



Anno 9 - ottobre 1999 - n. 9

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

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

CONFEDILIZIA

notizie

All'interno

- Finanziaria, per la casa una delusione
- Per la tassa di successione, muoiono solo proprietari di case e terreni
- Contratti agevolati, per i proprietari è una tredicesima
- Cresciuta ancora la sovrimposta provinciale rifiuti
- Convegno a dicembre sulla riforma delle locazioni un anno dopo
- Nuovi precetti ed opposizioni
- Contratti studenti, come stipularli
- Indennità occupazione forfezzata, altro rinvio alla Corte
- Accordi territoriali canoni agevolati e contratti individuali
- Il 28 ottobre a Roma check-up sfratti

CONVEGNO-MANIFESTAZIONE SUL FISCO

PIACENZA

Sala Convegni della Banca di Piacenza, Via I Maggio, 37

sabato 6 novembre 1999
ore 9.30

LA RIFORMA
DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE.
CRITICHE, PROPOSTE,
ILLUSTRAZIONE PRATICA
DI PROBLEMI APPLICATIVI

LA CONFEDILIZIA
PER UN'UNICA IMPOSTA
COMUNALE
REDDITUALE
SULLA CASA

*Informazioni, anche per la partecipazione,
presso la Sede centrale della Confedilizia*

Il Presidente a S. Margherita, Milano e Udine

Il Presidente confederale ha partecipato, a Santa Margherita Ligure, al Forum di Scenari Immobiliari, ove ha svolto una relazione sulle dismissioni immobiliari degli enti pubblici e - successivamente - un intervento sui problemi della fiscalità immobiliare. Sforza Fogliani ha anche tracciato un primo consuntivo dell'applicazione della nuova legge sulle locazioni ad una conferenza stampa organizzata a Milano dalla Fiaip (presente anche il Presidente nazionale di quest'ultima, Allegretti, col Vicepresidente Ferrario). A Udine, il Presidente - che in precedenza, a Piacenza, aveva presieduto una riunione operativa delle Associazioni territoriali e aperto l'annuale Convegno del Coordinamento legali - ha svolto una relazione sulla nuova legge sulle locazioni ad un Convegno in argomento al quale ha partecipato, con altra relazione, anche il prof. Angiolini. A Piacenza, il Presidente è anche intervenuto al Convegno indetto dalla locale Camera di commercio sul tema "Le vie brevi alla giustizia: la conciliazione e l'arbitrato".

Il Presidente confederale ha concesso interviste al GR 1 nonché a Radio 24, RTL, SAT 2000, Italiaradio e Radio 1 (trasmissione "Baobab").

Il Responsabile del Coordinamento urbanistico Confedilizia avv. Nino Scipelliti, ha partecipato al convegno dell'Ance "La nuova legge urbanistica", tenutosi a Roma.

L'avv. Spaziani Testa ha partecipato per la Confedilizia alla trasmissione di Rai uno "Uno Mattina" nonché al Convegno svoltosi a Genova per la celebrazione dei 70 anni della rivista "Diritto e pratica tributaria" diretta da Victor Uckmar.

L'Assistente del Presidente, dott. Bianco, è intervenuto alla presentazione di "Radio 24" (la nuova radio del Sole-24 ore).

"PADRONI DI CASA"?

CON LE TASSE CHE PAGHIAMO, SIAMO TUTTI INQUILINI.
DELLO STATO E DEL COMUNE

Finanziaria: una delusione

Sulla Finanziaria 2000 varata dal Governo, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"Il segnale di cui gli italiani avevano bisogno era la deducibilità dell'Ici dalle imposte, magari differentemente modulata per la prima casa e per le altre. Nei confronti dell'imposta più odiata dagli italiani, il segnale del Governo non è però venuto. Gli sgravi fiscali sulla prima casa - che anch'essi avevamo chiesto al Governo per la Finanziaria - sono un atto dovuto, fin che si continuano a colpire redditi inesistenti e cioè meramente figurativi. In ogni caso, è assurdo disporre sgravi e tassare nel contempo una tassa, come avviene con l'indeducibilità dell'Ici.

Al pari, è assurdo parlare di proroga del 41% per le ristrutturazioni e contemporaneamente (in attesa che il nostro Governo faccia pressioni sostanziali sull'Europa per ottenere la riduzione dell'Iva almeno al 10% per i lavori edili) lasciare che Regioni e Comuni alzino allegramente oneri di urbanizzazione e di costruzione, ormai ad un livello insopportabile e tale da condizionare effettivamente l'attività edilizia. Meglio sarebbe, anche a questo proposito, bloccare tali incessanti aumenti e prevedere un meccanismo di sgravio per i proprietari che costruiscono o ristrutturano, compensato da interventi statali".

AMENITÀ

Il corporativista degli architetti

C'era una volta la Camera dei Fasci e delle Corporazioni. In essa avrebbe (forse) avuto un senso se un consigliere di una corporazione avesse presentato un progetto di legge "corporativo", volto esclusivamente a dar lavoro agli appartenenti a quella corporazione. Ma nemmeno nel più esasperato corporativismo si sarebbe arrivati alla proposta, sottoscritta dal sen. Athos De Luca, dei Verdi, di fare obbligo a chiunque intenda richiedere una concessione edilizia di avvalersi di un architetto. Bontà sua, il corporativista degli architetti sen. De Luca fa salva - nel suo disegno di legge sulla "qualità degli spazi urbani" - "la possibilità di ricorrere anche ad altre figure tecniche e professionali per concorrere alla predisposizione del progetto": e qui geometri e ingegneri, periti agrari e periti edili tirano un sospiro di sollievo. Per loro, un posticino resterebbe pur sempre. Purché, beninteso, ci sia sempre e comunque l'architetto.

Patto sociale, Confedilizia

Sul 'patto sociale', così si è espresso il Presidente confederale: "Flessibilità del lavoro, che vinca le rigidità attuali, e contenimento del fisco in edilizia, che permetta di superare i limiti che oggi si frappongono ad ampie operazioni di recupero, sono elementi indispensabili di un patto sociale rinnovato che venga veramente incontro alle esigenze della società odierna".

Il 28 ottobre, check-up sfratti a Roma

Il 28 ottobre, a Roma, "check-up sfratti". I legali aderenti al Coordinamento confederale si riuniranno nella capitale per un esame della situazione delle procedure esecutive in Italia, approfondendo in particolare i problemi al proposito posti dalla nuova legge sulle locazioni abitative nonché le prime pronunce in merito dei giudici italiani.

In preparazione della riunione, la Confedilizia centrale ha trasmesso a tutti i legali aderenti al Coordinamento (ma anche a tutte le Associazioni territoriali, perché ne informino i consulenti legali, invitandoli a partecipare alla riunione di Roma) un preciso questionario sui maggiori problemi interpretativi che pone la nuova normativa.

Tasse casa nel 2000?

La riforma della tassazione della casa ed il riordino del Catasto sono "questioni connesse". Lo ha dichiarato il ministro Visco a 24 ore.

A proposito del Catasto, Visco ha dichiarato che "stiamo ultimando la sperimentazione", osservando poi: "Il catasto da noi è stato concepito per decenni secondo un'ottica ottocentesca. Gli archivi sono in disordine, non sono collegati tra loro". Ha anche aggiunto: "Non dispero tuttavia di fare in tempo a tradurre in pratica la delega (per la riforma della tassazione della casa) nel corso del prossimo anno".

La Confedilizia seguirà i passi della riforma, da vicino. Per ora, non nasconde le sue preoccupazioni, dopo le dichiarazioni del ministro (10.2.'99, Senato) che "la proposta del Governo è finalizzata a realizzare un prelievo tributario maggiore sugli immobili locati".

Fantozzi presidente Commissione Bilancio

Augusto Fantozzi (Democratici) è il nuovo Presidente della Commissione Bilancio della Camera dei deputati. Il Presidente confederale ha fatto pervenire al parlamentare - già ministro delle Finanze - gli auguri della Confedilizia per il suo nuovo impegno.

Corraini Segretario della Filcams/CGIL

Ivano Corraini è il nuovo Segretario generale della Filcams/CGIL. Succede ad Aldo Amoretti, chiamato a reggere la CGIL siciliana. Ad entrambi, ha fatto pervenire il proprio augurio il Vicepresidente della Cassa portieri, Gardella.

Tedeschini direttore di Italia Oggi Condirettore, Mori

Mauro Tedeschini è succeduto a Pierluigi Magnaschi nella direzione di *Italia Oggi* (quotidiano economico sul quale Confedilizia cura un'intera pagina, ogni primo mercoledì del mese). Alla condirezione è stato chiamato Claudio Mori.

All'uno e all'altro, i migliori auguri di buon lavoro e rinnovati successi.

Colombo Clerici: norme sui ll.pp., carenti

Negli appalti di opere pubbliche possono continuare ingerenze di tipo mafioso e criminoso a causa degli spazi lasciati liberi dalla carenza normativa. Lo ha denunciato Assoedilizia, l'associazione milanese della proprietà edilizia aderente alla Confedilizia, secondo cui la legge sugli appalti, la cosiddetta Merloni-ter, a più di nove mesi dalla sua approvazione, è ancora inapplicabile per circa un terzo delle sue disposizioni a causa dell'indisponibilità dei regolamenti di attuazione.

L'associazione, guidata da Achille Colombo Clerici, ha sollecitato pertanto «il governo a portare a compimento nei tempi più brevi, considerato il grave ritardo nel quale ci si muove, l'iter di approvazione del regolamento generale», provvedimento, ha sottolineato l'associazione, «che costituisce un fatto pregiudiziale all'attuazione della legge stessa».

CONFEDILIZIA SERVIZI



Sono già disponibili il calendario a muro della Confedilizia per il 2000 (sopra) e l'agenda tascabile per lo stesso anno (sotto), nel colore pantone della Confederazione, con le cariche confederali e gli indirizzi di tutte le Associazioni e Delegazioni territoriali, nonché i nomi dei Presidenti e dei Responsabili. Informazioni presso l'Ufficio Amministrazione della Sede centrale

Finanziaria, in itinere

I giornali hanno riferito di alcune novità fiscali concernenti la casa contenute nella Finanziaria approvata dal Governo.

Si tratta di misure che - se approvate dal Parlamento (ciò che potrà avvenire a dicembre) - diventeranno operative solo con l'anno prossimo.

Ne daremo conto quindi, come al solito, a gennaio. Quando le norme saranno divenute definitive (e, quindi, nel testo effettivamente destinate ad operare in concreto).

BONIFICA

I ruoli su Internet

Il Consorzio di Bonifica Monte Salorno (Bolzano) ha provveduto a inserire i ruoli dei contribuenti su Internet. Ciascun contribuente potrà accedere alla propria cartella battendo il codice personale.

Un esempio che sarà imitato? Ne dubitiamo.

Serbatoi interrati, nuove norme

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il decreto del ministro dell'Ambiente 24.5.'99, n. 246, contenente il regolamento tecnico per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati. Per quanto concerne l'alimentazione degli impianti di produzione del calore, tali norme riguardano solo gli impianti il cui volume superi i 15 metri cubi. Il testo è a disposizione delle Associazioni territoriali che lo richiedano alla Sede centrale della Confedilizia.

Rilevazioni statistiche: quando c'è obbligo di risposta

È stato emanato il dpr 5.7.'99 (in *G.U.* 19.8.'99, n. 194) contenente l'elenco delle rilevazioni statistiche che comportano l'obbligo di risposta per i soggetti privati (come da art. 7, d. lgs. 322/'89). Fra tali rilevazioni rientrano anche le indagini c.d. multiscopo sulle famiglie, relativamente a molteplici aspetti della vita quotidiana (consumi, uso del tempo, cultura ecc.). Va ricordato che, ai sensi dell'articolo di legge succitato, per quanto riguarda le notizie concernenti le opinioni politiche e ideologiche, le convinzioni religiose, lo stato di salute e la vita sessuale i soggetti interpellati possono non rispondere.

9° Convegno Coordinamento legali

Vivo successo, come al solito, del 9° Convegno Coordinamento legali della Confedilizia, i cui lavori sono stati diretti dall'avv. Nino Scipelliti, che ha anche svolto le relazioni di sintesi.

La relazione di base del primo tema trattato (*Le locazioni turistiche*) è stata svolta dall'avv. Paolo Scalettaris, responsabile del Coordinamento. Interventi programmati di Pier Luigi Amerio, Vittorio Angiolini, Pier Paolo Bosso,



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. Al tavolo con lui, l'avv. Paolo Scalettaris e l'avv. Nino Scipelliti



La sala del Convegno, gremita di autorità e pubblico

Marina Marchetti, Domenico Capra, Vincenzo Cuffaro, Antonio Mazzeo, Cesare Rosselli, Gabriele Spemolla, Luca Stendardi e Marco Bertoncini.

La relazione di base del secondo tema trattato (*L'assemblea condominiale*) è stata svolta dall'avv. Gino Terzago. Interventi programmati di Renata Giuliana Balzani, Gabriele De Paola, Graziella Grassi, Ganluca Groppi, Stefano Maglia e Roberto Viganò.

A margine del Convegno sono intervenuti gli onorevoli Pietro Armani, Carlo Fongaro, Tommaso Foti, Roberto Radice e Lucio Testa.

All'inizio dei lavori, dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale, ha portato ai partecipanti il saluto della città il Sindaco di Piacenza avv. Gianguido Guidotti.

FISCO

Cipolletta, in Italia prelievo al 47%

In Italia fra imposte, tasse e contributi "il prelievo è arrivato al 47%, versato da tutti i contribuenti - cittadini e imprese - allo Stato, senza ricevere in cambio servizi adeguati". Lo ha sottolineato il direttore generale della Confindustria, Innocenzo Cipolletta, intervenendo al CNEL in occasione di un convegno sull'IRAP.

