



Atti della Giornata di studi tenuta a Roma il 10.12.98

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

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### I contratti agevolati convengono, altro che... Lo sconcio del blocco degli sfratti e l'accordo Ulivo-Polo Com'è difficile pagare l'Ici (e qualcuno vuole il "libretto casa"...)

Gilberto Bernasconi, da Lugano (Svizzera), scrive in questi termini al *Corriere della sera* del 29/6: «Possiedo da molti anni un negozio a Milano. Ho letto che in vista dell'Anno Santo si vorrebbero bloccare gli sfratti nel settore commerciale a Roma: mi auguro che non si pensi a un blocco esteso a tutta l'Italia, anche perché le tasse sugli immobili da voi sono così pesanti da far apparire lievi quelle di qui».

Al *Giornale* (27/6) così scrive Bruna Redaelli, di Barlassina (Milano): «Per quanto riguarda l'Ici di quest'anno vorrei sottolineare il fatto che non ho letto su alcun quotidiano, tra le proteste di questa esosa tassa, il fatto che le tre città toscane Carrara, Massa e Livorno hanno applicato, caso forse unico in Italia, l'aliquota del 9% con l'incremento, almeno a Carrara, del 3% per la seconda casa. Ici-Irpef e Patrimoniale per le tasse universitarie hanno creato un tale aumento di tasse da costituire per il proprietario di un immobile un affitto fisso da pagare al fisco».

*Italia Oggi* (6/7) pubblica questa lettera di Massimo Panchieri, di Capalbio: «Pagare l'Ici è forse un privilegio? Quest'idea paradossale mi viene se penso a quante difficoltà incontro quest'anno per assolvere al mio dovere di contribuente. Delibere introvabili, regolamenti sconosciuti, dubbio persino sul bollettino da utilizzare. Io, poi, esagero: ho ben due case in due diverse città. Quindi, doppia fatica. Va bene, comuni, se proprio insistete, non pago!».

*Il Giorno* del 7/7 ospita ("lettera firmata") la protesta di una pensionata: «Approfitto del suo periodico per dire la mia sull'Ici. Ho 68 anni e mi hanno rifiutato la pensione di anzianità, perché quella di mio marito è di circa 1.600.000 e supera il tetto di L. 17.000.000, come se vivere a Milano con questa cifra sia una cosa facile! Facendo enormi sacrifici sono proprietaria di una casa di due locali, credendo, con ciò, di vivere una vecchiaia con meno problemi! Invece mi tocca pagare l'Ici: le pare giusta questa legge? Le sarei veramente grata se vorrà pubblicare questa lettera per denunciare questa mia situazione!».

Com'è difficile pagare l'Ici. Con questo titolo *Repubblica* (8/7) pubblica questa lettera di Carlo Querci di Savona: «Ho pagato l'Ici e la tassa per la camera di commercio. Entrambe queste tasse possono essere pagate esclusivamente alla posta. L'ufficio postale ignora l'uso di bancomat, carte di credito o assegni: solo contante. Quindi sono andato in banca a ritirare il contante (coda di 1,25 minuti). Poi sono andato alla posta, ufficio di Vado Ligure: solo 2 sportelli aperti, mentre altri 2 o 3 impiegati si occupano di altre faccende. Nessun impiegato porta il cartellino col nome, il direttore si rifiuta di aprire altri sportelli. Coda n. 2, altri 30 minuti. Tra spostamenti e code ho impiegato circa due ore, e credo mi sia andata bene. Questo per avere il "privilegio" di pagare le tasse».

#### PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

Francesco Cristofani di Viterbo scrive al *Corriere della sera* (8/7): «Nei Comuni italiani è ricorrente una maggiorazione dell'aliquota impositiva dell'Ici per i locali sfitti. Questo aggravio può essere, forse, comprensibile nei Comuni che presentano carenze, ma non lo è certo in quelle città come la mia nelle quali una edificazione selvaggia e la diffusione della grande distribuzione hanno reso liberi e vuoti moltissimi appartamenti e locali commerciali che i proprietari cercano invano di vendere o di affittare».

Perché D'Alema perde voti? Troppe tasse sulla casa. Così sostiene su *La nazione* (29/7) Florio Colomeiciuc di Pistoia: «Intorno alla casa degli italiani, costruita con grandi sacrifici, e mantenuta sottraendo più di un quarto delle risorse familiari a vantaggio del pubblico interesse, c'è un continuo mulinello di tasse, balzelli e adempimenti a non finire. Questo governo progressista e popolare non la smette di spaventare ancora di più i piccoli proprietari. Ora annuncia di tassare anche i muri, sicché tanta gente pensa di liberarsi da un peso insostenibile per tornare in affitto prima che le "autonomie comunali" inventino un nuovo balzello sulle travi e sui tetti. Massimo D'Alema, politico intelligente e determinato, non ha sospettato che la perdita di voti del centro-sinistra sia dipesa anche da questo profondo malessere?».

Lettera da Forte dei Marmi. Francesco Maschietto scrive a *24 ore* (3/8): «Non appena scaduta la sospensione degli sfratti, i sindacati inquilini hanno subito chiesto una proroga. M'hanno detto alla Confedilizia di Viareggio che la nostra organizzazione si è opposta e che il Governo s'è rifiutato di concederla. Fin quando terrà duro? Ma questa immaturità dei sindacati inquilini mi fa paura e io ho un appartamento da affittare ma non so se fidarmi di questo governo. Se si mette già in discussione una legge di sei mesi fa, chissà cosa potrà capitare coll'andar del tempo. Si ritornerà ancora alle solite proroghe degli ultimi decenni?».

Luca Avesani di Brescia difende la seconda casa sul *Giornale* (5/8): «Non ho ancora trovato un partito disposto a battersi per correggere macroscopiche ingiustizie sulle seconde case. Tutti (Stato, enti locali, società per le utenze - luce, telefono -, ditte ecc.) ne approfittano e prelevano a man bassa su di esse, razziano il più possibile. Vergogna! Lo Stato aumenta l'Irpef di 1/3 e l'Iva del 150% sugli acquisti. Gli enti locali applicano l'indice Ici al massimo e la tassa sui rifiuti per tutto l'anno anche se l'abitazione è usata per un mese. Enel e Telecom, pur essendo società private per azioni, maggiorano l'abbonamento e le tariffe».

*La Padania* del 15-16/8 pubblica questa lettera di L.M. di Verona: «Non m'intendo assolutamente di politica, perciò scusate la mia ignoranza. Leggo sul giornale che i Comuni dicono di abbassare la quota Ici o i continui controlli, non potete fare qualcosa per abolire questa rapina? Perché è questo il nome giusto dell'Ici. Non è che uno si sveglia la mattina e decide "oggi sono proprietario" e di punto in bianco, gratis, si ritrova una o due case. Si spendono centinaia di milioni per comperarsi una casa, e si pagano già tasse, mutui e casini vari per costruirla. Pensiamo a quegli anziani che hanno lavorato anni per possedere una casa. Ma siamo matti! Finché non viene abolita questa rapina, che nessuno la paghi più. Sapete che reato è questo? Istigazione a sopravvivere. Cosa si può fare? Perché dovrei lavorare per comprarmi un appartamento invece di rimanere in affitto? Sarò un'inquilina in ogni caso. E poi sostengono che il settore edile e immobiliare è in crisi. Se non si abbassano le tasse, l'Italia non avrà mai un incremento. Io penso che bisogna essere proprio idioti per non arrivarci». Il Direttore così risponde: «Brava lei! Cosa vorrebbe? Forse che le migliaia di parassiti statali vadano a delinquere per guadagnarsi di che vivere perché lei, da un giorno all'altro, decide che l'Ici è uno scandalo e non paga più loro lo stipendio? Vuole forse che vadano a ingrossare le fila dei finti invalidi o peggio, della mala-

vita organizzata? Si metta di buzzo buono, cara signora, e seguiti a pagare l'Ici, l'Iva, l'Iciap, l'Irpef, le gabelle sulla pensione, le tasse sui balzelli, gli acquatici e i vassallatici, da brava cittadina. Se no, come potrebbe un commesso di ultim'ordine della Camera dei Deputati portare a casa i suoi cinque, sei, sette milioni al mese e dar così di che vivere dignitosamente alla sua prole? Come potrebbero i militi della Guardia di Finanza esercitare i loro controlli a mitra spianato sulle aziende di quegli evasori fiscali degli imprenditori del Nord? Come potrebbero insomma i servitori fedeli di questo Stato-Nazione adempiere ai loro sacri doveri senza dibattersi nell'indigenza? Certo, è la gloria la loro prima e suprema ricompensa, ma suvvia non vorrà mica farli morire di fame. Ah, qual donna crudele e insensibile!».

Un caso particolare segnala Laura Tossani di Bologna al *Resto del Carlino* (17/8): «Il sindaco Vitali, prima di lasciare la poltrona, ha voluto farci un ultimo regalo portando l'Ici al 9 per mille sulle case sfitte, senza considerare che ci sono casi, come eredità, in discussione da anni: così dietro al guaio, anche la beffa».

