



GETTITO 1998 DEI TRIBUTI SUGLI IMMOBILI

Settore di imposizione	Gettito in miliardi di lire
Imposte sui redditi e sulle attività produttive (<i>Irpef, Irpeg, Irap</i>)	16.376
Imposte sul patrimonio (<i>Ici</i>)	17.500
Tributi sui trasferimenti (<i>Iva, Invim, Imposte di registro, ipotecaria, catastale, successioni e donazioni</i>)	13.745
Tributi sui servizi (<i>Tassa smaltimento rifiuti, Tributo provinciale protezione ambiente, Imposta energia elettrica</i>)	11.979
TOTALE	59.600

AUMENTO DELLA PRESSIONE FISCALE SUGLI IMMOBILI

1980	1985	1990	1998
5.141	10.971	23.541	59.600

1980-1998: + 1.059 %
1980-1997: + 1.005 %

UFFICIO STUDI - Confedilizia

All'interno

• Tutto sull'imposta unica comunale reddituale proposta dalla Confedilizia

- I disastri di Mattioli
- Come decidono i giudici sugli sfratti
- Rendite presunte e accertamenti
- Colf: entro il 10 gennaio versamento contributi
- Check-up sfratti Confedilizia
- Il libretto immobiliare dà solo onorari ai senza lavoro
- Amianto, se e come effettuare la bonifica

- Registro, Ici e imposte dirette: sanzioni per adempimenti ritardati
- Quali documenti sugli impianti vanno consegnati all'inquilino
- Successioni, il Governo esca allo scoperto
- Quadro sintetico riepilogativo dei nuovi contratti di locazione

A TUTTI I LETTORI
AUGURI DI BUONE FESTE
E DI BUON MILLENNIO...

Il Presidente a Torino, Venezia, Verona

Il Presidente confederale ha aperto a Piacenza i lavori del Convegno sulla fiscalità immobiliare "Fisco e casa" e - insieme al Presidente della locale associazione territoriale, Giuseppe Mischi - guidato la delegazione (composta anche dagli onn. Armani e Foti) che ha recato al Prefetto della città la protesta dei proprietari per la fiscalità sulla casa. A Roma ha presieduto, insieme al Presidente Upr, Paolo Pietrolucci, una riunione dei rappresentanti nazionali degli enti interessati alla stipula di Accordi integrativi per la nuova legge delle locazioni. A Venezia, Sforza Fogliani è intervenuto al Forum "Scenari e dinamiche per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari" organizzato da Tecnoborsa e Inu e, a Verona e Lodi, ha svolto relazioni in convegni delle locali Associazioni territoriali della Confedilizia sulla nuova legge per le locazioni abitative. Insieme al Segretario Generale Bertoncini, a Torino il Presidente confederale ha partecipato al Convegno Cidas "L'insopportabile peso dello Stato" e visitato Immoshow - Salone dell'immobiliare.

Numerose le interviste concesse dal Presidente. Fra le altre, al Tg1, al Tg2, al Tg3, al Gr1, al Gr2, a Radio 24, Rai news, Rtl, Radio capital, Gr 24 e Italia radio, dove ha anche partecipato in diretta a un dibattito col Sottosegretario Mattioli sul libretto casa. Il Segretario Generale è stato intervistato da Rai uno e Tele più nonché dalla televisione svizzera.

Il responsabile del Centro Studi Spaziani Testa è intervenuto alla presentazione del 3° Rapporto 1999 di Nomisma sul mercato immobiliare, rappresentando la Confedilizia nella successiva tavola rotonda. A Cortina d'Ampezzo ha partecipato all'incontro-dibattito sul tema "Casa e Fisco" organizzato dalla locale Delegazione confederale.

L'assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione dei progetti di legge degli onn. Armani e Foti su Invim e federalismo fiscale e dell'on. Testa sulle imposte sui trasferimenti. E inoltre intervenuto al Convegno dell'Igop su "La normativa delle opere pubbliche nel nuovo millennio".

SFRATTI

Il silenzio dei giudici equivale a una proroga surrettizia

Le istanze di nuova fissazione del giorno di esecuzione di rilascio non vengono - in larga misura - trattate dai giudici investiti di esse. In attesa delle pronunce della magistratura, i provvedimenti di sfratto rimangono sospesi. Lo rileva il sen. Milio (Lista Pannella), in un'interrogazione ai ministri della Giustizia e dei Lavori pubblici, notando che viene così determinata una proroga di fatto e surrettizia degli sfratti, vanificando spirito e lettera della legge Zagatti. Il senatore chiede quali provvedimenti si intendono assumere, anche per impedire "che venga meno la certezza del ritorno del bene nella disponibilità del proprietario, elemento questo qualificante della recente legge di riforma delle locazioni".

Quante sono le istanze?

Quante sono state le istanze presentate dagli inquilini per rifissare il giorno dell'esecuzione di rilascio? Nessuna cifra ufficiale è stata fornita, rilevano i deputati di Forza Italia Radice e Stradella in un'interrogazione al ministro della Giustizia, mentre si conosce solo il calcolo effettuato dalla Confedilizia (la quantificazione è di circa 30 mila istanze). I due parlamentari chiedono quindi al ministro di disporre un accertamento statistico presso i Tribunali.

BONIFICA

Lazio: legge regionale esonera dal pagamento del contributo

I proprietari di immobili ricadenti in zone urbane facenti parte dei comprensori di bonifica sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica riferito ai servizi di raccolta, collettamento ed allontanamento delle acque meteoriche. Detta disposizione è contenuta nella legge regionale Lazio n. 53/98, come modificata dalla l.r. Lazio 7/99, vigente. Tale importante riconoscimento segnala una netta inversione di tendenza nella legislazione regionale: si riconosce che i proprietari urbani non sono tenuti - in quanto tali - a pagare il contributo relativamente al trattamento delle acque meteoriche.

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 con che l'inquinato abiti l'immobile a titolo di abitazioni 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.

Nuova proroga bilanci locali

Al momento di andare in macchina, è alla firma il Decreto interministeriale di proroga (al 29.2.2000) del termine di approvazione dei bilanci locali (e, quindi, dei connessi adempimenti).

Si tratta di una proroga ormai consuetudinaria che solleva vari interrogativi, di diverso genere (non ultimo, quello relativo al termine per l'approvazione delle tariffe e delle aliquote dei tributi locali, una cui proroga potrebbe essere inserita in Finanziaria).

Dei contenuti del Decreto in parola (e dei termini relativi agli adempimenti tributari degli enti locali) riferiremo compiutamente a normativa approvata, nel numero di gennaio di Cn.

Picardi direttore Dipartimento Finanze

Mario Picardi è stato nominato dal consiglio dei ministri Direttore Generale del Dipartimento del territorio del ministero delle Finanze. Lo ha reso noto il sottosegretario Bassanini.

Picardi lascerà l'incarico di Direttore Generale dell'Iritecna.

Bianco direttore della Confagricoltura

Il dott. Vito Bianco è stato nominato Direttore generale di Confagricoltura, ove succede ad Arcangelo Mafirci.

Già sottosegretario all'Agricoltura, è fratello del dott. Antonio Bianco, Assistente del Presidente di Confedilizia.

Vigne confermato Presidente Veneto

Il comm. Michele Vigne è stato confermato Presidente della Federazione regionale Veneto della Confedilizia. Confermato anche il Segretario generale Segalin.

Comuni non metanizzati

La G.U. del 19 ottobre (S.O. n. 183/L) ha pubblicato il Decreto Ministeriale 9.3.99 di "Individuazione dei comuni non metanizzati ricadenti nella zona climatica E di cui al D.P.R. 26.8.1993 n. 412".

La G.U. n. 256 del 30 ottobre ha pubblicato il D.M. 25.10.99 con il quale sono state apportate variazioni all'elenco dei Comuni italiani più freddi che, non ancora metanizzati, possono usufruire degli sgravi dalla carbon-tax previsti dalla Finanziaria '99 (legge 448/98) e indicati dal D.P.R. 30.9.99.

Nuove norme per pubblicità non autorizzate

Una modifica all'art. 23 del codice della strada (d.lgs 285/92), introdotta dalla legge "interventi nel settore dei trasporti", prevede che qualora vengano collocati cartelli, insegne di esercizio o mezzi pubblicitari privi di autorizzazione o in contrasto con le disposizioni di legge, l'ente proprietario della strada diffidi sia l'autore della violazione sia il proprietario o possessore del suolo privato a rimuovere a loro spese il mezzo pubblicitario entro dieci giorni. Scaduto tale termine, la rimozione viene effettuata dall'ente con oneri a carico dell'autore della violazione e, in via solidale, del proprietario o possessore del suolo.

ANTEPRIMA

Come decidono i giudici sulle istanze-sfratti?

Potete saperlo consultando il sito Internet della Confedilizia. Il servizio (in assoluta anteprima, rispetto ad ogni rivista giuridica) è stato predisposto dal Coordinamento legali confederale in collaborazione con l'Archivio delle locazioni e del condominio.

APPUNTAMENTI

Emergenze idriche ed ambientali

2.2.2000, al Centro Congressi dell'Amministrazione provinciale di Milano (Via Corridoni 16): Convegno sul tema "Soluzioni alle emergenze idriche e ambientali: pompe di calore ad acqua di falda per la climatizzazione". Informazioni: 39 02783143

Viaggi - Csm. Dal conto consuntivo del Consiglio superiore della magistratura si evince che, nel 1996, la spesa per indennità e rimborso delle spese di viaggio dei magistrati, degli addetti alla segreteria e del personale dipendente è stata di 1 miliardo e 700 milioni.
Raffaele Costa

ECCEZIONI COSTITUZIONALI

Successioni e Tosap

Il Tribunale di Torino ha sollevato eccezione di costituzionalità (per difetto di terzietà dell'Autorità giudiziaria nel procedimento relativo) a proposito degli artt. 752, 755, 757 e 759 c.p.c. nella parte in cui prevedono l'apposizione dei sigilli per le successioni e regolano le relative operazioni.

La Commissione tributaria di primo grado di Torino ha eccepito la costituzionalità delle norme che determinano l'entità della Tosap per le occupazioni del suolo e del soprassuolo stradale con cavi, condutture e simili.

CONFEDILIZIA SERVIZI



Il completo (e pratico) volume curato dalla Confedilizia milanese. Reca, tra l'altro, anche il testo dell'Accordo Territoriale di Milano per i contratti agevolati, con relativo contratto tipo



Atti dell'incontro di studio tenuto in Campidoglio il 19.10.98. Contiene anche la relazione del Segretario Generale confederale sul tema "Revisione generale degli estimi: il nuovo rapporto Comuni-contribuente"



Atti del Convegno tenuto a Firenze il 22.5.99 a cura della Fidaldo e dell'Assindatcolf, entrambe aderenti alla Confedilizia

ULTIMISSIME

I disastri di Mattioli

Più disastri, in pochissimo tempo, del (Verde) Sottosegretario Mattioli, tuttora delegato dal ministro dei LL.PP. Micheli (che parrebbe in tutt'altre faccende affaccendato) ad occuparsi dei problemi di locazione.

In un primo tempo, Mattioli ha annunciato (a metà novembre!) un decreto legge "d'urgenza" per fine anno (!), di modifica della legge 431/98 a proposito di accordi territoriali. Poi, ha ribadito l'intenzione di intervenire sulla stessa legge a proposito della regolarità fiscale dei contratti di locazione - e degli immobili - per i quali si sta procedendo ad esecuzioni di rilascio.

La Presidenza confederale è immediatamente intervenuta presso il ministro Micheli e presso la Commissione LL.PP. della Camera, segnalando l'effetto devastante di siffatte dichiarazioni (definite "non sufficientemente pensate") sia sulla contrattazione nel canale agevolato che in relazione alla (ritrovata) fiducia dei proprietari sul normale corso degli sfratti assicurato dall'Autorità Giudiziaria. Il Sottosegretario è così stato chiamato alla Camera a rendere conto delle sue dichiarazioni e in quella sede (audizione VIII Commissione - 2.12.1999) è stato convenuto che il Ministero LL.PP. non proporrà alcun provvedimento d'urgenza per modificare la nuova legge sulle locazioni. Ogni pericolo al proposito è dunque scongiurato, anche se la Confedilizia (e solo la Confedilizia, come al solito: altre associazioni, non se ne sono proprio viste) continuerà a mantenersi vigile, per rintuzzare nuove sortite e nuove (perniciose) incursioni, di chichessia.

Buone notizie anche sul fronte del "libretto immobiliare" (parto - sempre - del sullodato Mattioli, oltre che - prima di tutto - delle categorie interessate concretamente allo stesso ed agli onorari che esso comporta, più che - ovviamente - alla sicurezza dei fabbricati: per questo sono state le prime a proporlo!). Come noto - sull'onda dell'emozione provocata dal crollo di Foggia - il Ministero dei LL.PP. era riuscito (tanto per mettersi l'anima a posto) a far introdurre le norme relative al predetto libretto in un collegato alla Finanziaria (dotato - quindi - di corsia privilegiata di approvazione in Parlamento, sì che si poteva ipotizzarne l'approvazione per la primavera). Il Presidente del Senato ha peraltro accolto la segnalazione relativa alla "estraneità per materia" di tale normativa rispetto a quella di cui al collegato alla Finanziaria, e disposto lo stralcio delle disposizioni relative dal collegato medesimo. La normativa sul libretto immobiliare proposta da Mattioli sarà quindi esaminata coi normali tempi del Parlamento (ciò che dovrebbe favorire un suo realistico ripensamento), senza alcuna corsia preferenziale.



da il Giornale 10.11.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

CASA

CORRADO SFOIZA FOGLIANI

CHE FARE SE IL FISCO INGESSA LO SFRATTO

La nuova legge sulle locazioni abitative prevede che, per poter iniziare uno sfratto, il proprietario debba dimostrare di aver pagato Irpef, Registro e Ici. Ma se, per dimenticanza o volontariamente, questo non è avvenuto, perfino un inquilino moroso rimane allora in casa all'infinito? No, sarebbe stato - chiaramente - incostituzionale. Il proprietario può pagare ora per allora con le sanzioni previste. La casistica di queste ultime è complicatissima, e varia soprattutto in relazione ai tempi del ritardo, come risulta da un analitico prontuario redatto dall'Ufficio studi della Confedilizia (e disponibile presso le sue Associazioni territoriali). Qua illustreremo solo le sanzioni che vengono applicate per un ritardo di più di un anno, imposta per imposta.