Cipolletta ha auspicato che "la pressione fiscale diminuisca in maniera consistente ed in tempi certi e rapidi, diminuendo contestualmente la spesa pubblica". Un intervento di questo tipo - ha aggiunto - "potrebbe essere avviato a partire dal Sud, ma più in generale dovrà riguardare tutto il Paese". Il Direttore generale della Confindustria ha rilanciato la proposta di un calo della pressione fiscale in Italia di un punto percentuale all'anno per dieci anni e, riferendosi in particolare all'IRAP, ha sottolineato che "le imprese non ci hanno guadagnato affatto, dal momento che è aumentata l'IRPEG e quindi fra l'anno scorso e quest'anno le differenze sono marginali". Cipolletta ha parlato anche dei segnali di ripresa economica confermando che "in ogni caso la ripresa è molto modesta; la crescita dovrebbe essere quest'anno di poco superiore all'1% per arrivare a circa il 2% nel 2000".

Per la tassa di successione, muoiono solo proprietari di case e terreni

IMPOSTA DI SUCCESSIONE: TUTTI LA CRITICANO MA NESSUNO LA ABOLISCE

CONRADO SPORZA FOGLIANI*

Il Polo porta oggi in Parlamento la proposta di legge (primo firmatario l'onorevole Berlusconi) per l'abolizione dell'imposta sulle successioni e donazioni. L'iniziativa, annunciata a giugno, diventa così concreta e pone il governo e la maggioranza parlamentare di fronte a una seria responsabilità. È difficile, infatti, difendere ancora un tributo che tutti dicono di volere abolire o, quantomeno, profondamente modificare. Sembrava d'accordo anche il ministro Visco. L'ha ripreso due giorni fa, alla Camera, così come l'aveva già detto - sempre alla Camera - il 15 settembre. Eppure, nonostante tutti questi consensi, l'imposta resiste.

Strana storia, quella della «successione». Appena istituita (da Augusto), dovette affrontare immediate polemiche. Mirava a incrementare la cassa militare, ma Plinio il giovane - nel «Panegirico di Traiano» - ne contestò subito fondamentalità e moralità. E già Nerva apportò un temperamento alla *lex Julia de excessiva hereditatione* (aliquota del 5 per cento) concedendo l'esenzione dall'imposta nei passaggi di proprietà prima tra madre e figli, poi tra padre e figli, purché questi fossero ancora soggetti alla patria potestà.

Abolita nel '23 dal ministro De Stefani (perlopiù, per le successioni fra parenti in linea

retta, fra coniugi, fra fratelli e sorelle, fra zii e nipoti), l'imposta è poi stata restituita ed è oggi regolata da un decreto legislativo del 1990, che ha tentato di riordinarla. Ma, nonostante questo riordinamento, il tributo è ben noto ai fiscalisti per il principio «chi lo conosce, lo evita».

In buona sostanza, è un'imposta per la quale muoiono solo proprietari di case e di terreni. Ma questo non basta. Siamo anche in presenza di un'imposta che - pagata soltanto dagli «ingenui», o da chi non può proprio farne a meno - costa comunque molto, e rende poco. Nel '98, ha dato all'erario entrate per 1771 miliardi, a fronte dei 143mila 159 dell'Iva. In compenso, il personale degli Uffici registro e successioni era nel 1993 (ultimo dato noto) di 10mila 233 unità: cir-

ca il 70 per cento in più del personale degli Uffici Iva.

L'imposta, dunque, è immorale e antieconomica. Ma anche questo, non basta ancora. C'è di più. Qualche anno fa, infatti, la Corte costituzionale tedesca (che giudica davvero secondo Costituzione, senza condizionamenti «di cassa») ha stabilito a solenni lettere che l'imposta di successione trova il proprio limite costituzionale nella garanzia del diritto all'eredità, di cui fanno parte anche i principi di libertà



Conrado Sporza Fogliani

testamentaria, e nella garanzia del diritto dei parenti ad ereditare.

A giudizio dello stesso organo, l'imposta trova una ulteriore limitazione (di natura costituzionale) nella tutela del matrimonio e della famiglia, sancita dalla Costituzione.

La nostra Carta costituziona-

le, non prevede principi e tutele differenti. Eppure, come già si diceva, l'imposta di successione sopravvive tranquilla e dichiarazioni di politici che a parole la vogliono «profondamente» modificare, e addirittura con un'aliquota fino al 27 per cento.

Tipica imposta patrimoniale, si somma anzi - per i titolari di patrimoni immobiliari, e cioè proprio per gli unici che davvero la pagano - ad un'altra imposta patrimoniale come l'Ici. «Alla fine dei conti - dice la proposta Berlusconi presentata in Parlamento - l'imposta sulle successioni si traduce nell'ennesima forma di tassazione sulla casa». Una tassazione - aggiungiamo noi - che sommando imposte patrimoniali e imposte reddituali, finisce con l'espripiare il bene (surrettiziamente, ma inesorabilmente) in modo progressivo, come tutti i cultori di scienza delle finanze sanno e insegnano.

Ce n'è a sufficienza perché il Parlamento metta fine a questa commedia degli inganni, che in Italia dura ormai da lustri. Quella di criticare di continuo l'imposta, ma di lasciarla gattopardesca sempre in piedi.

Presidente Confedilizia*

LEGISLAZIONE

Comitato ordine e sicurezza pubblica

Con D. Lgs. 27.7.99 n. 279 è stata modificata la composizione del Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica. Presieduto dal prefetto, ne fanno ora parte il sindaco del Comune capoluogo di provincia (ed anche gli altri sindaci interessati, in caso di trattazioni di problemi inerenti i loro ambiti territoriali) ed il presidente della Provincia. Il sindaco del Comune capoluogo può anche richiedere la convocazione del Comitato o chiedere l'integrazione del suo o.d.g., come formato dal prefetto.

La modifica di cui s'è detto va tenuta presente al fine di combattere deviazioni - per le quali i rappresentanti degli enti locali potrebbero operare sia in un senso che nell'altro - che (sotto il consueto pretesto delle «tensioni sociali») tendano ad affidare di fatto a questi Comitati (e come già tentato a Firenze) competenze - invece espressamente soppresse dalla legge 431/98 - in materia di concessione della Forza pubblica per i rilasci.

Fondo sostegno accesso locazione

È stata pubblicata la Deliberazione 30.6.99 del Cipe per il riparto delle risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione (legge 431/98, art. 11). Si tratta di 600 miliardi in complesso, assegnati per il 19,549 per cento alla Campania, per il 16,187 per cento alla Lombardia e per il 10,654 al Lazio. Il resto, fra tutte le altre regioni.

Sicurezza minima trattamento dati

Il D.P.R. 28.7.99 n. 318 reca norme per l'individuazione delle misure minime di sicurezza per il trattamento dei dati personali. Sono impartite differenti disposizioni a seconda che il trattamento avvenga con strumenti automatizzati o diversi. In quest'ultimo caso, in particolare, viene stabilito che atti e documenti devono essere conservati in contenitori muniti di serratura.

Ripubblicazione norme tutela acque

La G.U. del 30 luglio 1999 (S.O. n. 146/L) ha provveduto alla ripubblicazione del testo del D. Lgs. 11.5.1999 n. 52 recante disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e il recepimento di una Direttiva Cee in materia.

L'articolo del Presidente confederale pubblicato da *il Giornale* l'1 ottobre. Al momento di andare in macchina, la maggioranza che sostiene il Governo è disponibile ad una riduzione (ma non all'abolizione) della tassa. Il relatore di maggioranza on. Marongiu ha fatto presente che la riforma deve in ogni caso tener conto del peso che grava sugli immobili per effetto dell'Ici.

AMENITÀ

Come dismettere immobili pubblici per acquistare immobili pubblici

Perché mai l'Inail può destinare 650 miliardi di lire per l'acquisto di immobili quando tutti gli enti pubblici dicono di voler procedere a dismissioni di un patrimonio immobiliare che hanno dimostrato di non saper gestire o che sono stati costretti, da leggi e circolari, a mal amministrare? Fatto sì è che l'Inail, come gli enti pubblici, deve dismettere il proprio patrimonio immobiliare (si veda, essenzialmente, il d. lgs. 104/96), ma contemporaneamente deve investire in immobili per finalità di pubblico interesse (art. 54, l. 144/99). Insomma, con una mano vende, con l'altra compra.

Non è una novità. Considerazioni identiche ci vengono alla mente quando apprendiamo che le Ferrovie prepensionano migliaia di dipendenti per assumerne poi altre migliaia; o che le Poste, a loro volta, prepensionano dipendenti a migliaia per assumerne poi altre migliaia.

70 deputati del Polo con Foti (An) per una mozione sulle case degli enti

L'on. Foti, Responsabile casa di An, ha raccolto l'adesione di più di 70 deputati del Polo su una sua mozione relativa alla vendita delle case degli enti, originata dalle recenti polemiche sorte al proposito.

Con la mozione (nella quale viene citata la Confedilizia, a proposito delle «fondatte critiche» della stessa alla «svendita» in questione) si impegna il Governo «ad uniformare attraverso provvedimenti legislativi e/o amministrativi, le norme che disciplinano la dismissione immobiliare del patrimonio statale e degli enti sottoposti al controllo dello Stato nonché degli enti pubblici». In particolare - si dice sempre nella mozione - «essendo inaccettabile che regole diverse, ad iniziare dallo sconto del 30 per cento sui valori di mercato, siano applicate per la dismissione di patrimonio appartenente in modo diretto o indiretto al settore pubblico, le nuove norme dovranno: a) prevedere che la definizione dei prezzi di alienazione degli immobili in questione sia demandata ad un organo terzo e neutro (quale potrebbe essere, ad esempio, l'Ufficio tecnico erariale) sottraendola - quindi - alla valutazione discrezionale dei consigli d'amministrazione degli enti interessati, e cioè al fine di disporre di valutazioni in linea con i valori del mercato immobiliare; b) fissare limiti di reddito ben precisi al di sotto dei quali sia possibile, per chi acquista, ottenere una riduzione del prezzo di acquisto rispetto alla valutazione effettuata».

Contratti agevolati, quanto risparmiano proprietari e inquilini Per i proprietari a reddito medio, è una tredicesima

L'Ufficio Studi della Confedilizia ha diffuso le tabelle del risparmio fiscale che conseguono proprietari e inquilini che stipulino i loro contratti secondo le modalità del "canale agevolato" di cui alla L. 9/12/98 n. 431.

Per risparmio fiscale annuo del proprietario - ha spiegato una nota - si intende la differenza fra l'ammontare dell'Irpef e dell'imposta di registro dovute per i contratti "liberi" (aliquota Irpef sul canone ridotto del 15%; imposta di registro dell'1% sull'intero canone) e l'ammontare delle stesse imposte dovute per i contratti "agevolati" - esclusa, quindi, l'eventuale riduzione dell'aliquota Ici deliberata dal Comune - a parità di canone (aliquota Irpef sul canone ridotto del 40,5%;

Rete telefonica Uruguay - Ministero degli Affari esteri. Per l'ampliamento e l'ammodernamento della rete telefonica di Montevideo e delle zone limitrofe sono stati spesi dall'Italia 32 miliardi e 800 milioni. In totale il sistema ha previsto il collegamento a fibre ottiche delle sei centrali telefoniche. L'intervento è stato terminato alla fine del '96.

Raffaele Costa

imposta di registro dell'1% sul canone ridotto del 30%).

Per calcolare l'Irpef dovuta, il reddito da locazione è stato inserito in ciascuno degli scaglioni di reddito complessivo, ipotizzando che esso si aggiunga a redditi di altra fonte. Le aliquote Irpef applicate ai diversi scaglioni sono quelle di spettanza dello Stato; ad ognuna di esse deve essere aggiunta (ciò che aumenta ulteriormente - rispetto all'elaborazione dell'Ufficio studi della Confedilizia - i benefici per la proprietà) l'addizionale regionale che, a partire dal 2000, potrà variare da Regione a Regione.

Il risparmio fiscale annuo dell'inquilino è invece pari, per l'Irpef, ad una detrazione di imposta annua di 320.000, per i titolari di un reddito complessivo fino a 30 milioni di lire annue e di 160.000 lire annue, per i titolari di un reddito complessivo annuo oltre 30 milioni e fino a 60 milioni, nonché, per l'imposta di registro, alla differenza fra l'ammontare dell'imposta dovuta per i contratti "liberi" (1% sull'intero canone) e l'ammontare dell'imposta dovuta per i contratti "agevolati" a parità di canone (1% sul canone ridotto del 30%).

		PROPRIETARIO				
Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo	Risparmio fiscale annuo per scaglione di reddito				
		fino a 15 milioni	oltre 15 ml fino a 30 ml	oltre 30 ml fino a 60 ml	oltre 60 ml fino a 135 ml	oltre 135 ml
250.000	3.000.000	150.525	211.725	265.275	311.175	357.075
500.000	6.000.000	301.050	423.450	530.550	622.350	714.150
1.000.000	12.000.000	602.100	846.900	1.061.100	1.244.700	1.428.300
1.500.000	18.000.000	903.150	1.270.350	1.591.650	1.867.050	2.142.450
2.000.000	24.000.000	1.204.200	1.693.800	2.122.200	2.489.400	2.856.600
2.500.000	30.000.000	1.505.250	2.117.250	2.652.750	3.111.750	3.570.750
		INQUILINO				
Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo	Risparmio fiscale annuo per scaglione di reddito				
		fino a 15 milioni	oltre 15 ml fino a 30 ml	oltre 30 ml fino a 60 ml	oltre 60 ml fino a 135 ml	oltre 135 ml
250.000	3.000.000	329.000	329.000	169.000	9.000	9.000
500.000	6.000.000	338.000	338.000	178.000	18.000	18.000
1.000.000	12.000.000	356.000	356.000	196.000	36.000	36.000
1.500.000	18.000.000	374.000	374.000	214.000	54.000	54.000
2.000.000	24.000.000	392.000	392.000	232.000	72.000	72.000
2.500.000	30.000.000	410.000	410.000	250.000	90.000	90.000

(elaborazione Confedilizia - Ufficio Studi)

GIURISPRUDENZA CASA

Autoridursi il canone, l'inquilino non può

La Cassazione ha emesso ultimamente una decisione che può ritornare acconcio ricordare a proposito dei contratti "agevolati" di cui all'ultima legge sulle locazioni abitative, e basati - com'è noto - su canoni (sostanzialmente, massimi) stabiliti dalla contrattazione territoriale fra associazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato.

