



Anno 9 - novembre 1999 - n. 10 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Filiale di Roma

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

# CONFEDILIZIA

notizie

## **VISCO ASSICURA CHE LE TASSE SULLA CASA NON DIMINUIRANNO ...**

Tenuto conto che le rendite dei fabbricati raddoppieranno almeno, significa che sui redditi più alti le tasse non si riducono, mentre abbiamo posto tutte le premesse per poter evitare che sui redditi medio bassi le imposte si possano ridurre anche per quelle relative alla casa.

*Vincenzo Visco, ministro delle Finanze,  
dibattito al Senato sulla riforma, 5.5. '99*

## **ATTENTO, PERO'**

Chi impone tasse elevate riceve da pochi.

*Pedro Fernández de Navarrete, 1619*

### *All'interno*

- 16 dicembre, convegno a Roma sulla nuova legge per le locazioni
- Balzelli illegittimi, guerra ai Consorzi di Bonifica
- Rottamazione licenze, chi risarcisce i proprietari?
- Finanziaria, insufficienti gli sconti fiscali sulla casa
- I patti in deroga si possono trasformare in contratti agevolati
- Ritinteggiatura, a chi spetta?
- Contratti agevolati, risparmio fiscale per proprietari e inquilini
- Il punto sull'Iva e i veri vincoli europei
- Tassa di successione, il Governo deve uscire allo scoperto
- Confedilizia: rendere l'Ici deducibile dall'Irpef

## Il Presidente a Bologna, Caidate e Castellanza

Il Presidente ha incontrato a Roma il presidente dell'ABI, Maurizio Sella. Sempre a Roma, ha partecipato - all'Università degli studi - alla presentazione del volume "Il giudizio di costituzionalità delle leggi", curato dal giudice costituzionale Valerio Onida e dalla prof. Marilisa D'Amico. A Bologna, Sforza Fogliani ha concluso un convegno - organizzato dalla locale Associazione territoriale in accordo con la Fiaip - per la presentazione dell'Accordo territoriale per il canale agevolato. Analogo Convegno il Presidente ha introdotto a Piacenza. Il Presidente è intervenuto - in casa Barbiano di Belgioioso - al "Decimo incontro di Caidate", con Cesare Romiti, Gianfranco Ravasi e Sergio Romano. All'Università di Castellanza è intervenuto al Convegno "La nuova fiscalità, tra crisi del principio di capacità contributiva e declino del diritto tributario come sistema".

Il responsabile confederale dei rapporti sindacali, Gardella, è intervenuto al convegno "Lavoro temporaneo e sviluppo dell'occupazione" svoltosi a Roma, organizzato da An.

Il responsabile del Centro studi, Spaziani Testa, ha partecipato alla consultazione sul "libretto di fabbricato" svoltasi al Ministero dei Lavori Pubblici e, sullo stesso argomento, al Convegno promosso da An. Ha pure partecipato a più sessioni della Commissione Cnel per le politiche abitative.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia al Convegno di Legambiente "Pubblicità, città, paesaggio: un nuovo galateo".

## NUOVA LEGGE LOCAZIONI

### An: perché Mattioli lancia ultimatum?

I deputati di An Foti, Delmastro Delle Vedove e Butti hanno presentato un'interrogazione a risposta in Commissione al ministro dei Lavori pubblici in ordine ad alcune dichiarazioni che il sottosegretario Mattioli ha rilasciato ad un quotidiano in merito ai due diversi accordi fra la proprietà e l'inquinato sottoscritti per il Comune di Roma in applicazione della L. 431/98. I parlamentari segnalano il tentativo operato dal sottosegretario per limitare la libertà delle parti sociali attraverso una sorta di ultimatum alle associazioni di categoria. Chiedono poi se sia stato chiesto un parere dell'ufficio legislativo dei Lavori pubblici in ordine a un ipotizzato intervento governativo mirante a unificare gli accordi sottoscritti.

## IMPORTANTE

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 straordinario 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.).

## NOVITÀ

### Tariffa rifiuti

Il Ministero dell'Ambiente ha diramato la Circolare 7.10.99, con le prime indicazioni sulla "tariffa rifiuti" (termine ad oggi fissato per l'entrata in vigore, 1.1.2000). Il testo può essere richiesto dalle Associazioni interessate alla Sede centrale.

### Addizionale Irpef

Il Supplemento ordinario n. 184 alla G.U. del 19.10.99 ha pubblicato l'"Elenco dei comuni che hanno deliberato la variazione dell'aliquota dell'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche per l'anno 1999, ai sensi dell'art. 1, comma 3, del decreto legislativo 28.9.1998 n. 360". Informazioni presso la Segreteria Generale confederale.

### Antiriciclaggio immobili

La G.U. del 27.10.1999 ha pubblicato il D. Lgs 25.9.99 n. 374 concernente l'estensione (tra gli altri, agli agenti immobiliari) degli obblighi di segnalazione antiriciclaggio.

## TARIFFA RIFIUTI

### Un gran pasticcio

Con gennaio, dovrebbe scattare la "tariffa" (non più, la "tassa") rifiuti. In merito, rimandiamo a quanto già pubblicato sull'ultimo numero di *Cn*. Ma non è tutto.

Oltre alla competenza a giudicare ed all'applicabilità o meno dell'Iva (che da sola peserebbe sui contribuenti per il 10 per cento), c'è anche il problema della sovrattassa provinciale: è fatta salva dal Decreto Ronchi, ma si può applicare un'addizionale tributaria a un'entrata patrimoniale? E quand'anche fosse possibile, la fatturazione delle due entrate dovrebbe essere diversa, e con un diverso giudice (tributario o no) competente a giudicare.

Intanto, forti sono le preoccupazioni per i rincari alle viste. Fra l'altro, è prescritto che con la tariffa si debba coprire l'intero costo del servizio.

## Bile giudice Corte costituzionale

Franco Bile è stato eletto giudice costituzionale in rappresentanza dei giudici della Cassazione.

Presidente da più anni della sezione III della Cassazione (che si occupa, com'è noto, di locazioni), Bile è uno dei massimi esperti del settore e in tale veste ha anche recentemente presieduto, a Roma, un Convegno della Confedilizia.

Il Presidente confederale gli ha formulato vivissimi rallegramenti a nome dell'organizzazione ed ogni migliore augurio per il nuovo, delicato incarico al quale l'alto magistrato è stato chiamato.

## Giardini confermato ai vertici di Federcasa

Marco Giardini è stato confermato alla guida di Federcasa, la federazione italiani per la casa che riunisce gli Iacp e Ater che gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Giardini, che è presidente dello Iacp bolognese, guiderà per i prossimi 3 anni Federcasa, che associa 111 enti e gestisce un patrimonio di 850 mila alloggi con circa 7.800 dipendenti e 5 mila mld di volume d'affari.

## Fiori: riportare il fisco sulla casa a livelli ordinari

Un'interpellanza dell'on. Fiori (An) rivolta al Presidente del Consiglio invita a rivedere la politica nel settore abitativo riportando "la pressione fiscale sulla proprietà immobiliare a livelli ordinari", a "ribadire il diritto e la tutela della proprietà immobiliare" e a "definire certezze legislative nei rapporti locativi restituendo libertà economica al diritto di proprietà". Nelle premesse il parlamentare rileva fra l'altro che il diritto di proprietà immobiliare viene "costantemente messo in discussione e penalizzato", anche a causa delle defatiganti durate delle vertenze necessarie per rientrare in possesso dei beni.

## Trasferimenti immobiliari: una proposta per facilitarli

L'on. Lucio Testa (Democratici) ha presentato una proposta di legge volta a favorire i trasferimenti immobiliari. Si prevede la soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni gravante sul trasferimento della casa di propria abitazione a favore di discendenti diretti, ascendenti e coniuge; la diminuzione al 4% dell'imposta di registro sui trasferimenti; la riconduzione alla misura fissa delle imposte ipotecarie e catastale e, ancora, aliquote ridotte dell'Iva per locazioni e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## BONIFICA

### Regione Marche, sopprimere i contributi

I consiglieri regionali delle Marche Cecchini (Ds), Brachetta (Ds) e Andrea Ricci (Rifondazione comunista) hanno presentato una proposta di legge per il conferimento alla Province di funzioni in materia di bonifica. Si prevede la soppressione del contributo di bonifica a carico dei proprietari, con la sola eccezione della contribuzione relativa alla fornitura di acqua irrigua.

Intanto, la Confedilizia ha indirizzato all'apposita Commissione Regionale un'istanza formale per essere sentita, rilevando che è stata disposta l'audizione dei rappresentanti dei contribuenti agricoli (8 miliardi di contribuzione) ma non di quelli extraagricoli (4 miliardi).

### L' "imputato" nominato esperto

In vista della discussione del progetto della Giunta regionale emiliana per una nuova legge sulla Bonifica (progetto che non esonera dalla contribuzione neppure gli immobili allacciati al servizio di fognatura, come - almeno - ha fatto la Regione Lazio), il consigliere regionale Dragotto (FI) - che fa parte dell'apposita Commissione consiliare che dovrà esaminare quei progetti - ha nominato proprio esperto (come da regolamento) il Direttore del Consorzio Bonifica di Ferrara.

Davvero incredibile. È come se un "imputato" venisse dal Giudice nominato proprio Consulente tecnico!

Il Presidente della Federazione regionale della Confedilizia, avv. Gualtiero Fiorini, ha indirizzato al consigliere Dragotto una vibrata protesta. E altrettanto aveva fatto, prima, il Presidente confederale.

### Niente Commissioni tributarie

Contro l'imposizione dei contributi di bonifica non si può ricorrere alle Commissioni tributarie (ma solo all'Autorità giudiziaria ordinaria).

Lo ha stabilito - pronunziandosi in materia per la prima volta - la Cassazione, con la sentenza 30.10.98 n. 10905 (solo ora resa nota). In essa si chiarisce che l'enumerazione delle controversie soggette alla giurisdizione tributaria contenuta nell'art. 2 del D. Lgs. n. 546/92 è tassativa.

### Amenità da Pordenone

Il 30 agosto la *Sole-24 ore* aveva pubblicato informazioni del Sunia secondo le quali la trattativa per il canale agevolato era, a Pordenone, ferma.

Non l'avesse mai fatto. Ricevette immantinentemente (Sole-24 ore del 6 settembre) una lettera da Ladislao Kovalchi - che risulta essere uno dei Presidenti dell'Uppi-Unione proprietari paneuropea internazionale - nella quale si asseriva, senza ombra di dubbio, che "la notizia non corrisponde a verità". Continuazione, letteralmente: "È, al contrario, vero che l'associazione provinciale de l'Unione piccoli proprietari ha in corso con i sindacati inquilini un approfondito dibattito che ha già portato alla definizione di una bozza dell'intesa e a una bozza dei contratti". Ma non è tutto, aggiungeva il presidente internazionale: "È probabile che in occasione della riunione indetta dal Comune capoluogo e alla quale sono invitati tutti i Comuni della provincia fissata per il 9 settembre, si arrivi alla sottoscrizione".

Tutto fatto, dunque. Indubitabilmente.

Peccato che ad oggi (3 novembre) a Pordenone non sia stato ancora sottoscritto alcun Accordo, da nessuno.

## 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>

### Canone alloggi assegnati a pubblici dipendenti

Il Ministro delle Finanze-Dipartimento del Territorio ha diramato la Circolare 4.10.99 n. 198 T concernente il canone da applicare agli alloggi di proprietà dello Stato assegnati a pubblici dipendenti.

La Circolare in questione (che contiene anche diverse parti interpretative della legge 431/98) è in corso di integrale pubblicazione sull' *Archivio delle locazioni*.

## CORTE COSTITUZIONALE

### C'è diritto di difesa per chi acquista il bene ereditario

La Corte Costituzionale, sollecitata dalla Commissione tributaria provinciale di Torino, si è pronunciata sulla legittimità costituzionale degli artt. 34 e 41 del d.lgs. 31.10.'99, n. 346 (testo unico sull'imposta sulle successioni e donazioni), in quanto non consentirebbero - a parere dei giudici torinesi - al terzo acquirente di un bene immobile ereditario, gravato da privilegio speciale a garanzia del pagamento dell'imposta di successione e delle sanzioni amministrative, di contestare in sede giudiziale, supplendo all'inerzia del successore *mortis causa*, la maggior imposta (imposta complementare) liquidata dall'amministrazione in sede di rettifica della dichiarazione del contribuente.

Sul punto la Consulta, nel dichiarare non fondata la questione di costituzionalità, con la sentenza 386 del 15.10.'99 ha disposto che le norme citate debbano essere interpretate nel senso che il terzo acquirente del bene oggetto del privilegio immobiliare, nell'ipotesi in cui l'accertamento di maggior valore dell'imposta di successione sia successivo alla trascrizione del titolo d'acquisto del bene, mentre può intervenire volontariamente o su istanza di parte nel giudizio promosso avverso l'accertamento del debitore d'imposta, resta, comunque, legittimato ad opporre in sede di espropriazione - nel caso in cui abbia partecipato al giudizio - le eccezioni non sollevate dal successore *mortis causa*, supplendo, in tal modo, all'inerzia di quest'ultimo.