Damiano Terni da Arcidosso (Grosseto) scrive a *La nazione* (18/8): «Su ordinanza del sindaco Attilio Marino noi cittadini ci siamo ritrovati costretti a pagare 26.400 lire (che in precedenza erano 33.000 lire, poi ridotte in seguito a "insurrezione popolare") per l'installazione di nuovi numeri civici che noi non abbiamo richiesto assolutamente. Ora io mi chiedo se questa ulteriore tassazione che ci viene imposta dal Comune mediante bollettini postali sia poi del tutto lecita, in quanto questi numeri sono stati affissi in modo sconsiderato a portoni principali, porte di garage, cancelli, insomma a tutti i tipi di entrate anche quelle che non danno sulla strada comunale. Così, per esempio, la mia famiglia si ritrova a dover pagare alla ditta che ci ha fornito le targhette 158.400 lire (più spese postali) perché ne hanno affisse ben 6 (da sottolineare è il fatto che la mia famiglia vive di un solo stipendio di un operaio agricolo). Pertanto vorrei chiederle se per la legge tutto ciò sia giusto dato che a me non pare: infatti siamo già tanto oppressi dall'Erario che non mi sembra molto opportuno spillarci altri soldi per un'opera del tutto inutile, poiché eravamo già forniti di una numerazione civica. Altri sono i problemi che il signor sindaco si dovrebbe preoccupare di risolvere (vedi lavoro, infrastrutture, servizi, ecc.). Cosa mi potrebbe accadere se io non pago questi soldi? Chissà se in Italia ci sono altri sindaci che si preoccupano di dare i "numeri" come fa il nostro?».

Sul *Secolo XIX* del 20/8 questa lettera di Lando De Benedictis di Mantova: «Mi risulta che sia l'Ulivo sia il Polo abbiano votato a favore del blocco degli sfratti commerciali nella città di Roma. Bravi davvero! Che fiducia potremo avere noi piccoli proprietari nella riforma degli affitti che faticosamente sta entrando in vigore solo adesso e che si fonda sulla soppressione del blocco delle esecuzioni di rilascio, se il Parlamento dimostra dal canto suo di non averne alcuna, visto che approva una legge di segno opposto?».

Su *Italia Oggi* del 26/8 questa lettera di Franco Matteucci di Marina di Pietrasanta ancora sul libretto casa: «Ho saputo che c'è una piccola associazione, l'Unione piccola proprietà italiana (Uppi), che è favorevole a far spendere ai proprietari di immobili altri soldi per altri documenti: il libretto di casa. Mi chiedo che razza di associazione della proprietà sia. Oltretutto, tale libretto comporterebbe nuovi obblighi e nuove responsabilità per il proprietario di casa. Sembra che il ministro Micheli ci vada dietro e stia preparando una legge in questo senso. Un'altra stupida spesa a carico di noi piccoli proprietari e a favore di geometri e ingegneri».

Sullo stesso quotidiano (28/8), una lettera di Domenico Bersanti di Forte dei Marmi: «Sono a Forte dei Marmi per un periodo di riposo presso un amico. Mi è capitato di leggere che i contratti di locazione agevolati non convengono ai proprietari, e non è la prima volta che mi capita. Io, invece, mi chiedo come abbiano fatto ad approvare una legge del genere, che paghiamo poi come al solito noi impiegati a stipendio fisso. Un mio amico ha affittato una casa a prezzo quasi di mercato e in più prende gli sconti fiscali dello Stato e del Comune. Altro che non convenire...».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

### Registrazione Tabella oneri accessori e modello contratto "libero"

Si segnala che l'Ufficio del registro di Roma ha (ora) provveduto alla registrazione sia della Tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat sia del Modello di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, c. 1, l. 431/98 concordato sempre tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat (c.d. modello di contratto "libero"). Di entrambi i testi è stata data notizia con circolare del 29.1.'99 a tutte le Associazioni territoriali. La Tabella oneri accessori è anche stata pubblicata su *Cn* di febbraio.

A fini di semplificazione (e, in ogni caso, per risparmiare spese di bollo relative ai contratti di locazione) risulterà quindi pratico e conveniente inserire, nei contratti stessi, una clausola di questo genere: "Per la ripartizione degli oneri accessori a carico rispettivamente del locatore e del conduttore le parti contraenti fanno riferimento ed espresso rinvio a quanto previsto nella Tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, registrata all'Ufficio del registro atti privati di Roma, C/07288, 26 febbraio 1999, che dichiarano di ben conoscere". Tutto questo quando non si voglia fare ricorso alla *Tabella oneri accessori predisposta dalla Confedilizia*, utilizzabile in contratti per i quali non vi sia, da parte del sindacato che eventualmente assista l'inquilino, richiesta esplicita di utilizzo della Tabella concordata in precedenza ricordata. La Tabella Confedilizia va così citata: "Tabella Confedilizia ripartizione oneri accessori tra proprietario e conduttore registrata all'Ufficio del registro atti privati di Roma, C/46286, 22 novembre 1994".

Allo stesso scopo - e cioè sempre per semplificazione e per evitare spese di bollo - potrà non essere necessario travasare nei contratti tutte le clausole del suddetto modello di contratto di locazione "libero", in quanto sarà sufficiente inserire quelle indispensabili e particolari, aggiungendo una clausola finale di questo tipo: "Per tutte le altre pattuizioni e condizioni della locazione le parti contraenti fanno riferimento ed espresso rinvio alle clausole numero... del Modello di contratto di locazione ad uso abitativo concordato tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, registrato all'Ufficio del registro atti privati di Roma, C/07287, 26 febbraio 1999, clausole che dichiarano di ben conoscere".

## NOVITÀ IN LIBRERIA



## RIVISTE



La nuova veste grafica della (ricca di contenuti) rivista FIAIP



Tutto sulla legge sulla privacy. Preziose indicazioni anche per le Associazioni territoriali

## Tributo ecologico: proposta una riforma

Le Province continuano, com'è noto (cfr. da ultimo *Cn lug.* '98), a far lievitare il tributo ecologico di loro spettanza, che è poi null'altro che una sovrattassa sui rifiuti. Alcuni correttivi alle modalità impositive sono proposte dal sen. Piero Milio (Lista Pannella) in un disegno di legge il cui testo è disponibile presso la Sede centrale per chi ne sia interessato.

Si propone che, in caso di mancata adozione della delibera (affidata al Consiglio e non alla Giunta provinciale, come oggi avviene), l'aliquota venga fissata al minimo di legge, così come vuole la legge per l'Ici, anziché restare in vigore l'aliquota deliberata l'anno precedente. Il parlamentare propone altresì che l'ammontare del tributo venga indicato nella comunicazione d'iscrizione a ruolo in maniera esplicita, distintamente dall'ammontare della Tarsu, in modo da consentire al contribuente di avere contezza dell'importo del tributo versato a favore della Provincia.

## CRESME

### Solo il rinnovo edilizio ha il vento in poppa

Il mercato dell'edilizia residenziale di nuova produzione ha registrato - secondo il Cresme - un fortissima diminuzione nell'ultimo quindicennio, fra il 1982 e il '98, passando da 444mila abitazioni completate nel primo anno a 197 mila nell'ultimo di riferimento. I fabbricati sono scesi da 143mila a 46mila, il volume dei fabbricati stessi da 196 a 85,7 milioni di mc.

Forte calo anche nel mercato delle abitazioni mono- e bi-familiari: -13% nel '97, -18% nel '98 e una prevista contrazione dell'8% nel '99. Ciò dipende sia da una mancata disponibilità economica della domanda sia dall'elevato consumo di suolo che la produzione di piccole abitazioni comporta. Infatti i piani urbanistici prevedono sempre più, oggi, possibilità edificatorie riferite a palazzine di almeno 5 alloggi, da inserirsi in aree già urbanizzate o degradate.

Diverse, invece, le prospettive del rinnovo edilizio, il cui mercato ammonta a circa 87mila miliardi di lire (dati '97). Si ritiene che la crescita sia stata del 4,4% nel '98, e che possa ulteriormente svilupparsi (+6,9%) quest'anno, per assestarsi l'anno prossimo. L'aumento di quest'anno è determinato dallo slittamento degli effetti della c.d. agevolazione del 41%, entrata a regime solo a metà '98.

## Nuova legge locazioni, prime decisioni

1

TRIBUNALE DI MILANO - 29 aprile 1999 - Pres. Piombo - Est. Torti - Albarello (avv. Carbonaro) c. Tola (avv. Russi).

La disposizione di legge di cui al comma 6 dell'art. 6 della l. 9 dicembre 1998 n. 431 - secondo la quale, durante i periodi di sospensione dell'esecuzione e comunque fino al rilascio, il conduttore di immobile adibito ad uso abitativo è tenuto solo alla corresponsione di una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto alla cessazione del contratto, al quale si applicano automaticamente ogni anno gli aggiornamenti in misura pari al settantacinque per cento della variazione ISTAT, oltre alla maggiorazione di tale ultimo importo del 20%, con esonero dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c. - si applica retroattivamente e, quindi, anche nei giudizi in corso, in quanto essa ha valore di interpretazione autentica, tesa a chiarire l'ambito di operatività del principio della limitazione del risarcimento danni, in ordine al quale sussistevano interpretazioni giurisprudenziali non uniformi, senza contrastare, peraltro, con la regola di carattere generale di cui al comma 5 dell'art. 14 l. n. 431/98.

Trattandosi di una sorta di indennizzo che si pone fuori del danno da illecito contrattuale che, peraltro, non richiede alcuna prova dell'eventuale pregiudizio economico subito, la forfetizzazione del danno ex art. 1591 c.c. non appare in contrasto con i parametri costituzionali perché le disposizioni dettate dalla l. 9 dicembre 1998 n. 431 sulla sospensione dell'esecuzione e, conseguentemente, sull'ammontare di quanto dovuto dal conduttore, per tale specifico periodo e comunque fino all'effettivo rilascio, si caratterizzano per la loro natura transitoria.