Irpef. Sanzione dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta, più gli interessi (ridotta a un quarto se si paga entro 60 giorni dalla concreta irrogazione). Se non si è neppure presentata la dichiarazione, sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta - con un minimo di 500mila lire - più interessi (ridotta come, e nel caso, già detto).

Registro. Sanzione come per la mancata presentazione della dichiarazione Irpef, con possibile riduzione alle stesse condizioni.

Ici. Sanzione del 30% dell'importo non versato, più gli interessi (ridotta sempre alle stesse condizioni già illustrate). Se non si è presentata la dichiarazione degli immobili posseduti (per il 1993, in una con la dichiarazione dei redditi conseguiti nel 1992; successivamente - sia per le variazioni sia per le nuove dichiarazioni - ai Comuni), sanzione dal 100 al 200 per cento dell'imposta dovuta con un minimo di 100mila lire, più interessi (sempre ridotta alle solite condizioni).

*presidente Confedilizia

da il Giornale 15.11.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

GIURISPRUDENZA CASA

Immobile abusivo, canone dovuto

Non ci sono scuse, se è una locazione il canone va comunque pagato. Così ha detto - in poche, e chiare, parole - la Cassazione, in una sentenza (n. 4228/99) tuttora inedita. "Il conduttore di un immobile abusivo - hanno stabilito i supremi giudici - è obbligato al pagamento del canone perché l'oggetto del contratto, che ai sensi dell'art. 1346 cod. civ. deve essere lecito, è da riferire alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio, non al bene in sé, né è illecita la causa, ai sensi dell'art. 1343 cod. civ. perché locare un immobile costruito senza licenza, né condonato, non è in contrasto con l'ordine pubblico, da intendere come il complesso dei principi e dei valori che contraddistinguono l'organizzazione politica ed economica della società in un determinato momento storico".

Verbalizzazione, anche se non c'è delibera

Problema spinoso, risolto esaurientemente dalla Cassazione. "Nel condominio negli edifici - hanno detto i supremi giudici nella sentenza n. 5014/99 (inedita) - poiché la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione ecc.) e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (art. 1137 cod. civ.), una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state adottate deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative".

Riparazioni straordinarie, quando va fatta la richiesta e cosa sono

Locatori, attenzione a richiedere tempestivamente l'aumento di canone per le riparazioni straordinarie. Ecco cosa ha stabilito la Cassazione, nella sua sentenza (inedita) n. 6407/99: "In tema di locazione di immobili urbani, a norma dell'art. 23 della legge n. 392 del 1978, la richiesta di integrazione del canone per spese straordinarie dev'essere avanzata nel corso del rapporto, cosicché in sede di contenzioso a rapporto ormai cessato risulta tardivamente proposta, risolvendosi in una richiesta di *compensatio lucri cum damno* inammissibile per l'eterogeneità dei titoli da porre a confronto". In altra sentenza (pure inedita) la Cassazione ha stabilito che non rientrano nella precitata norma della legge dell'equo canone le spese effettuate dal locatore per dotare l'immobile di caldaia a metano, di impianto di riscaldamento e di porta blindata (sent. n. 8298/99).

Quando l'amministratore può

I poteri dell'amministratore condominiale sono specificati dagli articoli 1130 e 1131 del Codice civile. Ma vanno interpretati, e ben compresi in tutta la loro portata. Lo ha fatto la Cassazione, in una sua recente sentenza (n. 8486/99), tuttora inedita.

"L'amministratore del condominio - ha detto la Suprema Corte - è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 del Codice civile, le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio". Nella specie, i proprietari degli appartamenti del primo piano dell'edificio avevano chiuso il giardino coperto sottostante alle rispettive unità immobiliari e lo avevano ad esse inglobato. La Cassazione ha ritenuto corretta la decisione della corte di merito, che aveva affermato la legittimazione dell'amministratore del condominio a proporre la domanda diretta al ripristino dello stato originario del fabbricato, in quanto le opere eseguite avevano determinato una modifica della facciata comune.

Se non riconsegna l'immobile, deve sempre pagare

La Cassazione ha con esattezza precisato (in un'esauritiva sentenza tuttora inedita, la n. 5098/99) quali diritti e obblighi competano all'inquilino che non riconsegna l'immobile in attesa della corresponsione dell'indennità di avviamento: e ha detto che, usi o non usi lo stesso, deve sempre pagare il canone.

"La disposizione dettata per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo, per cui è dovuta, alla cessazione del rapporto, l'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 l. n. 392/78, che stabilisce anche che l'esecuzione del provvedimento di rilascio è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità, si inserisce - ha detto la Suprema Corte - nel quadro normativo di protezione delle attività imprenditoriali svolte in immobili locati e costituisce ulteriore espressione della tutela dell'avviamento, non limitandosi ad attribuire un mero diritto di ritenzione al conduttore, ma consentendogli la protrazione dell'esercizio dell'attività economica sull'immobile, verso il pagamento di un corrispettivo coincidente con quello del precedente rapporto contrattuale, dovuto peraltro, in ossequio al canone generale della correttezza, anche nell'ipotesi in cui il conduttore, per sua scelta, non utilizzi l'immobile, salvo che costui non rinunci anche alla mera detenzione dell'immobile stesso, effettuandone la riconsegna al locatore, o facendogliene offerta ai sensi dell'art. 1216 cod. civ."

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CASE ENTI

E poi dicono che non rendono...

Interrogato da un deputato di Rifondazione comunista a proposito dei canoni di locazione dell'Inpdap, il Sottosegretario al Lavoro Caron ha dichiarato che "il Ministero non ha mancato di rilevare che suscita perplessità la decisione di stipulare contratti a prezzo di libero mercato, anziché a prezzi concertati con i sindacati degli inquilini".

E bravo, dunque, il Sottosegretario. Che parla bene, papale papale. E poi, si dice che le case degli enti rendono poco. E si dà anche la colpa della "cattiva gestione" ai loro amministratori... Anzi: se ne prende la scusa per una bella maxi-vendita. Un business indiscusso, ma per gli inquilini (non per gli assistiti dagli enti). E, magari, anche per chi ci fa su clientelismo.

Nuove regole, ne riferiremo

Telegiornali e stampa continuano a riferire (spesse volte, come novità: ma sono sempre le solite) di nuove disposizioni fiscali che interessano la casa, le ristrutturazioni e così via. Quasi sempre, si danno le cose per fatte anche se si tratta invece solo di proposte, del Governo o di parlamentari. Gran parte delle norme di cui si riferisce sono contenute nella Finanziaria (che diventerà legge solo a fine dicembre) o nei collegati alla stessa (che diverranno legge solo in primavera).

Com'è nostro costume, riferiremo di tutto quando le norme saranno state definitivamente approvate, dandone esatta contezza a cominciare da quelle della Finanziaria, per le quali rinviamo al numero di gennaio di Cn.

SOLOCASE

Guida per i proprietari

Il settimanale SoloCase ha pubblicato inserti, sotto il titolo Guidacontratti, dedicati alla casa: compravendita, affitto, assicurazioni e altre materie che possono interessare il proprietario.

Rendite presunte e accertamenti Ici: dibattito in Parlamento

È giunto all'attenzione del Parlamento il problema degli avvisi di accertamento con cui i Comuni stanno richiedendo ai proprietari di immobili la differenza fra l'Ici versata sulla base della rendita catastale presunta e quella dovuta con riferimento alla rendita successivamente attribuita.

Come è noto, la legge prevede che per i fabbricati non iscritti in catasto il valore è determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati già iscritti. La comunicazione dell'attribuzione della rendita avviene, però, non già mediante notifica diretta al cittadino interessato, bensì attraverso la comunicazione al Comune - da parte dell'ufficio tecnico erariale - della stessa e la contestuale pubblicazione all'albo pretorio. Conseguenza di tale meccanismo è la materiale impossibilità, per il proprietario, di giungere a conoscenza dell'attribuzione di rendita al proprio immobile. Di qui le richieste di maggiori imposte dovute, anche ai fini Irpef, e dei relativi interessi.

Con una risoluzione presentata alla Camera dei Deputati (Commissione Finanze) alcuni parlamentari hanno sollevato il problema, impegnando il Governo ad assumere le iniziative idonee a rimuovere dalla normativa vigenti le contraddizioni esistenti, "in modo da assicurare adeguate garanzie ai contribuenti che non abbiano provveduto interamente ad adempiere all'obbligazione tributaria per cause non riconducibili alla loro volontà".

In realtà, qualche minima garanzia è già presente nell'ordinamento, anche se qualche Comune sembra ignorarla. Ad esempio, deve precisarsi - come ha sottolineato il Sottosegretario alle Finanze Schietroma intervenendo a proposito della risoluzione - che ai fini Ici la legge esclude la possibilità di applicare sanzioni nel liquidare la maggiore imposta dovuta, mentre è prevista una maggiorazione del 20% qualora la differenza fra rendita presunta e rendita attribuita sia superiore al 30%. Inoltre - si legge nella risposta ad un'interrogazione presentata in Parlamento - secondo il Dipartimento delle Entrate del Ministero delle Finanze i Comuni possono ulteriormente favorire il contribuente aumentando tale margine di tolleranza, "portandolo dal 30 al 50 oppure al 60 per cento, e così via", così come possono ridurre la misura degli interessi a carico del proprietario, applicando, anche per le annualità pregresse, quella del 2,5% per ogni semestre compiuto, introdotta con la l. 147/98.

Ai fini Irpef, poi, secondo il Governo non è necessario un intervento normativo, poiché in base all'attuale disciplina sulle sanzioni, qualora possa ragionevolmente escludersi la colpevolezza del contribuente interessato, in conseguenza di errori sui fatti non determinati da colpa, "gli uffici dell'Amministrazione finanziaria provvedono ordinariamente ad escludere l'irrogazione delle sanzioni".

Immobili storici: sull'Irpef per gli immobili locati le Finanze non cambiano linea

Le Finanze insistono. Cinque sentenze della Corte di Cassazione (cfr., da ultimo, Cn nov. '99) e nessuna di segno opposto - che hanno seguito numerose pronunce delle Commissioni tributarie e ripetuti richiami della dottrina - non sembrano bastare ancora al Ministero per cambiare la propria errata impostazione sul tema della determinazione del reddito tassabile ai fini Irpef in caso di locazione di immobili di interesse storico-artistico.

L'esame delle bozze delle istruzioni al Mod. 730 del 2000 (redditi '99) consente di rilevare come l'Amministrazione finanziaria non abbia inteso adeguarsi al criterio sancito dalla Suprema Corte, secondo il quale, in forza dell'art. 11 della l. 413/91, 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 previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato anche qualora essi siano locati.

La Confedilizia si è attivata per sollecitare le Finanze a conformarsi alla corretta interpretazione della legge. Anche qualora il Ministero rimanesse sordo a tali richieste, è peraltro possibile applicare la norma nel senso legittimato dalla Cassazione, ricorrendo al contenzioso tributario in caso di accertamento.

Un'interrogazione parlamentare al ministro delle Finanze è stata presentata sul tema dal deputato Delmastro Delle Vedove (An), che ha richiesto a Visco di recepire le indicazioni della Suprema Corte.

Roma, il blocco degli sfratti è in mano ai lobbisti

DI MARCO BERTONCINI
segretario generale Confedilizia

Blocco degli sfratti, ossia economia di mercato a geografia limitata. È imminente, probabilmente dalla prossima settimana, l'approvazione definitiva, da parte del senato, del disegno di legge governativo che reca non pochi provvedimenti in vista del Giubileo. All'interno del testo figura anche una disposizione relativa al blocco degli sfratti commerciali in Roma. Più precisamente, l'art. 6 sospende, fino al 30 giugno 2001, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione di immobili urbani siti nel comune di Roma, destinati a uso diverso dall'abitazione e adibiti al commercio.

Non si comprende proprio per quale motivo si debbano bloccare i provvedimenti di rilascio commerciali nella città di Roma. Da anni, ormai, centro-sinistra e centro-destra si sono detti concordi nel considerare necessaria la liberalizzazione nel settore delle locazioni. Un importante passo in tale direzione è stato compiuto dalla riforma delle locazioni abitative, con la legge 431/98.

Un allarme per la sclerosi esistente nel settore delle locazioni commerciali, considerato fra i primi e più urgenti da riformare al fine di europeizzarci, è stato, ripetutamente, lanciato dal commissario europeo Monti. Progetti di legge in senso liberalizzatore delle locazioni commerciali sono stati presentati da vari parlamentari. Non sussistono problemi specifici in Roma, relativamente a scadenze particolari di contratti; semmai, i problemi nasceranno proprio con proclamato blocco degli sfratti, perché, come sempre accade, al termine della proroga ci sarà un intasamento delle richieste e quindi nascerà una questione che oggi non si pone, quella appunto di consentire le esecuzioni di rilascio nella capitale.