**LA LENTE SULLA CASA**  
CORRADO SPINZA FOGLIANI\*

## SCONTI SENZA LIMITI

La nuova legge per le locazioni abitative prevede benefici fiscali per proprietari e inquilini (per questi ultimi, anche contribuiti). Di quelli dei proprietari, abbiamo già trattato in sostanza. Irpef, Irpeg e Registro ridotte sono solo per i contratti agevolati e per quelli universitari, e solo nei Comuni ad alta tensione abitativa (tutti i municipi possono applicare un'Ici ridotta per i contratti agevolati destinati ad abitazione principale). Le agevolazioni per gli inquilini, invece, sono di due diversi tipi: detrazioni fiscali (art. 10 legge 431/98) e contributi (art. 11 stessa legge). A differenza di quelle dei proprietari, queste agevolazioni si applicano comunque (ed entrambe) in tutto il territorio. Qualche commentatore ha sostenuto, circa quest'ultimo particolare, il contrario. Ma nessuna disposizione prevede la limitazione delle detrazioni per gli inquilini ai Comuni ad alta tensione abitativa: né il già citato art. 10 l. 431/98, che si limita a richiedere i requisiti dell'abitazione principale e dell'appartenenza a determinate categorie di reddito; né l'art. 18 della l. 133/99, di delega per l'introduzione della misura agevolativa, che ripete i presupposti già visti; né il DgI. n. 327/99, istitutivo della detrazione, che introduce solo la condizione che si tratti di contratti agevolati. Anche per i contributi del Fondo nazionale non esistono limiti territoriali. A parte i requisiti minimi di reddito di cui ad apposito Decreto ministeriale, sono per tali contributi fissate le sole condizioni che l'inquilino abbia registrato il contratto e che questi contributi non si cumulino alle detrazioni di cui già si è detto.

\* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 17.10.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

## DISMISSIONI

### Difesa: venduti 3 immobili su 302

È stato fatto il punto sulle dismissioni dei 302 immobili della Difesa elencati in un dpcm dell'11.8.'97 per la vendita. Ne risultano collocati - secondo i dati di un'indagine svolta dalla Commissione Difesa della Camera - solo tre, per un totale di 7 miliardi di lire introitati.

A giudizio di Scimia, amministratore delegato della Consap (società che cura le dismissioni della Difesa) alla fine del '99 si raggiungeranno i 150 miliardi di lire, mentre in precedenza (cfr. *Cn* lug. '99) le previsioni andavano fra i 450 e i 500 miliardi e successivamente intorno ai 200 miliardi (cfr. *Cn* sett. 99). Il capo Ufficio dismissioni dello Stato maggiore, generale Ranieri, ha comunicato che sono stati anche firmati contratti preliminari per 21 immobili (12 miliardi) e sono in corso di firma contratti preliminari per altri 8 immobili (32 miliardi). Ci sono problemi e ritardi, invece, per i beni d'interesse storico-artistico.



## Confedilizia: «Balzelli illegittimi Guerra ai consorzi di bonifica»

di Olivia Posani

ROMA — Può capitare a chiunque, un giorno o l'altro, di ricevere a casa propria una cartella esattoriale che impone di pagare una tassa per «tributi locali e altre entrate» senza sapere perché.

Al di là della somma da versare (mediamente circa 150mila lire), l'unico dato comprensibile riguarda il nome dell'ente impositore: Consorzio di Bonifica. Contro questa «tassa impropria» sta per partire l'ultima crociata della Confedilizia.

«Siamo pronti alla guerra», annuncia il presidente Corrado Sforza Fogliani (nella foto). «Tra poco ci saranno le elezioni amministrative e noi inviteremo a non votare tutti quei presidenti di Regione che non avranno adeguato la legislazione ai principi della Cassazione, recepiti per ora solo dalla regione Lazio, prendendo provvedimenti contro questa tassa assurda».

**Che tipo di tassa e perché assurda?**

«La storia è lunga. In base a un regio decreto del 1933 i proprietari di immobili che traggono benefici dalle opere di bonifica effettuate sul territorio sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione di queste opere. Lo stesso principio è affermato anche dall'articolo 860 del codice civile».

**E allora dove è lo scandalo?**

«Finora i contributi sono stati pretesi solo dagli agricoltori, visto che in origine sono state bonificate le paludi rendendo coltivabili i terreni. Solo eccezionalmente veniva chiesto il contributo ai proprietari di immobili urbani sul presuppo-

sto che le loro case erano state costruite in zone prima paludose. Dal '93 in poi i Consorzi hanno deciso di estendere questa tassa a tutti gli immobili inventandosi il beneficio ambientale».

**Ovvero?**

«Sostengono che in base alle loro opere ora c'è salubrità dell'aria: niente zanzare e così via. Così le esattorie hanno cominciato a notificare le cartelle di pagamento e se non si paga arriva l'ufficiale giudiziario. Nel '96 però la Cassazione ha sostenuto che per applicare il contributo consortile non si può invocare il beneficio indiretto».

**Problema risolto, dunque.**

«Niente affatto. Caduto il beneficio indiretto i consorzi hanno detto che il tributo era dovuto perché loro provvedono a smaltire le acque piovane che cadono dalle nostre ca-

sc. In sostanza sostengono che il servizio di fognatura confluisce nei canali di Bonifica».

**E non è così?**

«I proprietari di casa già pagano il servizio di fognatura. Se poi il servizio di fognatura espletato dal Comune utilizza i canali consortili, è un problema del Comune non del proprietario dell'immobile. Su questo fronte è importantissima la decisione presa dalla regione Lazio».

**Cosa ha stabilito?**

«Che i proprietari degli immobili in zone urbane e soggetti all'obbligo di versamento delle tariffe per il servizio di pubblica fognatura sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica riferito ai servizi di raccolta, collettamento e allontanamento delle acque piovane».



da: il Resto del Carlino del 22.10.99

## INVIM

### Il privilegio non gode della sospensione

In tema di imposta sull'incremento di valore degli immobili, la sospensione *ex lege* dei termini di prescrizione e decadenza per l'accertamento dell'imposta non comporta la sospensione del termine di 5 anni per l'esercizio dell'azione esecutiva nei riguardi del terzo acquirente di un immobile gravato da privilegio. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 9204 del 1°.9.99.

## CURIOSITÀ

### Libretto casa, le piccole insistono

Si è svolta al Ministero dei Lavori Pubblici una riunione dedicata al "libretto casa", di cui dovrebbero obbligatoriamente dotarsi gradualmente tutti gli edifici.

La Confedilizia ha sottolineato la sua assoluta contrarietà, evidenziando che tale libretto (voluto dalla lobby di chi ne sarebbe l'esclusivo beneficiario: ingegneri e architetti disoccupati) a nulla di fatto servirebbe mentre costituirebbe un aggravio di milioni per ogni fabbricato. Sulle stesse posizioni l'Appc e l'Adsi. A favore si sono invece curiosamente schierate le piccole associazioni della proprietà. E bene si sappia (e farlo sapere).

## CATASTO

### Circolare delle Finanze

Il Ministero delle Finanze-Dipartimento del territorio ha diramato, in via "urgentissima", la Circolare C/55375 riguardante "Sperimentazioni propedeutiche alla revisione degli estimi e del classamento. Direttive".

Poiché nella stessa è anche prevista la consultazione della Confedilizia, le Associazioni territoriali sono invitate - non appena interpellate - a mettersi in contatto con la Segreteria Generale per ogni più opportuna considerazione anche in relazione agli specifici contenuti della Circolare in questione.

## LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI

## NUOVA LEGGE GIÀ IN CONSULTA

**L**a nuova legge sulle locazioni abitative (già alla Corte costituzionale perché impugnata dalla Provincia autonoma di Trento, a proposito dei criteri fissati dallo Stato per la distribuzione delle somme del Fondo Inquilini) è stata rinviata all'esame della Cassazione anche dal Tribunale di Milano e dal Pretore di Napoli, a proposito di un'ultra disposizione: quella che stabilisce il riaccredito dovuto al proprietario dall'inquilino in ritardo nella consegna dell'immobile una volta finita la locazione, nella sola misura forfettoria del 20% del canone dovuto, automaticamente aumentato dell'aggiornamento Istat massimo. La norma è considerata di applicazione retroattiva, nel senso di interpretazione autentica (non, quantomeno, difendibile) o come disposizione speciale (senza altrettanto discutibile) o, ancora, sulla base di un'interpretazione restrittiva - difficilmente contestabile e, comunque, già a suo tempo respinta dal pretore di Roma - che limita tale norma processuale (esclusivo, quindi, quello di merito) all'attività delle norme precedenti stabilite dall'articolo 14, comma 5, della nuova legge. Così interpretato (per gli interessi che finiscono per venire in gioco), il conflitto con i parametri costituzionali viene naturalmente evitato, ma il dubbio di costituzionalità non è certo peregrino, neppure in assenza di una stessa interpretazione retroattiva. Peraltro, bisogna precisare che esso deve non può che limitarsi alla disposizione (art. 6, 2° periodo, nuova legge) che libera il conduttore da ogni obbligo di pagamento della (eventuale) perdita maggiorata, anche in caso di (presuntibile) maggior danno. Il che non significa che debba allora, necessariamente, cadere anche la prescrizione della forfettizzazione in sé, invece opportunamente ostacolata dal locatore senza la rigorosa prova del danno subito (non prova diabolica, in sostanza) che la Cassazione richiede (e, ultimo - peraltro - con alcune importanti aperture, per la presenza di molteplici, diverse decisioni dei giudici di merito oltre che per insalubri ragioni di giustizia sostanziale, finalmente costituzionali).

Per completezza, dobbiamo dire che l'eccezione di costituzionalità relativa all'anzidetta maggiorazione è stata invece respinta dal Tribunale di Milano (altra sezione), sul presupposto del (ritenuto e condivisibile) carattere di traslatività della norma in parola. Presupposto, peraltro, che non necessariamente porta alla selezione dell'eccezione di costituzionalità illustrata.

\*presidente Confedilizia

da il Giornale 13.10.99  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

## MUTUI CASA

### Non guardare solo alla rata

"Il Sole 24 Ore" di lunedì 18 ottobre ha dedicato un ampio servizio ai mutui casa. "Non entra in gioco solo la rata", avverte il quotidiano, in un servizio di Lucilla Incorvati e Barbara Pezzotti. E ancora: si devono valutare anche le spese per avviare la pratica e per l'ordinaria amministrazione. Insomma, una serie di opportuni suggerimenti per "aprire gli occhi".

Le Associazioni interessate possono richiedere il testo dell'articolo alla Segreteria Generale.

**Tropico umido Nicaragua - Ministero degli Affari esteri.** Interventi nel settore agroforestale nel territorio dei villaggi di Cruz Verde, Mexico, Los Cjhiles, La Venada e Papaturo. Oltre 1 miliardo è stato donato dal governo italiano per la realizzazione di 29 incontri formativi per migliorare le conoscenze dei produttori sulle problematiche ambientali del Tropico umido. Incontri costosi: 35 milioni l'uno.

Raffaella Costa

## Proprietari attenzione

L'opportunità di (meglio: la convenienza a) stipulare un contratto di locazione libero o agevolato (nonché quella di convertire un contratto in corso in un contratto agevolato, assistito da benefici fiscali) deve essere valutata caso per caso. I soci sono invitati a rivolgersi con ogni sollecitudine all'Associazione territoriale della Confedilizia di riferimento per assumere le necessarie informazioni sul canone minimo e massimo ritraibile e mettere poi lo stesso in rapporto al proprio reddito ed alle agevolazioni fiscali applicabili al caso (erariali, nei Comuni ad alta tensione abitativa; Ici, in ogni Comune che ne abbia deliberato la riduzione e conché l'inquilino abiti l'immobile a titolo di abitazione principale).

Ugualmente, i soci dovranno attentamente valutare assieme all'Associazione quale tipo di contratto stipulare in caso di locazione a studenti universitari.

In tutte le fattispecie, per una decisione deve anche essere valutato l'interesse che il proprietario ha ad una locazione più o meno lunga.

Per nessun tipo di contratto (e, quindi, neppure per quello agevolato) è necessaria l'assistenza, oltre che la consulenza, di un sindacato inquilini. L'esperienza dimostra comunque che il ricorrervi elimina in radice il contenzioso, con risparmi di costi per i proprietari.

## Immobili storico-artistici, accrescere le agevolazioni

La Confedilizia è intervenuta presso il ministro dei Beni e delle Attività culturali, on. Melandri, al fine di ottenere in particolare che le agevolazioni cosiddette del 41%, oltre che prorogate nei prossimi anni, vengano pure rafforzate nel caso di immobili vincolati. Infatti questi beni storico-artistici richiedono - non solo per interventi di recupero e di restauro, ma anche per la normale manutenzione - spese molto più rilevanti rispetto ai normali edifici: d'altro canto, il loro mantenimento risponde a interessi culturali che sono propri dell'intera collettività.

## Ici '93: entro il prossimo aprile può essere richiesto il rimborso

È stato pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* del 22.10.'99 il d.m. 24.9.'99, n. 367, previsto dall'art. 3 della l. 146/'98 (cfr. *Cn* aprile e giugno '98), norma che ha trasferito ai Comuni le competenze in materia di Ici '93, originariamente attribuite allo Stato, così come allo Stato era devoluto il gettito corrispondente all'applicazione dell'aliquota del 4 per mille, la parte eccedente essendo di spettanza dei Comuni. Vediamone i contenuti principali.

- I Comuni provvedono al rimborso dell'imposta o della maggiore imposta versata per il '93 dai contribuenti, anche se conseguente all'attribuzione di rendita definitiva.
- Entro 6 mesi dalla data di pubblicazione del decreto (quindi, entro fine aprile 2000), ovvero entro sei mesi dalla data in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione, i contribuenti possono ancora presentare istanze di rimborso dell'imposta versata e non dovuta per il '93. Le istanze già presentate si considerano valide.
- Gli interessi decorrono dalla data di presentazione della domanda di rimborso; se invece il diritto alla restituzione deriva da dati ed elementi direttamente desumibili dalla dichiarazione del contribuente, ovvero consegue all'attività di liquidazione determinata dall'attribuzione della rendita definitiva, essi decorrono dalla data di esecuzione del versamento non dovuto.
- I Comuni inviano ai Centri di servizio delle imposte dirette gli elenchi dei rimborsi effettuati. Questi ultimi determinano la somma (imposta e interessi) da restituire alle amministrazioni comunali, che sarà integrale solo qualora nel '93 vigesse nel Comune l'aliquota del 4 per mille. Tra le somme restituite non rientrano quelle relative ai rimborsi originati dalla diminuzione degli estimi catastali, posto che in tal caso, secondo il Ministero delle Finanze (che lo ha affermato anche nella circolare 179 del 26.8.'99), non si configurano indebiti versamenti per il '93.
- Le somme riscosse dai Comuni in seguito all'attività di liquidazione, di accertamento e di irrogazione delle sanzioni (relativamente all'Ici dovuta per il '93, l'art. 31, c. 6, della l. 448/'98, ha fissato al 31.12.'99 i termini per la notifica degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni e degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio), sono di spettanza dello Stato - come già previsto dall'art. 3, c. 3, della l. 146/'98 - per la parte corrispondente all'aliquota del 3 per mille. Anche per queste operazioni il decreto detta le regole concernenti il collegamento fra l'attività dei Comuni e quella dei Centri di servizio del Ministero delle Finanze.