2

PRETURA DI BOLOGNA - 4 maggio 1999 (ord.) - Est. Verardi - Barattini (avv. Spizzica) c. Vedruccio (avv. Morelli).

La disposizione di cui al comma 6 dell'art. 6, l. 9 dicembre 1998 n. 431, sulla limitazione del risarcimento del danno, ha efficacia retroattiva, con il limite tuttavia del giudicato, in quanto è dichiarata espressamente applicabile anche a periodi di sospensione già esauriti e comunque fino all'effettivo rilascio senza, peraltro, trovare ostacolo nella revisione di ultrattività delle norme previgenti che, per i contratti cessati, riguardano solo quelle processuali, per cui va revocata l'ordinanza ammissiva di C.T.U. per l'accertamento del danno effettivo preteso.

3

PRETURA DI NAPOLI - 3 maggio 1999 (ord.) - Est. Suriano - Fiengo c. Triola.

È rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale - sollevata in riferimento agli art. 3, 24 e 42 cost. - dell'art. 6, comma 6 della l. 9 dicembre 1998 n. 431, nella parte in cui esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c., corrisposta la maggiorazione del venti per cento.

4

PRETURA DI FIRENZE - 17 marzo 1998 (ord.) - Est. Palasciano - Nocentino (avv. Chioldi) c. Sileo (avv. Mastelloni).

L'art. 6, comma 6 della l. n. 431/98, sulla quantificazione forfetaria del danno, integra una norma speciale rispetto alla disciplina generale dettata dall'art. 14, comma 5, per cui trova applicazione anche per il passato, atteso che tra le disposizioni espressamente richiamate ve ne sono alcune relative a periodi di sospensione già decorsi, dovendosi, pertanto, dichiarare l'irrelevanza delle richieste istruttorie rivolte unicamente a fornire la prova dell'entità effettiva del danno subito in conseguenza della mancata restituzione dell'immobile.

**Arredi liturgici - Guardia di Finanza.** Il comando generale della Guardia di finanza ha stanziato oltre 100 milioni per arredare una cappella all'interno di una caserma. La «Gazzetta Ufficiale» n. 119 del 24 maggio 1997 riporta il relativo bando di gara per dotare di portaceri, turiboli, acquasantiere, banchi, tovaglie ricamate e altri accessori liturgici il luogo di culto ubicato nel reparto autonomo centrale di Roma. A pregare nella cappella saranno ammessi anche i contribuenti?

Raffaele Costa

## Più computer nelle case

La presenza del personal computer nelle case italiane è raddoppiata in quattro anni passando da una penetrazione del 13,6% del 1995 al 25,4% di quest'anno: cinque milioni di famiglie sui 20,6 milioni complessivi, che nello stesso periodo hanno raddoppiato anche l'acquisto di stampanti (dal 9,3 al 19,5%) e moltiplicato l'acquisto di lettori di Cd-Rom (da 1,7% a 19,1%), dei modem (da 1,6% a 10,4%), degli scanner (che negli ultimi due anni sono entrati nel 5,7% delle famiglie), dei collegamenti a Internet (passati dallo 0,3% al 4,8%).

Dall'indagine condotta su un campione rappresentativo di 5mila famiglie e presentata a Roma da Federcomin, la Federazione nazionale che aggrega le aziende e le associazioni delle comunicazioni e dell'informatica per complessive 900 imprese e oltre 170mila addetti, emerge un Paese che da "fuori gioco", da fanalino di coda tecnologico europeo, sta tornando "in corsa".

**Parlamento (spese di rappresentanza) - Camera dei deputati.** Nel '96 le spese di rappresentanza di Montecitorio sono state di 1 miliardo e 200 milioni. Nel '97 sono salite a 3 miliardi e 784 milioni.

Raffaele Costa

## Senza neutralità fiscale non c'è mercato unico

L'entrata in vigore di cambi fissi, nella prospettiva della moneta unica europea, ha eliminato - quanto meno all'interno degli undici Paesi dell'area dell'euro - il rischio di cambio. A questo punto l'elemento determinante per le scelte degli investitori è dato dal trattamento fiscale che i vari Stati riservano alle diverse forme di risparmio.

Per quanto riguarda l'Italia, l'obiettivo dovrebbe essere quello di rendere indifferente l'investitore all'allocatione del risparmio nelle rendite finanziarie o negli immobili. In parole semplici, pareggiare l'imposizione immobiliare all'imposizione mobiliare. In assenza di tale parificazione, il cosiddetto mercato unico europeo e la globalizzazione medesima restano parole vacue per quel che riguarda gli investimenti italiani. Il mercato italiano rimane zoppo, e lo rimarrà fin quando scegliere l'investimento in case sarà dal Fisco nostrano punito rispetto alla scelta dell'investimento in titolo di Stato, in obbligazioni, in azioni, in francobolli, in quadri o in oro.



## Condono edilizio, vincolo senza età

Non importa che il vincolo ambientale sia successivo all'opera da condonare: la sanatoria può essere concessa solo se esiste il parere positivo dell'ufficio a cui spetta di far rispettare il vincolo. Per sciogliere i dubbi sulla controversa applicazione di una norma del condono edilizio del 1985 è dovuta intervenire l'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato (decisione 20/99). La questione aveva dato origine a ben tre orientamenti da parte delle sezioni semplici di Palazzo Spada.

L'Amministrazione pubblica, a cui più di tutti spetta osservare la legge, "deve - hanno spiegato i giudici - necessariamente tener conto, nel momento in cui provvede, della norma vigente e delle qualificazioni giuridiche che essa impone". Principio che si ritrova nell'articolo '97 della Costituzione e a cui l'articolo 32 non si sottrae. Pertanto, la norma del 1985 va interpretata nel senso che "l'obbligo di pronuncia da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione all'esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca di introduzione del vincolo. E appare altresì evidente che tale valutazione corrisponde all'esigenza di vagliare l'attuale compatibilità, con il vincolo, dei manufatti realizzati abusivamente".

## BIZZARRIE

### Un assessore un po' saccente

I Comuni in molti casi non hanno saputo tenere il loro posto, in occasione delle trattative fra associazioni della proprietà e dell'inquinato condotte a mente della legge 431/98. Ruolo che consisteva solo nel convocare le parti, e basta. Che - semmai - avrebbe dovuto estrinsecarsi nell'unica forma possibile per favorire la locazione: adottare un'aliquota agevolata, sotto il minimo di legge, per le locazioni del cosiddetto secondo canale (come la legge 431 medesima invita a fare). Ma, pur con qualche lodevole eccezione (Asti, Potenza, Piacenza fra i pochi Comuni), gli Enti locali hanno pensato bene di farsi un po' di pubblicità, come se fossero loro a far l'accordo (vedasi la ridondanza con cui la stampa locale ha salutato il ruolo dell'appena insediato assessore bolognese).

C'è chi, poi, ha esagerato, attribuendosi una sorta di funzione di coordinatore, manipolatore, reggitore, sovrintendente delle intese fra proprietà e inquinato. È il caso dell'assessore alle Politiche abitative del Comune di Venezia, Giuseppe Santillo (Rifondazione comunista), noto alle cronache come acceso sostenitore dello spostamento del tetto dell'Ici al 14 per mille (per chiarezza lo ripetiamo in lettere: quattordici per mille). Il Santillo ha ritenuto opportuno inviare una lettera "Alle Organizzazioni firmatarie della Convenzione nazionale" e a due legali dell'Avvocatura civica del Comune di Venezia per convocare le organizzazioni al fine di firmare l'Accordo territoriale.

Gli è però andata male, perché il giorno prima del suo pomposo (e interessato, per farsi un po' di grancassa) incontro, le organizzazioni sottoscrittrici dell'Accordo (fra le quali la Confedilizia) hanno depositato al protocollo generale del Comune il testo dell'Accordo autonomamente raggiunto (dopo trattative condotte nella sede della Confedilizia, si noti, e non sulla scrivania dell'assessore), evitando quindi i lustrini della firma solenne alla presenza del Santillo. Il quale Santillo aveva pensato bene di concludere la sua lettera con questa minaccia: "Essendo tale data (il 22 luglio 1999, n.d.r.) ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della l. 431/98, l'ultimo giorno utile ai fini della sottoscrizione dell'accordo, si sottolinea che, in caso di mancato esito della riunione, il Comune dovrà darne comunicazione al Ministero dei Lavori Pubblici". Il tutto senza neanche mettere i saluti.

Siccome la lettera era appunto inviata anche a due legali del Comune, il Santillo farà bene a farsi informare su "l'ultimo giorno utile ai fini della sottoscrizione dell'accordo", come maldestramente ha scritto. Apprenderà così: 1) che non esiste alcun "ultimo giorno", perché un accordo locale si può sempre stipulare, anche dopo l'emanazione del decreto ministeriale sostitutivo; 2) che, al più, si poteva ritenere che scadesse il termine entro il quale il ministro dei lavori pubblici avrebbe dovuto emanare tale decreto (ma il termine non è stato considerato perentorio); 3) che, in ogni caso, il termine predetto era già scaduto il 5 luglio, cioè a "quattro mesi dalla data di emanazione del decreto" di recepimento della convenzione nazionale (così prevede la l. 431), decreto emanato il 5 marzo '99 (e pubblicato in Gazzetta il 22 marzo '99); ma il Santillo ha evidentemente confuso l'emanazione con la pubblicazione. Si faccia spiegare, il Santillo, dalla sua Avvocatura quali compiti ha il Comune in materia di legge 431/98.