"In tema di contratto di locazione di immobili urbani - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 12253/98 - la cosiddetta autoriduzione del canone in relazione alla sua pretesa esorbitanza rispetto all'importo inderogabile fissato per legge costituisce fatto arbitrario che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico convenzionale, restando nei poteri del giudice la valutazione dell'importanza dello squilibrio a fini risolutivi" (ove, naturalmente, il canone "fissato per legge" può essere sostituito dal canone fissato dagli Accordi territoriali di cui s'è detto). E, a proposito dell'inadempimento dell'inquilino, la Cassazione ha anche aggiunto questo: che "il deposito dei canoni locativi su un libretto bancario o postale, non consegnato né messo a disposizione del locatore, non integra offerta non formale idonea a escludere l'inadempimento del conduttore".

L'astento può impugnare

Nella giurisprudenza - non solo di merito - c'era stata qualche sbandata (basata sull'interpretazione letterale dell'art. 1137 del Codice civile, che attribuisce il diritto di impugnare le delibere dell'assemblea condominiale ai "dissenzienti"). Ma, ora, la Cassazione ha confermato il suo orientamento: possono impugnare le delibere anche i condomini che si siano astenuti, e ciò perché gli stessi concorrono alla formazione del numero richiesto di partecipanti al fine di rendere valida l'assemblea, ma ai fini della formazione della maggioranza necessaria per l'approvazione di una delibera sono equiparati ai condomini dissenzienti (o assenti).

"Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare - ha, così, detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 129/99 - sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti". Conseguente - ha detto ancora la Cassazione - che "il condomino astenuto, che deve essere equiparato al condomino dissenziente, è legittimato ad impugnare la deliberazione annullabile".

Impugnabile anche una delibera negativa

L'assemblea condominiale aveva respinto la proposta di ripristino degli ascensori di servizio. Una delibera negativa, dunque. Impugnabile, o no? La Cassazione ha detto di sì.

"Le deliberazioni di un'assemblea condominiale aventi contenuto negativo - hanno stabilito i supremi giudici nella loro sentenza n. 313/99 - sono legittimamente impugnabili dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, senza operare nessuna distinzione tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte". Oltretutto - ha detto ancora la Cassazione - "deve considerarsi che talvolta la deliberazione con cui viene respinta la proposta o la richiesta di un determinato provvedimento è suscettibile di condizionare gli interessi dei singoli condomini in maniera anche più incisiva di una deliberazione di senso contrario".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

UIPI

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

I lavori del Congresso internazionale a Göteborg A Venezia il prossimo Congresso, nel 2001

A Göteborg, in Svezia, si è svolto il congresso dell'Uipi, incentrato sul tema dell'ambiente. I congressisti si sono divisi in tre gruppi di lavoro, per trattare, rispettivamente, dell'inquinamento dei terreni su cui si edificano gli immobili, dell'utilizzo del catasto come strumento a favore della protezione dell'ambiente e dei conflitti fra la protezione dell'ambiente e il diritto di proprietà. Quest'ultimo è stato il tema su cui maggiormente si è accesa la discussione.

La conclusione è stata che i proprietari di casa sono consapevoli dell'impegno profuso per lo sviluppo di un ambiente sano e protetto, e per questa ragione sono disposti a continuare a dare un fattivo contributo alla protezione dell'ambiente, ma a determinate condizioni, prima di tutte quella che le leggi non devono interferire sul diritto di proprietà di immobili senza che sia garantito un indennizzo adeguato.

Per la delegazione italiana ha tenuto la relazione ufficiale il comm. Michele Vigne, responsabile del Gruppo di lavoro tecnico della Confedilizia, il quale si è soffermato sulla legislazione nel nostro Paese e sulle preoccupazioni della proprietà edilizia nei confronti di direttive europee che, mosse anche dai più nobili principi, spesso sfociano col diventare un danno e un costo solo per il proprietario di casa.

Al termine dei lavori del Congresso - grazie anche all'azione svolta dal vicepresidente dell'Uipi Viziano in sede di Comitato esecutivo - è stata comunicata dal presidente dell'Uipi Toncic-Sorinj la decisione di svolgere in Italia il prossimo congresso, nel 2001. La sede prevista è Venezia.

La delegazione italiana a Göteborg era composta dal vicepresidente dell'Uipi Viziano; dai presidenti delle Federazioni regionali Confedilizia del Veneto, Vigne, e della Liguria, Tiscornia; dal presidente dell'Associazione di Belluno, Triches; dai delegati di Merano, Arquin, e di Pegli, Nasini; dal segretario dell'Associazione di Genova, Taverna.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La domanda per i contributi sui mutui per il restauro

La circolare del Ministero per le Attività e i Beni culturali 146 del 27.8.'99, in applicazione dell'art. 5 della l. 352/'97 e del d.m. 24.7.'98, ha dettato le istruzioni per godere dei contributi in conto interessi dello Stato sui mutui accordati da istituti di credito ai proprietari, possessori o detentori di immobili considerati di interesse storico o artistico ex l. 1089/'39 per interventi di restauro, conservazione e manutenzione approvati dalle Soprintendenze.

I soggetti interessati ai contributi devono far pervenire entro il 31 ottobre di ciascun anno alla Soprintendenza competente per territorio e alla banca mutuante, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, la domanda di contributo, in bollo, con l'indicazione dei dati del richiedente ed i seguenti allegati: copia del documento di approvazione del progetto degli interventi da realizzare, ex art. 18 l. 1089/'39; il preventivo di spesa; la relazione storico-artistica e la relazione tecnica sugli interventi; la copia del "decreto di vincolo" o della "declaratoria"; la copia del contratto di mutuo con il piano di ammortamento o la copia della delibera di finanziamento della banca.

Immobili vincolati, locazioni e interventi edilizi

La rivista *La Proprietà Edilizia* (n. 3/99) pubblica un esaustivo articolo di Bruna Vanoli Gabardi sul tema "Vincoli sugli immobili. Influenza sulla disciplina delle locazioni e sul procedimento di assentibilità degli interventi edilizi". Si sostiene, in particolare, che anche il solo "vincolo di facciata" determina l'esclusione dell'intero immobile dalla disciplina della legge 431/98.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Inalienabilità e preliminare di vendita

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà dell'alloggio - In genere - Contratto preliminare di vendita di un alloggio di edilizia residenziale pubblica - Validità - Condizioni.

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

Cass. sez. II, 28 novembre 1998, n. 12113 - Pres. Volpe V. - Rel. Paolini G. - P.M. Sepe E.A. (Conf.) - Aprile c. Anglani

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

CORTE DI CASSAZIONE PENALE

Tributi e finanze (in materia penale) - Scritture contabili - Amministratore di condominio - Gestione abituale di più condomini - Con retribuzione periodica prestabilita e/o con impiego di mezzi organizzati - Obbligo di tenuta - Sussistenza.

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

Sez. III, 21 aprile 1999, n. 5056 (ud. 10 marzo 1999) - Pres. Avitabile - Est. Onorato - P.M. Martusciello (diff.) - Ric. Nochi.

(1) Conforme a Cass. pen., sez. III, 3 giugno 1998, Costanzo, in *Riv. pen.* 1998, 678 e Cass. pen., sez. III, 18 febbraio 1998, Moretti, *ivi* 1998, 735. Nel senso invece di escludere l'obbligo di tenuta delle scritture contabili a carico dell'amministratore di condominio che svolga in modo professionale tale attività, v. Cass. pen., sez. III, 29 maggio 1998, Gherardelli, *ivi* 1998, 679 e Trib. pen. Piacenza 4 febbraio 1991, Monti, *ivi* 1992, 477.

ASPESI

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

Non rimandare vendita case enti

"L'obiettivo di vendere e valorizzare il patrimonio immobiliare degli enti non può venire ancora rimandato nel tempo, dopo tre anni di inutili tentativi, con argomenti inconsistenti, quali il timore di destabilizzare il mercato".

Lo ha dichiarato Gianfranco Traversa, presidente Aspesi.

ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Sicurezza alimentare: sportelli per il consumatore

La "Campagna sulla sicurezza alimentare", promossa dall'Ue in tutti i Paesi europei, è in Italia decentrata territorialmente a cura delle associazioni dei consumatori. L'Assoutenti ha provveduto a istituire specifici sportelli per fornire - tramite la presenza di esperti del settore - informazioni sul consumo alimentare: a Genova, dalle 15 alle 19 di martedì e giovedì (tel. 010.565399), e a Cagliari, dalle 16.30 alle 19.30 di mercoledì (tel. 070.275020 - 0338.8508768). La campagna si concluderà il 10.11.'99.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Affitti a confronto, a Milano e Roma

MILANO				
Zona	Abitazione	Ante patto in deroga secondo case/foresterie	Patto in deroga	Canone dopo il 31/12/98
Centro	100 mq	28-38 milioni annui	25-35 milioni annui	25-35 milioni annui
Fiera	80 mq	20-24 milioni annui	18-20 milioni annui	18-20 milioni annui
Città studi	60 mq	14-18 milioni annui	12-15 milioni annui	12-15 milioni annui
Periferia	60 mq	10-14 milioni annui	8-12 milioni annui	8-12 milioni annui
Redditività lorda		6-7%	6%	6%
ROMA				
Zona	Abitazione	Ante patto in deroga secondo case/foresterie	Patto in deroga	Canone dopo il 31/12/98
Centro	100 mq	29-36 milioni annui	29-36 milioni annui	27-34 milioni annui
	80 mq	23-29 milioni annui	23-29 milioni annui	21-27 milioni annui
	60 mq	17-22 milioni annui	17-22 milioni annui	15-19 milioni annui
Semicentro est (*)	100 mq	14,5-18 milioni annui	14,5-18 milioni annui	13-15 milioni annui
	80 mq	12-14,5 milioni annui	12-14,5 milioni annui	10-12 milioni annui
	60 mq	9-11 milioni annui	9-11 milioni annui	7,5-10 milioni annui
Periferia est (*)	100 mq	12-14,5 milioni annui	12-14,5 milioni annui	10-12,5 milioni annui
	80 mq	9,5-11,5 milioni annui	9,5-11,5 milioni annui	8-10,5 milioni annui
	60 mq	7-9 milioni annui	7-9 milioni annui	7-9 milioni annui
Redditività		5%	5%	4%
* Zone in cui sono ubicate le due università romane				
Fonte: Osservatorio immobiliare Fiaip, settembre 1999				

«Finché il mattone sarà falcidiato dalle tasse i costi delle locazioni non potranno abbassarsi». Così ha dichiarato il Presidente nazionale Fiaip diffondendo i dati di cui sopra. «Noi - ha proseguito Allegretti - non abbiamo rilevato differenze sostanziali tra i costi di un affitto patto in deroga e quelli del canale

libero. Ovviamente, non tutti possono permettersi questi prezzi: è vero. Ma allora il problema è un altro. Ovvero, il carico fiscale che grava sul mattone: non dimentichiamoci che, insieme a Grecia e Belgio, l'Italia è il paese europeo che sopporta i più alti carichi di tasse e imposte. Di conseguenza, la redditività netta

annua di un appartamento locato è talmente esigua e poco appetibile per il proprietario che, necessariamente, non può affittare a meno. Se la politica di fiscalizzazione della casa non fosse così rigida e vincolistica e concedesse ai proprietari sgravi fiscali concreti ed effettivi, allora i prezzi potrebbero anche abbassarsi».

Decreto legislativo antiriciclaggio
La Fiaip controbatte: «Noi non "laviamo" denaro sporco»

L'antiriciclaggio allarga i controlli e commette l'ennesimo pastrocchio all'italiana. Con il decreto legislativo approvato da ultimo dal Governo anche le agenzie di affari in mediazione immobiliare sono nel mirino della Guardia di Finanza. Un *non-sense* che ha come unico scopo quello di puntare i riflettori là dove non ce n'è bisogno. «Perché», ha sottolineato Eustacchio Allegretti, presidente nazionale della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip), «ogni persona che aderisce alla nostra Federazione è regolarmente iscritta al ruolo alla Camera di commercio e, inoltre, le nostre consuetudini non prevedono che agli agenti Fiaip si facciano intestare somme di denaro destinate all'acquisto di immobili. Quanto dovuto da una parte all'altra alla stipula del preliminare e all'atto della compravendita lo vedono, semmai, i notai. Sono loro i pubblici ufficiali che dovrebbero comunicare all'Ufficio italiano dei cambi le somme che passano dall'acquirente al venditore, così come il valore al quale viene venduto l'immobile». E prosegue: «Evidentemente o credono erroneamente che in Italia, durante le compravendite, non ci sia bisogno dell'assistenza dei notai, come in alcuni paesi europei, oppure pensano che la nostra professione si svolga in maniera abusiva. E qui si sbagliano di grosso. Perché non solo non siamo abusivi, ma, anzi, da anni combattiamo proprio contro chi svolge irregolarmente la nostra professione e che, ora, grazie alle nuove disposizioni, si vedrà anche favorito. Evidentemente non gli è bastato inserirci nelle categorie che, in base agli studi di settore, verranno attentamente monitorate dalla Finanza. Non paghi di ciò dovevano dare un ulteriore giro di vite alla nostra attività, proprio ora che il mercato del mattone stava, finalmente, dando segnali di ripresa. Con questo decreto l'unico effetto concreto che si otterrà sarà quello di spaventare la clientela. Pertanto opporremo una strenua opposizione affinché il decreto antiriciclaggio non vada in applicazione. Perché, lo ribadiamo, noi non "laviamo" denaro sporco».

Edicola - Regione autonoma della Sardegna. Nello stato di previsione della spesa della sola presidenza della giunta regionale sono stati stanziati, per il '97, per l'acquisto di giornali e riviste 150 milioni. In pratica 411.000 lire al giorno (festività comprese). Tale cifra non è sufficiente alle forti esigenze di lettura della presidenza della giunta, poiché per gli anni 1998 e 1999 lo stanziamento è stato portato a 180 milioni annui (493.000 lire al giorno). Ma quanto legge il presidente della giunta regionale!