### CONFEDILIZIA

## Sforza sulla rottamazione delle licenze: chi risarcisce i proprietari dei negozi chiusi?

ROMA - Al commerciante che cessa l'attività viene garantito un bonus, ma chi risarcisce del danno subito i proprietari dei negozi che vengono chiusi? In tema di rottamazione delle licenze commerciali il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, punta l'attenzione sui proprietari dei locali - a suo avviso danneggiati - che ospitano in affitto le attività commerciali. «Lo stanziamento di nuovi fondi a favore della rottamazione delle licenze commerciali rappresenta - dice Sforza Fogliani - una nuova dimostrazione dell'assoluta mancanza di attenzione per i proprietari degli immobili e, in questo caso proprietari dei locali affittati ad attività commerciali». «Mentre al commerciante che

chiude l'attività viene garantito un bonus dallo Stato, il proprietario dei locali concessi in locazione - osserva ancora il presidente di Confedilizia - subisce un pregiudizio in termini economici che nessuno gli risarcisce». «L'immobile pur non assicurando più alcun introito continua ad essere tassato: con l'Irpef, che dal momento della fine della locazione colpisce il reddito figurativo dell'immobile, nonché con l'Ici, imposta patrimoniale che in qualche caso i Comuni rendono ancora più onerosa per i locali sfitti». Il risultato è evidente, secondo Confedilizia, «il proprietario del negozio costretto ad interrompere la locazione contribuisce ad alimentare quei fondi pagando tasse su redditi inesistenti».

## IMPORTANTE

### Entro il 20 dicembre il versamento del saldo ICI

Scade lunedì 20 dicembre il termine per procedere al pagamento del saldo dell'imposta comunale sugli immobili relativa al '99. L'importo da versare è costituito dalla differenza fra l'imposta totale dovuta per il '99 e quella versata nel giugno di quest'anno (pari al 90% di quanto dovuto per il periodo di possesso del primo semestre '99).

Il versamento può essere effettuato, secondo le disposizioni di ciascun Comune: a) presso le agenzie postali, tramite bollettino di conto corrente intestato al Concessionario; b) direttamente presso il Concessionario; c) tramite banche convenzionate.

Il 20 dicembre è anche l'ultimo giorno in cui le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono effettuare il versamento dell'Ici, in unica soluzione, con applicazione degli interessi nella misura del 3%.

**Statali etiopici** - *Ministero degli Affari esteri*. È stato stanziato e speso dall'Italia un contributo di 1 miliardo e mezzo per assistere il governo etiopico per la formulazione di politiche di decentramento e riforme istituzionali (sviluppo della municipalità).

Raffaele Costa



## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Antiriciclaggio, giro di vite

Questo il titolo dell'articolo che il presidente nazionale Fiaip Eustacchio Allegretti ha pubblicato su *Italia Oggi* del 28/9. Nello stesso, si evidenzia che l'estensione della normativa antiriciclaggio agli agenti immobiliari, penalizza il mercato. Preoccupante anche il sommario del titolo di cui trattasi: le agenzie nel mirino della Guardia di Finanza.

### Immobili P.A., valutazione gratuita

Perché la professionalità degli agenti immobiliari non viene, salvo rare eccezioni, presa in considerazione dalle amministrazioni pubbliche? Se lo chiede il segretario nazionale Fiaip, Antonio Spina, in un articolo su *Italia Oggi* in cui l'organizzazione si propone anche per la valutazione gratuita dei patrimoni dei Comuni.

### Agente immobiliare, responsabilità civile

*Immobili e proprietà*. (n. 8/99) pubblica un articolo di Guido Alberto Inzaghi dal titolo "La responsabilità civile dell'agente immobiliare". Suggestivi da seguire per svolgere correttamente l'attività di mediazione senza incorrere in responsabilità e soluzione di casi pratici.

## UIPI

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

### Delegazione svedese in visita alla Confedilizia di Genova

Una foltissima delegazione (83 persone) di dirigenti e soci dell'associazione dei proprietari immobiliari di Göteborg ha fatto visita alla Confedilizia genovese, accolta dal presidente Viziano e dal segretario Taverna. Gli ospiti scandinavi hanno posto numerose domande sulla disciplina giuridica delle locazioni e del condominio, e si sono vivamente interessati alle strutture organizzative e al funzionamento dell'associazione di Genova.

A Göteborg si era svolto (cfr *Cn* ott. '99) il congresso internazionale dell'Uiipi e in quella circostanza diversi rappresentanti della Confedilizia genovese avevano conosciuto soci dell'associazione svedese.

## CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Cessione in proprietà alloggi e autorimesse

Il Tribunale di Novara si è recentemente pronunciato a proposito di una ricorrente fattispecie, quella della cessione in proprietà di un'autorimessa locata ad un acquirente di alloggio popolare e della pretesa estensione (negata dai giudici anzidetti) all'autorimessa delle medesime riduzioni di prezzo previste dalla legge per l'alloggio. La sentenza è pubblicata sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/99), con nota di Alessandra Tarulli.

## ASSOUTENTI

ASSOCIAZIONE ITALIANA UTENTI SERVIZI PUBBLICI (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

### Scròfina nuovo presidente

Il dott. Pippo Scròfina è il nuovo presidente dell'Assoutenti. Sostituisce il dott. Aldo Finzi, che ha dovuto lasciare l'incarico in quanto eletto presidente del Consumers' Forum (un nuovo organismo che raggruppa associazioni dei consumatori, imprese, centri di ricerca ed istituzioni), carica incompatibile con la presidenza di un organismo di consumatori.

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Irpef e immobili storici: nuovi colpi alla tesi delle Finanze

La Cassazione insiste nella sua opera di demolizione della teoria ancora oggi sostenuta dal Ministero delle Finanze in tema di imposizione diretta sugli immobili di interesse storico ed artistico. Due nuove sentenze - la 5740 dell'11.6.'99 e la 7408 del 13.7.'99 - confermano il principio (sempre sostenuto dalla Confedilizia), secondo il quale il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 1°.6.'39, n. 1089, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo prevista per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, anche qualora l'immobile sia concesso in locazione.

Alle medesime conclusioni erano giunte altre due pronunce della Suprema Corte (mentre nessuna se ne registra di segno opposto): la 2442/'99 (in *Cn* magg. '99) e la 3689/'99 (*Cn* luglio '99). Tutte respingono la tesi da sempre difesa dagli uffici periferici del Ministero delle Finanze sulla base delle direttive centrali (da ultimo espresse nell'Appendice alle istruzioni al Modello Unico 99), in forza della quale gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, se locati, devono essere tassati sulla base del canone, qualora questo sia superiore alla rendita catastale ridotta.

Le due nuove decisioni sono in corso di integrale pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*.

La Confedilizia ha sottolineato in un comunicato che "si tratta di un orientamento ormai consolidato, del quale i contribuenti possono prendere atto", in attesa che "ne prenda finalmente atto anche il Ministero, modificando le - errate - istruzioni al proposito delle dichiarazioni dei redditi".

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Scritture contabili e amministratore di condominio

Quando un amministratore gestisca abitualmente più condomini con retribuzione periodica prestabilita e/o con impiego di mezzi organizzati è sempre obbligato alla tenuta dei registri contabili. Lo ha affermato la Corte di Cassazione, Sezione III penale, con la sentenza n. 5056 del 21.4.'99, agguaggiando che è esente dall'Iva e dalla tenuta dei registri contabili solo colui che, non esercitando altra professione, gestisca l'amministrazione di un determinato condominio senza impiego di mezzi organizzati.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### No a redditometro su assunzioni colf

"Il lavoro domestico non costituisce un lusso, bensì una necessità sociale. Come tale si dovrebbe consentire di detrarre, ai fini fiscali, le spese relative". È la Fidaldo, Federazione italiana datori di lavoro domestico aderente a Confedilizia, ad esprimere "disappunto sull'aggiornamento del redditometro operato dal ministero delle Finanze" che secondo l'associazione datoriale spingerà le famiglie ad assumere colf in nero.

"Nell'aggiornamento la disponibilità dei collaboratori familiari viene presa in considerazione quale manifestazione di reddito". Secondo Fidaldo, invece, "occorre che il datore di lavoro domestico venga incentivato ad assumere non già invogliato a licenziare o ad assumere in nero". Di qui la richiesta di una "defiscalizzazione del lavoro domestico" e l'invito al "ministero delle Finanze a riesaminare la posizione assunta".

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

## ASPESI

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

### Dismissioni enti

A proposito delle dismissioni degli enti, il Presidente dell'Aspesi Traversa ha dichiarato: "Si continua a fare confusione sui veri obiettivi di questa vendita, che sono fare cassa per il Tesoro e per gli enti, che devono pagare le pensioni. Anziché insistere sugli inquilini, che sono in realtà già salvaguardati, sarebbe meglio preoccuparsi di realizzare una vendita che sia davvero trasparente: il modo migliore è affidarsi alle valutazioni degli esperti e alle risorse del mercato. Altrimenti, queste case non si venderanno mai".

## DAL PARLAMENTO

### Interrogativi, mozioni, proposte che ci riguardano

Il deputato del Ccd Lucchese con un'interrogazione al ministro delle Finanze invita il Governo a sopprimere completamente la tassazione Irpef sulla prima casa.

Una proposta di legge di numerosi deputati di vari gruppi (prima firmataria, De Luca di FI), mira ad escludere da qualsiasi imposta e tassa i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario dei figli.

L'on. Santori, di Forza Italia, interroga il ministro del Lavoro perché venga fatta "chiarezza sui criteri che disciplineranno la vendita" degli immobili degli enti previdenziali.

Replicando in sede di discussione di interrogazione, l'on. Michelon (Lega) sottolinea la gravità della questione delle somme pagate "dalle persone illustri per la locazione degli immobili di pregio, relativamente alla loro dimensione".

Il deputato Testa (Democratici) svolgendo un'interrogazione a risposta orale sollecita il ministro Visco a ridurre le imposte sui trasferimenti, che costituiscono un grave impedimento alla mobilità.

Il gruppo senatoriale di An, primo firmatario Antonino Caruso, deposita un disegno di legge per affrontare questioni legate al dissesto di imprese di costruzioni e di società immobiliari.

Rispondendo a un'interrogazione del deputato leghista Baglioni il ministro Visco specifica che nessun potere di direttiva o di controllo ha il dicastero delle Finanze in ordine alla potestà impositiva dei Consorzi di bonifica.

Numerosi cittadini di Brindisi - primo firmatario Elio Galiano - rivolgono una petizione alla Camera perché i proprietari d'immobili che non traggono beneficio dall'attività di bonifica non vengano sottoposti al pagamento del contributo.

Il sottosegretario Schietroma, rispondendo a un'interrogazione della on. Pistone (comunista), specifica che le detrazioni fiscali a favore degli inquilini sono riconosciute con riferimento all'importo dei canoni di locazione effettivamente pagati, purché si tratti di immobile adibito ad abitazione principale per il quale sia stipulato un contratto agevolato ai sensi della L. 431/98.

Gianfranco Conte, deputato di Forza Italia, sollecita, in sede di discussione di interrogazione, a procedere ad una sostanziale semplificazione dell'iter procedurale richiesto per fruire dell'agevolazione fiscale cosiddetta del 41%.

Il deputato Cento, dei Verdi, invita il Governo ad assumere iniziative di fronte alla "ripresa intensa degli sfratti".

**Caserna - Comune di Campodarsego (Padova).** Per la costruzione della caserma dei carabinieri (destinata a ospitare 5 militari), l'amministrazione comunale di Campodarsego (11.000 abitanti circa) ha effettuato una previsione di spesa di 1 miliardo e 200 milioni.

**Guerriglieri Eritrea - Ministero degli Affari esteri.** La Farnesina ha deciso di aiutare il reinserimento di circa 26.000 ex guerriglieri eritrei. Con un dono di circa 4 miliardi per la fornitura di materiali (speriamo pacifici), che è avvenuta più di un anno fa.

Raffaale Costa

## ULTIMI

### Indennità avviamento e opposizione al precetto

Qualora non sia stata corrisposta l'indennità di avviamento, il conduttore può proporre opposizione all'esecuzione solo dopo che questa è iniziata, e non prima, contro il precetto, che, anche se intimato anteriormente a tale corresponsione, è pienamente legittimo. Pertanto, la domanda avanzata nella forma di opposizione a precetto, con la quale si contesta il diritto dell'istante di procedere all'esecuzione per la mancata corresponsione dell'indennità di avviamento, non costituisce alcuna contestazione alla legittimità ed efficacia del titolo esecutivo né integra un'eccezione sulla sussistenza di un eventuale fatto modificativo del diritto di agire *in executivis* oppure un vizio inficiante il precetto.

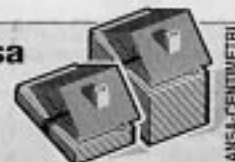
Cass., Sezione III, 3 settembre 1999 n. 9293 - Pres. Fiduccia, Rel. Segreto; Pm (conf.) Palmieri.