## — ANALISI —

# Sfratti: un vademecum per opporsi alle istanze

Presentata dall'inquilino (che aveva tempo sino al 27 luglio) l'istanza di rinvio dello "sfratto", la decisione è rimessa al Tribunale in composizione monocratica. Avverso il relativo decreto del giudice, però, la nuova legge sulle locazioni ammette opposizione, sempre al Tribunale (peraltro — questa volta — in composizione collegiale, dovendosi ritenere prevalente la norma speciale di cui all'articolo 14, comma 2, della legge 431/98 sulla norma — abolitiva della collegialità — di cui all'articolo 99 del decreto legislativo 51/98). L'opposizione è esplicitamente ammessa sia per i "vecchi" provvedimenti esecutivi che per quelli emessi dopo il 30 dicembre 1998 (ma — deve ritenersi — entro il 27 giugno 1999, senza che riguardino contratti stipulati secondo la nuova legge), e, in entrambi i casi, a dispetto di una inspiegabile differenza nella lettera della legge, sia dal locatore che dal conduttore, e per qualsiasi motivo. La normati-

**ROMA — Per aiutare i proprietari di immobili a opporsi alle istanze di rinvio dello sfratto presentate dagli inquilini arriva il vademecum della Confedilizia. La Confederazione italiana della proprietà edilizia ha infatti diffuso un documento dell'ufficio legale con il quale viene spiegata la procedura da seguire in Tribunale.**

**Ricevuta la notifica dell'istanza di rinvio dell'esecuzione immobiliare (che poteva es-**

sa dice poi che il Tribunale «giudica con le modalità di cui all'articolo 618 del Codice di procedura civile».

Nonostante alcuni commenti della prima ora, deve sottolinearsi che l'espressione usata dal legislatore ("giudica", e basta) fa chiaramente intendere che non si è in presenza di una opposizione agli atti esecutivi (non si ricorre allo stesso giudice e non v'è il limite dei vizi formali, infatti) e tantomeno di

essere depositata dai conduttori entro il 27 luglio) il proprietario ha dieci giorni di tempo per presentare al giudice una memoria a sostegno delle sue ragioni (anni di attesa dello sfratto, necessità, presentazione dell'istanza a opera di non avente diritto eccetera). Il termine dei 10 giorni non è perentorio: il locatore corre solo il rischio che il Tribunale decida senza conoscere le sue ragioni.

un'opposizione all'esecuzione, ma di un'opposizione diversa da quelle tipizzate, finalizzata a un controllo della (sola) discrezionalità usata dal primo giudice nel fissare o non fissare una nuova data di "sfratto", avendo il legislatore avuto sostanzialmente presenti gli abusi che vengono invece commessi dai giudici nei provvedimenti ex articolo 56 della legge 392/78 (non impugnabili — in senso tecnico — in alcun modo).

L'opposizione sarà introdotta con ricorso (il rito non può essere che quello dell'articolo 447 bis del Codice di procedura civile), senza che vi sia per essa un termine (se non quello che il provvedimento impugnabile abbia esaurito la sua funzione), e il Tribunale "giudicherà" poi con le modalità previste dall'articolo 618, se del caso istruendo la causa (potendo anche per la prima volta essere prodotti documenti o essere dedotte prove) e deciden-

do quindi con sentenza (ricorribile solo in Cassazione ex articolo 111 della Costituzione, come stabilito dalla sentenza n. 9059/95 della Cassazione). Deve escludersi che il Tribunale possa, comunque, sospendere l'esecuzione (ciò che giustifica anche la mancata apposizione di un termine per proporre l'opposizione), non essendo la sospensione in questione ammessa neppure nell'ambito dell'opposizione agli atti esecutivi, ma solo — ex articolo 624 del Codice di procedura civile — in quella all'esecuzione (Cassazione sentenza n. 1549/72).

Per concludere, ricordiamo che — come di recente chiarito anche dal ministero della Giustizia — i procedimenti di opposizione sono esenti dall'imposta di bollo e di registro e soggetti ai soli diritti di cancelleria. E che per gli stessi occorre invece il ministero di un avvocato, ma non si pone il problema della sospensione feriale dei termini (che infatti, come visto, non vi sono).

**Corrado Sforza Fogliani**  
Presidente Confedilizia

## ICI

### Camogli più cara tra comuni vip, conviene Taormina

Camogli esclusiva, Lacco Ameno cara, Taormina 'abbordabile'. Tra i comuni 'vip', il piccolo centro ligure è decisamente il più costoso: almeno per quanto riguarda l'aliquota Ici per il 1999, fissata dall'amministrazione locale al 7 per mille, il massimo consentito dalla legge. Il dato emerge dalla pubblicazione di un primo gruppo di delibere Ici disposta dal governo.

Possedere (che la si abiti o meno) una delle prestigiose ville che si affacciano sul Golfo Paradiso, potersi aggirare attorno alla torre del Dragone, unica vestigia del castello sopravvissuta alla distruzione dei genovesi a metà del '400, costa infatti più che avere una casetta a Lacco Ameno (il più elegante centro di Ischia) dove recarsi periodicamente a 'fare i fanghi' o un pied-a-terre con vista, magari, sul teatro greco di Taormina: il comune ischiano ha infatti optato per un'aliquota (unica) del 6 per mille, mentre quello siciliano ha scelto il 5,25 per mille (che sale al 6,70 per i non residenti). La stessa Anacapri è decisamente più conveniente: 4 per mille per i residenti, 5,1 per mille per le seconde case.

Ma la 'stangatina' Ici decisa dai comuni non affligge solo i pari abitanti e proprietari di Camogli: al 7 per mille si sono affidate infatti le amministrazioni di 14 dei 239 comuni del primo elenco pubblicato in Gazzetta, anche se questa scelta è stata adottata per lo più per le seconde case.

È quanto ha fatto ad esempio - sempre per restare tra i comuni vip - Selva di Val Gardena, che però ha stabilito l'aliquota ordinaria al 4,5 per mille, e Ustica (5 per mille per la prima casa).

Meglio, molto meglio per i proprietari di Lignano Sabbiadoro (Udine) dove il massimo è un'aliquota del 5,5 per mille (che scende al 4,5 e consente ulteriori 300mila lire di detrazione), e per quelli di Moena (5,5 e 4 per mille). Mentre Praia a mare (Cosenza), che pure ha vissuto una felice stagione turistica, ha optato per il 6 per mille (aliquota unica, con possibilità di detrarre 200mila lire).

Ma l'amministrazione comunale più originale, quella che probabilmente troverà più consenso tra i concittadini, è quella di Capaccio, in provincia di Salerno, che ha deciso di "esonera dal pagamento dell'Ici le abitazioni principali" direttamente abitate dai proprietari, e quelle dei residenti all'estero. Per tutti gli altri, invece, la cifra è 6 per mille.

### Vademecum del proprietario per affitti agevolati

I contratti di locazione fiscalmente "agevolati" sono stipulabili nella maggior parte delle provincie italiane, sulla base degli Accordi territoriali sottoscritti dalla Confedilizia con i sindacati inquilini. L'organizzazione dei proprietari di casa ha allora predisposto un "vademecum" per chi voglia affittare con questo speciale tipo di contratto.

Ecco quel che devono fare i proprietari interessati.

- 1) Localizzare in quale zona individuata dall'Accordo territoriale Confedilizia-Sindacati inquilini è situato l'immobile da affittare.
- 2) Prendere conoscenza della fascia di oscillazione e quindi del canone ritraibile stabilito per l'immobile in questione, sulla base degli elementi oggettivi (indicati negli Accordi territoriali) di cui sono dotati l'immobile medesimo e lo stabile in cui esso è situato.
- 3) Informarsi se il Comune abbia concesso, per il canale di contrattazione in parola, l'Ici ridotta prevista dalla legge.
- 4) Consultare la "tabella di convenienza" predisposta dalla Confedilizia, per calcolare - considerate le agevolazioni fiscali previste, rapportate al proprio reddito - se risulti opportuno o meno stipulare un contratto di questo tipo, e fissando eventualmente il canone minimo da ritrarsi.
- 5) Procurarsi copia del contratto tipo allegato agli Accordi territoriali Confedilizia/Sindacati inquilini e sulla base del quale, a pena di invalidità, deve essere stipulato il contratto individuale.

Le oltre 190 sedi territoriali della Confedilizia (situate in tutti i capoluoghi provinciali ed anche nei maggiori centri) sono a disposizione per fornire agli interessati ogni informazione nonché la modulistica e l'assistenza contrattuale (anche per questi contratti può essere opportuna - ma non è necessaria - l'assistenza di un sindacato inquilini).

Per informazioni sulle strutture territoriali della Confedilizia telefonare alla sede centrale in Roma, ai numeri: 06/6792532 - 06/6790674 - 06/6793489

## IL PUNTO SU...

### Gli sfratti commerciali

*Il Polo prima fa la voce grossa, poi se la squaglia (i Ds, invece...)*

La Commissione Affari costituzionali del Senato ha approvato, in sede deliberante (senza, cioè, necessità di successiva approvazione in aula), il disegno di legge sul Giubileo, contenente, all'art. 7, una disposizione relativa al blocco degli sfratti commerciali in Roma (cfr., da ultimo, *Cn* lug. '99).