Raffaele Costa

PASTICCIATA
Tassa rifiuti, strana metamorfosi

Il *Bollettino tributario* (n. 14/99) pubblica un approfondito (e preoccupante) studio di Luigi Lovecchio dal significativo titolo "La singolare metamorfosi della tassa rifiuti". Si fa presente, nello stesso, che la riforma della medesima attuata con il D. Lgs. 22/97 (cd. Decreto Ronchi) in buona sostanza è così pasticciata che non si capisce se la tassa rifiuti sia rimasta, appunto, una "tassa" o se, invece, si sia trasformata - come "nominalmente" è avvenuto - in "tariffa".

I problemi che ne scaturiscono (e sui quali la Confedilizia ha richiesto un preciso parere ad un cattedratico di diritto tributario, il prof. D'Ayala Valva, che è giunto alle stesse conclusioni) non sono pochi. Se, pur chiamata "tariffa", è rimasta sostanzialmente una "tassa", l'Iva è allora dovuta? Identico problema per la giurisdizione: sono competenti le Commissioni tributarie o i giudici ordinari?

Guarda - è la nostra conclusione - in che problemi un legislatore (pur legislatore delegato...) pasticciona va a cacciare i cittadini. Al punto che gli stessi non hanno neanche un giudice preciso al quale rivolgersi, sicuri - almeno - della sua competenza a giudicare.

SCENARI IMMOBILIARI
In Europa spostamento generale verso le migliori periferie

A giudizio di *Scenari immobiliari*, l'anno in corso ha consolidato segnali di ripresa dei mercati residenziali in Europa: l'andamento dei mercati nelle Isole Britanniche, in Svezia e nella Penisola Iberica è definito "ottimo". Tendenza comune è la "decentralizzazione", in quanto sono sempre più numerose le famiglie che lasciano le zone centrali e semicentrali delle grandi città per acquistare un immobile, a prezzi più bassi, in complessi moderni situati nelle aree periferiche di migliore qualità.



La Proprietà edilizia (organo ufficiale di Assoedilizia, l'organizzazione milanese della Confedilizia) ha pubblicato gli atti ufficiali del convegno sulla nuova legge per le locazioni abitative svoltosi a Milano. Relazioni di Giulio Catelani, Nicolò Zanon di Valgiurata, Domenico Piombo, Gianfranco Gaffuri, Nicola Assini. Conclusioni del Presidente confederale. I lavori sono stati coordinati da Michele d'Amico. Col presidente di Assoedilizia e vicepresidente confederale Colombo Clerici, ha partecipato ai lavori anche l'on. Alfredo Zagatti. Pubblico strabocchevole.



Inserto speciale de *le leggi illustrate* dedicato ai contratti agevolati ed ai relativi Accordi territoriali. Quadro esaustivo della situazione, a settembre.



Numero del mensile (settembre) di *Milano Finanza* dedicato agli investimenti immobiliari. Preziose le informazioni contenute.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Ancora sul libretto casa (e l'associazione che lo vuole) Per le case, l'usuraio è il Fisco Riforma affitti, sfratti commerciali e il Polo...

Franco Matteucci, da Marina di Pietrasanta (Lucca) così scrive a *il Giornale* (30/8): «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 stia preparando una legge in questo senso. Un'altra stupida spesa a carico di noi piccoli proprietari e a favore di geometri e ingegneri».

Da Mantova, così Lando De Benedictis scrive a *Il Giorno* (29/8): «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?».

Lettera non firmata ("segue la firma") a *La stampa* (30/8): «Posseggo una ex cascina trasformata in casa di campagna che utilizzo per le vacanze ed alla domenica. Mi è giunta la tassa raccolta rifiuti per l'ammontare di L. 308.000 annue. Considerato che per ragioni di vita la predetta casa viene abitata come sopra detto pochi giorni al mese ed il consumo dei rifiuti viene in parte destinato alla letamaia, i rifiuti da asportare si possono stimare in circa 100 kg. annui al costo di circa L. 3000 al Kg. Aggiungo che nonostante l'esosità della predetta tassa, pago anche l'imposta Ici come seconda casa, mentre pare che molti di coloro che posseggono la casa in città e la seconda casa per la villeggiatura la fanno apparire come prima casa, intestando le proprietà ad uno della famiglia: questa si può chiamare evasione che viene tollerata dai Comuni delle seconde case in quanto beneficiano di contributi sul numero degli abitanti».

Sulla "svendita" delle case degli Enti così Alviero Penchini di Perugia scrive a *il Giornale* (7/9): «È un grave arbitrio la svendita dei beni immobili degli Enti previdenziali ai Vip. I comunisti, tra altre amenità, sostengono che i Vip in quanto inquilini, tra l'altro a tariffa ridotta, hanno acquisito il diritto di prelazione e a "prezzo di favore". Carissimo direttore non molli! Continui a tenere viva l'attenzione su questo insulto fatto a tutti coloro che con grandi sacrifici hanno acquistato con mutui spesso esosi una modesta casa ed oggi la difendono contro una infinità di balzelli... Carissimo direttore, non lasci cadere l'argomento perché solo se martellante una notizia fa opinione e provoca reazione».

Sullo stesso argomento questa lettera di Ernesto Clemen di Milano scritta a *il Giornale* (8/9): «Circa la vendita delle case degli enti previdenziali, da pensionato per vecchiaia con 40 anni di contributi, penso che non competano ai politici decidere il destino di detti immobili, perché non si tratta di beni demaniali, cioè dello Stato, ma di investimenti dei fondi che si erano formati coi contributi previdenziali dei lavoratori, a garanzia della corresponsione delle pensioni derivanti dal sistema contributivo. Sono di proprietà di detti fondi previdenziali e, collettivamente, dei lavoratori ai quali sono state fatte le trattenute mese per mese, per tutti gli anni di servizio. In caso di bisogno, visto che diminuisce il numero dei contribuenti e aumenta quello dei pensionati, gli immobili degli istituti previdenziali potrebbero essere venduti, ma al valore di mercato, per reintegrare detti fondi previdenziali».

Tutti mangiano sulle mie seconde case. Questo il titolo che *il Giornale* (12/9) pone a questa lettera di Renato Tomezzoli di Verona: «Vale la pena lavorare e risparmiare? Ho i miei dubbi e spiego il perché. Uno lavora sodo una vita per farsi una casetta o comprarsi un appartamento, al mare-montagna-lago o campagna, allo scopo di trascorrere, annualmente, un po' di giorni di riposo in pace e relax, ma subito si accorge che su quel bene tutti ci si buttano a picco come degli avvoltoi per inzupparci o mangiarci il più possibile (anche le ossa). Infatti, sulle seconde case: 1) lo Stato pretende un'imposta su un reddito maggiorato di un terzo con aumenti annuali del 5% (nonché un'imposta Iva d'acquisto del 10% anziché del 4%); 2) Il Comune ove si trova l'immobile, autorizzato dallo Stato senza peraltro una sua rinuncia, impone la tassa Ici calcolata con l'indice più alto e l'imposta annua sui rifiuti, senza detrazioni o riduzioni, anche se l'abitazione viene usata 1 o 2 mesi l'anno; 3) l'Enel fa pagare la quota fissa bimestrale lire 25.450 anziché 6.560, cioè 4 volte tanto (solo Telecom, bisogna darne atto, ha soppresso la stessa maggiorazione che pure lei attuava)».

Aldo Cannata, di Trieste, su *il Giornale* del 13/9 denuncia: «L'Iva del 20% sulle manutenzioni edilizie - ci hanno detto! - non può essere ridotta perché la Comunità europea ammette solo quell'aliquota. Tuttavia il nostro governo - ci dicono ancora - tenterà di ottenere una riduzione del 10%. Questo ci ebbero a dire promulgando la L. 449/98, quella famosa relativa alla riduzione fiscale del 41% sulle ristrutturazioni edilizie da scaglionarsi in 5 o 10 anni; questo ci dicono ancor oggi. Apprendo che il governo francese dal 5 settembre prossimo ridurrà l'Iva sui lavori di manutenzione delle case e sui servizi a domicilio al 5,5%».

Ancora sul "libretto casa" questa lettera allo stesso quotidiano (15/9) firmata "brpisto@tin.it": «Un lettore è giustamente diffidente a proposito del "libretto di casa" a carico dei piccoli proprietari, e io stesso, tempo fa, ne scrissi (da collaudatore qual sono) al nostro *Giornale* sostenendo che esso sarà inutile oltre che costoso. Questo balzello va visto insieme ad altre invenzioni che sembrano diverse, ma hanno la stessa funzione: il redditometro, i piani di sicurezza, le vidimazioni sindacali, i premi agli insegnanti "collaborazionisti", ecc. ecc. servono a tenere sotto ricatto la popolazione costringendola a cercare la protezione dei gerarchetti del regime. E c'è sempre anche il compenso per la "nomenclatura". Il "libretto di casa" farà miracoli per chi ha le giuste entrate negli enti pubblici. Si tratta di centinaia di migliaia di palazzine, e valutando il costo di una certificazione a soli uno o due per cento del valore di ogni immobile, possiamo calcolare quanto sarà distribuito in onorari: decine di migliaia di miliardi. Esiste un solo controllo serio per la sicurezza, ed è quello preventivo sui progetti ma, guarda caso, l'Italia è *il solo Paese al mondo* che formalmente non lo ha, e né i "verdi" né gli inventori dei "libretti" ci hanno pensato».

Fisco usuraio. Così Gianni Uberti di Mantova scrive a *Italia Oggi* (17/9): «Perché nessuno specifica che tra le cause della diffusione dell'usura rientra anche la voracità del fisco? Sarebbe ora di chiarire che quando i due terzi del canone

che l'inquilino paga al proprietario se ne vanno in tasse, non c'è redditività sufficiente per il proprietario, che è costretto o a svendere l'immobile o a indebitarsi».

Ancora sulla «svendita» delle case agli enti questa lettera di Eugenio Solaroli di Faenza (Ravenna) al *Resto del Carlino* (18/9): «Desidererei sapere perché ci devono essere in Italia migliaia di famiglie che ebbero a suo tempo la fortuna di avere assegnato un appartamento di un ente pubblico (come Ina case, case popolari, case comunali, case per i ferrovieri) e i quali per tutta la vita hanno goduto vantaggi enormi pagando affitti irrisori rispetto agli altri lavoratori che hanno pagato affitti di mercato. Negli ultimi tempi gli vengono vendute le case per circa la metà del loro valore corrente. Non mi si dica che sono tutta povera gente, perché non è vero. Quei lavoratori che hanno dovuto comprarsi l'appartamento al prezzo di mercato addossandosi rate per tutta la vita o pagano affitti al prezzo corrente, cosa sono, dei figliastri? Quelle case furono fatte con i soldi sottratti a tutti i lavoratori, perché il vantaggio lo deve avere solo qualcuno?».

«Ogni nuovo provvedimento tributario - scrive Mauro Cesarini di Roma a *24 ore* del 21/9 - presenta nel titolo le parole "semplificazione" e "razionalizzazione", ma in realtà non sorgono che nuove complicazioni e un aggravio del carico fiscale. All'inondazione di scoordinate addizionali regionali, comunali, provinciali e, chissà, fra poco anche circoscrizionali (per le grandi città), i proprietari di casa devono aggiungere - come tassazione sullo stesso bene - anche l'incubo dell'Ici, che i Comuni si divertono a ingarbugliare sempre più».

Sull'inflazione (o l'Istat) questa lettera di Curzio Bonichi di Zoagli (Genova) al *Corriere della sera* (21/9): «Tutto aumenta: aumenta la luce, il gas, l'acqua, benzina e gasolio, aumenta il treno, aumenta l'Irpef e via dicendo. Di fronte ad uno scenario del genere è avvenuto un miracolo: l'inflazione è stabile, in alcuni casi addirittura scende. La conclusione? Evidentemente i beni che sono inseriti nel cosiddetto "paniere" non corrispondono ai reali bisogni e consumi della gente».

Concludiamo con questa lettera ("segue la firma") a *La stampa* (21/9): «Puntuale come un orologio svizzero ho ricevuto la cartella della tassa rifiuti, e come da un po' di anni a questa parte con l'ennesimo aumento. Con un nucleo familiare di tre persone pago 303.000 lire. Nello spazio di due anni è aumentata del 17% a fronte del mio stipendio rimasto quasi immutato. «Adesso ci sono due cose che mi chiedo. A cosa è dovuto un aumento così se l'inflazione (come dicono i politici) è scesa sotto il 2%. E poi perché facciamo la raccolta differenziata dei rifiuti che comporta impegno e disagio per fare tanti sacchetti e sacchetti e depositarli nei vari contenitori sparsi per le vie se riceviamo come premio solo aumenti sulla tassa».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Le regole per la detrazione Irpef sulla costruzione di immobili

Fissate con decreto del ministro delle Finanze (n. 311 del 30.7.'99 in *G.U.* n. 221 del 8.9.'99) le modalità per l'applicazione della disposizione, introdotta con la Finanziaria '98 (cfr. *Cn* genn. '98), che permette la detrazione dall'Irpef (fino a concorrenza della somma) del 19% dell'ammontare, fino ad un massimo di 5 milioni di lire, degli interessi passivi e dei relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati in dipendenza di mutui contratti, a partire dal 1°.1.'98 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Alcune delle regole sancite dal decreto erano state anticipate nelle istruzioni ai modelli di dichiarazione dei redditi 730/99 e Unico 99 (cfr. *Cn* apr. e magg. '99). In particolare, si prevede che:

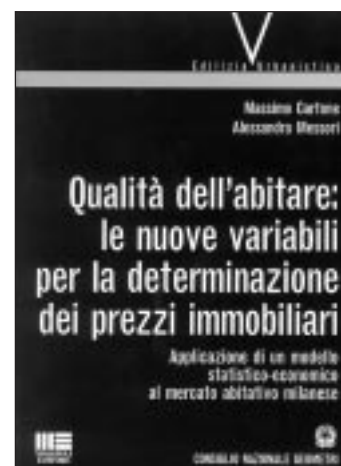
- ai fini del requisito dell'abitazione principale il contribuente può dimostrare, mediante autocertificazione ai sensi della legge 15/68, che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici;
- per costruzione di unità immobiliare si intende non solo ogni intervento realizzato in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, ma anche - e ciò in contrasto con lo stesso contenuto della legge - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, primo comma, lett. d), della legge 457/78, da quest'ultima definiti come "quelli rivolti a trasformare gli organismi di edilizia mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente", compresi "il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti";
- il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi prima o dopo la data di inizio dei lavori, pena la negazione della spettanza del beneficio fiscale;
- l'immobile deve essere adibito a "prima casa" entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- in caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di 5 milioni è riferito all'ammontare complessivo di interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti nel periodo di imposta;
- la detrazione può essere cumulata con quella relativa agli interessi passivi dei mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per il periodo di durata dei lavori di costruzione e per i sei mesi successivi;
- il diritto alla detrazione si perde a partire dal periodo di imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (fatte salve le variazioni dipendenti da motivi di lavoro);
- la detrazione non spetta se i lavori finiscono oltre il termine previsto dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile (salvo proroga), a meno che il ritardo non sia imputabile esclusivamente all'amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni necessarie;
- occorre conservare e - a richiesta degli uffici finanziari - esibire o trasmettere anche in copia le quietanze di pagamento degli interessi passivi, il contratto di mutuo, le abilitazioni amministrative, le fatture o le ricevute fiscali che provino l'effettuazione delle spese.