## MANOVRA

### Confedilizia: insufficienti gli sconti fiscali sulla casa

#### Deduzioni sulla prima casa

Confedilizia ha calcolato il risparmio che si produrrebbe sulle tasche degli italiani con l'aumento delle deduzioni sulla prima casa



Tipologia catastale	Deduzione attuale (imposta dovuta)	Deduzione 2000 (imposta dovuta)	Differenza
Casa con rendita di 1.000.000 lire	136.000	0	-
Casa con rendita di 2.000.000 lire	204.000	68.000	136.000
Casa con rendita di 2.500.000 lire	374.000	238.000	136.000
Casa con rendita di 3.000.000 lire	544.000	408.000	136.000

ROMA - Un risparmio di circa 100.000 lire in media; è l'effetto che si produrrebbe sulle tasche degli italiani con reddito fra i 30 e i 60 milioni annui dall'aumento delle deduzioni sulla prima casa. La stima arriva dalla Confedilizia e dal suo presidente, Corrado Sforza Fogliani, che giudica insufficiente la misura del Governo («si doveva rendere deducibile l'Ici dalle imposte sui redditi»).

## AMENITÀ

### Più contribuenti, più pianificazioni

L'assessore regionale all'Agricoltura della Regione Toscana, Periccioli, diessino, ha scoperto che aumentando la platea dei contribuenti cresce anche il finanziamento. Ha infatti sostenuto la necessità di far pagare i contributi di bonifica anche ai proprietari delle "aree urbane e industriali", rilevando che "allargando la base contributiva ben oltre la proprietà terriera, si otterrebbero maggiori risorse economiche da destinare alle opere idrauliche per la difesa del territorio". Ha pure notato - bontà sua - che sarebbe però necessario cambiare la legge nazionale e legare la contribuzione "non come accade oggi all'incremento della rendita ma al vantaggio collettivo della difesa idraulica".

Bravo, assessore Periccioli, davvero bravo. Ha scoperto che scaldando l'acqua fredda si ottiene acqua calda: aumentando il numero di contribuenti si aumentano i fondi a disposizione degli enti pubblici. Ha poi scoperto che per introdurre nuove forme impositive o estendere quelle esistenti occorre - guarda guarda - una legge.

Il fatto è che molti, troppi Consorzi di bonifica già si comportano come se la nuova legge davvero esistesse: infatti affibbiano contributi di bonifica anche a proprietari - urbani - che non traggono beneficio alcuno dalla bonifica.





## ACCORDI INTEGRATIVI

Il decreto ministeriale sui nuovi contratti di locazione abitativa prevede che per le grandi proprietà immobiliari private (o di enti privatizzati) i canoni dei contratti agevolati previsti dalla nuova normativa siano definiti da «accordi integrativi locali». Il primo problema che si pone è individuare il contenuto preciso di questi accordi integrativi. La risposta è che essi non possono che riguardare i soli canoni, da individuare nell'ambito dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati di cui agli accordi territoriali principali, per i quali rimane ferma ogni altra previsione, come contratti tipo e tabelle oneri accessori. Gli accordi integrativi individueranno, però, solo «fasce di oscillazione» e non i canoni effettivi.

Secondo problema. Chi è legittimato a stipulare questi accordi? Quanto all'inquilinato, gli accordi in questione dovranno essere firmati da almeno un sindacato inquilini (locale) che abbia siglato l'accordo territoriale principale (e possibilmente, ma non necessariamente, anche la convenzione nazionale). Tutto questo con la precisazione che, naturalmente, gli accordi territoriali principali possono prevedere anche un apposito contratto tipo per le grandi proprietà (la legge dice che le organizzazioni locali provvedano alla definizione «di contratti tipo», al plurale) e che tali proprietà possono poi (per loro convenienza, al di fuori dei contenuti tipici degli accordi integrativi) definire anche i canoni effettivi delle singole unità immobiliari sempre a mezzo della contrattazione sindacale.

Per completezza, resta solo da precisare che quanto esposto vale anche per gli enti previdenziali pubblici. Con una differenza, però: che, in questo caso, i canoni vengono definiti ex novo dalla contrattazione integrativa, prendendo come base gli accordi territoriali principali solo le aree omogenee e gli elementi in essi concordati.

\*presidente Confedilizia

da *Il Giornale* 25 e 31.10.99  
(rubrica settimanale  
del Presidente confederale)

## RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

### Negozi chiusi, chi ci rimborsa? Due terzi del canone in tasse Polo e Ulivo uniti per il blocco dei fitti commerciali

Corrado De Benedetti di Modena così scrive a *Il Giornale* (5/9): "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 di immobili, 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 senso opposto?".

Sullo stesso quotidiano (19/9), questa lettera di Gianni Uberti di Mantova: "Non capisco proprio perché nessuno specifica che fra 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. È una riflessione che ci appare quasi scontata".

Eddatris@iol.it così scrive su *Il Giornale* (27/9), a proposito dei dati Istat "Se il panier è intasato con articoli a prezzo calante (computer ed altri apparecchi elettronici e telefonici che nelle famiglie vengono cambiati ogni 10 anni) l'aumento del costo della vita degli articoli veramente necessari (alimentari, affitti, servizi, ticket vari ecc.) si compensa artificialmente con il calo di quelli opzionali".

*La Padania* (30/9) pubblica questa lettera di Giovanna Grilandi di Torino: "Alcune notazioni sul caro affitti 1) Gli affitti sono aumentati in questi ultimi tempi, ma più nessuno ricorda l'equo canone che ha bloccato i prezzi dal 1978, mentre l'inflazione ha fatto passi da gigante nei 20 anni successivi. 2) Su un affitto di 500.000 £ il fisco (Irpef, Ici e adempimenti burocratici) sottrae circa 300.000 £. Chi è allora in questo caso l'esoso, il fisco o il proprietario? 3) Sul proprietario gravano inoltre gli altissimi costi della manutenzione straordinaria, per non contare le spese legali per il rilascio dell'immobile anche in caso di morosità da parte dell'inquilino. Questo per chiarire in piccola parte un argomento complesso, ma troppo spesso strumentalizzato".

Giorgio Conte di Genova scrive a *Il secolo XIX* (30/10): "La pressione fiscale sulla casa ha raggiunto livelli ormai per molte famiglie insostenibile. Per le spese di manutenzione, se viene richiesta la fattura, l'Iva prevista è del 20%, un'aliquota insensata che induce il cittadino a non richiederla, incrementando così l'evasione. Pensate, cari lettori, alla tanto strombazzata detrazione del 41% che, dedotta l'imposta, si riduce al 20%, al lordo delle spese per istruire la pratica. È ovvio che, considerata la diluizione in 5/10 anni, conviene un piccolo accordo con l'impresa e voilà: il sommerso è servito. Per ridurre il nero e per il rilancio del settore edile è auspicabile che il Governo provveda a ridurre l'aliquota del 20% sulle spese di manutenzione degli immobili. La

## PROPRIETARI DI CASA,

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

È UN MODO  
PER FARCI SENTIRE

risposta governativa, a tuttora, è sempre stata negativa e, pressappoco, così sintetizzata: l'aliquota è prevista dalla Comunità Europea, tuttavia opereremo per ottenere almeno una riduzione al 10%. Nei giorni scorsi, trovandomi in Francia, sono stato informato che il governo locale ha ridotto al 5,5% l'aliquota Iva sui lavori di manutenzione edilizia e sui servizi a domicilio, a decorrere dal 5 settembre. Considerato che l'Italia, al pari della Francia, in quanto facenti parte dell'Unione europea devono sottostare, ma anche usufruire delle agevolazioni previste dalla normativa vigente, mi chiedo, e sicuro d'interpretare il pensiero dei proprietari di case rivolgo le domande al ministero competente: 1° Perché tale disparità? 2° Perché il Governo italiano non chiede di applicare l'aliquota in vigore in Francia?".

Sul *Corriere della Sera* (9/10) questa lettera di Roberto Rossi: "Esiste il diritto di proprietà? Possiedo, o almeno credo, qualche ettaro di terra e una casa, ma con il passare del tempo constato che per tagliare una pianta brutta e storta ci vuole il parere di tre enti differenti; per fare un'aiuola con dei semplici sassi di campo ci vuole il parere del Comune con tanto di progetto; se mi permetto di dire ai cacciatori che transitano nel mio terreno, di non sparare alle gallinelle d'acqua che vivono nel mio laghetto, mi faccio insultare e sono loro che hanno ragione. A parte doverci pagare le tasse, a cosa serve avere una proprietà?".

Sergio Antonini di S. Pietro all'Olmo (Milano) si sfoga su *Il Giornale* (10/10): "Dovendo pagare le tasse di iscrizione all'università di Milano dei nostri figli abbiamo compilato la dichiarazione delle condizioni economiche del nucleo familiare. Troviamo ingiusto, illegittimo che si debba aggiungere al reddito complessivo della dichiarazione dei redditi (quindi già comprensiva del reddito immobiliare) un ulteriore importo pari al 20% dell'imponibile degli immobili ai fini Ici. Come è possibile che sia stato consentito alle autorità amministrative delle università di prendere come base di tassazione due importi reddituali originati dallo stesso cespite? In base a quale logica di buon senso e a quale legge hanno deciso di calcolare il suddetto importo con questo metodo?".

Delle tasse di successione tratta una lettera di Pietro Brunori di Pisa al *Secolo d'Italia* (15/10): "La proposta del Polo di abolire l'odiosa (e medievale) tassa di successione è stata bocciata dalla maggioranza parlamentare che sostiene il governo, dimostrando così che si premiano le "cicale" e si tartassano le "formiche". I leader del Centrosinistra affermano che "loro" sono dalla parte dei poveri: e infatti, per furore egualitario, tendono a ridurre tutti alla miseria, salvo poi tassare anche quella con l'inflazione e con l'aumento del primo scaglione dell'aliquota Irpef. Che Prodi portò dal 10 al 19% raddoppiando di fatto il prelievo sulle pensioni minime. Tornando alla tassa di successione, la cui abolizione è stata etichettata come "demagogia", mentre il suo mantenimento (con franchigia alla quale nessuno ci crede) vuol essere gabbellato "cosa buona e giusta", perché è da ritenersi "odiosa ed ingiusta"? Non occorre essere geni della filosofia per capirlo: la massima parte delle successioni in linea retta riguarda la casa di abitazione, che è stata di solito acquistata praticamente da tutta la famiglia perché le privazioni ed i sacrifici sono stati imposti a tutti i conviventi per fronteggiare i costi dell'acquisto, e alla prospettiva di vedere un fisco che "si stropicia le mani" prestando l'abbuffata a spese degli eredi mentre questi sono stroncati dal dolore dovuto alla perdita di una persona cara, non si può fare a meno di pensare ad una sorta di sciacallaggio istituzionalizzato. Meno male che l'art. 1 della Costituzione afferma che la sovranità appartiene al popolo, ma ci pensiamo se avesse affermato che appartiene ai detentori del potere? Sarebbe demagogia non tassare il dolore e rispettare anche fiscalmente i sacrifici fatti da una famiglia per avere un tetto sulla testa?".

Delle seconde case si occupa Mariella Rossi Gini, di Feletto Umberto (Udine) in una lettera al *Corriere della Sera* (18/10): "Puntualmente qualche politico propone di dare agli immigrati il voto alle elezioni amministrative. Mi chiedo perché nessuno proponga di dare il voto ai proprietari di seconda casa nel Comune ove si trova l'immobile. Vedo sempre disattese le mie esigenze per quanto riguarda sicurezza, smaltimento rifiuti, scarico delle acque piovane e fognarie, sistemazione delle strade: tutte cose per cui pago le tasse. Se avessi diritto di voto, forse conterei di più".



NOVITÀ

Ancora di tasse di successione si occupa Mary Giacomini di Mestre (Venezia), su *Italia Oggi* (20/10): "Ho letto su *Italia Oggi* che il Parlamento sta lavorando per modificare l'imposta di successione: verrebbe abolita tra genitori e figli, tra coniugi e probabilmente anche tra nonni e nipoti. Mi permetto di rilevare: perché non anche tra fratelli e sorelle nei casi di documentabile particolare gravità? A sostegno di queste tesi espongo il mio caso: sono una maestra di scuola elementare di 74 anni con a carico una sorella convivente di 66 anni, nubile, nullatenente, invalida al 70% perché affetta, fin dall'infanzia, da oligofrenia cerebrale e da epilessia. Dopo sacrifici di una vita, lascio un modesto patrimonio per permettere, al mio decesso, che questa mia sorella, gravemente ammalata, venga ricoverata in una casa di riposo e di cura specializzata dove la retta mensile è molto elevata. Aggiungo che mia sorella alla mia morte non ha diritto alla quota di reversibilità della mia pensione, in quanto pur essendo sola e mia convivente è stata dichiarata inabile al 70% e non al 100%. Confido vivamente che il suddetto suggerimento sia inserito nella prossima legge sulle successioni".

Sempre sulla tassa di successione questa lettera di Arnaldo Truzzi di Chiavari (Genova), sul *Secolo d'Italia* (20/10): "La proposta di legge per l'abolizione della tassa di successione presentata dal Polo è stata bocciata dalla maggioranza di centrosinistra, com'era nelle previsioni. Che a tale bocciatura abbia partecipato anche il Ppi, che si è sempre conclamato attento osservatore dei dettami dell'etica sociale cristiana, è semplicemente scandaloso. Infatti tra i principali postulati di tale etica figura la difesa della famiglia. Evidentemente il Ppi o non conosce o snobba i suddetti postulati, oppure ne ha smarrito la memoria lungo il suo burrascoso e tortuoso cammino".