Perché, allora, per il settore commerciale, e per la sola Roma, si è giunti a tale blocco degli sfratti? Per interventi schiettamente demagogici di una lobby trasversale, come oggi usa dire, di parlamentari romani, che si sono attivati per inventare, per creare dal nulla una supposta questione di sfratti commerciali

per finita locazione nella capitale. Anzi, la richiesta originaria era di prevedere il blocco in tutti i centri in qualche maniera interessati dal Giubileo: come dire mezza o tutta Italia. Il ministro dei lavori pubblici Micheli aveva però fermato tale manovra, limitando l'ambito geografico al territorio di Roma.

Non si capisce come possa concepirsi la libertà economica a macchie di leopardo, secondo zone geografiche. Qui il rispetto del contratto, scadenza compresa, vale; lì, non vale più. Se il mercato deve regolare l'economia, come a parole si dice un po' da tutti, non si comprende perché il mercato non debba valere per i contratti di locazione di immobili a uso commerciale nella capitale.

Fra l'altro, la strada imboccata scoraggia i proprietari di locare anche immobili a uso abitativo: la riuscita della riforma delle locazioni residenziali, infatti, è giocata sull'effettivo ritorno del bene nella disponibilità del proprietario alla scadenza del contratto; reintrodurre norme vincolistiche, oltre che riportare indietro di decenni la situazione

a periodi di economia di guerra, significa mettere in allarme i proprietari incuteendo loro il timore dell'estensione di disposizioni dirigistiche sia fuori Roma sia nel settore abitativo.

Stupisce anche il comportamento schizofrenico, non ci sono altre parole per definirlo, che ha assunto il Polo al riguardo. Al senato il Polo ha permesso che si discutesse il provvedimento in sede deliberativa; ha dapprima presentato emendamenti o soppressivi in radice del blocco degli sfratti (An) o limitatori dei termini (Forza Italia), finendo però col ritirare o far decadere tali emendamenti, che venivano invece fatti propri da esponenti diessini (i senatori Guerzoni e De Benedetti). Alla camera, poi, all'interno di An vi sono stati parlamentari che hanno proposto una riduzione del periodo di sospensione e parlamentari che invece ne hanno proposto l'allungamento o addirittura hanno sostenuto l'estensione del provvedimento all'uso abitativo o, ancora, in un turbinio di proposte elettoristiche, lobbistiche e pateticamente contraddittorie.

l'estensione alla città di Bologna (sic).

Similmente, in Forza Italia vi sono stati deputati che hanno chiesto di ridurre i tempi della proroga e deputati che hanno pensato bene di proporre l'estensione del blocco ai cosiddetti «comuni interessati dai percorsi giubilari». Unico coerente nel Polo, l'on. Taradash, il quale ha dichiarato la sua pregiudiziale e nota contrastata a un provvedimento liberale quale il blocco degli sfratti. È andata a finire che l'articolo 6, nonostante la ripulsa di tutte le proposte emendative dell'opposizione, ha avuto i voti favorevoli, oltre che dell'Ulivo, anche del Polo.

Ci sono questioni di principio che dovrebbero andare al di là delle pressioni lobbistiche e degli interessi di bottega (parola quanto mai adatta al problema in trattazione): o si è per l'economia di mercato o si è contro. Se, come il Polo non ha mancato di ripetere, ci si dichiara favorevoli all'economia di mercato, questa non può essere un'economia a geografia limitata.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Normativa antiriciclaggio

La Fiaip ha preso contatto con il Ministero del Tesoro e con l'Ufficio italiano cambi a proposito dell'applicazione della normativa antiriciclaggio (che prevede - com'è noto - nuovi adempimenti per gli agenti immobiliari di cui a Cn nn. 9 e 10/99). Sono state fornite assicurazioni sull'interpello della Federazione al momento del varo della normativa applicativa.

Osservatorio immobiliare

Rocco Attinà, Responsabile dell'Osservatorio immobiliare Fiaip, pubblica sull'ultimo numero de "l'agente immobiliare" (n. 4/99) una dettagliata illustrazione del funzionamento dell'opera di monitoraggio che l'Osservatorio compie costantemente sull'andamento dei prezzi degli immobili a destinazione urbanistica industriale e turistica. Viene pure illustrata un'iniziativa (che vede il diretto concorso anche di Confedilizia) relativa al varo di un Codice omogeneo delle valutazioni immobiliari.

Inutile il libretto fabbricati

"Inutile il libretto fabbricati - Costi troppo elevati e mancano disegni e progetti - Prendendo spunto dall'estero, si dovrebbe puntare su un controllo preventivo": questo il titolo di un efficace (ed esaustivo) articolo del Vicepresidente nazionale FIAIP Romolo Ferrario pubblicato da *Italia Oggi*.

Sullo stesso quotidiano, anche un documentato articolo del Presidente Eustachio Allegretti dal titolo "Seconda casa - L'Ici elevata penalizza il mercato".

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Ascensori, controlli per tutti

Il Ministero dell'Industria ha risposto ad un quesito dell'Anaci relativo agli ascensori. Ecco i termini della risposta.

- «1. Il dpr 162/99 concerne sia gli ascensori di nuova installazione (per i quali sono state emanate di recente le norme armonizzate europee Uni En 81.1 e 81.2), che gli ascensori già installati, per i quali vi è l'obbligo di continuare a procedere oltre l'ordinaria manutenzione, anche e soprattutto le verifiche biennali, quest'ultime decorrenti dalla data dell'ultima verifica eseguita dalla Asl e annotata sul libretto di esercizio perché sprovvisti dei vari titoli necessari a ottenerla in base alla vecchia normativa (collaudo favorevole, licenza d'impianto ecc).
2. Come giustamente riconosciuto da codesta associazione il decreto di che trattasi comporta notevoli semplificazioni per la messa in esercizio per un impianto d'ascensore cui si accompagnano nuovi ruoli e maggiori responsabilità per gli amministratori di condomini.
3. Questa amministrazione si sta adoperando nei confronti degli organismi di certificazione finora autorizzati per far sì che la modulistica (compreso anche il libretto matricola) sia la più uniforme. Non si mancherà di informare tempestivamente codesta associazione.
4. L'elenco degli organismi autorizzati alla data odierna dallo scrivente viene allegato alla presente nota. (omissis)
5. Non esiste né può esserci un tariffario di riferimento in mancanza di esplicite indicazioni in materia nel citato dpr 162/99. Tuttavia l'attività di controllo sull'operato degli organismi (in particolare per quanto concerne le verifiche periodiche, straordinarie e i collaudi) verterà soprattutto sulla corrispondenza tra monte ore impiegato su ciascuna fattispecie e numero dei dipendenti. È appena il caso di far presente che l'organismo di certificazione autorizzato dovrà operare esclusivamente sulla base di un rapporto diretto con l'utente proprietario dell'ascensore e quindi attraverso l'amministratore di condominio, con esclusione quindi di eventuali deleghe alla ditta che effettua la manutenzione.
6. Non esistono particolari adempimenti, nei confronti degli uffici comunali, nei casi di esito positivo delle verifiche periodiche.
7. Qualora siano state effettuate "modifiche costruttive" non rientranti nell'ordinaria o straordinaria manutenzione, l'impianto andrà sottoposto a una verifica straordinaria, che a seconda dei casi potrà anche assumere la connotazione di un vero e proprio collaudo con i conseguenti adempimenti informativi nei confronti dell'autorità comunale».

AMPIC

ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Inadeguata la direttiva europea sulla multiproprietà

I contratti di multiproprietà si rivelano spesso bidoni per i consumatori, a volte incantati da offerte a prima vista attraenti. C'è, a tutela dei multiproprietari, una normativa comunitaria del 1994. La maggior parte dei 15 Paesi segue almeno alla lettera le disposizioni di Bruxelles (ed anzi alcuni, in particolare Francia, Belgio, Portogallo e Spagna, fanno qualcosa di più per tutelare i consumatori), ma molti dubbi sorgono sull'adeguatezza del testo in vigore, secondo un rapporto pubblicato dalla Commissione europea e discusso dai ministri Ue responsabili della politica dei consumatori.

Circa un quarto dei reclami individuali ricevuti nel '98 dai servizi dell'Esecutivo europeo riguardavano infatti la multiproprietà e, sempre sul regime di utilizzazione a tempo parziale dei beni immobili, sono piovute agli eurosportelli nazionali circa 4.000 richieste tra proteste e richieste d'informazione. Tra i casi più comuni, non regolati dalla direttiva multiproprietà, ci sono quelli di spese di gestione diverse da quelle previste inizialmente nel contratto; l'impossibilità di rivendere la quota di partecipazione; la mancata prenotazione o iscrizione nel sistema di scambi o di rivendita previsti. Problemi, questi, tali da far auspicare una revisione del testo della direttiva.

Altri sorgono anche per aspetti che si pensavano regolati, ma che non lo sono in modo sufficiente. È ciò che accade per la durata minima del contratto (tre anni), requisito per poter applicare la direttiva. Alcuni operatori spagnoli hanno aggirato l'ostacolo prevedendo accordi di 35 mesi. Analogo discorso vale per il periodo di utilizzazione dell'immobile, fissato in genere a 7 giorni, lasciando senza protezione i diritti di utilizzazione per periodi inferiori alla settimana. Sarebbe bene anche rivedere i tempi, attualmente 10 giorni, accordati al compratore per ritrattare la sua offerta. Ci si domanda anche se non sia il caso di aggiungere delle garanzie supplementari per il venditore a migliore tutela dell'acquirente. Infine il rapporto della Commissione sul regime della multiproprietà ipotizza l'eventualità di introdurre alcune eccezioni al principio del divieto degli anticipi.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Progetto Catasto

Nell'ambito del "Progetto Catasto" (nel quale l'Adsi si è impegnata dalla fine dello scorso anno, al fine di determinare le conseguenze per i palazzi storico-artistici dell'applicazione della nuova normativa sugli estimi), il Politecnico di Torino ha predisposto le schede di rilevazione delle dimore storiche, già distribuite - per un primo test - ad un numero ridotto di proprietari, per un'ultima verifica prima del loro utilizzo sul campione finale di circa 200 edifici di diversa tipologia. La fase di compilazione delle schede definitive è in corso di avvio, così da poter presentare le conclusioni dell'indagine al Ministero Finanze nei prossimi mesi.

Capitolo imposte indirette

"Immobili storici: chiuso il capitolo imposte dirette, si apre quello delle indirette": questo il titolo della nota di Cristiano Caumont Caimi che compare su "Diritto e pratica tributaria" (n. 4/99), a commento della sentenza della Cassazione 18.3.99 che ha risolto in modo favorevole la questione del reddito fiscale degli immobili locati. Quanto alle imposte indirette, si fa notare che la questione dei criteri di valutazione degli immobili storici ai fini - in particolare - dell'imposta di registro, dell'imposta di successione e dell'Invim, è stata di recente affrontata dalla Direzione centrale e dalla Direzione Regionale del Piemonte, con conclusioni diametralmente opposte. Ma all'autore paiono "pienamente condivisibili" solo quelle della Direzione piemontese (favorevole ai contribuenti).

La cultura della storia

"La Proprietà Edilizia" (n. 5/99), organo della Confedilizia milanese, pubblica un'intervista con Gaetano Barbiano di Belgiojoso - già Presidente nazionale Adsi - nella sua qualità di Presidente della Società Storica Lombarda. "Arricchire i cittadini attraverso la cultura della storia" è il messaggio che il nostro illustre socio lancia.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: entro il 10 gennaio il versamento dei contributi Inps

Scade lunedì 10 gennaio 2000 il termine per il pagamento dei contributi Inps per il lavoro domestico, relativi al quarto trimestre 1999.

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

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

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

Il 10 gennaio è anche l'ultimo giorno per denunciare all'Inps l'assunzione del lavoratore domestico avvenuta tra il 1°-10-'99 e il 31-12-'99.

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

Detrazione spese colf

Il sede di discussione della Finanziaria, il Governo ha accolto un o.d.g. presentato da alcuni senatori di An (primo firmatario, sen. Bonatesta). Con lo stesso, si impegna l'esecutivo "a far sì che le spese relative alle collaborazioni familiari, sia per i compensi sia per i contributi previdenziali, siano interamente detraibili dai redditi di qualunque natura percepiti dai non vedenti".

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Servizio di portierato e sicurezza

Immobili & Proprietà (n. 11/99) pubblica un esauritivo studio sul tema "Il servizio di portierato e le norme di sicurezza sul lavoro". Autore, Stefano Pellegrini.

FIMPE

FONDO INDENNITÀ MALATTIA PROPRIETARI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Minetti nuovo presidente

Si è riunito il Consiglio direttivo del Fimpe, composto dal presidente ing. Attilio Viziano e dai consiglieri avv. Pierpaolo Bosso, dott. Renzo Gardella, dott. Lamberto Londini, cav. Nicolò Minetti, arch. Paolo Pietrolucci e rag. Giancarlo Scopa, per provvedere alla nomina del nuovo presidente.

Il Consiglio ha espresso un vivo ringraziamento al presidente uscente Viziano che, nel lasciare per sopravvenuti impegni l'incarico, ha però assicurato l'intenzione di proseguire nella sua opera per l'ulteriore rafforzamento del Fimpe. È stato poi eletto il nuovo presidente nella persona del cav. Nicolò Minetti, di Genova, il quale ha espresso la sua intenzione di ampliare i servizi offerti ai soci.