Volume dell'Ance sui fondi immobiliari. Completo e pratico.



Estratto del volume *Le locazioni urbane* a cura di Vincenzo Cuffaro, con l'intervento del Presidente confederale al Convegno sulla legge Zagatti tenuto all'Università di Firenze.



Prezioso volume nella materia di cui al titolo, curato dal Consiglio nazionale geometri.

Veri inquilini
siamo noi proprietari:
con le tasse che paghiamo
siamo inquilini
dello Stato e dei Comuni

Cresciuta ancora la sovrimposta provinciale rifiuti Due terzi delle Province applicano la tariffa massima

La Confedilizia ha comunicato i risultati di un'indagine sulle aliquote della sovrimposta provinciale rifiuti applicata nelle varie Province in Italia. Risulta dalla stessa indagine che il tributo si è mantenuto anche quest'anno alto e precisamente - rispetto al massimo del 5% - al livello medio del 4,29%, in ulteriore aumento rispetto all'anno scorso (4,28%). Fra tutte le Amministrazioni provinciali italiane, una sola ha diminuito l'aliquota (da quella massima del 5% al 4,80%) e precisamente quella di Piacenza, dove quest'anno si svolgevano le elezioni provinciali.

La Confedilizia ha rilevato che le Amministrazioni provinciali hanno incessantemente aumentato la sovrimposta rifiuti ogni anno, dalla sua istituzione in poi: si è infatti passati dal 3,08% medio del '93 al 3,42 ('94), al 3,68 ('95), al 4,10 ('96), al 4,16 ('97), al 4,28 ('98) e al 4,29% di quest'anno, come già detto. L'area geografica con la sovrimposta media più alta è quella del Nord (4,68), seguita dal Centro (4,55) e dal Sud-Isole (3,65). Anche in tutte queste aree il tributo è sempre incessantemente aumentato, dal 1993 al '99, salvo che al Centro e nel Sud-Isole, dove è rimasto fermo nei soli ultimi due anni considerati. L'aliquota massima del 5% è applicata in 68 Province e precisamente in quelle di Torino, Vercelli, Novara, Cuneo, Alessandria, Biella, Vercelli, Como, Milano, Bergamo, Brescia, Cremona, Mantova, Lecco, Lodi, Verona, Vicenza, Belluno, Venezia, Padova, Rovigo, Udine, Gorizia, Trieste, Pordenone, Imperia, Savona, Genova, La Spezia, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì, Rimini, Massa-Carrara, Pistoia, Firenze, Livorno, Arezzo, Siena, Perugia, Terni, Pesaro, Ancona, Macerata, Ascoli Piceno, Viterbo, Rieti, Roma, Latina, Frosinone, L'Aquila, Teramo, Campobasso, Caserta, Benevento, Napoli, Salerno, Brindisi, Potenza, Vibo Valentia, Palermo, Caltanissetta, Sassari, Cagliari.

Il Presidente della Confedilizia ha così commentato i risultati dell'indagine condotta dall'organizzazione "Anche le Province, si comportano come i Comuni: quando hanno un tributo proprio, lo aumentano inesorabilmente e incessantemente. La stessa sorte toccata alla sovrimposta provinciale rifiuti è toccata - prima - all'Ici, con in più (per quest'ultima imposta) il fatto che i Comuni hanno tenuto un comportamento quantomeno stravagante che - riducendo l'imposta a una vera giungla - ha perfino reso difficile il pagamento della stessa. Come sempre, si rivela giusto l'avvertimento invano dato da Einaudi alla Costituente e cioè che, quando gli Enti locali hanno a disposizione un tributo, scambiano sempre per obbligo la facoltà di arrivare all'aliquota massima. Ma, nonostante questo, il Governo non assume iniziative, il Ministero delle Finanze si nasconde e il Parlamento ha addirittura allargato la forbice delle aliquote dell'Ici, per compiacere i Comuni e favorire ulteriormente l'allegro malgoverno".

RIEPILOGO DELLE MEDIE REGIONALI

REGIONI	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	1999 %
PIEMONTE	2,83	3,58	4,33	4,75	4,75	4,88	4,88
VALLE D'AOSTA							
LOMBARDIA	2,72	3,39	3,44	4,23	4,23	4,68	4,68
TRENTINO-ALTO ADIGE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VENETO	2,86	2,97	2,97	4,43	4,57	4,57	4,71
FRIULI-VENEZIA GIULIA	3,38	3,38	3,38	4,25	5,00	5,00	5,00
LIGURIA	3,88	4,25	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00
EMILIA-ROMAGNA	3,09	4,16	4,81	4,94	5,00	5,00	4,98
TOSCANA	3,61	4,00	4,33	4,05	4,05	4,05	4,05
UMBRIA	3,00	3,00	4,00	4,50	4,50	5,00	5,00
MARCHE	4,25	4,50	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00
LAZIO	2,80	3,60	4,15	5,00	5,00	5,00	5,00
ABRUZZI	3,00	3,38	3,38	3,75	3,75	3,75	3,75
MOLISE	2,50	2,50	2,50	3,75	3,75	3,75	3,75
CAMPANIA	3,80	4,20	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80
PUGLIA	2,80	2,80	3,00	3,20	3,40	3,60	3,60
BASILICATA	3,00	3,00	3,00	3,50	3,50	3,50	3,50
CALABRIA	3,50	3,17	3,17	3,50	3,50	3,70	3,70
SICILIA	2,67	2,56	2,56	2,78	2,89	3,11	3,11
SARDEGNA	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	3,38	3,38
ITALIA	3,08	3,42	3,68	4,10	4,16	4,28	4,29
<i>Riepilogo delle medie per area geografica</i>							
Area geografica	1993 %	1994 %	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	1999 %
NORD	2,93	3,46	3,77	4,42	4,52	4,66	4,68
CENTRO	3,48	3,90	4,34	4,50	4,50	4,55	4,55
SUD E ISOLE	3,03	3,07	3,19	3,46	3,51	3,65	3,65
ITALIA (MEDIE)	3,08	3,42	3,68	4,10	4,16	4,28	4,29
Aree geografiche: Nord (Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Trentino A.A., Veneto, Friuli V.G., Liguria, Emilia Romagna) Centro (Toscana, Umbria, Marche, Lazio) Sud e Isole (Abruzzi, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna).							

RUOLI ESATTORIALI

Modalità impugnazione

Con Decreto Ministero Finanze 3.9.1999 n. 321 è stato approvato il Regolamento recante norme per la determinazione del contenuto dei ruoli esattoriali (sulla cui base, com'è noto, vengono riscossi anche i contributi dei Consorzi Bonifica).

Nel Decreto (il cui testo può essere richiesto, dalle Associazioni interessate, alla Sede centrale della Confedilizia) si stabilisce che le cartelle di pagamento devono recare le avvertenze concernenti le modalità ed i termini di impugnazione delle stesse, "redatte in forma chiara e facilmente comprensibile".

L'innovazione era stata preannunciata dal ministro Visco in una risposta ad un'interrogazione presentata - su suggerimento della nostra organizzazione - dal deputato popolare Romano Carratelli (il quale aveva peraltro chiesto di indicare ai contribuenti che è possibile - cfr. Cn n. 3/98 - ottenere anche la *sospensione* dell'esecutività delle cartelle relative alla Bonifica).

Gare di vela - Comune di Palermo. Il bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Palermo registra 3 miliardi e 38 milioni di lire per l'organizzazione del campionato italiano delle classi olimpiche di vela.

Raffaele Costa

INVIM

Conferimento immobili in società estera

La Direttiva CEE 17.7.1969 n. 69/335 non contempla tra le fattispecie di esclusione dell'imposizione l'Invim dovuta in occasione del conferimento di beni immobili in conto aumento di capitale di società comunitaria CEE; l'Invim è un'imposta diretta che colpisce l'incremento di valore degli immobili verificatosi nel tempo ed esistente al momento in cui si verifica il fatto generatore della sua imponibilità. Tale fatto si verifica in occasione del conferimento degli immobili in società e non in forza di questo.

Lo ha stabilito la Commissione provinciale di Milano, sez. XXXIV (sent. n. 29, dep. 10.5.99).

BONIFICA

Cassazione, marcia indietro?

Marcia indietro della Cassazione sulla questione della competenza dei giudici di pace a giudicare in materia di contributi di bonifica? Fatto sta che - dopo la contraria sentenza delle Sezioni Unite, che avevano concluso per la competenza del Tribunale (Cn n. 9/98), una nuova sentenza della Suprema Corte afferma, invece, la competenza dei giudici di pace. Nel frattempo, la questione relativa alla (pretesa) competenza del Tribunale è investita da più ordinanze di incostituzionalità, sulle quali la Corte dovrà presto pronunciarsi.

Nella nuova sentenza (Cass. 2.6.99 n. 5388) i supremi giudici hanno affermato che il giudice di pace di Lecce aveva ben giudicato affermando la propria competenza in una causa nella quale - chiedendo la restituzione di quanto corrisposto - alcuni contribuenti di un Consorzio di Bonifica (assistiti in Cassazione dal prof. Guarino, incaricato dalla Confedilizia) "non avevano contestato l'astratto potere impositivo del Consorzio, ma avevano soltanto negato la sussistenza dei presupposti di fatto per l'esercizio in concreto di quel potere, con specifico ed esclusivo riferimento alle somme di danaro da essi pagate e delle quali chiedevano la restituzione".

La sentenza può essere richiesta alla Sede centrale dalle Associazioni territoriali interessate.

ROMA

16 dicembre 1999

ore 9,30 - 13,30

ACCADEMIA DI S. LUCA - PIAZZA DELL'ACCADEMIA DI S. LUCA 77
(nei pressi di Fontana di Trevi)

CONVEGNO SU

La riforma delle locazioni un anno dopo

SALUTO INTRODUTTIVO

Corrado Sforza Fogliani, *Presidente Confedilizia*

RELATORI

prof. Vittorio Angiolini, *professore ordinario all'Università di Milano*

Lo stato della dottrina

prof. Nicolò Zanon di Valgiurata, *professore associato all'Università di Milano*

Lo stato della giurisprudenza

dott. Marco Bertoncini, *Segretario generale Confedilizia*

Lo stato d'attuazione della legge sul territorio

Le iscrizioni al Convegno sono limitate e pertanto saranno accettate fino ad esaurimento dei posti disponibili. Per informazioni e prenotazioni rivolgersi alla Sede centrale della Confedilizia: tel. 06.679.34.89 (r.a.).

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

NUOVI PRECETTI E OPPOSIZIONI

La nuova legge per le locazioni abitative prevede che, per fare uno sfratto, il proprietario di casa debba indicare nell'atto di precetto (l'atto col quale intima all'inquilino di rilasciare l'immobile) gli estremi di registrazione del contratto di locazione, quelli dell'ultima dichiarazione Ici e dell'ultima dichiarazione Irpef nonché quelli delle ricevute di pagamento dell'imposta comunale relativa «all'anno precedente a quello di competenza» (non l'anno solare - deve ritenersi - ma i 12 mesi precedenti a quelli di formazione dell'atto). Abbiamo già a suo tempo chiarito a quali tipi di immobili questa disposizione si riferisca. Ora, vediamo cosa capita nei due casi che si possono verificare: che il precetto non contenga tutti (o alcuni) dei dati richiesti, oppure che li contenga, ma non veritieri. Per il primo caso, è inutile porsi il problema (teorico) se l'inquilino debba promuovere un'opposizione agli atti esecutivi. Avrà tutto l'interesse - sempre che sia ancora nei termini - a proporre opposizione, essendo la carenza (formale) del precetto non più rimediabile dal locatore, a differenza di quanto avverrebbe col secondo tipo di opposizione. Né molto rileva che nel tipo di opposizione in questione il giudice non possa disporre la sospensione dell'esecuzione stessa, essendo il caso facilmente (e immediatamente) risolvibile dal magistrato.

Nel caso, invece, di dati che l'inquilino sappia (o ritenga) totalmente o parzialmente falsi, lo stesso dovrà ricorrere senz'altro (e solo) a un'opposizione all'esecuzione vera e propria, formulando anche al giudice istanza di sospensione (dopo la quale la causa proseguirà col rito locatizio). E senza un provvedimento di sospensione (e, tanto più, davanti a un precetto formalmente regolare) l'ufficiale giudiziario dovrà senz'altro procedere allo sfratto, essendo a lui inibito anche solo rimettere gli atti al giudice.