Per chiudere, questa lettera di Ulderico Ferrero di Casale Monferrato (Alessandria), pubblicata da *La Padania* (22/10): "Chi mi ripaga, da proprietario di un piccolo negozio, della chiusura dell'esercizio dato in affitto, favorita dalla rottamazione Bersani? Ha ragione la Confedilizia, quando dice che la "rottamazione" dei negozi la pagano i proprietari con le tasse che pagano sugli stessi negozi diventati vuoti, che non danno reddito, ma sui quali si paga come se il reddito invece ci fosse".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE...

**Animali in condominio  
Accordi territoriali e contratti, quali limiti?  
Adeguamento impianti, obblighi del locatore e del conduttore**

Su *i Tributi locali e regionali* (n. 4/99), articolo di Verdiano Semprini sul servizio di autoliquidazione Ici.

Gianclaudio Picardi chiarisce esaurientemente su *le leggi illustrate* (n. 10/99) quando spetta la detrazione fiscale di legge per la costruzione della prima casa.

Delle funzioni della Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo alla luce della (nuova) normativa del 1998 si occupa Stefano Gambacurta sulla *Rivista giuridica di polizia* (n. 4/99).

Il sempre attuale argomento degli animali in condominio è trattato da Paola Lovati su *Immobili & Proprietà* (n. 9/99). Sul numero successivo della stessa rivista, documentato (ed obiettivo) articolo - anche se incompleto per Roma - di Gino Pagliuca sui canoni concordati in alcuni capoluoghi per il "canale agevolato".

Eugenio Righi si occupa sul *Bollettino tributario* (n. 17/99) di proprietà superficaria ed Ici.

Le competenze degli organi comunali in materia edilizia ed urbanistica sono illustrate da Giuseppe Turco Liveri su *l'ufficio tecnico* (n. 9/99).

Carmen Leo commenta su *i Contratti* (n. 10/99) una recente sentenza della Corte di Giustizia CE sul recesso dal contratto di multiproprietà concluso fuori dai locali commerciali.

Sul *Corriere tributario* (n. 38/99) Gaetano Caputi commenta il recente Decreto ministeriale in materia di mutui per la costruzione dell'abitazione principale. Sempre Gaetano Caputi, sul numero successivo della stessa rivista, sostiene la legittimità costituzionale della limitazione delle detrazioni Irpef per gli inquilini a coloro che stipulano contratti secondo il "canale agevolato". Sul n. 40/99 della stessa rivista, Renato Murer interviene in materia di somme dovute a titolo di rivalutazione monetaria a seguito di compravendita di beni.

L'ipoteca e il sequestro conservativo: è l'argomento che Sergio Mogorovich tratta su *il fisco* (n. 36/99). Sul numero successivo della stessa rivista, Stefano Baruzzi si occupa della detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale e Mauro Floriani dell'ineducibilità Ici ai fini Irap per i professionisti.

Diversi articoli sulla nuova legge sulle locazioni sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 4/99). Oltre che del Presidente confederale, sono di Vittorio Angiolini, Orazio Dini e Nino Scipelliti (quest'ultimo, in particolare, si occupa dei rapporti tra accordi territoriali per il canale agevolato e contratti individuali). Sulla stessa rivista, Paolo Scalettaris tratta della condanna dell'intimato al rimborso delle spese di giudizio e Gino Terzaggo degli obblighi del locatore e del conduttore in materia di adeguamento impianti.

Ivana Nasti commenta su *Il Corriere giuridico* (n. 9/99) una recente sentenza della Cassazione in materia di apposizione di vincolo paesaggistico ed equo indennizzo mentre sul numero successivo della stessa rivista Vincenzo Carbone e Salvatore Salvago approfondiscono alcuni aspetti dell'occupazione acquisitiva.

"L'esecuzione degli sfratti dopo la riforma delle locazioni abitative": questo il titolo dello studio che Domenico Piombo pubblica su *Questione giustizia* (n. 4/99).

Fulvio Pironti sostiene su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 4/99) che la normativa in materia condominiale del Codice civile non ha abrogato la normazione sullo stesso tema del 1935.

Terminiamo con la *Rassegna tributaria* (n. 4/99), che pubblica uno studio di Michele Cantillo sulla dichiarazione di inconstituzionalità della presunzione assoluta di liberalità dei trasferimenti immobiliari tra congiunti.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



"Codice dei rifiuti", con la legislazione nazionale, regionale ed europea, la giurisprudenza, i commenti e la documentazione Autori: Stefano Maglia e Massimo Medugno, Ed. *La Tribuna*.



Pubblicazione della Libreria di Stato sulla nuova legge per le locazioni abitative. Reca anche il Contratto tipo per le locazioni libere concordato dalla Confedilizia con Sunia - Sictet - Uniat. Pubblicato, altresì, il contratto tipo per le locazioni ad uso abitativo transitorio studiato dall'Ufficio legale confederale.



Importante pubblicazione Fiap sui valori immobiliari. Informazioni anche su come valutare un immobile.

## L'intassabilità dei canoni non percepiti vale solo per l'abitativo

In questi primi mesi di applicazione della riforma delle locazioni abitative è necessario avere sempre presenti i confini delle disposizioni introdotte. A proposito della norma (art. 8, comma 5, della L. 431/98) che ha previsto la non inclusione nel reddito complessivo, ai fini delle imposte dirette, dei canoni di locazione non percepiti, a partire dal momento della conclusione del procedimento di convalida di sfratto (su cui, da ultimo, *Cn* luglio e sett. '99), deve ricordarsi che la stessa trova applicazione solo per gli immobili adibiti ad uso abitativo, in virtù dell'espressa previsione legislativa. È evidente, però, che la Confedilizia continuerà a denunciare (e già pendono diverse questioni di legittimità costituzionale, sollevate dalle Commissioni tributarie) in ogni sede la palese iniquità determinatasi nei riguardi delle locazioni di immobili commerciali, per le quali ancora oggi la proprietà deve sopportare la tassazione del canone indicato in contratto anche quando questo non venga riscosso per morosità del conduttore.

## Contratti agevolati, il risparmio

		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

Per risparmio fiscale annuo del proprietario 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%; 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 alla presente elaborazione - i benefici per la proprietà) l'addizionale regionale che, a partire dal 2000, potrà variare da Regione a Regione.

		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

Il risparmio fiscale annuo dell'inquilino è pari per l'Irpef ad una detrazione di imposta annua di 320.000 lire 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 pari, 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%).

## Aumenta la spesa dei proprietari per la sicurezza Confedilizia: dovuto ad ignoti il 95 per cento dei furti in casa

ROMA - Il 95 per cento dei furti nelle abitazioni è dovuto a ignoti, mentre cresce il numero dei furti veri, comprensivo cioè di quelli non denunciati dai cittadini perché disillusi sulle concrete possibilità di arrivare all'identificazione dell'autore del furto. I dati sono stati forniti dal presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani in occasione del Security Day.

Secondo i dati cresce anche la spesa dei proprietari di case per misure di sicurezza. «Il Security Day - ha affermato il presidente - ha il merito di sottolineare l'attualità di un problema gravissimo e di richiamare tutte le istituzioni alla necessità di affrontarlo e risolverlo. Come organizzazione dei proprie-

tari di casa non possiamo non rilevare che la casa, appunto, è oggetto di atti criminali che è riduttivo quantificare in microcriminalità».

Secondo la Confedilizia il fatto che il numero dei furti denunciati sia salito da 1.338.000 del 1996 a 1.393.000 del '96 a 1.401.000 del '97 e che tale numero rappresenti oltre il 57% dei delitti denunciati all'Autorità giudiziaria non indica, «pur nella glaciale tragicità delle nude cifre», la reale gravità del problema: il numero dei furti dovuti ad autori ignoti e quello dei furti veri. Molti proprietari infatti - conclude la Confedilizia - preferiscono non segnalare nemmeno il furto subito, a meno che non vi siano esigenze assicurative.

## Iacp: il bando dell'89 è ancora da chiudere

Un tema di interesse generale: come selezionare i nuovi assegnatari, come garantire il "diritto alla casa popolare". Per Roma si tratta di una questione cruciale. Un bando ordinario del 1989 non è ancora concluso (sic!). Le sue paradossali vicissitudini hanno costituito l'alibi per riservare con delibere speciali (comune e regione) l'80% dei nuovi alloggi e quelli di risulta ai casi della "emergenza abitativa".

## Case popolari: una socialità mal interpretata

Il bilancio dello Iacp di Roma nasconde "assistenza" per circa 65 miliardi l'anno (differenza tra canoni sociali ed equo canone). Dal prossimo anno questa assistenza crescerà di circa il 25%, toccando gli 80 miliardi. La cosiddetta socialità produce una drammatica penuria di risorse per la manutenzione ordinaria e straordinaria, quindi un endemico degrado del patrimonio, diffusa conflittualità con gli inquilini, cronica morosità.

Enrico Appatecchia, presidente Iacp di Roma, *Italia Oggi*, 13.10.'99.

## LETTERATURA & AFFITTI

### I guai di Verga con inquilini morosi

Ti prego di far sapere al signor Giuseppe Maravigna (...) che io sono seccatissimo specialmente del procedere di suo figlio e moglie, i quali oltre a non pagare la pigione hanno fatto il possibile per allontanare gli altri che si presentavano a visitare il quartiere, il più bello poi è che la moglie inveiva contro il portinaio che l'aveva ingannata, come se l'alloggio l'avesse preso a occhi chiusi e senza visitarlo, e soprattutto come se l'ingannato non fossi io.

Giovanni Verga, *Lettera al fratello Pietro*, 27.7.1894



## fiscale per proprietari e inquilini

Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo	Differenza risparmio proprietario-inquilino (I e II scaglione inquilino)				
		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	(178.475)	(117.275)	(63.725)	(17.825)	28.075
500.000	6.000.000	(36.950)	85.450	192.550	284.350	376.150
1.000.000	12.000.000	246.100	490.900	705.100	888.700	1.072.300
1.500.000	18.000.000	529.150	896.350	1.217.650	1.493.050	1.768.450
2.000.000	24.000.000	812.200	1.301.800	1.730.200	2.097.400	2.464.600
2.500.000	30.000.000	1.095.250	1.707.250	2.242.750	2.701.750	3.160.750

LEGENDA: Le cifre fra parentesi indicano quando l'inquilino ha un beneficio fiscale maggiore del proprietario, e la relativa misura. Gli altri casi indicano l'entità del maggior risparmio fiscale del proprietario.

Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo	Differenza risparmio proprietario-inquilino (II e III scaglione inquilino)				
		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	(18.475)	42.725	96.275	142.175	188.075
500.000	6.000.000	123.050	245.450	352.550	444.350	536.150
1.000.000	12.000.000	406.100	650.900	865.100	1.048.700	1.232.300
1.500.000	18.000.000	689.150	1.056.350	1.377.650	1.653.050	1.928.450
2.000.000	24.000.000	927.200	1.461.800	1.890.200	2.257.400	2.624.600
2.500.000	30.000.000	1.255.250	1.867.250	2.402.750	2.861.750	3.320.750
2.500.000	30.000.000	1.095.250	1.707.250	2.242.750	2.701.750	3.160.750

LEGENDA: La cifra fra parentesi indica che l'inquilino ha un beneficio fiscale maggiore del proprietario, e la relativa misura. Gli altri casi indicano l'entità del maggior risparmio fiscale del proprietario.

Canone di locazione mensile	Canone di locazione annuo	Differenza risparmio proprietario-inquilino (IV e V scaglione inquilino)				
		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	141.525	202.725	256.275	302.175	348.075
500.000	6.000.000	283.050	405.450	512.550	604.350	696.150
1.000.000	12.000.000	566.100	810.900	1.025.100	1.208.700	1.392.300
1.500.000	18.000.000	849.150	1.216.350	1.537.650	1.813.050	2.088.450
2.000.000	24.000.000	1.132.200	1.621.800	2.050.200	2.417.400	2.784.600
2.500.000	30.000.000	1.415.250	2.027.250	2.562.750	3.021.750	3.480.750

Le cifre indicano il maggior risparmio fiscale del proprietario.

(Elaborazione Confedilizia - UFFICIO STUDI)

## Ritinteggiatura: a chi spetta?

Secondo l'art. 1576 del cod. civ. le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico dell'inquilino. Secondo l'art. 1609 sono riparazioni di piccola manutenzione quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, al contrario di quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito, che quindi spettano al proprietario-locatore. La norma precisa anche che in mancanza di accordo le riparazioni sono determinate secondo gli usi locali.

Per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti che si rende necessaria periodicamente dopo un certo numero di anni, va in primo luogo osservato che l'entità della spesa deve essere rapportata all'intervallo temporale prevedibile tra una tinteggiatura e l'altra. Conseguentemente, se anche l'importo della tinteggiatura dovesse raggiungere una certa entità, rapportato alla durata dell'opera ed al valore dell'immobile, potrebbe divenire esiguo e quindi tale da rientrare nel concetto di piccola manutenzione. In secondo luogo, è indubbio che il fatto di abitare in un certo appartamento conduce, tra le altre conseguenze, anche alla progressiva perdita di freschezza e di pulizia della tinteggiatura.

Infine, va ricordato che la Confedilizia, d'intesa con i sindacati maggiormente rappresentativi dei conduttori, ha concordato un'apposita Tabella (registrata all'ufficio del registro di Roma - atti privati - n. C. 07288 in data 26.2.'99 - cfr. Cn 2/99) ove la tinteggiatura è prevista a carico del conduttore.