Ecco il testo approvato: "1. Fino al 30 giugno 2001 è sospesa l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione di immobili urbani situati nel comune di Roma, destinati ad uso diverso da quello di abitazione e adibiti al commercio nelle sue varie forme, come definite dall'articolo 4, commi 1 e 2, lettere a), b), f), e h) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, nonché a teatri, sale cinematografiche, rivendite di giornali e riviste, pubblici esercizi e di somministrazione alimenti e bevande, panifici, alberghi e qualsiasi altra struttura adibita all'accoglienza alberghiera. 2. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431."

Rispetto al testo governativo (che si può leggere sul citato numero di *Cn* di lug. '99), è stata estesa all'intero territorio comunale la sospensione dei provvedimenti di rilascio, prima limitata al centro storico della Capitale; sono stati aggiunti, fra gli immobili oggetto della moratoria, gli alberghi; il blocco è stato limitato alla finita locazione. Il testo è passato alla Camera. Non è prevedibile, al momento della chiusura in redazione del presente numero, quale sia la durata dell'*iter* del disegno di legge.

Nel corso del dibattito in Commissione sono da registrarsi comportamenti quanto meno inattesi. Il sen. Pastore, di Forza Italia, aveva presentato un emendamento soppressivo dell'intero articolo e un emendamento mirante ad anticipare al 31.1.2001 la sospensione. Poi, in dichiarazione di voto, ritirava quest'ultimo emendamento, sostituendolo con un altro che portava la sospensione al 30.4.2001. Contrario a ridurre il termine della moratoria si dichiarava il relatore Andreoli (popolare), il quale invece, in sede di dibattito, si era dichiarato perplesso di fronte ad un'estensione così lunga del blocco degli sfratti. In sede di votazione il sen. Pastore non era presente e quindi questo suo emendamento era dichiarato decaduto.

I senatori Pasquali e Magnabò, di An, avevano pure presentato un emendamento soppressivo, motivandolo ampiamente con le limitazioni alla proprietà privata causate dal provvedimento. Poi, giunti alla votazione, senza spiegazione alcuna la sen. Pasquali ritirava l'emendamento.

Di fronte a questo comportamento a dir poco schizofrenico del Polo (prima contrario al provvedimento, come testimoniano gli emendamenti soppressivi del blocco degli sfratti; poi sostanzialmente acquiescente, come attestano il ritiro degli emendamenti e lo squagliamento dall'aula) stava l'atteggiamento di dissenso, rispetto al Governo, espresso da due autorevoli componenti della maggioranza, i senatori diessini Debenedetti e Guerzoni. Debenedetti infatti faceva proprio, in assenza del proponente Pastore, il suo emendamento soppressivo, "rilevando l'inopportunità di derogare alla normativa generale sulle locazioni in ragione di quelle che considera come manifestazioni pubbliche decise da uno Stato confinante", e lo faceva mettere in votazione (ovviamente la maggioranza lo respingeva). Guerzoni, dal canto suo, contrastava l'ampliamento del blocco dal centro storico all'intero territorio comunale di Roma, osservando che tale estensione "potrebbe far venire meno la ragionevolezza della deroga alla disciplina generale sulle locazioni".

Non si può che dare pienamente ragione alle argomentazioni dei due esponenti diessini dissidenti, rilevando che il Polo ha rinunciato a condurre quanto meno una battaglia di principio e ha evidentemente ceduto alle pressioni lobbistiche dei commercianti capitolini, imparendosi della doverosa rigidità di principi applicata inizialmente. Forza Italia ed Alleanza Nazionale hanno così abbandonato la tutela delle ragioni della proprietà e rappresentanti del partito di maggioranza, i quali hanno avuto il coraggio di esprimerle con una convinzione della quale va loro dato atto.

CTR Piemonte

## Mini-Tosap, mano libera al Comune

Mano libera ai comuni sulla Tosap. Gli enti locali possono infatti applicare la prevista riduzione per le occupazioni pari o superiori a 15 giorni vincolandola alla continuità dell'occupazione stessa. È quanto ha sostenuto la commissione tributaria regionale del Piemonte con la sentenza n. 116 depositata il 18/11/98.

La commissione ha innanzitutto extrapolato i principi desumibili, in materia di Tosap, dall'art. 45 del dlgs 507/93 (come modificato dal dlgs 566/93 e poi sostituito dall'art. 3, comma 61 della legge n. 549/95). La tassa deve essere rapportata alla superficie di effettiva occupazione e deve essere graduata per categoria di attività e per durata dell'occupazione. Il tributo deve inoltre essere ridotto in misura compresa fra il 20 e il 50% per le occupazioni di durata non inferiore a 15 giorni. Per quanto riguarda poi la potestà regolamentare conferita al comune, secondo la Ctr Piemonte i vincoli, in relazione alle occupazioni temporanee, sono i seguenti: determinazione in rapporto alla superficie di effettiva occupazione; graduazione per categoria di attività e durata dell'occupazione; riduzione, comunque, per le occupazioni di durata pari o superiore a 15 giorni.

In base a questo schema normativo, al comune non è posto altro limite. Dal che consegue che rientra nella discrezionalità dell'ente la determinazione degli elementi caratterizzanti le occupazioni di durata pari o superiore a 15 giorni. L'amministrazione è, così, libera di considerare quando vi sia o meno una continuità, quando i giorni siano considerati nella autorizzazione ovvero siano effettivi. «Si tratta», spiega la sentenza, «di una discrezionalità insindacabile, quando (...) sia esercitata entro l'ambito della delega regolamentare».

Per quanto riguarda poi il caso specifico (il ricorso era stato presentato da un venditore ambulante), la commissione tributaria ricorda che l'articolo 45 disciplina direttamente la tariffa per le occupazioni dei venditori ambulanti. Stabilendo, in particolare, che le tariffe comunque determinate sono ridotte del 50% per le occupazioni realizzate da venditori ambulanti. Si tratta, ricorda la sentenza, di una norma speciale che impedisce, per ciò stesso, l'applicazione della norma generale e residuale secondo la quale per le occupazioni temporanee la Tosap deve essere commisurata alla effettiva superficie occupata ed è graduata, nell'ambito delle particolari categorie previste, in rapporto alla durata delle occupazioni stesse. La stessa norma generale prevede che per le occupazioni sotto i 15 giorni si applichi la riduzione fino al 50%.



da il Giornale 15.8.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## LOCAZIONI

### Buone entrate: legittime, però...

La buona entrata rappresenta un particolare compenso che il conduttore versa al locatore all'atto della stipulazione del contratto. Poiché è pur sempre un corrispettivo per il futuro uso dell'immobile, la buona entrata altro non è che una parte di canone anticipata al momento del contratto, e non contrasta di per sé con alcuna disposizione degli artt. 27 e segg. della legge 392/78. Va però considerato che spesso questo particolare corrispettivo che si aggiunge al canone mensile, non viene indicato nel contratto, e conseguentemente il locatore cade nell'ulteriore errore di non indicarlo nella denuncia dei redditi, come invece si deve fare. Tutto ciò rende difficile la difesa delle ragioni del locatore, il quale può trovarsi nella condizione di non avere titoli nel contratto di locazione, per mantenere il possesso della somma ricevuta e, per di più, rischiando anche pressioni per non avere denunciato al fisco la somma ricevuta. La buona entrata, quindi, è perfettamente legittima, ma bisogna evitare errori, che possono indebolire notevolmente le ragioni del locatore.

## ICI

### Garante privacy, il Comune può fornire dati alla GDF

Per le sue indagini tributarie, la Guardia di Finanza può ottenere dal Comune i dati personali contenuti nell'archivio Ici. Ma ne deve essere informato "preventivamente" il Garante della privacy. Il chiarimento viene dalla stessa Authority presieduta da Stefano Rodotà. Al Garante era stato chiesto appunto un intervento sulla legittimità della comunicazione dei dati Ici dall'amministrazione comunale ai finanziari. La legge sulla privacy, ha ricordato il Garante, consente ai soggetti pubblici di raccogliere dati per poter svolgere le loro funzioni istituzionali. Una maggiore cautela è stata prevista per quel che riguarda la comunicazione e la diffusione dei dati ad altre amministrazioni pubbliche: in questi casi, deve essere prevista una norma ad hoc oppure l'operazione deve essere "necessaria" per poter svolgere le funzioni istituzionali.

Nel caso esaminato, ha stabilito il Garante, la comunicazione dei dati "risponde alle funzioni istituzionali del Comune e del soggetto pubblico destinatario ed è compatibile con gli scopi perseguiti da quest'ultimo". Quindi, "i dati personali contenuti nell'archivio Ici possono essere comunicati al competente Comando della Guardia di Finanza. Resta fermo l'obbligo - ha chiarito l'Authority della privacy - a carico del Comune o del Comando della Gdf di informare preventivamente il Garante".

## MILANO

### Mercato affitti in difficoltà per l'eccesso fiscale

Scendono gli affitti, sale il peso fiscale. Non si trovano inquilini, e l'Ici colpisce le abitazioni involontariamente lasciate sfitte con aliquote da capogiro, come se le case vuote producessero reddito.

Denuncia la situazione la Confedilizia di Milano (Assoedilizia), rilevando che a Milano il 19% della popolazione prevede di cambiare casa nel corso dei prossimi cinque anni: e di questo 19%, ben il 18 - cioè la quasi totalità - propende per l'acquisto. Ne derivano dismissioni e frazionamenti immobiliari, con sottrazione di una vasta parte di alloggi al mercato delle locazioni.