UIPI

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

Spagna: novità per il condominio

Una nuova legge (n. 8/99) modifica profondamente le disposizioni sul condominio, in vigore dal 1960. Sono state ridotte le maggioranze occorrenti per adottare non poche delibere, e soprattutto si sono decisi interventi normativi nei confronti dei condomini morosi. In particolare viene creato un fondo di riserva non inferiore al 5% dell'ultimo bilancio; dev'essere indicato, nell'atto di vendita di un appartamento in condominio, lo stato dei pagamenti in corso; l'acquirente viene obbligato al pagamento delle somme insolute dell'anno corrente e di quello immediatamente precedente; le decisioni dell'assemblea condominiale verso i condomini morosi hanno immediata esecuzione. I morosi sono esclusi dal voto nelle assemblee e non possono impugnare le delibere.

EPF

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

Riunione del Comitato direttivo

Si è svolta a Bruxelles una seduta del Comitato direttivo, presenti per l'Italia l'ing. Attilio Viziano e l'ing. Antonio Guarnieri. Sono state esaminate diverse questioni relative a proposte di direttive europee che toccano l'edilizia, in materia di salubrità degli edifici e di costruzioni.

CNR CASA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia popolare ed economica

Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento Corresponsione di canoni e somma per il riscatto

L'accettazione da parte dell'IACP dei canoni di locazione e delle somme per il riscatto dell'alloggio, corrisposti da chi continua a detenerlo, non è in contrasto con la precedente manifestazione di volontà del medesimo Istituto di ottenere la decadenza dall'assegnazione, chiesta al Comune, titolare del relativo potere.

* Cass. civ., sez. II, 26 luglio 1999, n. 8073, Rizzoli c. IACP.
(D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 17).

Edilizia popolare ed economica

Assegnazione - Decadenza, revoca, annullamento Per abusiva cessione del godimento ad un terzo

Con riguardo ad alloggio economico e popolare (nella specie, realizzato ai sensi della legge 14 febbraio 1963 n. 60), il provvedimento di decadenza o revoca dell'assegnazione, per avere l'assegnatario abusivamente ceduto il godimento ad un terzo, ha immediata efficacia esecutiva, ancorchè impugnato davanti al giudice amministrativo (salvo che questi ne sospenda l'esecutività), e, pertanto, pone l'assegnatario medesimo nella veste di detentore senza titolo dell'immobile, privandolo di legittimazione ad agire contro detto terzo con domanda di rilascio.

* Cass. civ., sez. III, 11 giugno 1999, n. 5746, Pelella c. Gillo
(L. 14 febbraio 1963, n. 60).

Olimpiadi - Regione Emilia-Romagna. La giunta regionale dell'Emilia-Romagna ha approvato un piano finanziario di 1 miliardo e 200 milioni per la promozione turistica della Regione alle Olimpiadi di Atlanta. Tra le varie voci di spesa anche quelle per un giornalista e un operatore del Tgr distintisi per le interviste trionfistiche agli assessori romagnoli presenti ad Atlanta (che con le Olimpiadi non c'entravano per nulla).

Raffaele Costa

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

I senatori di Rifondazione Comunista Manzi, Marchetti e Marino interrogano il ministro dei Lavori pubblici invitandolo al "congelamento degli sfratti".

Gli onn. Di Nardo e Angeloni (Udeur) interrogano i ministri per i Beni culturali e dei Lavori pubblici per sapere come vengano spesi i fondi incassati dalle sanatorie edilizie.

L'on. Fratta Pasini (Fl) interroga il ministro dei Lavori pubblici per sollecitarlo a estendere i vincoli corrispondenti a un grado di sismicità S=6 agli edifici pubblici di nuova costruzione.

Il sen. Bonatesta (An) invita, con un'interrogazione, il Governo a impedire aumenti della Tarsu superiori al 20% per il 2000.

L'on. Marinacci (Ccd) in un'interrogazione parlamentare definisce la verifica dello stato di salute degli immobili "un interesse pubblico" i cui oneri non vanno tutti scaricati sui proprietari "i quali sono le vittime incolpevoli di eventuali abusi costruttivi o carenze conoscitive del territorio causa dei disastri".

Un gruppo di deputati diessini (primo firmatario, Novelli) interroga vari ministri per invitare il Governo a provvedere affinché "le famiglie meno abbienti non siano sfrattate senza che la struttura pubblica sia in grado di offrire loro un'alternativa abitativa".

Il sen. Florino (An) si duole, in un'interrogazione al ministro della Giustizia, della concessione di differimenti per "un periodo massimo di sole poche settimane" agli inquilini di Napoli che hanno rivolto istanza al Tribunale.

Sempre con riferimento alla situazione dei conduttori di Napoli, alcuni deputati diessini (primo firmatario, Vozza) auspicano una moratoria delle esecuzioni; il sen. Villone (anch'egli dei Ds) lamenta la concentrazione delle esecuzioni di rilascio "in pochissime date e a breve scadenza" e i senatori Salvato e Carcarino (pure Ds) chiedono provvedimenti per assicurare agli sfrattati di Napoli "il diritto alla casa".

Il sen. Gubert (Cdu) in un dibattito in aula lamenta che si tassino due volte, con Ici e Irpef, i risparmiatori che comprano casa, mentre si concedono "sostanziose detrazioni di imposta per gli inquilini, non sempre privi di casa propria perché privi di mezzi, ma spesso anche per libera scelta di impiego del reddito in consumi".

L'on. Foti, di An, interroga il ministro delle Finanze per conoscere i motivi giuridici alla base della circolare 198/T (cfr. Cn nov. '99) che dispone il ricorso al canone agevolato e non anche a quello libero per gli alloggi assegnati ai pubblici dipendenti.

Il deputato leghista Michelin sollecita il Governo, con un'interrogazione, a prevedere la possibilità, per il coniuge separato o divorziato obbligato a rinunciare all'uso dell'abitazione familiare, di acquistare un nuovo immobile con l'agevolazione prima casa.

L'eliminazione di ogni tassazione per l'immobile proprio utilizzato per prima casa o propria attività professionale è sollecitata dall'on. Pampo (An) in un'interrogazione al ministro delle Finanze.

Le incongruenze nell'alienazione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, determinate dal programma "straordinario" di vendita avviato nel '96 e dal programma "ordinario" previsto dalla nuova Finanziaria, sono oggetto di un'interrogazione dell'on. Santori (Fl) al ministro del Lavoro.

Il sen. Cò, di Rifondazione comunista, propone, con emendamenti alla Finanziaria, l'esenzione totale della prima casa dall'Ici e da tutte le altre imposte, con aggravio dell'Ici "sulle abitazioni che sono state mantenute sfitte".

Un controllo pubblico in corso d'opera sulla qualità del cemento armato usato nelle costruzioni pubbliche e private è auspicato dagli onn. Vitali e Tarditi (Fl) in un'interrogazione rivolta al ministro dei Lavori pubblici.

L'on. Delmastro Delle Vedove (An) sollecita, tramite interrogazione parlamentare, il ministro dell'Interno a assumere efficaci iniziative per contrastare l'attività dei graffitari, definiti vandali.

Il Governo accetta un ordine del giorno di senatori di vari gruppi (primo firmatario, il diessino Passigli) mirante a consentire la detrazione dai redditi delle spese - approvate dalla Soprintendenza competente - sostenute per manutenzione, protezione o restauro di immobili vincolati.

Intervenendo sulla Finanziaria il sen. Mantica (An) definisce ingiusto il prelievo Irpef sulla prima casa e qualifica "tassa sulla tassa" l'ineducibilità dell'Ici dall'Irpaf.

Iniziativa in merito agli inconvenienti lamentati nel corso delle operazioni di aggiornamento del catasto svoltesi in Albania sono sollecitate al ministro delle Finanze da diversi deputati di Forza Italia in un'interrogazione che vede come primo firmatario l'on. Gagliardi.

Il Governo accoglie un ordine del giorno di senatori di An (primo firmatario, sen. Bonatesta) per detrarre dai redditi dei non vedenti le spese sostenute per i collaboratori familiari.

Il deputato di Forza Italia Fratta Pasini in un'interrogazione parlamentare invita il Governo a emanare il regolamento di attuazione della legge 1089/39 sui beni culturali.

Amato sulle scadenze dei mutui fondiari

Il Ministero del Tesoro "non mancherà di attivarsi presso l'Abi" per modificare le clausole contrattuali che consentono oggi alle banche di applicare una penale nel caso di ritardato pagamento dei ratei dei mutui fondiari, anche se l'Istituto non ha comunicato l'ammontare del rateo in scadenza. Lo afferma il ministro del Tesoro, Giuliano Amato, rispondendo ad una interrogazione parlamentare che pone il problema, sottolineando in particolare che per i mutui indicizzati l'ammontare della rata varia di volta in volta.

Nella risposta, Amato sottolinea comunque che in caso di eventuali ritardi nella ricezione della comunicazione l'Abi ha già fatto presente che la responsabilità non è delle banche, le quali, per inviare gli avvisi di pagamento, si avvalgono del servizio postale.

Autocertificazioni, controlli in arrivo

Il Dipartimento della Funzione pubblica ha emesso una direttiva, indirizzata alle Pubbliche Amministrazioni, che sollecita l'adozione di controlli a campione sulle autocertificazioni, dando la precedenza - fra le altre - a quelle finalizzate ad ottenere benefici in tema di edilizia agevolata. Il testo della direttiva è disponibile, per le Associazioni che fossero interessate, presso la Sede centrale.

Oltre 42 mila abitazioni in vendita ad inquilini

Sono 42.741 gli appartamenti degli enti previdenziali offerti in vendita agli inquilini, per un totale di 1.108 immobili sul territorio nazionale. È quanto si rileva dagli ultimi dati dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti, istituito presso il Ministero del Lavoro.

Le 42.741 abitazioni sono la prima tranche delle case degli enti per cui è stata avviata la dismissione, che costituisce un importante capitolo della legge Finanziaria in discussione al Parlamento. Si tratta in particolare di 22.049 appartamenti (per 653 immobili) di Enpaf, Enpals, Inail, Inps, Inpdap, Ipsema e Ipost e di 20.692 appartamenti (455 immobili) dell'Inpdai.

Circa i tre quarti delle case in vendita è concentrato nella Capitale, con 17.649 appartamenti Inpdai e 12.741 degli altri enti previdenziali. In seconda posizione, ma molto distanziato, è il Comune di Milano in cui le case offerte ammontano a 977 per l'Inpdai e a 1.121 per gli altri istituti.

I Comuni possono locare per sfrattati

A proposito di un comunicato stampa del sindacato inquilini Sunia su una pretesa emergenza sfratti il Presidente federale ha dichiarato:

"Di situazioni di tensione, proprio non abbiamo notizia: e se ve ne fossero, i proprietari sarebbero i primi a saperlo perché sarebbero i primi a soffrirne le conseguenze. Forse il problema sta tutto qui: che il Sunia, aduso alle decisioni politiche dei prefetti, non si è ancora abituato alle decisioni dei giudici, assunte nel contraddittorio delle parti e in un'equilibrata valutazione delle rispettive esigenze. Del resto, la nuova legge sulle locazioni ha offerto ai Comuni la possibilità di locare direttamente gli immobili da mettere a disposizione degli sfrattati. Quindi, i Comuni hanno ogni possibilità di risolvere ogni eventuale problema".

Cerimonie - Corte costituzionale. Il bilancio di previsione della Corte costituzionale per il 1998 ha stanziato 230 milioni per l'organizzazione e la partecipazione a cerimonie, onoranze, seminari, congressi e altre manifestazioni.

Raffaele Costa

Visco, "ero contrario a ridurre Irpaf sulla casa"

Il ministro delle Finanze, Vincenzo Visco ha "confessato" in pubblico di essere stato contrario alla misura contenuta nella Finanziaria licenziata dal Senato con cui si introduce la riduzione dell'Irpaf sulla prima casa. "Ero perplesso - ha detto il ministro davanti alla platea dell'associazione ItalianiEuropei in un convegno sui giovani - e ho resistito anche con i miei colleghi. La ritenevo una misura a favore dei vecchi, che destinava risorse a chi le ha già".

Non c'era proprio necessità che Visco confessasse di non avere a cuore le sorti di chi si è fatto una casa, risparmiando invece di scialacquare. Infatti, l'intera politica fino ad oggi seguita da Visco lo dimostra, così come lo dimostrano i suoi propositi, annunciati in Senato fin dalla primavera scorsa, di non diminuire la tassazione sulla casa, e anzi l'ostentata volontà di aggravare il peso fiscale sugli immobili locati.

Check-up sfratti Confedilizia: giudici a rilento e ufficiali giudiziari che esorbitano dai loro compiti

Il meccanismo di graduazione degli sfratti introdotto dalla legge Zagatti funziona sostanzialmente bene, ma non mancano sedi nelle quali si notano ritardi ed interpretazioni della legge inaccettabili. Questo è quanto è emerso dal *check-up* sugli sfratti eseguito a Roma dal Coordinamento legali della Confedilizia sulla base dei dati e delle relazioni svolte da avvocati provenienti da tutta Italia.

“Il capovolgimento del sistema attuato dalla legge - ha dichiarato al termine dei lavori il Presidente confederale - ha fatto sì che molti inquilini abbienti non se la sono sentita di andare davanti al giudice ed il problema si è così svuotato, passando da cifre milionarie al dato di 30.000 circa sfratti in tutta Italia. Ma è inaccettabile che da qualche parte, come a Firenze, si cerchi di ripristinare surrettiziamente il fallimentare meccanismo prefettizio di graduazione, che ha già fatto fiasco per un decennio in tutta Italia”.