## CASSAZIONE

### Risarcibili anche gli interessi legittimi in presenza di atti illeciti della P.A.

Sezioni Unite civili - Sentenza 26 marzo - 22 luglio 1999 n. 500

(Presidente Zucconi Galli Fonseca; Relatore Preden; Pm - difforme - Dettori)

In presenza di un atto illegittimo della pubblica amministrazione, che sia stato posto in essere con dolo o colpa e che sia stato causa di un danno ingiusto - diretta conseguenza del provvedimento - il suo destinatario ha titolo al risarcimento dei danni, anche se titolare non di un diritto soggettivo ma di un interesse giuridicamente rilevante (diverso dalla mera aspettativa), tenuto presente che ai fini della configurabilità della responsabilità aquiliana non assume rilievo la qualificazione formale della posizione giuridica vantata dal soggetto, essendo la tutela risarcitoria assicurata esclusivamente in relazione all'ingiustizia del danno. La relativa controversia, ove non riguardi materia devoluta, per legge, alla giurisdizione esclusiva dei giudici amministrativi, è di competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria la quale può pronunciarsi sulla domanda senza attendere l'esito del giudizio di annullamento dell'atto, di competenza della giurisdizione amministrativa di legittimità.

### Il risarcimento da anticipato rilascio si calcola sulla durata legale della locazione

Sezione III civile - Sentenza 12 marzo - 15 giugno 1999 n. 5948

(Presidente Grossi; Relatore Preden; Pm - parzialmente difforme - Golia)

Ai fini del risarcimento da indebito anticipato rilascio può tenersi conto soltanto della durata legale del contratto come rapporto di *jure* alla quale avrebbe avuto diritto il conduttore, e non anche della possibile ulteriore detenzione della quale il conduttore avrebbe potuto fruire in base a provvedimenti giudiziari o disposizioni legislative recanti fissioni, sospensioni o proroghe dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio. Ciò in quanto le suddette dilazioni hanno valore strettamente ed esclusivamente processuale, in quanto attengono all'esecuzione, senza riflessi sul piano sostanziale, nel senso che non incidono sull'avvenuta cessazione del rapporto e sulle conseguenze che da essa scaturiscono in ordine alla mora nella restituzione. Ne discende che una eventuale detenzione in virtù di dilazioni, in quanto si svolge comunque in contrasto con l'obbligo del conduttore di rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto e costituisce illecito ex articolo 1591 del Cc, non assume rilievo ai fini della pretesa risarcitoria del conduttore per danni da anticipato rilascio, non potendo sorgere posizioni tutelabili da un comportamento *contra ius*.

## ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO

TRIBUNALE DI TRIESTE - 22 febbraio 1999.

Pres. Da Rin - Est. Picciotto - Gallinotti c. Fallimento Bonazza

**Miglioramenti apportati alla cosa locata - Adeguamento dell'impianto elettrico alla L. n. 46/1990 - Attuato dal conduttore senza il consenso del locatore - Diritto al rimborso - Esclusione.**

A nessun titolo il conduttore può vantare diritto alla restituzione di quanto speso per adeguare, senza il consenso del locatore, l'impianto elettrico, secondo le previsioni della legge n. 46/1990. (C.c., art. 1592; L. 5 marzo 1990, n. 46) (1).

(1) Pubblicata per esteso in Arch. loc. n. 4/99, con nota di G. Terzago, *Adeguamento impianti: obblighi del locatore e del costruttore*.

## L'on. Testa interroga Visco ... non risponde

LUCIO TESTA. Signor Presidente, signor Ministro, da alcuni mesi il costo dei mutui fondiari per l'acquisto della casa sta aumentando; è noto che l'imposizione fiscale sulla casa è una delle principali cause di malumore delle famiglie italiane, sia per il numero delle imposte, sia per il livello record dell'imposizione. Il Governo ha fatto promesse in più occasioni; dall'altra parte, bisogna dare atto al Governo stesso che qualche limitato intervento è stato operato in questo settore, ma soprattutto per quanto riguarda il reddito e le locazioni. Resta molto da fare - poco è stato fatto - per quanto riguarda il trasferimento degli immobili, la proprietà e le successioni, soprattutto i trasferimenti tra parenti.

Noi chiediamo, signor Ministro, che nella prossima finanziaria l'imposta sui trasferimenti sia rivista per consentire agli italiani, alle famiglie che vogliono diventare proprietarie di una casa una mobilità ed una accessibilità a questo bene che attualmente la fiscalità in parte preclude loro.

PRESIDENTE. Il Ministro delle Finanze ha facoltà di rispondere.

VINCENZO VISCO, *Ministro delle Finanze*. Signor Presidente, la riduzione della tassazione sulla casa, come è noto, è tra gli obiettivi che il Governo persegue, come dimostra, tra l'altro, l'intervento sull'imposta di registro effettuato con la Finanziaria dello scorso anno. In questo senso, anche eventuali sgravi per l'acquisto e il trasferimento di proprietà immobiliari rientrano tra le misure che potranno essere esaminate; è noto, ad esempio, che abbiamo in programma una sostanziale revisione dell'imposta di successione che oggi grava pressoché esclusivamente sulle proprietà immobiliari.

La manovra di finanza pubblica che il Governo sta varando in queste ore prevede uno stanziamento destinato proprio all'alleggerimento dell'imposizione sulla casa di abitazione; in questo ambito, la questione posta dall'interrogante potrà essere oggetto di attenta valutazione. È del resto evidente che le misure da attuare su tale versante non possono essere formulate ed annunciate con troppo anticipo rispetto alla loro entrata in vigore perché, altrimenti, si potrebbero provocare conseguenze negative sull'andamento del mercato.

PRESIDENTE. L'onorevole Testa ha facoltà di replicare.

LUCIO TESTA. Signor Presidente, signor Ministro, sui trasferimenti immobiliari l'Italia è di gran lunga il paese che ha la più elevata tassazione in Europa. Senza riferirci all'Inghilterra, che ha solo l'1 per cento, basta vedere gli altri paesi europei anche a noi vicini: la Svizzera il 2 per cento, l'Austria dal 2 al 3,3 per cento, la Francia il 7 per cento, la Germania il 2 per cento, i Paesi Bassi il 6 per cento, la Spagna il 7 per cento. Noi siamo, nella normalità, intorno all'11 per cento: l'8 per cento per l'imposta di registro più le spese accessorie. Ciò ci pone, relativamente al costo dei mutui, in una situazione di svantaggio; le famiglie italiane sono svantaggiate da questo punto di vista.

Lei sa bene - e gli italiani sanno bene - che l'acquisto della casa rappresenta non solo una sicurezza per la famiglia, ma anche un motore importante per l'intera economia; infatti, l'acquisto della casa porta con sé il rifacimento, l'ammodernamento, lavori di restauro, lavoro per tutti. La mancata possibilità di accedere a questo bene idoneo alle esigenze della famiglia significa non mobilità, fermarsi sul territorio, non spostarsi, non avere opportunità di lavoro.

Signor Ministro, noi condurremo questa battaglia anche in relazione alla prossima Finanziaria, perché riteniamo che la mobilità nel lavoro, nell'impegno, sia prioritaria; riteniamo altresì che il Governo - non voglio suggerire alcun conto al Ministro delle Finanze - dovrebbe tenere presente che l'incremento degli atti di compravendita a seguito di condizioni più favorevoli, soprattutto fiscali, non può che avvantaggiare il fisco. Abbiamo avuto l'esempio della rottamazione, quando l'abbassamento di quelle imposte ha determinato un incremento degli acquisti; ugualmente succederà nel settore abitativo.

Noi riteniamo che il Governo possa fare molto in questo settore e riteniamo altresì che sia anche un'opera di giustizia perché ancora oggi nelle successioni e nei trasferimenti tra padre e figlio, tra parenti, vi è un trattamento sfavorevole rispetto all'acquisto della prima casa...

PRESIDENTE. La ringrazio, onorevole Testa.

(Atti parlamentari - Camera dei deputati - 29.9.99)

## Rischio idrogeologico, 5.497 Comuni colpiti

Una mappa dei Comuni a rischio idrogeologico è stata compilata dal Cnr con l'ausilio del Dipartimento della Protezione Civile, sulla base delle catastrofi registrate negli ultimi 80 anni. Sono ben 5.497 i comuni italiani colpiti da frana o da inondazioni, e un quinto di essi è stato colpito da entrambi gli eventi. Fra le città a rischio geologico, Genova (244 episodi), Roma (167), Napoli (164) e Orvieto (105). Quanto alle inondazioni, in testa è Venezia, con 263 episodi, seguita da Roma (213) e Trieste (191).

## Megaconsumi d'acqua degli italiani

Il maggior consumatore di acqua calda dolce al mondo è - secondo studi dell'Ocse - il cittadino degli Stati Uniti: sono 1.900 i metri cubi *pro capite* consumati ogni anno dagli americani. Segue il Canada, con 1.800 metri cubi. L'Italia ha un consumo di 1.200 metri cubi. Intorno agli 800 metri cubi è il consumo di belgi, francesi e giapponesi, mentre svedesi, polacchi e irlandesi ne consumano 400. Insignificante il consumo in Lussemburgo, Danimarca e Gran Bretagna: sotto i 200 metri cubi. Se si analizzano i soli consumi domestici, invece, il primato spetta all'Australia (268 litri al giorno), seguita dall'Italia con 213, e poi da Corea, Giappone e Grecia con 200 litri.

## Valutazione automatica per gli immobili conferiti

Il criterio della valutazione automatica degli immobili ai fini della rettifica del loro valore, può essere applicato anche agli immobili conferiti con l'azienda, a nulla rilevando che gli stessi costituiscono solo una parte dell'oggetto dell'atto. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 7955 del 23.7.'99.

## Iva sul gas metano

Alle somministrazioni di gas metano usato come combustibile per usi domestici di cottura cibi e per produzione di acqua calda si applica l'aliquota Iva del 10%, mentre in caso di uso domestico di riscaldamento la misura applicabile è quella ordinaria del 20%.

Lo ha precisato il Ministero delle Finanze con la risoluzione 155 del 18.10.'99, aggiungendo che in caso di uso promiscuo, ove non sia possibile distinguere la parte di combustibile impiegata per cottura cibi e acqua calda da quella utilizzata per riscaldamento, per mancanza di distinti contatori, l'imposta si rende applicabile con l'aliquota ordinaria del 20%.

## CONFEDILIZIA MILANO

### La tariffa rsu porta rincari per anziani

Persone anziane, studenti, giovani coppie senza figli. Queste le categorie che saranno maggiormente danneggiate dal passaggio della tassa rifiuti a tariffa, che scatterà il prossimo anno. Lo denuncia Assodilizia, l'Associazione milanese della Confedilizia, osservando anche che "gli occupanti abusivi scaricheranno gli oneri sui cittadini soggetti al tributo", mentre sarà penalizzato "chi abita in una casa vecchia e chi vive in estrema periferia".

Nella nota del presidente Achille Colombo Clerici, che chiede di rivedere il decreto Ronchi istitutivo della nuova tariffa, si osserva che il prelievo fiscale sulla casa e il costo dei servizi comunali continuano ad aumentare. La Tarsu, che ammonta quest'anno a 421 miliardi, compresi 36 mld di addizionali, nel 2000 porterà un aggravio del 10% dovuto alla trasformazione in tariffa, e sempre che la tariffa stessa venga mantenuta al livello del '99. "Considerato che sono iscritti all'anagrafe di Milano 1.340.000 cittadini, ciascuno di loro", dice Colombo Clerici, "verserà in media oltre 345 mila lire alle casse comunali". Dal '94 l'incremento della Tarsu a Milano è stato del 15%, a fronte di una riduzione dei trasferimenti erariali da 1.225 a 989 miliardi.

## CONSORZI DI BONIFICA

### A ruota libera sui contributi

Invio ai contribuenti di un conto corrente postale contenente l'importo da pagare. Cumulo biennale dei crediti. Innalzamento dei contributi fino alla soglia per la quale è ancora possibile l'iscrizione a ruolo. Sono queste alcune delle strade che i Consorzi di Bonifica stanno battendo per bypassare l'articolo 12-bis del dpr 29 settembre 1973, n. 602, come modificato dal dlgs 26 febbraio 1999, n. 46, che stabilisce la non iscrivibilità a ruolo delle somme di importo inferiore a lire 20 mila.

Lo ha denunciato Siro Gnori in un documentato articolo su *Italia Oggi* del 15 ottobre.

**Spese qualsiasi** - *Presidenza del Consiglio*. Il capitolo 2544 del bilancio di previsione per il 1998 della presidenza del Consiglio stanza 1 miliardo e 725 milioni per «Spese di qualsiasi natura per particolari lavori utili alla riforma dell'amministrazione».

Raffaele Costa



## FACCIAMO IL PUNTO SU...

### L'Iva sul recupero degli immobili e i veri vincoli europei

A proposito dell'imminente riduzione dell'Iva in edilizia in Italia, sulla base di una direttiva dell'Unione europea, l'informazione - anche specializzata - non è stata sempre puntuale. Da un lato, si è continuamente fatto riferimento alla possibilità di intervenire sulla misura della tassazione di non meglio specificate "ristrutturazioni" immobiliari; dall'altro, si è superficialmente lasciato intendere che il provvedimento comunitario fosse specificamente indirizzato verso una fissazione al 10% dell'aliquota Iva per i settori interessati (mentre esso si limita a prevedere l'applicazione di un'aliquota ridotta).

Per aver chiaro come stanno le cose bisogna fare qualche passo indietro. La normativa europea di base in materia di Iva (Sesta direttiva - 77/388/CEE) dispone che gli Stati membri possano applicare, in aggiunta all'aliquota normale dell'Iva, che non deve essere inferiore al 15%, una o due aliquote ridotte, in misura non inferiore al 5%.

La Direttiva prevede altresì che l'aliquota o le aliquote ridotte possano essere applicate solo alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi delle categorie indicate nell'allegato H del medesimo provvedimento. In campo immobiliare possono godere di aliquota ridotta - fino a quando non sarà efficace la nuova Direttiva e la legge italiana che la recepisce - "fornitura, costruzione, restauro e trasformazione di abitazioni fornite nell'ambito della politica sociale".