## Mercato immobiliare: transazione e costruzioni

Secondo dati Nomisma, la dimensione del mercato immobiliare italiano si attesta su circa 230mila miliardi di lire di transazione (anno di riferimento: 1997), comprendenti 109.500 miliardi di compravendite residenziali, 5.400 miliardi per uffici e studi privati, 18.750 per negozi e botteghe e 96.000 miliardi per magazzini, laboratori e opifici. Per quanto concerne la produzione, i dati Nomisma relativi al '98 indicano un totale di 199.069 miliardi di lire, così ripartiti: 85.650 per abitazioni; 47.509 per fabbricati non residenziali; 28.910 per opere pubbliche; 38.000 per manutenzione ordinaria. Si noti il peso certo non elevato costituito dalle opere pubbliche, e per converso la rilevanza della manutenzione ordinaria.

### Voglia di casa

Quanto pesano (in %) i mutui per la casa sul totale dei prestiti concessi alle famiglie nei Paesi europei

Paesi	% Per mutuo casa
Belgio	28,1
Germania	38,6
Spagna	31,2
Francia	29,4
Irlanda	39,6
<b>Italia</b>	<b>11,4</b>
Lussemburgo	9,7
Paesi Bassi	45,5
Austria	13,7
Portogallo	39,4
Finlandia	38,3

Fonte: Bce

## Fondo immobiliare Deutsche bank, un successo

Il primo "assaggio" è stato un successo. In pochi giorni i risparmiatori hanno sottoscritto quote per oltre 300 miliardi di lire (quasi 155 milioni di euro) del primo fondo immobiliare italiano, lanciato dalla Deutsche bank. Decenni dopo gli altri Paesi occidentali e vent'anni dopo la controversa esperienza di Europrogramme, anche gli italiani possono investire nel mercato immobiliare attraverso lo strumento dei fondi. La struttura del fondo immobiliare è simile a quella dei più noti fondi mobiliari, con due differenze importanti: il patrimonio è prestabilito (perciò si definiscono fondi «chiusi»); inoltre si tratta di un investimento a lungo termine.

## DAL PARLAMENTO

### Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Straordinari - Comune di Bologna.** Il capitolo 72800 del bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Bologna registra 3.992.741.224 lire per il pagamento delle prestazioni di lavoro straordinarie al personale. Oltre 300 milioni al mese in presenza di 4400 dipendenti, del personale delle aziende municipalizzate e dei servizi gestiti all'esterno da terzi.

Raffaale Costa

## ATTI P.A.

### Registrazione dovuta anche senza bollo

La p. a. non può rifiutare la registrazione di un atto perché manca il bollo. Deve, invece, ricevere il documento e poi attivare le procedure affinché il cittadino paghi quanto dovuto. È stata questa la risposta data dal Governo all'interrogazione in commissione presentata da Mario Pezzoli (Alleanza nazionale). Il parlamentare aveva denunciato il fatto che a San Donà di Piave l'ufficio del registro aveva rifiutato la registrazione di un atto che non era in regola con l'imposta di bollo.

«Si trattava di una marca del valore di 600 lire, di cui risulta piuttosto difficoltoso il reperimento», ha detto il deputato. Aggiungendo che il cittadino aveva chiesto «che l'ufficio accettasse comunque l'atto e procedesse al successivo recupero dell'imposta di bollo mancante, applicando la sanzione del caso». Nella risposta del Ministero delle Finanze si fa sapere che «l'obbligo previsto a carico dei funzionari dell'amministrazione dello Stato di rifiutare di ricevere atti non in regola con l'imposta di bollo è stato sostituito, per effetto di quanto disposto dall'art. 19 del dpr 26/10/72, n. 642, con l'obbligo di ricevere detti atti, salva la loro regolarizzazione con le modalità previste dallo stesso articolo 19 mediante il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione stabilita».

**Ufficio stampa - Comune di Bologna.** Il capitolo 11040 del bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Bologna registra 204.609.023 lire per le spese di funzionamento del Gabinetto del sindaco e dell'ufficio stampa. Il capitolo 12160 registra 424.875.255 lire per pubblicazioni e spese diverse relative alle attività dell'ufficio stampa. Infine il capitolo 12255 indica una spesa di 524.652.388 lire per le spese di funzionamento dei «servizi di comunicazione».

Raffaale Costa

### Altezze minime, possibile derogare

Sono derogabili i limiti minimi di altezza delle abitazioni, previsti dal d.m. Sanità 5.7.'75 in 2,7 m. da pavimento a soffitto (2,4 per ripostigli, corridoi e bagni). Lo stabilisce il d.m. Sanità 9.6.'99, prevedendo che la deroga sia però limitata alle altezze preesistenti in edifici montani, sottoposti a interventi di recupero edilizio, purché l'edificio stesso presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo che siano meritevoli di conservazione e a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni che garantiscano idonee condizioni igienico-sanitarie (tramite una maggiore superficie dell'alloggio o una ventilazione naturale adeguata).

Il testo del decreto è disponibile presso la Sede centrale per le Associazioni che ne facciano richiesta.

**Ente per gli enti inutili - Ministero del Tesoro.** L'Iged (Ispettorato generale enti dismessi) è l'ente che deve liquidare gli enti pubblici, dipende dalla Ragioneria generale dello Stato e conta più di 300 impiegati. Costa complessivamente circa 26 miliardi l'anno.

Raffaele Costa

### Negate le agevolazioni «prima casa» ai fabbricati rurali

L'acquisto di un fabbricato rurale ancorché preordinato ad abitazione residenziale (previa «deruralizzazione»), non gode, in sede di registrazione, dei benefici tributari contemplati per la «prima casa» dall'art. 1, sesto comma, della legge 22 aprile 1982, n. 168. Tale norma, infatti, riguardando le abitazioni non di lusso di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408 (cioè quelle esenti per venticinque anni dalla imposta sui fabbricati), si riferisce soltanto agli edifici urbani.

Cassazione, Sez. I - Sent. 12 marzo 1996 (9 giugno 1995), n. 2026 - Pres. Cantillo - Rel. Graziadei

## Arretrato Catasto, si allungano i tempi

Il recupero dell'arretrato del Catasto sembra procedere sempre più speditamente: 752mila unità immobiliari sono state classate e immesse in banca dati nel 1996, 2 milioni e 700mila nel 1997, e ben 3 milioni e 224.125 nel 1998, con un livello di conseguimento dell'obiettivo superiore a un terzo (35,8% di circa dieci milioni di pratiche da evadere). Tutto bene, dunque? Non proprio. In primo luogo perché entro la fine di quest'anno si dovrebbe arrivare allo smaltimento di tutto l'arretrato, e sono quasi 6 milioni le unità immobiliari che rimangono da registrare, censire e classare. Per tagliare il traguardo del 1° gennaio del 2000 con tutti gli archivi in ordine, come previsto in attuazione della legge 449/97, bisognerebbe dunque aumentare la produzione del 79,1% rispetto al '98. Ma c'è di più: la Corte dei conti, nel capitolo dedicato al ministero delle Finanze del suo Rendiconto sul bilancio generale dello Stato, rivela che il lavoro svolto lo scorso anno ha riguardato soprattutto aspetti «leggeri», lasciando in eredità al 1999 non solo una maggiore attività da svolgere in termini assoluti, ma anche intrinsecamente più «pesante».

	Al 31 dicembre 1998	Al 31 dicembre 1997
Unità immobiliari censite	39.312.868	36.088.743
Unità immobiliari da censire (recupero arretrato)	5.789.875	9.014.000
Rendita catastale complessiva	40.516 miliardi	36.794 miliardi

da *24ore* 26.8.99

### 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.

### Cassazione: rimborsi Ici '93 dovuti anche senza il decreto

La mancata emanazione del decreto ministeriale (previsto dall'art. 18, c. 4, del d.lgs. 504/92) con il quale avrebbe dovuto essere disciplinata la materia dei rimborsi dell'Ici relativa al '93 (la cui competenza è passata dall'Amministrazione finanziaria ai Comuni per effetto dell'art. 3 della l. 146/98) non determina l'improcedibilità dell'istanza di rimborso presentata dal contribuente (si veda Cn luglio '99).

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sent. 5802 del 10.2.'99, rilevando come la previsione legislativa che delega al Ministero delle Finanze il compito di stabilire termini e modalità di effettuazione dei rimborsi attiene alla regolamentazione «interna», mentre non riguarda le condizioni per l'insorgenza del diritto al rimborso e per la sua tutela in via giurisdizionale (il ricorso alla Commissione tributaria in seguito al silenzio-rifiuto dell'ufficio).

### A Roma, Accordo territoriale Confedilizia - APPC - ASPPI con Sunia - Uniat - Conia - Unione Inquilini

Confedilizia, unitamente all'APPC e all'ASPPI, ha raggiunto a Roma un Accordo territoriale per la nuova legge sulle locazioni abitative con Suniat, Uniat, Conia e Unione Inquilini.

Con l'Accordo di Roma si è chiusa la fase di contrattazione nelle 11 aree metropolitane. Ora, dopo il recente decreto legislativo sugli sgravi fiscali agli inquilini, può decollare definitivamente il regime contrattuale e aprirsi ancor più il mercato dell'affitto: un mercato gestito da regole trasparenti e da meccanismi di incentivazione fiscale.