Il *check-up* sfratti ha comunque rilevato l'esistenza di altre gravi anomalie.

“Diversi giudici - denuncia un comunicato dell'organizzazione dei proprietari di casa - non hanno ancora preso in mano le istanze degli inquilini e la cosa si risolve in un rinvio a tempo indeterminato di sfratti che attendono da anni e anni e che la presentazione delle istanze ha nuovamente sospeso di per sé. Altri giudici poi - denuncia sempre la Confedilizia - fissano in modo generalizzato la comparazione personale delle parti davanti a sé, ed anche questo si traduce in una proroga surrettizia delle esecuzioni”. Ma la casistica non finisce qui: c'è stato un giudice che ha accertato che il locatore viveva in condizioni peggiori del suo inquilino, ma ha ugualmente concesso il rinvio. Altri giudici superano il termine massimo concedibile di 6 mesi, al di fuori dei casi in cui la legge prevede il rinvio anche sino a 18 mesi. Alcuni ritengono poi che il sistema di graduazione degli sfratti debba andare avanti in eterno ed applicarsi anche ai contratti stipulati sulla base della nuova legge, così paradossalmente sostenendo che possa sempre e comunque esservi una doppia data di esecuzione: una ex art. 56 legge 392/78 - fissata in sede di giudizio di merito - ed un'altra fissata in sede di graduazione.

I legali della Confedilizia hanno anche denunciato il fatto che alcuni giudici concedono il rinvio dello sfratto anche a chi non ha chiesto al proprietario di casa il rinnovo del contratto, così

come previsto dalla legge 431, e che il Tribunale di Roma ha sospeso uno sfratto in sede di ricorso dell'inquilino avverso la nuova data di sfratto fissata dal Tribunale monocratico nonostante che non si sia in presenza di un procedimento di opposizione all'esecuzione (solo nell'ambito del quale è possibile - secondo la Cassazione - sospendere le esecuzioni). Al limite del ridicolo, poi, che alcuni ufficiali giudiziari - in sede di richiesta di notifica degli atti o di inizio delle esecuzioni - si arroghino il potere di controllare se i precetti contengono i dati fiscali previsti dalla nuova legge, mentre sono al più gli inquilini stessi che possono far rilevare la cosa con un'opposizione agli atti esecutivi o all'esecuzione. In tutti questi casi l'Ufficio legale della Confedilizia ha dato disposizioni perché gli ufficiali giudiziari (che non possono rimettere gli atti al giudice se non per difficoltà materiali insorte nel corso dell'esecuzione) vengano - salvo al-

tre possibili azioni su altri piani - chiamati a risarcire il danno che provocano con il loro illegittimo comportamento.

“Al di là delle denunciate sbavature, incongruenze ed assurdità - ha concluso il Presidente confederale - rileviamo comunque che la pluriennale battaglia della Confedilizia per la riconduzione della materia degli sfratti all'Autorità giudiziaria ha messo ordine nel settore. Nel complesso, i giudici stanno agendo con molto equilibrio, chiedendo la collaborazione - ma non un'autorizzazione, inammissibile in uno Stato di diritto - dell'Autorità amministrativa. Gli sfratti si eseguono gradualmente ed ordinatamente e si sta tornando alla normalità del Codice di procedura, che prevede l'intervento della forza pubblica come fatto del tutto eccezionale. Solo se si continuerà a mantenere questa distinzione di ruoli non si tornerà a ricreare il problema, come invece si sta facendo a Firenze”.

COSTUMI ITALIANI



STIPENDI D'ORO
Sfrattate Ammassari

Giuseppe Ammassari, per anni potente direttore generale del ministero dell'Industria e ora commissario dell'Authentic per l'Energia, dovrà cercarsi una nuova casa. Nelle scorse settimane il grand commis aveva ottenuto una breve proroga alla sentenza di sfratto dal grande appartamento che occupa nel centro di Roma. La proprietaria si era opposta, ma alla fine aveva perso perché i suoi avvocati, nonostante una formale richiesta alla presidenza del Consiglio, non erano riusciti a dimostrare l'alto reddito dell'illustre inquilino. Venerdì 6 novembre "L'Espresso" ("I più ricchi del

reame") ha però pubblicato gli stipendi di 174 dirigenti pubblici, compreso quello di Ammassari: 421 milioni lordi nel '98. «Se proverà a chiedere una nuova proroga, allora spediremo in tribunale una copia del giornale», annunciano battaglieri gli avvocati della proprietaria.

GIUSEPPE AMMASSARI

da L'Espresso 25.11.99

COORDINAMENTO LEGALI

Iscrizione cause

Risulta che certi Tribunali richiedono l'iscrizione delle cause di convalida di finita locazione e di sfratto prima dell'udienza fissata.

Trattasi di "prassi" da evitare (anche se richiesta a titolo di cortesia) perché potrebbe - se diffusa - costituire precedente al fine di eliminare il rito di cui trattasi (eliminazione da tempo invocata, da parte di giuristi di sinistra, e che la Confedilizia è riuscita ad evitare nel corso dell'ultima revisione del rito).

Verifica su avvocato

La rivista mensile "Tributi" del Ministero delle Finanze pubblica - nel suo numero 3-4-1999 - una "verifica dell'attività professionale di un avvocato". Emergono dall'atto (che può essere richiesto dalle Associazioni territoriali interessate alla Sede centrale) le direttrici sulle quali si è sviluppata l'attività dei verificatori del Dipartimento delle entrate.

La CONFEDILIZIA è forte di 191 Associazioni territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi
tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Accessi e Tarsu: prime conferme della giurisprudenza alla tesi della Confedilizia

È illegittimo l'accertamento della tassa sui rifiuti che si fonda su un accesso presso il domicilio del contribuente eseguito in spregio alla disciplina prevista dall'art. 73 del d.lgs. 507/93. Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Matera, sezione I, con sentenza del 28.10.'99, annullando l'avviso di accertamento Tarsu notificato al proprietario di un immobile, con il quale venivano rideterminate le superfici soggette al tributo e la maggiore imposta dovuta.

La legge impone ai Comuni di rivolgere in primo luogo al contribuente un motivato invito ad esibire o trasmettere atti e documenti, comprese le planimetrie dei locali e delle aree scoperte, e a rispondere a questionari, relativi a dati e notizie specifici. Solo qualora il cittadino non adempia a tali richieste nel termine concesso, gli agenti di polizia urbana, i dipendenti dell'ufficio comunale ovvero il personale esterno incaricato, possono - con autorizzazione del sindaco e previo avviso di almeno 5 giorni - accedere agli immobili soggetti alla Tarsu, ai soli fini della rilevazione della destinazione e della misura delle superfici.

L'accesso alle abitazioni è dunque - come da sempre sostenuto dalla Confedilizia (cfr. *Cn* magg. '98) - un'ipotesi residuale, cui può giungersi solo dopo che sia stata inutilmente esperita la procedura richiamata, e il proprietario di casa può sempre opporsi a tale iniziativa, esponendosi in questo caso ad un eventuale accertamento presuntivo, che, se notificato, potrà comunque essere impugnato.

A queste regole hanno fatto riferimento i giudici tributari, sottolineando come il Comune di Matera non avesse - prima di procedere all'accesso - ottenuto la prescritta autorizzazione, né avesse richiesto al contribuente alcun dato o documento. Secondo la Commissione tributaria, poi, a rendere legittimo l'avviso di accertamento non è neppure sufficiente la circostanza del consenso del proprietario all'accesso, essendo irrinunciabile il diritto costituzionalmente garantito alla inviolabilità del domicilio.

Recentemente anche il Garante per la protezione dei dati personali aveva richiamato i Comuni al rispetto delle regole stabilite dalla legge in tema di accessi alle abitazioni (cfr. *Cn* sett. '99).

Tutti insieme appassionatamente

In una mozione approvata all'unanimità il Consiglio regionale del Lazio impegna la Giunta a intervenire presso le autorità dell'orbe terraqueo (Viminale, Ministero dei Lavori pubblici, prefetti, questori, magistrati ecc.) affinché agiscano "ciascuno per le sue competenze per sospendere, durante tutto l'anno giubilare, gli sfratti di ogni genere, in modo tale da permettere, in particolare al Comune di Roma, di provvedere a soluzioni che possano evitare problemi di ordine pubblico". La mozione reca le firme di Borgomeo (Ppi), Paladini (Ds), Simeoni (Fl), Zaratti (Verdi), Minnucci (Ds) e Babusci (Pr).

Per l'affitto di azienda serve il notaio

In seguito alle modifiche apportate dalla cosiddetta legge Mancino (l. 310/93), per la stipula dei contratti di affitto di azienda è necessario avvalersi della collaborazione del notaio. Ai sensi dell'art. 2556 del Codice civile, infatti, i contratti che riguardano il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda devono essere provati per iscritto, in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, e devono essere depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese, entro 30 giorni, a cura del notaio rogante o autenticante.

Inflazione: segnali da combattere subito

Il Presidente confederale ha dichiarato:

"I dati che si susseguono, nelle ultime settimane, sull'inflazione preoccupano. I segnali sono del tutto negativi e debbono essere combattuti con un'efficace politica, che deve anzitutto rivedere il grave peso fiscale. Non possiamo tacere gli effetti di trascinarsi che si potranno verificare sui tassi dei mutui edilizi. Si rendono sempre più necessarie assunzioni di efficaci provvedimenti già in sede di Finanziaria, al fine di combattere l'inquietante fenomeno".

Strade commerciali: a Milano primi per passaggio, ma indietro per canoni

Il centro ricerche della casa tedesca Blumenauer immobiliari ha pubblicato il rapporto "Footfall analysis", che esamina i canoni di locazioni nelle più celebri zone commerciali di molte metropoli, rilevando altresì - per le medesime strade - la quantità di passaggi di pedoni. È curioso notare che, con l'eccezione di strade americane, la via con la più alta intensità di traffico pedonale risulta essere il milanese Corso Vittorio Emanuele, con una punta di 19.499 persone al sabato pomeriggio, fra le 16.30 e le 17.30 (segue la romana piazza di Spagna, con 18.234 pedoni che vi passeggiano fra le 17.45 e le 18.45 del sabato; mentre i parigini Champs Elysées sono a circa 18.000 presenze). Da notare che i passaggi in Corso Vittorio restano elevati anche in un giorno "morto" come martedì: 7.271.

Pur essendo ai vertici del passaggio, i canoni di locazione commerciali di Corso Vittorio restano mediamente alquanto sotto i corrispondenti livelli di altre celebri vie commerciali. Secondo il centro ricerche tedesco, infatti, il canone, espresso in dollari americani per metro quadro al mese, va da 65 a 155 a Milano, laddove a Parigi (Champs Elysées) si veleggia dai 250 ai 500 dollari, a Londra (Oxford Street) dai 400 ai 550, a Hong Kong (Causeway Bay) dai 250 ai 400, a Tokyo (Ginza) dai 200 ai 400.

DALLE RIVISTE...

Recesso conduttore e indicazione dei gravi motivi I contratti di locazione per studenti delle scuole medie superiori L'Europa condanna l'Italia per gli sfratti col Prefetto

Su i *Contratti* (n. 11/99) Vincenzo Timpano commenta la sentenza delle Sezioni unite in argomento in un articolo dal titolo "Preliminare di vendita di bene in proprietà ed esecuzione in forma specifica". Sullo stesso numero della stessa rivista, articolo di Laura Zappata sul recesso nei consorzi di urbanizzazione.

Il *Corriere giuridico* (n. 11/99) pubblica la sentenza della Corte europea dei diritti dell'uomo di condanna del sistema prefettizio di graduazione degli sfratti con un commento di Simone Granata.

Numerosi articoli - come sempre - da segnalare sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 5/99). Alfredo Barbieri scrive dell'art. 6 (sfratti) della nuova legge sulle locazioni abitative e Paolo Scalettaris commenta quest'ultima normativa nelle sue linee generali. Della nuova legge locativa (problemi e casi pratici) si occupa anche in un suo studio il Direttore della rivista Corrado Sforza Fogliani mentre Gino Terzago e Roberto Viganò affrontano problemi concernenti l'assemblea condominiale.

Ancora Gino Terzago scrive sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4/99) della comunione forzosa del muro costruito sul confine e - sullo stesso numero della stessa pubblicazione - Roberto Damonte tratta della realizzazione di box pertinenziali ai sensi della legge Tognoli.

"La rinegoziazione del canone di fitto nei contratti di locazione della P.A. ai sensi dell'art. 55, 9° comma, Legge 27.12.1997 n. 449" è l'argomento che Antonio Nardone tratta (con conclusioni che non possono condividersi) sulla *Rivista amministrativa* (n. 2-3/99).

Il Segretario generale della Confedilizia, Marco Bertocini, scrive dei contratti di locazione per gli studenti di scuole medie superiori su *Immobili & Proprietà* (n. 11/99).

Sul contratto preliminare di cessione volontaria nel corso della procedura espropriativa scrive Arrigo Varlaro Sinisi su *Giustizia civile* (n. 9/99), ove Enrico Gabrielli tratta della necessità di specificare i gravi motivi di recesso del conduttore di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello abitativo e Giorgio Stella Richter della nullità del contratto per difetto di forma nella locazione di fatto di immobili abitativi. Sul numero successivo della stessa rivista, nota di Fulvio Pironti sulla permanenza in vigore delle norme del 1935 sul condominio anche dopo la pubblicazione del nuovo Codice civile.