Resta da dire, per completezza di discorso, che ogni iniziativa è rimessa all'inquilino (nulla potendo d'ufficio rilevare il giudice, e tanto meno l'ufficiale giudiziario). Anzi, da qualcuno si conterà addirittura che lo stesso inquilino possa agire, ciò perché l'interesse alla regolarità fiscale è esclusivamente di carattere pubblico.

*presidente Confedilizia

Dalla rubrica del Presidente confederale su *il Giornale* del 4.10.99. Il pezzo - per errore tipografico - risulta peraltro, nel testo pubblicato, incomprensibile in una sua parte. Il senso è questo: che nel primo dei due casi considerati (e cioè allorché il precetto non contenga tutti - o alcuni - dei dati richiesti) è inutile porsi il problema (teorico) se l'inquilino debba promuovere un'opposizione agli atti esecutivi (ex art. 618 cod. proc. civ.), o un'opposizione all'esecuzione (ex art. 615 stesso Codice). Avrà interesse a proporre senz'altro la prima, per i motivi nell'articolo specificati.

LA FRASE

Più statalismo, più inquinamento

La devastazione ambientale è in primo luogo il risultato della collettivizzazione crescente della natura e della regolamentazione assifiante di ogni attività umana. È stata la progressiva statizzazione ad esporre l'ambiente a tante minacce. E dato che gli ecologisti operano, di fatto, per aumentare il potere che gli apparati pubblici esercitano sulla società, essi favoriscono l'affermazione di coloro che più stanno compromettendo l'equilibrio tra l'uomo e il suo contesto vitale. Contrariamente a quanto viene propagandato, se l'ambiente in cui viviamo è spesso insalubre questo è avvenuto non solo e in primo luogo a causa della crescita economica, ma innanzi tutto perché sono stati progressivamente accantonati quei principi giuridici privatistici che per secoli hanno notevolmente limitato la possibilità di danneggiare il prossimo.

Carlo Lottieri, *Per una ecologia di mercato*, in "Biblioteca della libertà", maggio-agosto '99

Federalismo a senso unico

Non piace alla Confedilizia l'addizionale comunale che molti Comuni hanno deciso di applicare, ed è severo il commento del presidente Corrado Sforza Fogliani. "I giochi di parole non servono a niente - ha affermato il Presidente confederale in una dichiarazione all'Ansa - e siamo alle solite, precisamente al bis dell'Ici. I Comuni cominciano pochi alla volta, per arrivare ben presto alla totalità e al massimo delle aliquote. Ormai l'esperimento del federalismo non è più un esperimento - ha concluso - ma la certezza che esso funziona in un modo solo: quello di un continuo aggravio, sotto più specie, della fiscalità locale e sempre e solo in aggiunta a quella erariale".

Contratti studenti, come stipularli

In occasione dell'avvio dell'anno scolastico la Confedilizia ha illustrato come si possono stipulare contratti per studenti di scuole medie superiori. La legge di riforma delle locazioni urbane - ha precisato l'organizzazione dei proprietari di casa - prevede un particolare tipo di contratto esclusivamente per studenti universitari; per gli studenti di altri ordini e gradi, invece, si potrebbe solo far ricorso al contratto cosiddetto libero, avente una durata di quattro anni più quattro. Sussiste però un'altra possibilità: la stipula di un contratto transitorio. Ove gli accordi locali fra organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato lo prevedano, il proprietario può infatti concedere in locazione, a favore di studenti non universitari, un appartamento per una durata che va da un mese a diciotto mesi; può quindi dare in affitto l'immobile per un tempo sufficiente allo svolgimento di un intero anno scolastico.

Il presidente dell'Organizzazione, Corrado Sforza Fogliani, ha al proposito dichiarato: "Le oltre 190 sedi territoriali della Confedilizia sono a disposizione di quanti abbiano necessità di locare un appartamento per questo nuovo anno scolastico e intendano sottoscrivere un contratto specifico. Spetta poi ai Comuni deliberare una specifica aliquota Ici che favorisca questo tipo di locazioni, venendo incontro alle necessità di studenti e famiglie, atteso che l'introduzione di un'agevolazione fiscale comunale determinerebbe una diminuzione del canone e, conseguentemente, delle spese familiari per l'istruzione".

DALLE RIVISTE...

Professionisti e indennità di avviamento Catasto "di redditi" e catasto "di valori" Requiem per l'occupazione acquisitiva

La rivista *anci* (n. 8-9/99) pubblica uno studio di Fabio Petroni sull'autonomia tributaria degli enti locali ed un altro di Christian Giangrande sulla revisione del Catasto e le competenze dei Comuni.

Sul *Corriere tributario* (n. 33/99) Guido Marzorati tratta delle plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili e terreni e, sul n. 36 della stessa rivista, Maurizio Loviseti pubblica uno studio sull'impugnazione dei ruoli nella tassa rifiuti mentre Angelo Busani vi pubblica uno studio sulla pertinenzialità degli spazi per parcheggi e relativa disciplina fiscale.

"Indennità per la perdita dell'avviamento: la presenza di professionisti non esclude la caratterizzazione come commerciale dell'attività svolta nell'immobile locato": questo il titolo della nota ad una sentenza della Pretura di Bologna che Lucrezia Micangeli pubblica su *Giurisprudenza di merito* (n. 3/99).

Su *l'ufficio tecnico* (luglio-agosto '99), Roberto Maria Brioli tratta da par suo delle "modifiche ai criteri di determinazione del reddito delle unità immobiliari: dal catasto di redditi al catasto di valori".

Marco Parini si occupa su *Italia nostra* (n. 357/99) dell'art. 32 della Legge Finanziaria, in materia di alienazione di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà degli enti locali.

Teresa Crespellani scrive su *if* (n. 2/99) della protezione sismica dei beni artistici ed ambientali.

Della nuova disciplina edilizia delle attività produttive e della rivalutazione della concezione estetica del paesaggio trattano sulla *Rivista amministrativa* (n. 12/98), rispettivamente, Ivone Cacciavillani e Cesare Amiconi.

Su *le leggi illustrate* (n. 9/99), 48 pagine sugli "affitti agevolati".

"Comprare casa a New York" è il titolo dell'articolo di Nicolò d'Aquino che compare su *Capital* (settembre '99).

Acuto commento di Vincenzo Cuffaro su *Il Corriere giuridico* (n. 8/99) sulla sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione che ha stabilito l'inapplicabilità della sanatoria della morosità alle locazioni non abitative.

Documentato articolo di Saverio Fossati (2000 prezzi in 100 città) su *Gente Money* (n. 9/99).

Della trascrivibilità della domanda di assegnazione della casa familiare tratta Adalgisa Fraccon su *Il diritto di famiglia e delle persone* (n. 2-3/99).

"La singolare metamorfosi della tassa rifiuti": è il titolo dell'articolo di Luigi Lovecchio sul *Bollettino tributario* (n. 14/99).

Nuova Rassegna (n. 7/99) pubblica un articolo di Francesco Saverio Marini sui profili costituzionali della tutela dei beni culturali ed un altro di Danilo Checucci su "Questioni, più vecchie che nuove, in materia di condono edilizio".

Marco Capecchi commenta su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 3/99) una sentenza della Cassazione in materia di regime degli spazi destinati a parcheggio mentre Vittorio Carsana commenta, sempre sullo stesso numero della stessa rivista, un'altra sentenza della Cassazione relativa alla vendita con garanzia di un immobile. Sempre delle aree di parcheggio ("Vincoli urbanistici e autonomia privata") si occupa Barbara Arcidiacono su *Giurisprudenza italiana* (n. 9/99).

Due note a sentenza da segnalare sulla *Giustizia civile* (n. 7-8/99). Una di Stanislao De Santis dal significativo titolo "Requiem per l'occupazione acquisitiva" ed un'altra di Michele Annunziata sul potere di ordinanza e di requisizione della pubblica amministrazione.

Completo articolo di Orazio Dini, su *il fisco* (n. 33/99), a proposito della detrazione dall'Irpef delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero edilizio.

"Responsabilità notarile e tutela del beneficiario": ne scrive Alessandro Scilabra sulla *Rivista trimestrale di Diritto e Procedura civile* (n. 3/99).

Su *dedalo* (n. 7-8/99) articolo di Marco Fenini: "Milano, cablare in fretta".

Del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap) si occupa Rosita Donzi su *La finanza locale* (n. 9/99) e sullo stesso numero della stessa rivista Angelo Busani tratta invece dell'applicazione dell'Ici alle pertinenze dell'abitazione principale.

Per finire, segnaliamo due articoli de *La Proprietà Edilizia* (n. 3/99), rivista di Assoedilizia (associazione milanese della Confedilizia). Sono quelli di Marilisa D'Amico (Il conduttore può sanare la morosità anche nel giudizio di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento) e di Cesare Rosselli (Esercizio del diritto di riscatto e mancato pagamento del prezzo).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

ANTITRUST

Agenti immobiliari, troppe incompatibilità

La legge 3.2.1989 n. 39 dispone - all'art. 5, comma 3 - che "L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con qualunque impiego pubblico o privato, fatta eccezione per l'impiego presso imprese o società aventi per oggetto l'esercizio dell'attività di mediazione; con l'iscrizione in altri albi, ordini, ruoli o registri e simili...".

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha segnalato ai Presidenti del Senato e della Camera ed al Presidente del Consiglio (con lettera 10.5.1999 - AS 173) che "un regime di incompatibilità così esteso non appare necessario e proporzionato in relazione alle caratteristiche dell'attività di mediatore immobiliare, a cui esso si applica". Quanto agli impieghi, l'Antitrust ritiene che "sarebbe sufficiente stabilire una incompatibilità limitata al caso in cui esista un rapporto di impiego tra il mediatore ed una delle parti interessate alla mediazione". Ad analoghe conclusioni, l'Autorità (che critica anche il Regolamento di attuazione della legge, in ordine all'ammissione al Ruolo degli agenti che già esercitavano l'attività prima della nuova normativa) giunge a proposito dell'incompatibilità con l'iscrizione ad altri albi ecc.

AMENITÀ

"Reddito psichico", la nuova trovata dell'ANCI

Possedere un patrimonio immobiliare costituisce un "reddito psichico" (come elemento di distinzione e soddisfazione sociale). E quel patrimonio immobiliare è quindi giusto sia tassato in quanto tale, indipendentemente dal suo reddito (e dal fatto che produca o no un reddito).

È la nuova scoperta dell'ANCI (la vorace Associazione dei voraci Comuni italiani) per giustificare - e dare una presunta base scientifica - all'Ici. Con tanti saluti ai principi costituzionali, ed alle decisioni di una Corte costituzionale seria come quella tedesca (che ha detto - al pari di tanti seri cattedratici e studiosi - che l'impostazione patrimoniale non può essere ammessa in forma illimitata, prescindendo cioè dal reddito, potendo in difetto portare all'espropriazione surrettizia del bene).

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Contento (An), il sottosegretario alle Finanze De Franciscis rileva che i fabbricati rurali, se presentano requisiti di ruralità ai fini fiscali, anche se censiti in categorie catastali con attribuzione di rendita, non sono soggetti ad imposte sui fabbricati, ma solo a quelle connesse con l'attività agricola.

Il sen. Bettamio (FI) interroga il ministro del Lavoro per conoscere il numero esatto degli immobili (e dei relativi locatari) degli enti previdenziali che sono destinati alla vendita.

Un gruppo di deputati di An, primo firmatario Antonio Pepe, presenta una proposta di legge per esentare dall'imposta sulle successioni e donazioni i trasferimenti a favore dei parenti in linea retta e del coniuge.

Il deputato Chiana (comunista) presenta alcune interrogazioni parlamentari contro la gestione del Consorzio di Bonifica della Valdichiana romana; doglianze contro il Consorzio dell'Agro Nocerinero sono invece fatte proprie in un'interrogazione dal diessino Nappi.

Il sen. Di Pietro (Democristici) lamenta, in un'interrogazione al ministro del Tesoro, il lievitare dei canoni di locazione di immobili di proprietà della Cassa depositi e prestiti.

Il sen. Bortolotto (Verdi) interroga il ministro delle Finanze per sollecitare la sospensione dell'Ici per i contribuenti cui non sia stata comunicata la nuova rendita catastale.

L'on. Calderoli (Lega) chiede al ministro delle Finanze quali siano i Comuni che non hanno provveduto a individuare le microzone catastali e quali siano i motivi per i quali non sia intervenuto, in sostituzione, il Dipartimento del territorio.

Medesimo oggetto ha un'interrogazione del sen. Sella di Monteluco (FI), il quale contesta però l'intervento sostitutivo dell'Ufficio del territorio di Vercelli per l'individuazione delle microzone in tale Comune.

L'on. Taborelli (FI) contesta, in un'interrogazione parlamentare, il difforme comportamento delle Finanze relativamente alla retroattività delle rendite catastali, ritenuta valida per l'Irpef e non per l'Ici. Nello stesso senso va un'interrogazione dell'on. De Cesaris, di Rifondazione.

La proroga dell'agevolazione del 41% sui lavori edili è chiesta, in un'interrogazione al ministro delle Finanze, dal sen. Grillo (FI).

L'on. Olivieri (Ds) tramite un'interrogazione sollecita il ministro dei Lavori pubblici a fornire criteri utili ai fini dell'individuazione dei terreni edificabili come previsto dall'art. 5-bis del decreto-legge 333/92.

Cancelleria - Csm. Dal conto consuntivo del Consiglio superiore della magistratura si evince che, nel 1996, la spesa per l'acquisto di libri, carta e materiale di cancelleria è stata di 1 miliardo e 780 milioni.

Raffaele Costa

Indennità occupazione forfezzata, altro rinvio alla Corte costituzionale

Tribunale di Milano; ordinanza 2 luglio 1999; Pres. Anzani; Albertoni c. Cadamosti.