Al proposito, il presidente della Confedilizia di Roma, Paolo Pietrolucci, ha dichiarato: «Non abbiamo sottoscritto l'accordo voluto dal Sicut perché lo riteniamo, oltre che non conveniente, pericoloso per i proprietari che affittassero sulla sua base, contenendo lo stesso elementi di illegittimità ed essendo chiaramente insufficiente per consentire un adeguato decollo dei contratti transitori. L'Accordo che abbiamo raggiunto insieme alle associazioni della piccola proprietà con Sunia - Uniat - Conia - Unione Inquilini configura invece un'intesa equilibrata, che dà piene garanzie ai proprietari di casa».

A sua volta, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato: «La scelta operata dalla Confedilizia Romana rispetta appieno i criteri per la contrattazione territoriale che la nostra organizzazione si è data sul piano nazionale al fine che vengano stipulati contratti individuali certamente legittimi e sottratti ad ogni possibilità di artificioso contenzioso, con la proprietà - inoltre - che sia del tutto garantita contro eventuali diminuzioni delle agevolazioni fiscali o aumenti della pressione tributaria. Anche a Roma, come in tutta Italia, i proprietari di casa che seguono l'accordo della Confedilizia sono appieno garantiti che i loro contratti saranno pienamente in regola per attingere alle agevolazioni fiscali».

A proposito di convenienza, è significativo che l'Associazione piccoli proprietari (Appc) abbia ritirato la firma dall'Accordo UPPI-SICET per aderire a quello della Confedilizia.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI\*

## CHI PAGA IL GIUDIZIO DI SFERATTO

**O**rmai, è giurisprudenza «consolidata» (afferzata e riconfermata, cioè). Quando il proprietario di casa si muove prima della scadenza del contratto di locazione, no. Ma quando chiama l'inquilino davanti al giudice a contratto finito, perché non gli è stata riconsegnata la casa, allora le spese del giudizio relativo (di «sfratto» per finita locazione e non di «licenza», come si dice tecnicamente) toccano all'inquilino.

La Cassazione aveva stabilito questo principio già nel 1994, affermando - con la sentenza n. 5720 di quell'anno - l'obbligo del giudice della «convalida» di provvedere alla liquidazione delle spese. I giudici di merito (inferiori, cioè) avevano però opposto resistenza alla Suprema corte. Che è allora tornata a

ribadire la prescrizione in due sentenze di quest'anno (la n. 2675/99 e la n. 3336/99). La Cassazione - per rendere più cogente il proprio orientamento - ha anzi insegnato nelle ultime sentenze (a differenza di quanto aveva fatto cinque anni fa) la strada per obbligare i giudici di merito a provvedere nel senso indicato. Ha detto chiaro che «il mancato riconoscimento (in capo al locatore) del diritto al rimborso delle spese del giudizio di convalida (da parte del conduttore), si risolve in un vizio di omissione di pronuncia che rende l'ordinanza (il provvedimento del primo giudice) impugnabile con il rimpiego dell'appello». Non si deve, cioè, ricorrere subito alla Suprema corte.

\* presidente Confedilizia

da il Giornale 6.9.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

**Referendum Eritrea. Ministero degli Affari esteri.** L'Italia ha appoggiato i referendum in Eritrea stanziando 1 miliardo. Sono stati acquistati circa 100 computer e software per il calcolo dei risultati della consultazione popolare.

Raffaele Costa

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

Raffaele Costa

**Diversità - Comune di Torino.** Per i servizi relativi alla conferenza europea «Diversità culturale e integrazione sociale», tenutasi a Torino, l'amministrazione torinese ha stanziato 170 milioni.

Raffaele Costa

## GIURISPRUDENZA CASA

## Rinuncia implicita all'indennità di avviamento

Importante principio sancito dalla Cassazione: l'inquilino (ad uso diverso) può rinunciare all'indennità di avviamento anche implicitamente. «In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 3984/99 - la rinuncia implicita all'indennità di avviamento contenuta in un contratto di transazione non è affetta da nullità ex art. 79 della legge n. 392 del 1978 (per stipulazione di patti contrari alla legge stessa) in quanto tale norma è volta ad evitare la elusione in via preventiva dei diritti del locatario, ma non esclude la possibilità di disporre una volta che i diritti medesimi siano sorti».

## Riparazioni straordinarie di «notevole entità», quali sono?

L'art. 1136 del Codice civile stabilisce, al suo quarto comma, che le riparazioni straordinarie di «notevole entità» devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea condominiale e almeno la metà del valore dell'edificio. Ma quali sono le riparazioni di «notevole entità»? La Cassazione lo ha precisato con esautività in una recente sentenza (n. 810/99), tuttora inedita.

«La loro individuazione - ha detto la Suprema Corte - deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, rispetto alla quale il criterio della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo, bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tenere conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini».

## Condomino e creditore del condominio, sorpresa...

Il condominio può anche riservare sorprese. Ecco, ad esempio, che cosa ha stabilito - inequivocabilmente, ma anche ineccepibilmente, deve subito dirsi - la Cassazione, in una recente sentenza (n. 1510/99), tuttora inedita.

«Il condomino - ha detto dunque la Suprema Corte - può essere escusso per l'intero debito del condominio da un terzo, nei cui confronti è un condebitore solidale, indipendentemente dall'adempimento del suo obbligo nei confronti del condominio, ed ha diritto di regresso nei confronti degli altri condomini limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, mentre la morosità di taluno di questi verso il condominio può dar luogo alla domanda di risarcimento per i maggiori, conseguenti esborsi».

La morale. Bisogna stare attenti anche con chi ci si mette in condominio.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## FISCO

## Ridurre l'Iva, chiede la Confedilizia

Commenti positivi dalla Confedilizia in merito ai dati sugli sgravi fiscali per le ristrutturazioni edilizie ma l'organizzazione sottolinea che, per far diventare il settore un 'volano' della ripresa, soprattutto dell'occupazione, è invece ora di mettere mano ad una riduzione dell'Iva.

Sulle ristrutturazioni il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: «Il 41% ha ottenuto il suo scopo ovvero fare emergere del sommerso». Sforza Fogliani sottolinea però che «per creare occupazione ci vuole ben altro: ci vuole la riduzione dell'Iva (che il nostro Governo chiede da tempo, finora inutilmente, ai partners europei) così come ci vuole che i comuni riducano in termini ragionevoli gli oneri di urbanizzazione e di costruzione».



da L'Espresso 2.9.99

## PROFESSIONI

## Spazzacamino? No, tecnico fumista

Sono 11.299 le nuove imprese artigiane operanti nel settore delle costruzioni nate nel secondo trimestre '99. I dati provengono dall'Osservatorio di Confartigianato. Infine, conclude la confederazione artigiana, non vi è stata solo l'esplosione di nuove professioni ma alcune vecchie professioni si sono rinnovate con il ricorso a tecnologie sofisticate: è il caso dello spazzacamino, che con una sonda a fibre ottiche si trasforma in «tecnico fumista».

### Immobili regionali: il Lazio incassa 3, spende 20

I revisori dei conti della Regione Lazio hanno presentato le dimissioni contestando il "forte squilibrio tra le entrate, derivante dall'enorme patrimonio immobiliare affittato, e i costi che si devono sopportare per far fronte ai tanti uffici regionali presi in affitto a Roma e nel resto del Lazio". La Regione è proprietaria di un patrimonio stimato in 322 miliardi di lire suddivisi fra circa 700 immobili, con un reddito che nel '96 è stato di meno di 4 miliardi e mezzo e nel '97 è sceso a 3 miliardi e 700 milioni. In compenso, le spese per prendere in locazione immobili per uffici sono ammontate, nel '97, a oltre 20 miliardi.

**Opuscolo - Regione Emilia-Romagna.** Nel bilancio '97 l'amministrazione regionale dell'Emilia-Romagna ha stanziato 100 milioni per la realizzazione di un opuscolo informativo su come girare un film sulla riviera romagnola.  
*Raffaele Costa*

### Costruzioni in Europa: primato al rinnovo edilizio

Il rapporto del Cresme sulle previsioni a breve termine relative al mercato delle costruzioni in Europa individua nel comparto del rinnovo edilizio, con un valore della produzione pari a oltre 255 miliardi di ecu (dati '97), il primo mercato di riferimento nelle costruzioni in Europa (con una fetta del 35%). Si prevede un incremento di circa il 3% nel corso del '99, e un ulteriore aumento del 2,2% per il 2000. Per quanto riguarda l'Italia, le previsioni del Cresme sono per una crescita del mercato delle costruzioni del 3,2% nel '99 e dell'1% nel 2000. I dati del '99 sono sostenuti dagli incentivi fiscali del 41%.