I limiti principali fissati nella Direttiva sono pertanto i seguenti: a) non devono esservi più di 3 aliquote; b) l'aliquota ordinaria non deve essere inferiore al 15%; c) l'aliquota o le aliquote ridotte non devono essere inferiori al 5%; d) vi è un'indicazione tassativa dei settori assoggettabili ad aliquota ridotta.

Attualmente in Italia sono in vigore 3 aliquote: quella ordinaria del 20% e due aliquote ridotte, del 10% e del 4%. Un'aliquota del 16% è stata in vigore fino al 30.9.97; con il D.L. 328/97 essa è stata portata al 10% o al 20%, con ciò adeguando il numero delle aliquote a quello richiesto dalla Direttiva. I limiti di cui ai punti a) e b) in Italia sono pertanto rispettati, mentre una delle due aliquote ridotte è di un

punto più bassa rispetto alla disposizione comunitaria.

In seguito alla nuova Direttiva sarà consentito agli Stati di applicare, per 3 anni (dal 1° 1.2000 al 31.12.2002), un'aliquota ridotta per i servizi a particolare intensità di lavoro (labour-intensive services), con possibilità di scegliere, nell'ambito di 5 settori, quello relativo ad interventi sugli immobili. Il provvedimento, però, non indica la misura dell'aliquota; quel che è certo è che essa, in virtù della norma generale, non potrà scendere al di sotto del 5%. Perché, allora, si è sempre data per scontata - dal Ministro delle Finanze e dalla stampa - l'applicazione della misura del 10% alle fattispecie in via di regolamentazione, e non si è mai ipotizzata, ad esempio, una misura del 5%?

La ragione risiede proprio in quell'insieme di regole richiamate. Posto il limite massimo di 2 aliquote ridotte (in Italia 4% e 10%) e considerato che una delle due misure è inferiore al limite minimo del 5%, l'applicazione del 10% viene considerata ovvia perché solo questa soluzione sarebbe esente da violazioni. Infatti, se si optasse per la tassazione al 4% delle nuove fattispecie si contravverrebbe al limite minimo del 5%; ma se si decidesse per questa misura, si supererebbe la soglia massima di due aliquote ridotte (salvo un rialzo al 5% per tutti i beni e servizi attualmente tassati al 4%).

Il problema, pertanto, sta nel lento adeguamento della legislazione italiana a quella europea. Così, men-

tre un Paese come la Francia fissa al 5,5% l'aliquota Iva per gli interventi di recupero degli immobili, l'Italia non scenderà al di sotto del 10%. E l'innovazione riguarderà solo i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (questi ultimi, peraltro, fino a poco tempo fa anch'essi agevolati), considerato che la misura del 10% è già prevista per quelli di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Quanto all'ambito di applicazione del nuovo provvedimento, vista l'importanza dell'uso dei termini in questa circostanza, riportiamo la dizione originale, in lingua inglese, che si può leggere nella versione provvisoria del resoconto del Consiglio Ecofin dell'8.10.99, che ha assunto la delibera decisiva sul punto: "renovation and repairing of private dwellings, excluding materials which form a significant part of the value of the supply": vale a dire: ristrutturazione e riparazione di abitazioni private, con esclusione dei materiali che costituiscono una parte significativa del valore della fornitura.

Rapportando il tutto alla terminologia italiana, legata alle definizioni dell'art. 31 della L. 457/78, l'aliquota ridotta potrà essere applicata - come detto - agli interventi di manutenzione ordinaria [lett. a)] e straordinaria [lett. b)], limitatamente agli immobili residenziali privati. Sarà la legge italiana - in ogni caso - a trasporre la Direttiva nel nostro ordinamento.

## MALGOVERNO

### Enti equocanonisti

"Gli Enti (previdenziali) hanno 20 mila contratti ad equocanone".

In questi termini una dichiarazione del Segretario nazionale del sindacato inquilini Siset, Rossini, all'Agenzia Adnkronos del 19 ottobre.

Bene a sapersi. Il malgoverno, dunque, continua. Anzi: viene ora utilizzato (vedi dichiarazioni on. De Luca, Presidente Commissione parlamentare enti) per dire che - dopo essere stato malgovernato e per precise disposizioni ministeriali, in gran parte - ora quel patrimonio deve essere (s)venduto... perché non rende. Così, boiardi di Stato e portaborse romani (circa 90 mila) saranno beneficiati due volte. E due volte (per dir poco) saranno gabbati il contribuente in genere, e gli assistiti in particolare di quegli enti.

E pensare che Confedilizia, già nel 1992 si era opposta - contrariamente alle piccole associazioni della proprietà, paghe anche solo di essere state interpellate dal Ministro... - al varo di un Accordo (preparato al Ministero) che, di fatto, protraeva - appunto - l'applicazione dell'equo canone, in epoca di patti in deroga.

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

## GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA

### Preliminare di compravendita contenente l'obbligazione del pagamento parziale del prezzo

Nel contratto preliminare di compravendita, l'obbligazione concernente i versamenti del prezzo, anche se regolata con varie modalità e con particolari clausole, non è in linea di massima suscettibile di separata tassazione, sempre che per effetto di tali clausole e modalità essa non si trasformi in una nuova obbligazione, con oggetto e titolo diversi

(Oggetto della controversia: ricorso avverso ingiunzione di pagamento a titolo di imposta di registro)

(Comm. Centrale, SS.UU. - Dec n. 4965 del 27 maggio 1999, dep. il 16 luglio 1999)

### L'istituto dell'accessione ed i riflessi sull'imposta di registro

La sentenza, o la volontà delle parti, attribuiscono al costruttore la proprietà del suolo occupato, ma non già la proprietà della porzione del fabbricato costruito su di esso, che era e resta di proprietà del costruttore stesso, non essendosi verificata l'accessione ordinaria ex art. 934 del codice civile. Pertanto, escludendosi l'accessione relativa alla porzione di manufatto, è solo il valore dell'"area occupata" che l'ufficio del registro deve prendere a base imponibile ai fini dell'applicazione dell'aliquota proporzionale sul trasferimento

(Oggetto della controversia: avviso di rettifica imposta di registro)

(Comm. Regionale de L'Aquila, Sez. II - Sent. n. 23 del 15 febbraio 1999).

## Fisco: Edilizia; operazione 41%, quasi 400 mila i cantieri

Ecco il riepilogo delle domande per le ristrutturazioni agevolate presentate al 31 agosto '99

REGIONE	domande
LOMBARDIA	77.820
EMILIA ROMAGNA	61.800
PIEMONTE	39.766
VENETO	33.503
TOSCANA	33.050
LIGURIA	25.630
LAZIO	25.032
TRENTINO A.A.	19.000
FRIULI	13.402
MARCHE	13.014
PUGLIA	9.296
SICILIA	8.920
CAMPANIA	8.820
UMBRIA	7.144
ABRUZZO	6.698
SARDEGNA	5.109
CALABRIA	3.300
VALLE D'AOSTA	2.346
BASILICATA	1.232
MOLISE	975
ITALIA	396.202

## ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

### Espropriazione e TOSAP

La Corte d'Appello di Trento ha sollevato questione di legittimità costituzionale nei confronti della legge provinciale di quel capoluogo n. 6/93 in materia di espropriazione.

La Commissione tributaria provinciale di Oristano ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti del D. Lgs. n. 507/93 in materia di Tosap, per lesione dei criteri direttivi della legge delega. Sempre in materia di Tosap, il Tribunale di Roma ha sollevato questione di costituzionalità avverso la disposizione che prevede il previo esperimento dei ricorsi amministrativi avanti la possibilità di adire l'Autorità giudiziaria.

## SFRATTI

### Forza pubblica o guardia giurata?

Si può fare a meno dell'assistenza della forza pubblica a un procedimento di sfratto? Il proprietario può sempre disporre - sia che la forza pubblica presti assistenza sia che essa non la presti - la presenza di guardie particolari giurate che (ai sensi dell'art. 133 del t.u. di pubblica sicurezza, r.d. 773/31) sono preposte alla vigilanza o custodia delle proprietà mobiliari od immobiliari. Il compito delle guardie giurate, in concomitanza dell'esecuzione, può essere individuato nel vigilare l'immobile e nel garantire la presa in custodia da parte del proprietario. Una volta ultimato l'escomio dell'occupante, la guardia giurata può essere delegata dal proprietario a custodire l'immobile. I compiti qui indicati per le guardie giurate rientrano tra le funzioni loro concesse dalla legge.

## Condominio sostituito d'imposta L'addizionale regionale Irpef trattenuta in 11 rate

L'addizionale regionale Irpef relativa ai redditi di lavoro dipendente e assimilati sarà trattenuta dai datori di lavoro - sostituti d'imposta in un numero massimo di 11 rate, a partire dal periodo di paga successivo a quello in cui sono effettuate le operazioni di conguaglio. In caso di cessazione del rapporto di lavoro, l'importo è trattenuto in unica soluzione nel periodo di paga in cui è stato operato il conguaglio. È quanto prevede uno schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei ministri del 15.10.'99, innovando rispetto all'attuale disciplina, che prevede che le ritenute siano effettuate tutte in occasione del conguaglio di fine anno. La novità si applicherà alle ritenute effettuate dai condomini - sostituti d'imposta dal 1° .1.'98 - nei confronti dei propri lavoratori dipendenti (portieri, addetti alle pulizie ecc.).

**Equini - Ministero della Difesa.** Per il 1997 è stata prevista una spesa di 1 miliardo per «l'acquisto di quadrupedi, premi per l'allevamento e la produzione equina, spese per rivista e precettazione quadrupedi, pagamento cavalli restituiti e ceduti all'amministrazione dagli ufficiali e dai loro eredi».

Raffaella Costa

## Quali contratti di locazioni sono esclusi dall'imposta di registro

La norma che esclude dall'obbligo di registrazione i contratti di locazione di durata complessiva "non superiore a 30 giorni nell'anno" si applica nel senso che i giorni vanno computati "facendo riferimento ai giorni solari interessati al rapporto di locazione, in modo del tutto indipendente dall'ora in cui lo stesso sia iniziato". È quanto ha risposto il Ministero delle Finanze alla Confedilizia, che aveva richiesto un'interpretazione ufficiale sul punto.

In altra occasione (circolare 12 del 16.1.'98) le Finanze avevano precisato che, sempre ai fini del computo, "occorre far riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario e affittuario".

## CURIOSITÀ

### I prefetti, ora come si chiamano?

Il D.Lgs. 30.7.99 n. 300 dispone - all'art. 11 - la "trasformazione" delle prefetture in Uffici territoriali del governo.

I prefetti, allora, si chiamano ancora così? Il mistero, è fitto.

All'comma 3, lo stesso articolo precitato recita infatti che "Il prefetto preposto all'Ufficio territoriale del governo del capoluogo della regione assume anche le funzioni di commissario del governo". Ma - si sostiene da qualcuno - non è detto che questo significhi conservazione del nome "prefetto" per tutti: intanto, perché la citata norma riferisce al solo Ufficio territoriale regionale, l'uso del termine e poi perché potrebbe avere riguardo solo al grado del preposto, nell'ambito della carriera amministrativa. Tanto più che, successivamente, si parla nello stesso articolo (ed anche per l'Ufficio regionale) di "titolare" dell'Ufficio.

Insomma, una nuova confusione di cui non si sentiva proprio la necessità. E che il glorioso ... (meno che in materia di sfratti...) istituto prefettizio, proprio non meritava.

CONFEDILIZIA

## «Tassa di successione, il Governo esca allo scoperto»

Per Sforza il fisco potrebbe far apparire come un'elargizione il semplice aggiustamento dell'effetto inflazione

ROMA - Il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani sollecita il Governo ad «uscire allo scoperto» a proposito della tassa di successione e chiede un adeguamento di tutti i livelli di valori imponibili che sono stati in questi anni «erosi dall'inflazione». Dopo aver bocciato la proposta del Polo sulla radicale abolizione dell'imposta, il Governo, ha ricordato Sforza Fogliani parlando a Bologna in occasione di un convegno, «non si decide ancora a dire quale sia la sua proposta alternativa». Il permanere degli stessi scaglioni di valori imponibili per più anni, secondo il presidente di Confedilizia, «ha causato e sta causando un le-

cro incessante da parte dello Stato che ogni anno vede sempre più erodere il livello reale dei contribuenti esenti, mentre resta intatto il livello nominale che consente così allo Stato introiti maggiori su una platea più ampia di soggetti».

Il Fisco - aggiunge Sforza Fogliani - «ma giocare sulla scarsa memoria dei contribuenti e potrebbe far apparire come munificenza elargizione odierna un semplice aggiustamento dell'effetto inflazione», mentre il problema non è «quello di adeguare semplicemente lo scaglione inferiore degli esenti, ma di rivedere tutti gli scaglioni per riportare l'imposta di successione ai livelli precedenti che sono stati invece erosi dall'inflazione».

Da un raffronto elaborato dall'Ufficio Studi di Confedilizia emerge che sulla linea delle esenzioni in vigore nel 1975, quando non pagava imposta l'asse ereditario inferiore a 120 milioni di lire, la quota esente dovrebbe ammontare oggi a 905 milioni; e se si volesse almeno rivalutare in lire 1998 lo scaglione minimo oggi esente (fino a 250 milioni), bisognerebbe salire a quota 308 milioni. «Portando quindi a 905 milioni il limite di esenzione dall'imposta, si tratterebbe - afferma Confedilizia - non già di fare un regalo al contribuente ma di rimetterlo nella situazione che nel '75 era considerata equa».



## ARGOMENTI

### Di chi è l'acqua piovana?

Ma di chi è, l'acqua piovana? Non è un argomento peregrino come potrebbe sembrare a prima vista. È l'ultima spiaggia, difatti, dei Consorzi di Bonifica: che dicono che è di proprietà dei proprietari degli immobili urbani su cui cade e che, quindi, tali proprietari debbono soggiacere al pagamento del contributo consortile per lo smaltimento di tali acque.