Locazione - Immobili adibiti ad abitazione - Mora del conduttore nella restituzione dell'immobile - Risarcimento del maggior danno - Determinazione legale in misura forfetaria - Questione non manifestamente infondata di costituzionalità (Cost., art. 3, 42; cod. civ., art. 1591; l. 9 dicembre 1998 n. 431, disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, art. 6).

Non è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, 6° comma, l. 9 dicembre 1998 n. 431, nella parte in cui forfezzata nella misura del venti per cento del canone dovuto all'epoca della cessazione del contratto di locazione il ristoro del danno sofferto dal locatore a causa del ritardo nella restituzione dell'immobile da parte del conduttore, in riferimento agli art. 3 e 42 Cost. (1)

(1) Per un altro rinvio della stessa norma alla Corte costituzionale cfr. Cn n. 8/99, ove leggesi anche una reiezione della stessa eccezione da parte sempre del Tribunale di Milano (altra sezione).

RECENSIONI

Storia

Anonymus, *Anche in Vaticano... Aneddoti, curiosità, facezie sui Papi del XX secolo*, Ancora ed., pp. 138, lire 20.000

Aspetti minori ma stimolanti della vita d'Oltretevere, stesi dall'interno stesso del Vaticano: tanti pettegolezzi, tanti episodi anche minimi ma pur sempre significativi, che illuminano la vita dei papi da Leone XII a Giovanni Paolo II.

Aldo A. Mola, *Corda Frates. Storia di una associazione internazionale studentesca 1898-1948*, Clueb-Università di Bologna, prefazione di Fabio Roversi Monaco, pp. 202, lire 35.000

Quando gli studenti universitari italiani proposero la fratellanza tra le nazioni all'interno dei confini esistenti per evitare che la lotta per il loro spostamento generasse due guerre mondiali e le pulizie etniche tuttora perduranti. Era una grande illusione.

Marisa Ranieri Panetta, *Nerone. Il principe rosso*, Mondadori ed., pp. 144, lire 38.000

Perché "rosso" Nerone? Per allusione ai suoi capelli, ma anche al grande incendio dell'Urbe e al sangue dei suoi nemici parenti. Questa della Panetta, archeologa specializzata in divulgazioni storiche, è una biografia vivace, ricca di illustrazioni.

Compravendite

Angelo Chianale, *Trascrizione del contratto preliminare e trasferimento della proprietà*, Giappichelli ed., pp. X + 110, lire 15.000

La recente (e infelice) introduzione della trascrizione del preliminare di vendita impone di fare il punto su tale istituto: l'Autore esamina i modelli di trasferimento della proprietà immobiliare, dal diritto comune francese ad oggi, e si diffonde poi sulla trascrizione del contratto preliminare.

Internet

I Problemi Giuridici di Internet, a cura di Emilio Tosi, premessa di Guido Alpa, presentazione di Vincenzo Franceschelli, Giuffrè ed., pp. XXII + 644, lire 68.000

La diffusione sempre più vasta, con dimensioni di crescita addirittura prorompenti, di Internet pone non poche, nuove questioni all'operatore del diritto. Questo libro fa il punto su numerosi temi collegati al nuovo settore informatico, dai contratti online al documento elettronico, dalla tutela della proprietà intellettuale alle responsabilità sia civili sia penali, per finire col problema della legge applicabile e della giurisdizione.

Diritto sportivo

Diritto sportivo, Utet ed., pp. VII + 230, s.i.p.

La giurisprudenza in materia sportiva proveniente sia dalla magistratura ordinaria sia da quella sportiva. Fra gli argomenti trattati: enti sportivi, atleti, dirigenti, tecnici, le responsabilità nell'ordinamento sportivo, le garanzie, la giustizia sportiva e gli impianti.

Ordinamento giudiziario

Gabriele Guarda, *Guida al giudice unico nella nuova geografia giudiziaria in materia civile*, Giuffrè ed., pp. XIV + 212, con un cd-rom, lire 50.000

Le norme relative all'istituzione del giudice unico di primo grado, con le disposizioni di attuazione: come cambiano gli uffici, le competenze e le modalità processuali. Il cd-rom allegato contiene un programma di ricerca dell'ufficio giudiziario competente.

Sicurezza sul lavoro

Progettazione e sicurezza nelle costruzioni. Il ruolo del progetto nella prevenzione dei rischi, a cura di Cesira Macchia, II edizione, Maggioli ed., pp. 256, con un floppy disc, lire 64.000

Per farsi strada nei meandri degli obblighi relativi ai cantieri, soprattutto dopo il d.lgs. 494/96, è stata concepita questa guida, che esamina il progetto ai fini della sicurezza, analizza le lavorazioni e tratta del ruolo del "coordinatore della sicurezza".

Ex detenuti palestinesi -

Ministero degli Affari esteri. Nel dicembre del '95 è stato approvato il progetto di recupero degli ex detenuti palestinesi: lo Stato italiano ha deciso di contribuire al programma con 1 milione di dollari, circa 1 miliardo e 600 milioni dell'epoca. Obiettivi: permettere il reinserimento degli ex detenuti nel contesto lavorativo palestinese.

Raffaele Costa

Entro il 30 novembre l'acconto Irpef

Entro martedì 30 novembre deve essere versata - se dovuta - la seconda rata o unica rata di acconto dell'Irpef relativa al '99. Il versamento si effettua con il Modello F24 presso banche, agenzie postali o concessionari della riscossione, utilizzando il codice tributo 4034.

Le Finanze invitano i Comuni a difendere l'Ici

Il Ministero delle Finanze, con circolare 185/E del 14.9.'99, ha invitato i Comuni a respingere le istanze di rimborso eventualmente presentate sulla base di tre ordini di censure di incostituzionalità relative all'Ici, sulla quale la Corte costituzionale si è pronunciata. Si tratta del problema della legittimità delle tariffe d'estimo, di quello della struttura generale dell'imposta, nonché della questione relativa alla soggettività passiva degli Iacp.

In ordine al primo punto, il Ministero - dopo aver riassunto la storia della revisione delle tariffe d'estimo a partire dai decreti ministeriali 20.1.'90 e 27.9.'91, annullati dal Tar Lazio nel '92 e successivamente legittimati attraverso il d.l. 16/93 - ricorda che la Consulta ha dichiarato legittime le tariffe d'estimo e le rendite determinate con la procedura richiamata. Di conseguenza i Comuni, cui è stato attribuito il potere di controllo sull'Ici relativa al '93, "devono rigettare" le istanze con le quali i contribuenti chiedono il rimborso dell'Ici corrisposta in tale anno, se tali istanze sono motivate da "pretese illegittimità delle tariffe d'estimo e delle rendite catastali", seguendo tale impostazione anche per gli anni successivi.

Al proposito si richiama l'invito ai proprietari, già pubblicato su *Cn* febb. '97, a rinunciare alle istanze ed ai ricorsi presentati sulla base della contestazione del metodo degli estimi a valore, visto il risultato della riconduzione al reddito delle rendite catastali, prevista dalla legge in risposta alle sollecitazioni della sola Confedilizia.

Quanto alla struttura dell'Ici, la circolare ricorda le questioni di legittimità costituzionale sollevate con riferimento alla limitazione dell'oggetto della tassazione ai soli immobili; alle modalità di determinazione del valore imponibile, che non tengono conto degli oneri a carico del proprietario; della vincolatività e incontrovertibilità dei valori dei fabbricati; della elevatissima delle aliquote, che sommate alle altre forme di imposizione sugli immobili condurrebbe ad un effetto espropriativo del bene. Questioni - rilevano le Finanze - delle quali la Corte ha dichiarato l'infondatezza.

Il corollario del Ministero è che "pertanto, i Comuni devono rigettare le istanze con le quali i contribuenti chiedono il rimborso dell'Ici corrisposta per l'anno 1993, motivate sulla base di una pretesa incostituzionalità della disciplina sostanziale dell'imposta", adottando il medesimo criterio anche per gli anni seguenti.

Ciò che le Finanze sembrano dimenticare è che la Corte ha tuttora pendenti avanti a sé eccezioni di incostituzionalità dell'ICI (ed anche degli estimi) e che di aspetti di incostituzionalità relativi alla "disciplina sostanziale dell'imposta" potrebbero citarsene anche altri, sui quali la Corte costituzionale non si è pronunciata - come quello relativo alla mancata deducibilità dell'imposta dall'Irpef - per cui non si vede la necessità, ed il rigore giuridico, di un così drastico incitamento alla sconfessione delle ragioni dei contribuenti, peraltro assai mortificante per la tanto invocata autonomia dei Comuni.

Da ultimo la circolare si occupa della prospettata incostituzionalità della disciplina dell'Ici nella parte in cui non prevede l'esenzione dall'imposta per gli immobili appartenenti agli istituti autonomi per le case popolari, questione respinta dalla Corte costituzionale con sent. 113/96. Anche in questo caso il "consiglio" ai Comuni è di rigettare le istanze di rimborso motivate sulla base di tale argomentazione.

SVENDITA IMMOBILI ENTI

Scandalosa la strumentalizzazione del malgoverno degli enti. Chiesta indagine

Sui dati diffusi a proposito della scarsa redditività degli enti pubblici, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"È veramente scandaloso che l'incapacità degli enti a governare il proprio patrimonio venga presa a pretesto per giustificare la svendita delle case, a tutto profitto dei soliti noti. Si dovrebbe ricordare che la mancata redditività - perlomeno dal 1992 in poi, e cioè dall'avvento dei patti in deroga per tutti gli inquilini italiani meno che per quelli degli enti - è frutto, in gran parte, di un accordo che il Ministero del Lavoro impose (praticamente) agli enti con la gioiosa partecipazione dei sindacati conduttori e l'avallo di piccole associazioni della proprietà, e contrastato solo dalla Confedilizia, che non accettò che in quel modo si perpetuasse di fatto l'equo canone, caduto invece per gli altri inquilini 'non privilegiati'. La Commissione parlamentare di sorveglianza sugli enti, su questo dovrebbe indagare, così come su questo avrebbe dovuto a suo tempo intervenire. Che oggi - dopo aver taciuto ed avallato anch'essa il malgoverno - faccia da megafono e da trombetta alla svendita desta, il men che si possa dire, perplessità. E sarebbe ora che il dialogo, anziché tra consenzienti, si svolgesse anche con chi rappresenta, e ha rappresentato, i veri interessi della proprietà, all'unisono con l'opinione pubblica".

PROPRIETÀ FONDIARIA

Il nuovo consiglio della Federazione nazionale

Si è svolta l'Assemblea generale della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria. Al termine dei lavori sono stati nominati i componenti del Consiglio direttivo per il biennio 1999-2000. Ecco i nomi:

Andreella Carlo	Castelbarco Albani Carlo	Galleani D'Agliano Luigi	Ferrari Amorotti Giuseppe
Baudi di Selve Maurizio	Chiesa Giuseppe	Gola Emilio	Scarpellini Ilex
Barbiano di Belgiojoso Giuseppe	Cicogna Mozzoni Alessandro	Invernizzi Pio	Vittadini Giuseppe
Bergamasco Francesco	Colombo Clerici Achille	Jacini Paolo	Visconti Giuseppe
Bertolani Giovanni*	De Lorenzo	Manerba Augusto	
Bertora Giovanni	De Ghislanzoni Giacomo	Marcello del Mayno Giuseppe	Revisori dei conti
Bevilacqua Ippolito	De Lorenzo Livio	Marzola Rino	Caccia Dominioni Camillo
Bodo D'Albaretto Edoardo*	Dozzio Ugo	Mastelli Celio	Cappa Francesco
Buffoli Benedetto	Fassati Leonardo	Olmo Piero*	Roma Jovine Gigliola
Calvi di Bergolo Nicolò	Fracanzani Pietro	Radice Fossati Carlo	
Casadei Ettore*		Radice Fossati Federica	* = nuovi Consiglieri

Il principe Castelbarco Albani è poi stato confermato Presidente. A nome della Confedilizia, gli ha espresso rallegramenti ed auguri il Presidente confederale.

FIAP

Convention Nar dall'11 novembre

In occasione dell'annuale convention della Nar (National association of realtors) - la massima organizzazione statunitense di agenti immobiliari, che conta oltre 730 mila aderenti - durante la quale verranno anche consegnate le designazioni Cips international a tutti gli agenti che hanno partecipato ai corsi di specializzazione tenutisi a Iesolo nel mese di maggio, la Fiap organizza un viaggio a Orlando in programma dall'11 al 18 novembre. Si tratta di un'importante occasione di confronto internazionale al massimo livello sulla realtà e le prospettive del mercato immobiliare del 2000. La quota individuale di partecipazione è fissata in lire 1.880.000 (515 mila lire il supplemento singola) in hotel 3 stelle categoria turistica superiore e in lire 2.470.000 (625 mila lire il supplemento singola) in hotel 4 stelle first class. Per i minori di 18 anni in camera con i genitori è previsto un costo aggiuntivo di 1.250.000 lire. La quota comprende, tra l'altro, il volo di linea Delta e l'assicurazione medico-bagaglio e rinuncia. A parte, la quota convention Nar (335 mila lire per i congressisti e 225 mila lire per gli accompagnatori). È possibile anche un'estensione del viaggio a New York al prezzo di 925 mila lire. Per prenotare: Sile viaggi di Mogliano Veneto (tel. 041-5902154, fax 041-453658).

ESECUCIONI IMMOBILIARI

Decisi i compensi ai notai

Il decreto del Ministero di Grazia e Giustizia n. 313 del 25.9.'99 ha stabilito i compensi spettanti ai notai per le operazioni di vendita con incanto dei beni immobili e dei beni mobili registrati, ai sensi della l. 302/98 (cfr. *Cn* sett. '98).

Le principali voci previste per le operazioni relative agli immobili sono le seguenti: redazione dell'avviso di vendita (da 200mila a 500mila lire); redazione di verbali di gara (300mila lire); ricevimento ed autenticazione delle dichiarazioni (100mila lire); predisposizione del decreto di trasferimento (50% dell'onorario ordinario).