Dal n. 41/99 del *Corriere tributario* segnaliamo lo studio di Carlo Soncini sulla nuova disciplina delle locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo e dal numero successivo della stessa rivista quello di Rosanna D'Amore e Paolo Ferri sull'esenzione Ici per gli enti non commerciali. Sul n. 44 della medesima rivista, articolo di Gaspare Amao e Fabio Castelli sull'addebito al conduttore delle spese per servizi comuni. Dei profili generali dell'Ici si occupa approfonditamente Massimo Basilavecchia sulla *Rassegna tributaria* (n. 5/99).

Eugenio Righi scrive sul *Corriere tributario* (n. 19/99) dell'Ici alle soglie del 2000 mentre sul numero successivo della stessa pubblicazione Ubaldo Perrucci pubblica un articolo dal titolo "Estimi catastali a metro quadro" e Lauro Alemanno della tassazione degli immobili storici vincolati.

La *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 2/99) tratta con un articolo di Giorgio Orsoni della giurisdizione esclusiva del Tar in materia urbanistica.

Della tariffa del servizio di fognatura e depurazione nella normativa vigente si occupa Stefano Lombardi su *La finanza locale* (n. 10/99).

Su *Il Venerdì* del 12/11 articolo di Antonella Barina sugli incidenti domestici.

L'argomento dell'obbligo del conduttore di pagare il canone al locatore inadempiente è trattato da Raffaele Caterina su *Giurisprudenza italiana* (n. 11/99), ove Elio Bergamo tratta dei regolamenti condominiali contrattuali.

Per finire, *il fisco*. Sul n. 39/99, Aurelio Curina e Federico Rossi trattano dell'Iva in edilizia con particolare riguardo agli enti religiosi e, sul n. 40, Giacomo Spallina e Angelo Lo Iacono si occupano dell'accertamento e riscossione coattiva dei tributi locali. Sul n. 43/99, Giuseppe Napoli tratta delle plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni edificabili e di altre tipologie di immobili.

INTERNET

I siti sulla casa

Internet è il posto adatto anche per agire nel mercato immobiliare. Ricordiamo alcuni siti di interesse: www.casa.it, www.solocase.it, www.casemobili.com, www.casainrete.com, www.cercacasa.com, www.casoonline.com, www.piuca.se.it, sono indirizzi utili per chi volesse utilizzare la rete per acquistare, vendere o affittare immobili. Informazioni più generali sul mondo della casa sono invece reperibili presso: <http://www.virgilio.it/canali/extra/casa/>, dove sono presenti diversi links al sito della Confedilizia.

Sito Confedilizia

Il sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) è ampiamente citato in un servizio dedicato ai siti che possono interessare la casa e che viene pubblicato su *il Mondo* del 19.11.99. Esso è definito "rilevante per il mercato immobiliare" e viene dettagliatamente illustrato e riprodotto.

Parlamento (stampa bilanci) - Camera dei deputati. Per la stampa dei «bilanci preventivi e consuntivi dello Stato» la Camera dei deputati ha speso nel '96 1 miliardo e 30 milioni.

Raffaèle Costa

AMENITÀ

Libretto casa per la Fabbrica di S. Pietro

«La Basilica Vaticana è solida e sicura nella sua struttura. Se il tempo indebolisse per una legge naturale quanto l'uomo ha sinora costruito, noi abbiamo il dovere di intervenire, ed è quanto facciamo nelle manutenzioni ordinarie e quotidiane, senza per questo pubblicizzarle. Non vi è nessun timore riguardo alla stabilità di S. Pietro».

Tali le dichiarazioni rilasciate in una conferenza stampa dal cardinale Virginio Noè, presidente della Fabbrica di S. Pietro. Buon per lui che S. Pietro si trova in territorio vaticano: in Italia, il sottosegretario Mattioli avrebbe già lanciato l'allarme, proponendo per la Basilica Vaticana il libretto del fabbricato. Anzi, della Fabbrica.

Il libretto immobiliare dà solo onorari ai senza lavoro

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI
presidente Confedilizia

Il disegno di legge governativo sul fascicolo di fabbricato obbliga tutti indistintamente (sebbene gradualmente) i condomini e proprietari di casa a dotarsi di un libretto che, in sé, non fornisce alcuna certezza e, tantomeno, alcuna tranquillità sulla sicurezza degli immobili (riuscendo solo a garantire un po' di lavoro a professionisti disoccupati, che non a caso sono stati gli ideatori e i veri promotori dell'iniziativa, poi acriticamente fatta propria dal ministero dei lavori pubblici).

In sostanza, il libretto in questione verrà infatti predisposto, come dice, testualmente, il disegno di legge, «sulla base della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal proprietario o dall'amministrazione di condominio»: quindi, si risolverà in una (inutile) ricognizione di documenti già esistenti (mera ricognizione addirittura conclamata ove il disegno di legge prevede che l'acquisizione di tale documentazione avvenga presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale).

Nel caso, poi, che l'immobile «non abbia subito (sempre per quanto recita, testualmente, il progetto governativo) modifiche sostanziali sia sotto il profilo strutturale che funzionale» rispetto alla originaria configurazione (ammesso che sia accertabile), il libero professionista incaricato dalla proprietà rilascerà di tanto un'attestazione (oltre che della regolarità degli impianti e «di assenza di elementi rilevabili senza ausilio di speci-

fica strumentazione che possano far ritenere come necessarie ulteriori verifiche»). In poche parole, un controllo cartaceo e «a vista», basta. Ma la «tranquillità» dei nostri abitati non si acquisisce inventando un nuovo «lavoro socialmente utile» (come si chiamano in Italia i lavori inutili), a carico dei soliti noti (i proprietari di casa).

Insegnano gli esperti di tecnica delle costruzioni che i grandi disastri che capitano in palazzi abitati «avvengono quando ci sono patologie non conclamate, ma silenti» (prof. Remo Calzona, ordinario all'università Statale di Roma, perito giudiziario per il crollo al Portuense di Roma). Per accertare queste patologie non è certo sufficiente la visita (fugace) di un tecnico, che si limiterà, come insegna l'esperienza italiana di altre documentazioni istituite per compiacere le corporazioni degli impiantisti, a firmare un pacco di carte (che il proprietario agiungerà alla sua biblioteca: libretto di ascensore, libretto di impianto, libretto di centrale e così via) e a esigere, naturalmente, il relativo compenso (che, altrettanto naturalmente, diventerà vieppiù sensibile).

Per fare accertamenti seri occorre eseguire prove fisiche come radiografie, carotaggi, carico delle strutture, misurando deformazioni e risposta a vibrazioni, nonché conduttività magnetica. Occorrono, anche, accertamenti di natura geologica, su suolo e sottosuolo dei fabbricati, sul corso e la tenuta delle fognie nonché sul livello delle falde freatiche.

Soprattutto, occorre far nascere una cultura della sicurezza che parta con la costruzione stessa, e che si risolva in controlli preventivi (come avviene in tutto il mondo), senza che un documento come il libretto di fabbricato deresponsabilizzi ancor più, fin dall'origine, i preposti a quei controlli che già oggi si dovrebbero fare e non si fanno (e come

fatalmente, invece, capiterà in via generalizzata se il libretto dovesse diventare legge così com'è oggi concepito).

La via giusta (e seria) è allora quella di lasciare ai comuni la competenza di definire vere aree di pericolo o anche su denuncia di identificare immobili realmente a rischio e, su questi, intervenire con accertamenti (assistiti da agevolazioni fiscali) a tutto campo, anche sgomberando i fabbricati, con un corpo specializzato di tecnici appartenenti alla pubblica amministrazione. Imporre un patentino sia pure nel giro di dieci anni per tutti indistintamente gli immobili che non abbiano più di due piani fuori terra o un'altezza superiore a nove metri, è pure demagogia. Legiferare sull'onda dell'emozione, tanto per una cosmesi facciale, è del resto sempre un errore.

L'opposizione manifestata dalla Confedilizia al libretto immobiliare ha già contribuito a migliorarne notevolmente i contenuti, rispetto al testo assurdamente, e inutilmente, penalizzante per la proprietà a suo tempo predisposto. Dobbiamo onestamente darne atto al consiglio dei ministri (che ha anche eliminato la ridicola previsione che un tecnico per il libretto potesse adeguatamente prepararsi con un corso di 60 ore a cura del suo Ordine professionale: una cartina di tornasole, una previsione davvero illuminante sul business che sta dietro all'intero progetto e che anche qualche piccola associazione di proprietari si illude di mettere in piedi). Ma, ciò nonostante, gli elementi di contrarietà sono ancora predominanti. La proprietà edilizia, pur così già provata da un'intollerabile fiscalità erariale e locale, al limite dell'esproprio surrettizio, è disponibile, per la sicurezza di tutti, ad addossarsi anche nuovi oneri. Ma devono essere costi che servano veramente a qualcosa, e non a elargire semplicemente onorari a laureati senza lavoro.

L'articolo del Presidente confederale sul libretto immobiliare (per le vicende parlamentari dello stesso cfr., su questo stesso numero, a pag. 3) pubblicato da *Italia Oggi* del 2.12.99. La Confedilizia ha rappresentato al Governo che al posto dell'inutile (e solo dispendioso) libretto, sarebbe più opportuno delegare ai Comuni la scelta di aree, comparti e singoli immobili da sottoporre a verifica periodica di agibilità e abitabilità

Amato, i comuni tassino i turisti e non alzino l'Ici

Per rispettare il patto di stabilità, i Comuni devono contare su entrate più "elastiche". E il Governo, ha detto il ministro del Tesoro Giuliano Amato, è favorevole ad una tassa "di passaggio" a beneficio dei Comuni turistici. Molto meglio, questa, della possibilità di manovrare l'aliquota Ici, che "non è una soluzione felice perché - ha detto il ministro alla Commissione Bilancio di Montecitorio - significa solo torchiare il contribuente".

Al presidente della Commissione, Augusto Fantozzi, al quale l'ipotesi del Governo appare una "riedizione" dell'imposta di soggiorno, Amato ribatte: "Lo ha detto lei". Ma c'è chi ha battezzato questo possibile tributo "tassa del pellegrino".

Il ministro si è soffermato sul caso di Firenze, non risparmiando una frecciata scherzosa agli abitanti, che "vanno troppo in motorino creando inquinamento da rumore ed una puzza incompatibili con la bellezza della città...". Per il ministro del Tesoro però "è difficile dare torto ai fiorentini quando dicono che nulla cambierebbe, per i turisti, se pagassero duemila lire in più per ogni notte in albergo. Ma questi soldi servirebbero al Comune per rimettere un po' a posto la città".

Festa vigili - Comune di Palermo. Il capitolo 7509 del bilancio consuntivo del 1996 del Comune di Palermo riporta 100 milioni per la realizzazione dell'annuale festa del corpo dei vigili urbani.

Raffaella Costa

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

Amianto: se e come effettuare la bonifica

La presenza dell'amianto negli edifici è uno fra i tanti problemi che il proprietario di casa si trova a dover affrontare, sostenendo costi ingenti, spesso senza comprendere o dividerne la motivazione. La legge 257/92 ne vieta l'impiego, ma non la detenzione, in merito alla quale, con i decreti attuativi, vengono fornite precise indicazioni. Cercheremo di fare un po' di luce nelle normative specifiche emanate affinché si possa procedere con serenità alla corretta valutazione dell'intervento necessario.

Ci limiteremo alla presenza di amianto nella copertura degli edifici, situazione questa che interessa in Italia circa 1,7 miliardi di m² fra capannoni industriali, stabili commerciali ed edifici e che è soggetta ad un progressivo deterioramento col passare degli anni, deterioramento dovuto all'azione degli agenti atmosferici, delle escursioni termiche e delle efflorescenze vegetali, che hanno innescato un processo degenerativo della materia cementizia provocandone lo sfarinamento con il conseguente rilascio di fibre d'amianto che, inalate o ingerite, rappresentano un potenziale pericolo per la salute.

L'operazione di bonifica delle coperture di cemento-amianto deve essere sempre conseguenza di una serena valutazione del rischio in funzione delle caratteristiche e della condizione della copertura. È molto raro che le condizioni di rilascio di fibre di amianto, in un tetto realizzato con cemento-amianto, siano così elevate da richiedere un intervento urgente. Infatti i dati conosciuti dimostrano che la concentrazione di fibre disperse proveniente dai tetti è generalmente situata a livelli estremamente bassi.

Quando occorre bonificare?

Solo a seguito del risultato della valutazione del rischio (fatta secondo i criteri descritti nel d.m. 6/9/94) si sarà in grado di conoscere se sia necessaria la bonifica. È importante ricordare che la semplice presenza di amianto in un edificio non costituisce pericolo per gli occupanti: solo se si riscontra un rilascio di fibre di una determinata entità è necessario intervenire.

Il d.m. suddetto indica una serie di elementi da prendere in considerazione per formulare un giudizio sulla copertura. Essi riguardano: la friabilità del materiale, lo stato di degrado della su-

perficie, la presenza di rotture e crepe, la presenza di amianto nella grondaia e l'affioramento di fibre libere in superficie.

Quale soluzione scegliere?

Il d.m. 6/9/94 indica tre possibili sistemi per effettuare la bonifica delle coperture: 1) rimozione; 2) incapsulamento; 3) sovraccopertura.

La rimozione consiste nella sostituzione del manto di copertura con un manto costituito da altro materiale. È l'unico metodo che elimina per sempre ogni fonte di rischio, in quanto il materiale amianto-cemento viene rimosso e con le opportune cautele inviato a discarica.

L'incapsulamento consiste nell'applicazione di un prodotto specifico, generalmente a spruzzo, che riduce fortemente la probabilità di rilascio di fibre da parte della superficie trattata. Il trattamento ha un'efficacia limitata nel tempo e richiede un lavaggio preliminare della copertura con attrezzature parti-

colari. Può essere applicato solo su coperture in buone condizioni, sia sulla faccia esterna che su entrambe le facce.