L'argomento è infondato perché lo smaltimento delle acque meteoriche è preciso compito del servizio di fognatura (Delibera 4.2.1977 Comitato interministeriale Legge Merli, allegato 4).

Ma l'argomento "consortile" è infondato anche per un'altra, separata e pur distintamente valida ragione: che le acque piovane sono "res communes omnium" e diventano private solo ove raccolte in invasi e cisterne. Lo stabilisce, espressamente, il D.P.R. 18.2.99 n. 238 (art. 1, comma 2).

## I CONTI DELL'ISTAT

### Boom di compravendite per case nel '98

Il mercato immobiliare si è rimesso in moto e, nel 1998, la compravendita di case è aumentata mediamente in Italia del 12,4%, con punte di oltre il 20% nel Lazio e in Val d'Aosta.

A rivelarlo è l'Istat che per la prima volta, proprio sulla base dei dati forniti dall'Ufficio centrale degli archivi notarili, offre uno spaccato della realtà nazionale sulla base degli atti - pubblici o autenticati - più comuni - (compravendita fabbricati, accensione mutui, acquisti auto).

Emerge così che lo scorso anno, oltre che le vendite di case, sono aumentate quelle delle multiproprietà (+41,2%) e quelle degli immobili per uso commerciale, artigianale o industriale (+16,5%), mentre non ha tirato il mercato degli immobili uso ufficio (-0,5%) e quello dei fabbricati rurali ha subito una forte flessione. A influire sull'andamento delle compravendite, sicuramente ha contribuito il calo di tassi di interesse, che ha fatto correre in banca, a chiedere un mutuo, oltre mezzo milione di italiani, facendo schizzare il numero delle stipule del 31,3 per cento. In forte crescita anche il numero delle compravendite in Umbria (+17,3%) e in Lombardia (+13,2%). Sostenuta anche in Toscana (+13,9%) e in Emilia Romagna (+12,6%).

«UN ATTO DOVUTO GLI SGRAVI SULLA PRIMA CASA»

## Confedilizia: l'Ici deve essere resa deducibile

Sforza: «Urgente un segnale del Governo nei confronti dell'imposta più odiata dagli italiani»

**ROMA** - Rendere deducibile l'Ici dalle tasse: è quanto chiede al Governo la Confedilizia. Secondo il presidente Corrado Sforza Fogliani «il segnale di cui gli italiani hanno oggi bisogno è la deducibilità dell'Ici dalle imposte, magari differenzialmente modulata per la prima casa e per le altre. Nei confronti dell'imposta più odiata dagli italiani, un segnale del governo è urgente e atteso. Gli sgravi fiscali sulla prima casa sono un atto dovuto - ha

detto Sforza Fogliani - finché 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 la-

vori 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 - conclude il presidente della Confedilizia - bloccare tali incessanti aumenti e prevedere un meccanismo di sgravio per i proprietari che costruiscono o ristrutturano, compensato da interventi statali».

## GIURISPRUDENZA CASA

### Giudice anche della categoria catastale di un immobile

Gli atti amministrativi inerenti alla classificazione catastale non hanno un valore tassativo e vincolante per le parti di un contratto di locazione ("titolari di un rapporto privatistico del tutto autonomo rispetto a quello tributario, in relazione al quale detti atti vengono emanati") e, pertanto, tali parti "hanno la facoltà di contestare la corrispondenza dei dati alla effettiva situazione di fatto, tanto in virtù di modificazioni sopravvenute e non ancora registrate in catasto, quanto per violazioni di legge o per errore di apprezzamento commessi nel corso del procedimento di classificazione catastale".

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione a Sezioni Unite (quindi, nella sua massima espressione) con la sentenza n. 11938/98, e dopo che la stessa Corte, e sempre a Sezioni Unite, aveva stabilito che il giudice - al fine di determinare il canone locativo di un immobile - può disapplicare l'atto di classamento catastale e determinare in via incidentale (al limitato, anzidetto fine) la categoria catastale da attribuire all'immobile medesimo (sent. n. 2131/97). Si tratta di decisioni entrambe emesse ai fini della legge dell'equo canone, ma i cui principi sono evidentemente applicabili anche dopo l'emanazione della recente legge di riforma delle locazioni abitative, prevedendo questa - com'è noto - che determinate unità immobiliari, in funzione del loro classamento, siano escluse dall'applicazione del regime locativo di cui alla legge n. 431/98 e soggette alle sole norme del Codice civile.

### Parcheggio auto, quale maggioranza?

La Cassazione è recentemente intervenuta su un tema frequentemente oggetto di animate discussioni nelle assemblee condominiali: quello della destinazione di aree scoperte condominiali (generalmente, si tratta dei cortili) a parcheggio autoveicoli.

Confermando due precedenti nello stesso senso (uno del '93 e l'altro del '96), nella sua ultima sentenza (n.10289) la Suprema Corte ha stabilito che "la delibera assembleare di destinazione di aree condominiali scoperte a parcheggio autoveicoli dei singoli condomini va approvata a maggioranza, non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto al voto".

### Per l'uso diverso, niente sanatoria

Le Sezioni Unite della Cassazione (la Suprema Corte - dunque - nella sua massima espressione, e composizione) hanno deciso: la sanatoria della morosità non si applica alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

La questione, com'è noto, era discussa, anche a livello di sezioni semplici della Cassazione (appunto per questo sono intervenute - a "comporre il conflitto", come dicono i giuristi - le Sezioni Unite). C'era chi sosteneva che anche il conduttore ad uso diverso, chiamato in giudizio dal locatore, potesse chiedere l'applicazione dell'art. 55 della legge dell'equo canone (ottenere, cioè, dal giudice un termine per pagare), e c'era chi sosteneva il contrario. E le Sezioni Unite hanno sposato quest'ultima tesi.

"La legge 27.7.1978 n. 392 - hanno detto i supremi giudici nella loro sentenza n. 272/99 - quanto ai nuovi contratti ha previsto la sanatoria della morosità per le sole locazioni ad uso di abitazione, cui si applica l'art. 5 della legge stessa legge, e tale sanatoria non è estensibile alle locazioni non abitative". La ragione è letterale: l'art. 55 precitato richiama l'art. 5 della stessa legge, che si applica solo alle abitazioni.

### Nuovo e vecchio amministratore, ma è l'assemblea che conta...

In una motivata sentenza dello scorso giugno (n. 5449/99 inedita), la Cassazione ha risolto in modo esaustivo - e pratico - un importante problema, dettando una regola che ha anche un essenziale valore di carattere generale. Serve, infatti, a stabilire bel chiaro che l'amministratore condominiale ha poteri limitati, quelli che gli conferisce la legge direttamente o l'assemblea condominiale, e basta.

"Il nuovo amministratore di un condominio - ha dunque detto la Suprema Corte - se non autorizzato dai partecipanti alla comunione non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore".

## Per l'Ici '93, le Finanze negano il rimborso per quanto pagato sugli estimi poi ridotti

I minori estimi determinati in circa 1400 Comuni, in seguito ai ricorsi dei Comuni stessi, rispetto a quelli determinati in esecuzione del d.m. 20.1.'90 hanno effetto, ai fini dell'Ici, soltanto a decorrere dal '94, senza, pertanto, poter essere applicati per il '93.

È questo l'indirizzo prescelto dal Ministero delle Finanze nella circolare 179 del 26.8.'99, che a proprio conforto cita anche l'interpretazione del Consiglio di Stato. Ne consegue, secondo la circolare, che i Comuni - cui l'art. 3, l. 8/5/'98 (cfr. *Cn* aprile e giugno '98) ha attribuito fra l'altro la competenza sui rimborsi dell'Ici '93 - "rigetteranno" le istanze con le quali i contribuenti chiedono il rimborso della differenza fra l'ammontare dell'Ici corrisposto per il '93, sulla base delle rendite determinate in esecuzione del d.m. 20.1.'90 e quello calcolato sulla base delle rendite risultanti dal d.lgs. 568/'93.

La tesi espressa nella circolare sarà inserita nel regolamento da emanarsi ai sensi dell'art. 3, c. 3, della l. 146/'98.

## NOTARIATO

### Imposta di registro al 4% anche se l'immobile è in costruzione

L'imposta di registro agevolata del 4% per l'acquisto dell'abitazione principale può ritenersi applicabile anche qualora l'immobile oggetto della compravendita non sia ancora ultimato, a condizione che sia qualificabile come abitazione. È quanto sostiene il Consiglio nazionale del Notariato, rilevando che i requisiti previsti dalla legge dovranno poi sussistere al momento dell'ultimazione del fabbricato.

### Immobili di impresa: per determinarne il valore non basta l'Ute

Le valutazioni effettuate dall'Ufficio tecnico erariale sul valore degli immobili alienati dall'impresa non possono da sole costituire elementi sufficienti per giustificare una rettifica in contrasto con le risultanze contabili, mentre possono essere considerate nel contesto della situazione contabile ed economica dell'impresa medesima e, ove concorrono con altre indicazioni documentali o presuntive precise e concordanti, possono costituire elementi validi per la determinazione dei redditi da accertare.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 3552 del 7.4.'99.

## RECENSIONI

### Diritti sociali

Libero Seghieri, *Diritti sociali. Dalla "A" alla "Z"*. 1999, De Lillo ed., via Mecenate 76/3, Milano, pp. 616, lire 48.000.

Tutto quel che può servire conoscere a proposito di pensieri, prestazioni sociali, contribuzioni, assistenza e infortunistica, con abbondanza di tabelle, sunti, riferimenti normativi e raffronti con le legislazioni estere.

### Diritto costituzionale

Valerio Onida, Marilisa D'Amico, *Il giudizio di costituzionalità delle leggi. Materiali di giustizia costituzionale. I: Il giudizio in via incidentale*, Giappichelli ed., pp. XVI + 390, lire 48.000.

I vari capitoli si aprono con esposizioni introduttive su momenti e aspetti del processo costituzionale, cui seguono schede di analisi e di puntuali commenti a casi decisi dalla Corte costituzionale. Un manuale nato dall'insegnamento universitario, ma di utilità immediata per tutti gli operatori del diritto.

### Edilizia e urbanistica

Nicola Centofanti, *L'occupazione d'urgenza. Occupazione appropriativa. Effetti e tutela*, Giappichelli ed., pp. XII + 210, lire 30.000.

Dalle fonti normative all'occupazione nel diritto civile, dalla requisizione alla legislazione speciale sull'indennità di occupazione, con - ancora - le procedure per la tutela avverso l'occupazione d'urgenza e l'occupazione illegittima: l'autore approfondisce i diversi argomenti legati all'occupazione d'urgenza.

### Giustizia

Gilberto Lozzi, *La crisi del processo penale*, Cidas ed., via della Consolata 12, Torino, pp. 24, lire 5.000.

È il testo di una conferenza che l'autore, ordinario di procedura penale, ha tenuto sui problemi della giustizia, illustrati ai non addetti ai lavori, con impietosa elencazione di acciacchi, malattie e patologie.

### Storia

Aldo A. Ricci, *Il compromesso costituente*, prefazione di Aldo A. Mola, Bastogi ed., via Zara 47, Foggia, pp. 286, lire 28.000.

L'autore, cui spetta la poderosa edizione critica dei verbali del Consiglio dei ministri fra il 1943 e il '48, va alle radici del consociativismo, al biennio 1946-'48 quando venne varata una Costituzione che congiungeva solidarismo cattolico e solidarismo marxista, con il primato dei partiti su Governo e Parlamento.

### Proprietà immobiliare

Silvio Rezzonico, *Repertorio immobiliare, Il Sole 24 Ore ed.*, pp. XIV + 1.186, lire 150.000.

Dieci anni di giurisprudenza in materia di locazioni, condominio, proprietà e diritti reali, contratti e trasferimenti immobiliari, per un totale di 3.600 massime di legittimità e di merito, con introduzioni per ciascuna sezione della raccolta.

### Religione

Kenneth C. Davis, *La Bibbia per tutti*, Neri Pozza ed., pp. 574, lire 34.000.

Una lettura della *Bibbia* divulgata, scritta pensando ad un pubblico americano (l'autore vanta diffusioni dei propri libri a livelli milionari), agile, con riassunti, spiegazioni, domande e risposte.

### Turismo

Pietro Tarallo, Gian Maria Grasselli, *Antiche vie del Giubileo. Sette antichi itinerari italiani di arte e spiritualità*, Rizzoli ed., pp. 336, 32 tavv. f.t. a colori, lire 34.000.

Sulle strade degli antichi pellegrini, sette itinerari per il Giubileo, con indicazioni e consigli sui luoghi da visitare, gli avvenimenti più rilevanti, i posti ove alloggiare, tante curiosità, le tappe e le deviazioni suggerite.

## Citazioni



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

## Accatastamento rurali: scade il 31 dicembre

Rimane fermo al 31.12.'99 il termine per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perduto i caratteri di ruralità. La scadenza è fissata dall'art. 6 della l. 448/'98, "collegato" alla Finanziaria '99 (cfr. *Cn* genn. '99), con facoltà data ai Comuni di esentare dal pagamento dell'Ici a partire dal '93 (ma senza - invece - esenzione dal pagamento dell'Irpef per gli anni successivi al '93). Si ventila la possibilità di un nuovo rinvio del termine per l'accatastamento: nel caso esso venisse fissato, non sarà data tempestiva notizia su *Cn*.



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

Anno 9  
Numero 10

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 3 novembre 1999

## 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 agosto 1998 - agosto 1999	1,6 %	1,20 %
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,8 %	1,35 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 1997 - agosto 1999	3,5 %	2,62 %
Variazione settembre 1997 - settembre 1999	3,6 %	2,70 %

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 agosto 1998 - agosto 1999	1,6 %
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,9 %

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