### Contribuenza Consorzi di Bonifica anno 1998 (immobili urbani: ogni regione a modo suo, altro che legge...)

REGIONE	Contribuenza					
	AGRICOLA		EXTRAGRICOLA		TOTALE	
	£/mil	n° ditte	£/mil	n° ditte	£/mil	n° ditte
a	b	c	d	e	b+d	c+e
PIEMONTE	54.459	73.758	4.779	1.452	59.238	75.210
LOMBARDIA	60.519	173.617	11.316	147.542	71.835	321.159
TRENTINO ALTO ADIGE	1.719	16.878	394	1.551	2.113	18.429
VENETO	98.362	645.987	40.594	709.591	138.956	1.355.578
FRIULI VENEZIA GIULIA	19.626	85.633	2.183	16.249	21.809	101.882
LIGURIA	482	5.464	448	8.616	930	14.080
EMILIA ROMAGNA	98.601	451.345	56.455	941.919	155.056	1.393.264
TOSCANA	12.876	123.832	20.774	330.701	33.650	454.533
UMBRIA	4.795	84.416	1.929	50.010	6.724	134.426
MARCHE	8.396	149.109	3.866	145.750	12.262	294.859
LAZIO	27.364	210.053	20.494	266.401	47.858	476.454
ABRUZZO	17.062	269.020	1.687	18.293	18.749	287.313
MOLISE	4.677	43.370	53	659	4.730	44.029
CAMPANIA	21.029	277.982	17.118	190.970	38.147	468.952
PUGLIA	82.084	687.526	9.501	121.207	91.585	808.733
BASILICATA	21.373	42.194	1.218	9.218	22.591	51.412
CALABRIA	9.979	202.858	0	0	9.979	202.858
SICILIA	18.250	104.892	0	0	18.250	104.892
SARDEGNA	33.704	114.721	6.672	1.653	40.376	116.374
<b>TOTALE ITALIA</b>	<b>595.357</b>	<b>3.762.655</b>	<b>199.481</b>	<b>2.961.782</b>	<b>794.838</b>	<b>6.724.437</b>

Fonte: ANBI

### Denunce pozzi: nuova proroga (stavolta al 21 agosto 2000)

Novità in tema di denunce pozzi, con ulteriori proroghe e sanatorie rispetto a quanto appena stabilito dalla l. 136/'99 (per la quale, cfr. Cn sett. '94, giu. '95 e giu. '99).

La l. 17.8.'99 ("Proroga di termini nel settore agricolo") prevede (art. 2, c. 1) il differimento del termine per le denunce dei pozzi al 21.8.2000. Le Regioni dovrebbero adottare, entro il 21.12.'99, provvedimenti per semplificare gli adempimenti.

Per i pozzi ad uso domestico o agricolo (c. 2) la denuncia (e l'eventuale richiesta di concessione di derivazione irrigua) può effettuarsi anche mediante autocertificazione, superandosi così le non poche difficoltà legate alla compilazione dei moduli predisposti dalle Regioni. È da ritenersi che sia sufficiente comunicare, attraverso dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le caratteristiche del pozzo. La presentazione della denuncia, che va effettuata presso la Provincia entro il 21.8.2000, estingue ogni illecito amministrativo eventualmente commesso per la mancata denuncia. Va ricordato che è sanzionata l'omessa denuncia solo dei pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici (per tali intendendosi anche quelli per l'annaffiamento di giardini e orti e l'abbeveraggio del bestiame).

GLI AFFITTI CONCORDATI					
MINIMI E MASSIMI DI AFFITTO MENSILE PER APPARTAMENTI DI 100 METRI QUADRATI					
	MILANO	TORINO	GENOVA	FIRENZE	BARI
NUMERO ZONE	9	4	20	3	9
CENTRO	da 667.000 a 2.063.000	da 800.000 a 1.300.000	da 303.000 a 1.730.000	da 650.000 a 1.600.000	da 500.000 a 1.100.000
SEMICENTRO	da 458.000 a 1.292.000	da 650.000 a 900.000	da 410.000 a 940.000	da 680.000 a 1.760.000	da 460.000 a 900.000
PERIFERIA	da 375.000 a 875.000	da 500.000 a 750.000	da 303.000 a 828.000	da 650.000 a 1.600.000	da 400.000 a 700.000
SGRAVI ICI	1 punto	1,5 punti	0,5-0,8 [in discussione]	rimborso di 500.000 lire	no

NOTA: ALL'INTERNO DI CIASCUNA FASCIA CI SONO IN GENERE TRE SOTTOFASCE LEGATE AI SERVIZI DISPONIBILI NELL'APPARTAMENTO. PER LE CASE ANNOBIATE SI PREVEDE IN GENERE UNA MAGGIORAZIONE DEL 10%  
FONTI: ELABORAZIONE SU DATI CONFEDILIZIA, SUNA E SICET

## TAR MILANO

### Concessione edilizia in carenza di opere di urbanizzazione

È legittimo il diniego di concessione edilizia in assenza delle opere di urbanizzazione primaria. L'art. 31 della legge 17/8/1942, n. 1150 stabilisce che la concessione edilizia è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione edilizia. È pertanto legittimo il diniego di concessione edilizia nel caso in cui la zona sia sprovvista dell'impianto fognario. A tale carenza non è dato supplire con la realizzazione di una fossa biologica anche se questo costituisce, legittimamente o meno, il sistema utilizzato per le costruzioni esistenti nella zona, in quanto in tal caso non è comunque giustificato un ulteriore insediamento. La legittimità di un atto amministrativo e, quindi, del diniego di concessione edilizia va correlato alla situazione giuridica e di fatto esistente al momento di adozione dell'atto e, pertanto, ai fini della legittimità del diniego di concessione edilizia non rilevano elementi di fatto sopravvenuti anche concernenti lo stato di urbanizzazione della zona. In tal caso potrà essere richiesta l'emanazione di un nuovo provvedimento. Nel caso di vincoli decaduti, ossia delle cosiddette zone bianche, l'obbligo dell'amministrazione di prevedere un nuovo regime giuridico del territorio in parola non va attuato attraverso la preventiva inclusione dell'area in un piano particolareggiato di attuazione. Il presupposto per l'emanazione di un Ppa, infatti, è costituito da una previsione urbanistica da attuare alla cui situazione non è assimilabile l'esistenza di una zona bianca da disciplinare sotto il profilo urbanistico.

*Tar Lombardia  
Milano, sez. II,  
16 giugno 1997,  
n. 928*

## SFRATTI

### Finalmente, la verità...

Le istanze di rinvio presentate ai tribunali delle 11 città metropolitane non raggiungono quota 25.000. È quanto risulta alla Confedilizia che - in attesa dei conteggi ufficiali da parte degli uffici giudiziari - ha comunicato che le istanze medesime sono, in particolare, poco più di 5.000 a Roma, circa 4.000 a Milano e circa 3.500 a Firenze.

Nelle città capoluogo di provincia le istanze si contano - pressoché ovunque - sulle dita di una, o due mani al massimo, per cui è ragionevole pensare che le istanze di rinvio non raggiungano le 30.000 in tutta Italia.

In proposito, il Presidente confederale ha dichiarato "Il numero di istanze presentate dagli inquilini fa giustizia delle cifre milionarie relative agli sfratti che sono circolate per un decennio, ed ancora da ultimo, e che per un decennio hanno costituito la base di demagogici blocchi, che altro non hanno fatto che scoraggiare i proprietari a locare. Il sistema, da sempre voluto dalla Confedilizia e recepito nella nuova legge, di fare cessare le Commissioni prefettizie (che bloccavano gli sfratti indiscriminatamente) e di dare la possibilità di un rinvio ai soli conduttori che ne facessero espressa domanda, ha ottenuto l'effetto voluto: quello di eliminare dal numero degli sfratti pendenti quelli riguardanti inquilini abbienti, che non se la sono evidentemente sentita di esporsi al giudizio del giudice. Dobbiamo ringraziare i Presidenti dei Tribunali che, in tutta Italia, hanno permesso un ordinato svolgimento delle operazioni di presentazione delle istanze degli inquilini, e al Governo che - col Vicepresidente del Consiglio ed il Ministro Micheli - ha permesso, difendendo la legge Zagatti e resistendo ad ogni suggestione demagogica, di fare il punto sui reali casi di esecuzione di rilascio in corso. Ogni tentativo di delegittimare i dati è assolutamente fasullo, e fondato sul niente se non sul disperato tentativo di difendere dati decennali fasulli. Ora, bisogna lasciare lavorare i Giudici, ai quali chiediamo di fare buongoverno della norma e dei poteri loro demandati dalla stessa, valutando senza preconcetti le posizioni sia del locatore che del conduttore".

In un suo comunicato, l'on. Foti (An) ha sottolineato che «molti abbienti per anni sono stati ingiustamente favoriti, tant'è che si sono ben guardati di andar davanti al giudice per fare valere le loro presunte ragioni».

## 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 maggio	1998 - maggio	1999	1,6 %	1,20 %
Variazione giugno	1998 - giugno	1999	1,5 %	1,12 %
Variazione luglio	1998 - luglio	1999	1,7 %	1,27 %

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 %
Variazione maggio	1997 - maggio	1999	3,3 %	2,47 %
Variazione giugno	1997 - giugno	1999	3,3 %	2,47 %
Variazione luglio	1997 - luglio	1999	3,5 %	2,62 %

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 %	
Variazione maggio	1998 - maggio	1999	1,5 %	
Variazione giugno	1998 - giugno	1999	1,4 %	
Variazione luglio	1998 - luglio	1999	1,7 %	

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

## Citazioni

Raffaele  
Costa

L'ITALIA  
DEGLI  
SPRECHI

a  
Enciclopedia  
delle spese assurde  
a carico  
del contribuente

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

CONFEDILIZIA  
ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza  
locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali  
per le locazioni agevolate

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

CONFEDILIZIA  
notizie

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

Anno 9  
Numero 8

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

Redazione  
Ufficio Stampa Confedilizia  
00187 - Roma  
Via Borgognona, 47  
Tel. 06/6793489  
Fax. 06/6793447

Impaginazione e  
fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
il 7 settembre 1999