La sovraccopertura consiste nella sovrapposizione di una nuova copertura a quella esistente, che rimane in luogo. Il confinamento ottenuto è efficace solamente sulla superficie esposta, mentre la superficie sottostante può essere causa di rilascio di fibre verso l'interno dell'edificio: sono quindi necessari periodici controlli sulla presenza di amianto.

È opportuno perciò, di fronte al problema, eseguire una corretta valutazione del rischio affidandosi ad un tecnico competente in materia affinché possano venire esattamente valutati i vantaggi e gli svantaggi che comporta, nei singoli casi, l'adozione di uno dei tre provvedimenti sopra evidenziati, non sottovalutando, altresì, eventuali controindicazioni dovute allo stato della copertura e della struttura ed alla necessità di trattamenti preliminari prima di eseguire gli interventi.

Michele Vigne

Responsabile Servizio tecnico Confedilizia

COSÌ CROLLANO I PALAZZI

Quando la terra trema, gli edifici reagiscono in modi diversi, in base a come sono stati costruiti



► Gli edifici alti, con strutture portanti in acciaio o calcestruzzo, sono più flessibili e oscillano con un movimento ritardato rispetto a quello del terreno.

► Durante il terremoto, case di diverse altezze e con tempi diversi di vibrazione, se troppo vicine possono urtarsi, provocando il crollo delle facciate.



► Gli edifici bassi, costruiti in muratura, presentano di solito una struttura rigida. Per questo tendono a muoversi insieme al terreno. Se, come spesso avviene, hanno mura deboli, tetti e solai crollano.



da Panorama 7.10.99

Sicurezza casa: meglio ridurre l'imposta sui premi di assicurazione degli immobili

Nel gran discorrere a ruota libera che si è fatto e si sta facendo a proposito del fascicolo del fabbricato - la cui inutilità, ai fini della sicurezza, è pari solo al costo a carico del proprietario - non si è parlato, come invece sarebbe stato opportuno, dei costi delle assicurazioni. Attualmente l'imposta sui premi di assicurazione dei rischi derivanti dalla proprietà degli immobili è del 21,25%: una riduzione consistente servirebbe ad ampliare il numero dei soggetti che si assicurerebbe, e l'assicurazione servirebbe, in tema di sicurezza, assai più del libretto.

Un intervento in tal senso è stato attuato dalla Confedilizia sul ministro dell'Industria.

Fascicolo fabbricato, costa milioni ai proprietari

Il fascicolo del fabbricato all'esame della Camera, e di cui si è accelerato l'iter dopo la tragedia di Foggia, costerà molti milioni ai proprietari di case e non 300 mila lire come dicono gli ideatori della legge. La denuncia - allarme è dell'ALAC, Associazione Liberi Amministratori Condominiali, che ha 1600 iscritti in Italia e fa parte della consulta del CNEL. Non capiamo perché le spese per i controlli sulla staticità degli edifici debbano ricadere sui proprietari delle case - ha spiegato a Genova il Presidente Nazionale, Paolo Gatto - quando dovrebbero invece essere gli enti locali a fare verifiche e certificazioni dal momento che sono questi ad avere concesso le autorizzazioni ai costruttori. Gli Amministratori di case hanno fatto i primi conti: "Le 300 mila lire di cui parla il Governo se ne andranno soltanto per acquisire dagli appositi uffici tutta la documentazione necessaria per fare il fascicolo del fabbricato - ha detto Gatto - dalle concessioni edilizie con i calcoli sul cemento armato alle autorizzazioni, se denunciate, per le modifiche interne. Poi aggiungiamo il compenso al professionista incaricato (Ingegnere, Architetto o Geometra); infine l'uso di macchinari specifici per gli esami approfonditi che prevediamo numerosi". I costi, dice l'ALAC, saliranno così a diversi milioni di lire. "Vogliamo collaborare - ha detto Gatto - ma ai Comuni spetta l'esclusivo onere dei controlli".

Gas, il 44,5% se ne va in tasse

L'esempio di Roma si commenta da sé, ed è davvero esemplare. Secondo l'Italgas, su una spesa media di un milione e mezzo di lire sostenuta annualmente da una famiglia romana con riscaldamento autonomo, 835.560 lire se ne vanno per il combustibile, mentre 346.966 lire sono d'imposta di consumo, 72.000 di addizionale regionale e 250.905 di Iva (per un totale di 1.505.431 lire, di cui il 44,5% se ne va quindi in tasse).

La biblioteca del proprietario di casa



... e pensare che c'è qualcuno che pretende di istituire anche il libretto dell'immobile!

Cartolina predisposta dalla Sede centrale della Confedilizia per contrastare le nuove spese che, per la realizzazione del libretto, graverebbero ancora una volta sui "soliti noti" (i proprietari di casa). Le Associazioni territoriali possono richiederle per farne consegna ai parlamentari



L'efficace manifesto sulla proposta fiscale della Confedilizia realizzato dall'Associazione territoriale di Agrigento

Le novità nel mercato immobiliare europeo

Numerose e aggiornate notizie sul mercato immobiliare in Europa appaiono nel num. 10/11 di *Ready for redy's*, periodico per consulenti e gestori immobiliari diretto da Paola Lughini. Si parla sia di residenze sia di immobili ad uso diverso, relativamente alle costruzioni in Spagna, alle imposte in Grecia (con tabella), al mercato nel suo insieme in Svezia, alle residenze in Londra (con tabelle) e agli uffici in Bruxelles (con tabelle). Specifiche tabelle sono poi dedicate al mercato tedesco.

Informazioni al riguardo possono essere richieste dalle Associazioni interessate alla Sede centrale.

Crolli di case?

Libretto fabbricati e prezzi immobili

Il crollo di Foggia ha dato luogo al nascere di una certa psicosi tra gli abitanti di immobili. Ed anche (più che altro) ad un nuovo arrembaggio di categorie professionali, per lucrare qualche parcella.

Gino Pagliuca ha comunque pubblicato su *Tuttosoldi* del 29.11.99 un documentato articolo (nel quale dà anche conto del parere della Confedilizia contrario all'istituzione dell'inutile fascicolo di fabbricato) dal titolo "Come scoprire il rischio crollo".

Anche Renato Gentilini si occupa dell'argomento su *Corriere soldi* dello stesso giorno, con un acuto articolo (nel quale, pure, è citato il parere di Confedilizia) nel quale si sottolinea che il disegno di legge sull'istituzione del libretto prevede che i comuni individuino le aree da cui iniziare i controlli. "Così - recita il sommario dell'articolo - le quotazioni degli immobili interessati...".

Offerta e domanda in 600 centri italiani

Gente Money (n. 11/99) ha pubblicato un accurato supplemento sulle quotazioni, l'offerta e la domanda in 600 centri italiani. L'opuscolo è a cura di Guido Lodigiani e Fabiana Megliola. Informazioni presso la Segreteria Generale della Confedilizia.

COSE DI CASA

Acqua: col contatore individuale si consuma anche il 40% in meno

Secondo calcoli della Federgasacqua - la Federazione delle aziende municipalizzate - gli utenti che hanno a disposizione il contatore separato dell'acqua risparmiano il 30-40%. "Avere dei contatori separati", ha dichiarato Andrea Lolli, presidente della Federgasacqua, "è importante per il singolo condomino, perché può continuamente monitorare i consumi dell'acqua e pagare solo quella che ha effettivamente consumato". Sull'importanza dell'installazione del contatore unico si rinvia a quanto scritto su *Cn* nov. '97.

Spetta alle Regioni incentivarlo

La on. Burani Procaccini (FI) aveva interrogato - su segnalazione della Confedilizia (cfr., sulla questione, *Cn* novembre '97) - il presidente del Consiglio in ordine alle iniziative che il Governo dovrebbe assumere per favorire l'installazione dei contatori dell'acqua in ogni singola unità abitativa (come previsto dall'art. 5, c. 1, l. 36/94). Rispondendo all'interrogazione, il sottosegretario on. Mattioli ha precisato che - in base al decreto del presidente del Consiglio 4.3.'96, attuativo della citata legge 36/94 - compete "alle Regioni ed agli Enti locali riuniti nell'ambito territoriale ottimale, adottare tutte le misure ritenute necessarie ai fini dell'adeguamento dei servizi idrici agli *standards* indicati dalle norme di settore comprese anche eventuali misure di carattere finanziario". Fra questi *standards* rientra appunto il contatore individuale dell'acqua.

Bandiere - Regione Siciliana. L'assessorato al Turismo, comunicazioni e trasporti della giunta regionale siciliana (Comitato organizzazione della XIX Universiade 1997 svoltasi in Sicilia nei giorni dal 19 al 31 agosto), ha stanziato 400 milioni per «la fornitura, la posa in opera, manutenzione anche con sostituzione, montaggio e successivo smontaggio» di 5100 bandiere dei Paesi partecipanti alla manifestazione sportiva.

Raffaele Costa

FISCO

Conseguenze adempimenti ritardati

Imposta di Registro

Registrazione del contratto

- Contratto registrato entro 1 mese dalla scadenza del termine di registrazione: sanzione del 15% dell'imposta (un ottavo del minimo) + interessi, il tutto da versare a cura del contribuente.
- Contratto registrato dopo 1 mese ma entro 1 anno dalla scadenza del termine di registrazione: sanzione del 20% dell'imposta (un sesto del minimo) + interessi, il tutto da versare a cura del contribuente.
- Contratto registrato dopo 1 anno dalla scadenza del termine di registrazione: sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta + interessi, applicata dall'ufficio. La sanzione è ridotta ad un quarto se si paga entro 60 giorni dalla notificazione dell'atto di irrogazione.

ICI

Presentazione della dichiarazione

- Dichiarazione presentata entro 30 giorni dalla scadenza del termine: sanzione del 12,5% dell'imposta dovuta (un ottavo del minimo) + interessi, il tutto da versare a cura del contribuente.
- Dichiarazione presentata dopo 30 giorni dalla scadenza del termine: sanzione dal 100% al 200% dell'imposta dovuta, con un minimo di 100.000 lire + interessi, applicata dall'ufficio. La sanzione è ridotta ad un quarto se si paga entro 60 giorni dalla notificazione dell'atto di irrogazione.

Versamento

- Versamento effettuato entro 30 giorni dalla scadenza del termine: sanzione del 3,75% dell'imposta (un ottavo del minimo) + interessi, il tutto da versare a cura del contribuente.
- Versamento effettuato dopo 30 giorni ma entro 1 anno dalla scadenza del termine: sanzione del 5% dell'imposta (un sesto del minimo) + interessi, il tutto da versare a cura del contribuente.
- Versamento effettuato dopo 1 anno dalla scadenza del termine: sanzione del 30% dell'importo non versato + interessi, applicata dall'ufficio. La sanzione è ridotta ad un quarto se si paga entro 60 giorni dalla notificazione dell'atto di irrogazione.

Imposte dirette

Presentazione della dichiarazione

- Dichiarazione presentata entro 30 giorni dalla scadenza del termine: sanzione pari al 12,5% dell'imposta dovuta (un ottavo del minimo) + interessi, il tutto da versare a cura del contribuente.
- Dichiarazione presentata dopo 30 giorni dalla scadenza del termine: sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, con un minimo di 500.000 lire + interessi, applicata dall'ufficio. La sanzione è ridotta ad un quarto se si paga entro 60 giorni dalla notificazione dell'atto di irrogazione.

Indicazione del reddito immobiliare nella dichiarazione

- Dichiarazione integrata entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: sanzione pari al 16,6% della maggiore imposta (un sesto del minimo) + interessi, il tutto da versare a cura del contribuente.
- Dichiarazione integrata oltre il termine di presentazione della dichiarazione dell'anno successivo: sanzione dal 100% al 200% della maggiore imposta + interessi, applicata dall'ufficio. La sanzione è ridotta ad un quarto se si paga entro 60 giorni dalla notificazione dell'atto di irrogazione.

Avvertenza relativa all'indicazione nel precepto degli estremi della denuncia

L'Ici è stata istituita nel 1992 con decorrenza dal 1993. La prima dichiarazione doveva essere presentata utilizzando un quadro contenuto all'interno della dichiarazione dei redditi presentata nel 1993 (Mod. 740/93 - redditi 1992) e si riferiva agli immobili posseduti al 1° 1.1993. Essa, pertanto, costituisce per molti proprietari la "ultima denuncia dell'unità immobiliare alla quale il contratto si riferisce ai fini dell'applicazione dell'Ici" (art. 7, l. 431/98).

Per le variazioni intervenute nel corso del 1993 (es.: vendita), la denuncia doveva essere presentata al Comune nel 1994.

Per l'Ici relativa ai periodi 1994 e seguenti la nuova dichiarazione e quella di variazione si presentano al Comune.

Le dichiarazioni tardive devono essere presentate al Comune.

Tabella diffusa dall'UFFICIO STUDI Confedilizia ai fini, anche, della regolarizzazione della posizione di proprietari interessati ad operazioni di sfratto (art. 7 L. 431/98).

RECENSIONI

Diritto tributario

Giuseppe Bersani, *Procedura penale tributaria con complemento giurisprudenziale, legislativo e di prassi amministrativa*, Giuffrè ed., pp. XVI + 574, lire 70.000.

La procedura penale tributaria dalla a alla zeta, dall'accertamento delle violazioni all'indagine, dalla competenza al giudicato, alle cause di estinzione; con ricca messe di citazioni giurisprudenziali.