**LA LENTE
SULLA CASA**
CORRADO SPORZA FOGLIANI*

**QUALE VINCOLO
PER L'ACCORDO**

Gli accordi territoriali fra Confedilizia e Sinita-Sicet-Uniar per dare attuazione alla nuova legge sulle locazioni abitative coprono ormai la maggior parte dei capoluoghi provinciali. Ci si pone allora, con sempre maggior frequenza, il problema di quanto essi siano vincolanti per i contratti individuali di locazione (quelli, ovviamente, assistiti da agevolazioni fiscali). Così come ci si interroga sui rapporti degli accordi territoriali con la convenzione nazionale e il decreto ministeriale previsti dalla legge, dato che gli accordi in questione non sono nient'altro che il punto di arrivo del procedimento partito con questi ultimi atti. E bene dire subito, allora, che convenzione nazionale e decreto ministeriale hanno solo il carattere di «retroscivo» ai fini dell'approvazione degli accordi territoriali: lo fa chiaro il tenore stesso delle loro disposizioni. Inoltre, va detto che le agevolazioni fiscali erariali sono attingibili alla sola condizione che siano rispettati i criteri (ovviamente generali) del decreto in parola. In sostanza, è quindi sufficiente che gli accordi locali non contrastino con la direttiva.

Più complesso, invece, è il problema dei rapporti tra accordi territoriali e contratti individuali. La disposizione stessa secondo la quale gli accordi di questo genere non possono essere stipulati che utilizzando i «contratti tipo» (meglio, tipi di contratto) approvati localmente, deve infatti essere assunta con riguardo alla sua ratio legis, che è quella di evitare che l'adozione di differenti tipi di contratti muti i corrispettivi contrattuali. Questi, infatti, non si modificano variando eventualmente la clausola di conciliazione o simili disposizioni. Il rispetto dei corrispettivi contrattuali è dunque l'unico vero vincolo per i contratti individuali, insieme a quelli di legge - della durata e del canone. Il ragionamento (e i vincoli, conseguentemente) è in sostanza uguale anche per i problemi, del tutto analoghi, che si pongono per i contratti individuali transitori e che riguardano studenti universitari.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 12.9.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Fondi immobiliari

**Aprire in Italia
Orion capital managers**

Il mercato immobiliare italiano attrae gli operatori esteri come i fiori attirano le api. E se i fiori, come in questo caso, sono le grosse operazioni riguardanti immobili a uso direzionale, turistico o industriale, le api sono disposte a mettere sul piatto parecchi milioni di dollari. E con questa filosofia che apre i battenti in Italia la sede locale di Orion capital managers - la società fondata nell'aprile scorso da Bruce Bossom, Aref Lahham e Van Stults, *managing directors* di LaSalle Partners (oggi Jones LaSalle) - che gestisce il fondo immobiliare denominato Orion European Real Estate Fund. A capo della struttura italiana, un nome noto agli addetti ai lavori: Franco Gardella, fino al 1° settembre scorso responsabile per l'attività di consulenza immobiliare in Italia di Morgan Stanley.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Niente ruolo senza esame

No all'ingresso nel ruolo degli agenti immobiliari senza alcun esame preventivo. La Fiaip è contraria ai progetti del Governo di riformare la legge n. 39/1989 prevedendo il praticantato obbligatorio per tutti, ma vincolando l'ammissione alla sola certificazione di effettuazione della pratica da parte di una delle associazioni di categoria. "Una strada - ha spiegato il presidente Eustacchio Allegretti - che porterebbe ad un aumento indiscriminato degli agenti immobiliari. Ragion per cui - ha continuato Allegretti - se la riforma della legge 39, che pure auspichiamo, deve essere di questo tipo, è meglio che le cose restino come sono oggi".

Convegno a Cortina d'Ampezzo

Il settore delle seconde case vive un momento particolarmente delicato. Lo mettono in luce i dati diffusi al Convegno della Fiaip svoltosi a Cortina d'Ampezzo dal vicepresidente dell'organizzazione per il settore turistico, Carletto Facco. I dati evidenziano un calo generalizzato delle locazioni, con punte che sfiorano il 30 per cento in Trentino e in Emilia-Romagna mentre fanno registrare valori fortemente positivi la Sicilia e la Sardegna. Si riducono, inoltre, i tempi di permanenza (oramai, 15 giorni in gran parte, mentre cresce il peso degli affitti settimanali).

Sindacati Perù - Ministero degli Affari esteri. Per circa 900 milioni l'Italia ha finanziato, nel '95, una scuola di formazione di sindacalisti peruviani. L'istituto di studi sindacali della centrale generale dei lavoratori peruviana ha poi svolto il programma di formazione. Tipologia dell'investimento: dono.

Raffaella Costa

**CONTENZIOSO
TRIBUTARIO**

**Niente motivazione,
rendita illegittima**

"La procedura della comunicazione della rendita mediante affissione all'Albo Pretorio comunale, col contenuto in una riga di indicazioni alfanumeriche, non consente al contribuente di predisporre una valida difesa e pertanto l'atto (di attribuzione di rendita) è illegittimo". Lo ha stabilito la Commissione Tributaria provinciale di Rimini (sez. V; Presidente Contarini) con la decisione n. 43 del 24.3.99. Negli stessi termini la decisione n. 47 del 29.3.99 (stessa Commissione e stessa sezione).

Le Associazioni territoriali interessate possono richiedere copia delle due decisioni (tuttora inedite) alla Confedilizia centrale.

Le frequenze di Radio 24

PIEMONTE/ VAL D'AOSTA	città	prov.	TRIVENETO/ ALTO ADIGE	città	prov.	LAZIO	città	prov.
Torino	105.0		Treviso	89.6		Roma	107.8	
Alessandria	105.0		Verona	93.1		Latina	101.7	
Asti	92.65			90.6		ABRUZZO		
Biella	104.6		Vicenza	89.6		L'Aquila	89.2	
Cuneo	104.8		Trieste	93.0		Chieti	101.2	
Novara	104.8		Gorizia	96.9		Pescara	101.2	
Aosta	97.3	99.8	Pordenone	89.8			107.8	
		105.4	Udine	89.4		Teramo	101.2	
				93.9		CAMPANIA		
LIGURIA			EMILIA ROMAGNA			Napoli	93.5	
Genova	90.90		Bologna	106.8		Avellino	92.8	
	97.2	91.1		105.850		Caserta	93.5	
Imperia	90.4	90.1	Ferrara	106.6		Salerno	101.6	
La Spezia	107.7		Forlì	106.7		BASILICATA/PUGLIA		
Savona	90.400	93.350	Modena	106.8		Matera	103.3	
LOMBARDIA			Parma	103.7		Bari	88.2	90.9
Milano	104.8			103.8			103.3	100.8
Bergamo	104.6	104.8	Piacenza	104.8				90.4
Brescia	104.8			98.1				92.3
Como	104.3		Ravenna	106.7		Brindisi	102.2	88.3
Cremona	104.8		Rimini	106.7		Lecce	97.2	88.3
	103.8		Reggio Emilia	106.8		Taranto	88.3	
Lecco	104.850		TOSCANA			CALABRIA		
Lodi	104.8		Firenze	105.0		Cosenza	95.3	
Pavia	104.8	98.0		103.850		Catanzaro	94.0	94.1
Sondrio	90.3	90.7	Grosseto	104.1		Crotone	94.0	
Varese	104.7		Livorno	103.9		Reggio Calabria	91.1	
TRIVENETO/ALTO ADIGE			Pisa	103.9		Vibo Valentia	94.1	
Trento	105.7	102.7	Lucca	103.9		SICILIA/SARDEGNA		
Bolzano	106.6		Massa Carrara	104.1		Palermo	104.550	
Venezia	91.3		Siena	103.5		Catania	90.0	
Mestre	89.6		UMBRIA/MARCHE			Messina	91.1	93.2
Belluno	103.4		Perugia	90.0		Trapani	104.550	
Padova	89.6		Ancona	105.5		Cagliari	94.7	89.8
Rovigo	107.1		Ascoli Piceno	87.750			100.1	
			Pesaro	106.7				

Dal 4 Ottobre ha iniziato le sue trasmissioni "Radio 24", la radio del Sole-24ore. Per comodità dei nostri lettori, riportiamo la relativa frequenza, provincia per provincia

In Gazzetta le agevolazioni fiscali per gli inquilini

È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* (d.lgs. 17.9.'99, n. 327, in *G.U.* n. 221 del 20.9.'99) il provvedimento con il quale si dispongono gli incentivi fiscali ai conduttori che stipulino contratti di locazione del "secondo canale". Si tratta - come riferito su *Cn* sett. '99 - di una detrazione d'imposta annua ai fini Irpef pari a 320mila lire se il reddito complessivo non supera i 30 milioni di lire, a 160mila lire se il reddito è superiore a 30 milioni ma non a 60 milioni. Condizione ulteriore per usufruire dello sconto fiscale è l'utilizzo dell'immobile quale abitazione principale del conduttore.

MUTUI CASA

Mezzo mln in più rispetto a luglio

Pagherà mezzo milione in più l'anno la famiglia che ha sottoscritto un mutuo decennale prima casa a tasso fisso in settembre rispetto a chi ha fatto questa scelta ancora a luglio. Con un mutuo a tasso variabile, invece, c'è la possibilità di trovare anche un finanziamento sotto il 4%.

È quanto evidenzia un settimanale romano, confrontando la crescita dei mutui a tasso fisso rispetto a quanto il settimanale aveva rilevato lo scorso maggio.

L'aumento del tasso fisso è dello 0,84%, con una punta dell'1,05% del Banco Napoli.

Notifica in ritardo non blocca riscossione

Neanche la mancata notifica della cartella esattoriale entro i cinque anni fa decadere l'amministrazione dal potere di riscossione. Basta infatti che entro tale termine venga formato il ruolo e quest'ultimo venga consegnato all'amministrazione finanziaria entro il termine prescritto. È quanto ha stabilito la Cassazione, con la sentenza 7662/99.

In pratica, con questa sentenza il famoso termine previsto dall'articolo 36-bis del Dpr 600/73, va ancora oltre il già contestato termine quinquennale previsto per l'accertamento.

Prostitute - Comune di Torino. L'amministrazione comunale di Torino il 30 luglio 1996 ha approvato un finanziamento di 20 milioni per il Comitato per i diritti civili delle prostitute.

Raffaele Costa

Addizionale Irpef in oltre 2.400 Comuni

Sono 2.434 (pari a circa il 30% del totale) i Comuni che hanno deliberato per il '99 l'addizionale Irpef istituita con d.lgs. 360/98 (cfr. *Cn* nov. '98). Lo ha reso noto il Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale, che ne ha diffuso un elenco con le relative misure deliberate, mentre un primo elenco (pari a 1.884 Amministrazioni) era stato in precedenza divulgato dal Ministero delle Finanze.

L'addizionale è stata introdotta con decorrenza 1°.1.'99. L'aliquota base avrebbe dovuto essere stabilita con decreto dei ministri delle Finanze, del Tesoro e dell'Interno, entro il 15.12.'98, con applicazione per l'anno successivo, ma l'adempimento non è ancora stato attuato. Lo stesso decreto dovrà stabilire l'equivalente riduzione dell'aliquota Irpef erariale. Ai Comuni è consentito di deliberare la variazione dell'aliquota dell'addizionale da applicare a partire dall'anno successivo; variazione che può raggiungere complessivamente lo 0,5%, mentre l'incremento annuo non può superare lo 0,2%. Tale variazione costituisce, a differenza della misura base del tributo, un maggiore aggravio per i contribuenti interessati.

L'art. 12, c.1, della l. 133/99 ha poi aggiunto, sempre con decorrenza 1°.1.'99, anche le Province quali enti beneficiari del gettito dell'addizionale (cfr. *Cn* giu. '99), stabilendo però che ad esse è attribuita la sola quota dell'aliquota base (che resta unica) calcolata per il finanziamento delle funzioni e dei compiti loro trasferiti.

Quanto alla misura della variazione stabilita dai Comuni, la quasi totalità di essi ha optato per la misura massima dello 0,2%.

Intanto, il Ministero delle Finanze ha reso noti i codici-tributo istituiti per il versamento dell'addizionale provinciale e comunale: 3816 - addizionale all'Irpef enti locali - sostituti di imposta; 3817 - addizionale all'Irpef - autotassazione; 3818 - addizionale all'Irpef enti locali - trattenuta dal sostituto di imposta - Mod. 730.

BONIFICA

Finalmente, parole chiare

Con il conferimento alle Province può essere risolto anche l'immane, ormai generalizzato, contenzioso relativo all'imposto contributo di bonifica, pretestuosamente trasformato dai consorzi, mediante un arbitrario auto allargamento dei poteri, da imposizione correlata all'effettivo incremento del reddito tratto da ogni singolo immobile, in balzello sul reddito o sul valore di tutti indistintamente gli immobili, agricoli ed extra-agricoli, soltanto perché rientranti nel comprensorio consortile (Cass. 5520/91, 7322/93, 7511/93, 8957/96, 8960/96).

Se non si intervenisse tempestivamente, considerato che con l'anno 2000 si procederà, per quanto concerne le unità immobiliari abitative, alla riforma del catasto urbano, con sostituzione del sistema riferito al numero dei vani catastali con quello dei metri quadrati, secondo la logica del calcolo della superficie commerciale che include lo spessore delle murature, si determinerebbe anche un'ulteriore, illegittima imposizione di oneri a carico dei proprietari dei fabbricati ricadenti in aree urbane.

(dalla proposta di legge sulla Bonifica presentata dal Consigliere regionale dell'Emilia Romagna Giovanelli, diessino)

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 luglio 1998 - luglio 1999	1,7 %	1,27 %	
Variazione agosto 1998 - agosto 1999	1,6 %	1,20 %	
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione luglio 1997 - luglio 1999	3,5 %	2,62 %	
Variazione agosto 1997 - agosto 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	
Variazione luglio 1998 - luglio 1999	1,7 %	
Variazione agosto 1998 - agosto 1999	1,6 %	

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

Citazioni



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

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

I principali Accordi territoriali per le locazioni agevolate

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



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

Anno 9
Numero 9

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publinter - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 5 ottobre 1999