Raffaello Lupi, *Manuale professionale di diritto tributario. Principi generali e approfondimenti specialistici*, II ediz., IPSOA ed., pp. XX + 678, lire 110.000.

Nata come manuale universitario, quest'opera ha ampliato la platea dei suoi lettori, rivolgendosi sia agli studiosi del diritto tributario sia ai professionisti, in quanto innerva casi concreti nell'analisi dei principi fondamentali.

Giustizia

Domenico Marafioti, *L'egemonia giudiziaria*, Spirali ed., pp. 260, lire 30.000. Una denuncia accorata dell'egemonia di alcuni gruppi interni alla magistratura, che ostacolano il rientro della giurisdizione nei suoi alvei naturali e devastano i rapporti fra politica e giustizia.

Imposte e tasse

Gianfranco Ferranti, Annibale Doderò, Laura Zaccaria, *I redditi di lavoro dipendente e assimilati*, Giuffrè ed., pp. XX + 456, con un cd-rom, lire 90.000.

La disciplina ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, con gli adempimenti a carico dei sostituti d'imposta: in questo manuale sono commentate tutte le relative disposizioni. Il cd-rom riporta circolari e risoluzioni ministeriali applicabili alla materia.

Lavori pubblici

Giovanni Pascone, *La riforma dei lavori pubblici dopo le integrazioni e le modifiche conclusive (L. 415/98)*, prefazione di Giuseppe Vetrano, Edizioni Alisei, pp. 176, lire 38.000.

Il volume fa il punto sui lavori pubblici dopo la cosiddetta legge Merloni ter, soffermandosi in particolare sullo svolgimento delle gare, sul rapporto contrattuale e sulla risoluzione del contenzioso.

Ordine pubblico

Egregio signor sindaco, a cura di Marzio Bargagli, il Mulino ed., pp. 235, lire 24.000.

Sono presentati i risultati di una ricerca condotta dall'Istituto Cattaneo su lettere e petizioni inviate al sindaco di Bologna dal '90 al '98: ne emerge il diffondersi progressivo, in vasti strati della popolazione, di un forte senso di insicurezza per la criminalità.

LA LENTE SULLA CASA
CORRADO SPORZA FOGLIANI *

L'ACCORDO È LOCALE

La nuova legge sulle locazioni abilitative stabilisce che gli Accordi territoriali per la stipula dei contratti agevolati devono essere definiti dalle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini «ragionevolmente rappresentative». E allora, ci si è subito chiesti: rappresentative sul piano nazionale o sul piano locale? La risposta favorevole a questa seconda tesi è stata evocata dalla prima decisione in argomento emessa da un Tar. Il Tar ha infatti respinto il ricorso per la sospensione degli effetti della lettera con la quale il Comune di Pavia comunicava al sindacato Inquilini Ania che non avrebbe prevalso a convocarlo per la stipula dell'Accordo territoriale, non essendo accertata «la rappresentatività locale» del medesimo sindacato. Resta solo da dire che con questa decisione contrastano le (affrettate) istruzioni del ministro delle Finanze per la prossima dichiarazione dei redditi. Che - nel richiedere che per i contratti agevolati si dichiarino gli elementi richiesti dall'art. 11 della nuova legge e dal (copiato) Decreto ministeriale attuativo - fa erroneamente riferimento ad Accordi stipulati da organizzazioni maggiormente rappresentative sul piano nazionale.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 21.11.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

LA LENTE SULLA CASA
CORRADO SPORZA FOGLIANI *

Così il contratto per universitari

Il contratto tipo delle locazioni per studenti universitari allegato al Decreto ministeriale emesso in attuazione della nuova legge per le abitazioni prevede - tra l'altro - che «alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto». E su questa previsione, commentatori (affrettati) hanno fatto chiose - e anche critiche - a perdifiato. Ma, prima di tutto, occorre non si sono accorti che l'ipotesi si riferisce solo «alla prima scadenza» (quindi, non c'è - come qualcuno ha sostenuto - rinnovo all'infinito) e poi, tutti quanti si son persi - per dirla chiaramente - in un bicchier d'acqua. Infatti, il rimedio è molto semplice. Se un locatore è disposto, per esempio, a locare per un anno in tutto, non farà altro che stipulare un contratto di soli sei mesi (che, contro la sua volontà, si rinnoverà al massimo per altri sei). Tutto questo, senza contare le alternative, che pure ci sono. Intanto, la stessa legge prevede - all'articolo 5 - che per gli studenti universitari si possono stipulare anche normali contratti transitori e si superrà così - se ricorrerà il caso - anche la questione se gli universitari debbano essere studenti fuori sede o no. E poi, proprio nulla (tanto più che la legge dice che gli appositi contratti per universitari «possono» essere stipulati) vieta che, in queste fattispecie (e rinunciando alle agevolazioni fiscali), si stipuli un contratto libero, magari riconoscendo allo studente il diritto di recesso con un semplice preavviso.

* presidente Confedilizia

da il *Giornale* 28.11.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

A metà anno il giorno di liberazione fiscale per chi affitta

È il 29 giugno il primo giorno del '99 in cui il proprietario di casa che abbia affittato un appartamento, ha cominciato a percepire il canone al netto delle imposte. La data - secondo una ricerca dell'Ufficio Studi della Confedilizia - corrisponde al caso di un immobile sito in un Comune con Ici al 5,5 per mille, locato per 12 milioni annui, che si aggiungono ad un reddito da altre fonti pari a 60 milioni di lire. Fino a quel momento il reddito proveniente dall'immobile è finito nelle casse dello Stato e dei Comuni.

Non è possibile calcolare quando cadrà il giorno di liberazione fiscale di chi affitterà - si fa presente in un comunicato dell'Ufficio Studi - dopo l'attivazione della nuova tassazione immobiliare prevista dall'art. 18 della legge 133/99, contenente la delega per la revisione dell'imposizione sugli immobili. Certo, però, *si passerà abbondantemente la metà dell'anno*: il 10 febbraio scorso il ministro delle Finanze ha infatti dichiarato al Senato che, con la riforma, il Governo si propone di realizzare un prelievo tributario sugli immobili locati ancora maggiore dell'attuale.

Il proprietario di «seconda casa» non affittata, dal canto suo, vede interamente assorbita la rendita catastale, con percentuali di tassazione che vanno dal 118% al 123%, a seconda dell'aliquota Ici applicata, con la conseguenza che in tali casi la data di attribuzione della rendita al proprietario - il suo giorno di liberazione fiscale - non esiste neppure, dovendo idealmente collocarsi oltre la fine dell'anno di riferimento e cioè addirittura all'8 marzo e al 26 marzo dell'anno successivo, a seconda che l'aliquota Ici sia fissata al 6,5 o al 7 per mille.

«I dati dell'Ufficio Studi della Confedilizia - ha dichiarato il Presidente confederale - non sono che la prova concreta di quanto da anni segnaliamo all'attenzione di tutti. L'imposizione sugli immobili ha raggiunto livelli non più sostenibili, con conseguenze negative sul mercato della compravendita e delle locazioni, oltre che sulla situazione patrimoniale dei proprietari e a proposito della mobilità sul territorio. Avevamo chiesto al Governo l'adozione, nell'ambito della manovra finanziaria, di un provvedimento quanto mai necessario, che renderebbe un po' più equo il prelievo sulla casa: la facoltà di dedurre l'Ici dalle imposte sui redditi. Si tratta di una misura che avrebbe il pregio, in attesa di una ampia revisione e semplificazione della tassazione immobiliare, di determinare almeno un'attenuazione di quell'effetto espropriativo cui conduce la contemporanea applicazione, sullo stesso bene, dell'Ici e dell'Irpef. Purtroppo, il ministro delle Finanze è rimasto sordo alla richiesta di far si

che i proprietari di casa non debbano continuare a pagare le tasse sulle tasse, ma la nostra proposta - comunque - è già stata fatta propria da un ampio arco di forze politiche in Parlamento. Seguiremo con attenzione il corso parlamentare della legge finanziaria e speriamo che il Governo non si opponga a dare almeno un segnale di reale detas-

sazione della casa. Se invece nulla cambierà, se gli interventi sul settore immobiliare si ridurranno ad una minore tassazione del reddito figurativo della prima casa e ad una ritinteggratura dell'imposta di successione, i proprietari continueranno ad essere le vittime preferite degli appetiti fiscali di Stato e Comuni».

CARICO FISCALE SULL'IMMOBILE LOCATO NEL 1999 Con aliquota Ici al 5,5 per mille			
Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'appartamento	Aliquota ICI	Reddito complessivo del proprietario
Lire 12.000.000	Lire 300.000.000	5,5 per mille	Lire 72.000.000 (12.000.000 = canone 60.000.000 = altri redditi)
Imposta di Registro		Lire 120.000	
IRPEF (aliquota marginale del 40% sul canone ridotto del 15%)		Lire 4.080.000	
ICI		Lire 1.650.000	
Totale Imposte		Lire 5.850.000	
Percentuale dei tributi sul canone di locazione		49%	
GIORNO DI LIBERAZIONE FISCALE = 29 GIUGNO			
Confedilizia - Ufficio Studi			

CARICO FISCALE SULL'IMMOBILE "SECONDA CASA" Con aliquota Ici al 6,5 per mille			
Valore dell'immobile	Rendita catastale	Aliquota ICI	Reddito complessivo del proprietario
Lire 300.000.000	Lire 3.000.000	6,5 per mille	Lire 63.000.000 (3.000.000 = reddito immobiliare 60.000.000 = altri redditi)
IRPEF (aliquota marginale del 40% sulla rendita maggiorata di un terzo)		Lire 1.600.000	
ICI		Lire 1.950.000	
Totale Imposte		Lire 3.550.000	
Percentuale dei tributi sulla rendita catastale		118%	
GIORNO DI LIBERAZIONE FISCALE = 8 MARZO DELL'ANNO SUCCESSIVO			
Confedilizia - Ufficio Studi			

CARICO FISCALE SULL'IMMOBILE "SECONDA CASA" Con aliquota Ici al 7 per mille			
Valore dell'immobile	Rendita catastale	Aliquota ICI	Reddito complessivo del proprietario
Lire 300.000.000	Lire 3.000.000	7 per mille	Lire 63.000.000 (3.000.000 = reddito immobiliare 60.000.000 = altri redditi)
IRPEF (aliquota marginale del 40% sulla rendita maggiorata di un terzo)		Lire 1.600.000	
ICI		Lire 2.100.000	
Totale Imposte		Lire 3.700.000	
Percentuale dei tributi sulla rendita catastale		123%	
GIORNO DI LIBERAZIONE FISCALE = 26 MARZO DELL'ANNO SUCCESSIVO			
Confedilizia - Ufficio Studi			

Sugli immobili un'imposta unica, com

Riuscito convegno del Coordinamento tributario - Adesioni di più parlam

Positivo convegno del Coordinamento tributario a Piacenza, nella giornata dedicata alla fiscalità immobiliare. Giornata, quella del 6 novembre, che è stata segnata dagli incontri fra delegazioni delle Associazioni territoriali della Confedilizia e prefetti, cui sono stati consegnati promemoria sia sulla situazione attuale della fiscalità immobiliare sia sulla proposta di istituire una sola imposta sulla casa, che colpisca il reddito e venga attribuita ai Comuni. Ai prefetti è stata altresì consegnata una casetta, recante alcune scritte sull'incremento del carico fiscale immobiliare e il motto: "Padroni di casa? Con le tasse che paghiamo, siamo tutti inquilini. Dello Stato e del Comune."

Il convegno è stato introdotto dal Presidente confederale. I lavori sono stati diretti dal responsabile del Coordinamento tributario dott. Dario dal Verme. Il sindaco di Piacenza avv. Gianguido Guidotti ha recato un saluto, significando adesione alle proposte della Confederazione.

La relazione è stata illustrata dal prof. Francesco d'Ayala Valva, della Scuola centrale tributaria. Comunicazioni sono state svolte o consegnate dal prof. Vittorio Angiolini, ordinario all'Università di Milano; dall'ing. Roberto Brioli, già caposervizio Studi e normativa catastali delle Finanze; dal notaio dott. Angelo Busani; dalla prof. Marilisa D'Amico, dell'Università dell'Insubria; dal prof. Lorenzo de Angelis, dell'Università di Genova; dal prof. Gianfranco Gaffuri, dell'Università di Milano; dal prof. Mario Leccisotti, dell'Università di Roma; dal prof. Luca Malagù, dell'Università di Trento; e dall'avv. Giorgio Spaziani Testa, dell'Ufficio Studi confederale. Interventi sono stati svolti dal presidente della Fiap, Allegretti; dal vicepresidente dell'Assoutenti, Ferrari; dal presidente dell'Adsi, Seyssel d'Aix; dal presidente dell'Aspesi, Traversa. Gli atti saranno prossimamente pubblicati.

Nel corso di una tavola rotonda tenutasi nel corso del convegno, il sen. Antonio D'Alì, di Forza Italia, ha condiviso la proposta di semplificazione e riduzione del carico fiscale immobiliare avanzata dalla Confedilizia, propugnando l'introduzione della detraibilità dell'Ici dalle imposte sui redditi e l'abolizione dell'imposta di successione. L'ex ministro dei Lavori pubblici on. Paolo Costa, dei Democratici, si è detto d'accordo sulla proposta (da lui definita "importante e corretta") della Confedilizia di introdurre un'imposta unica sulla casa, che colpisca gli immobili e le persone che fruiscono dei servizi



Il Presidente confederale apre i lavori del convegno. Al suo fianco, il prof. Francesco D'Ayala Valva (che ha tenuto la relazione di base) e il dott. Dario dal Verme, Responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, che ha diretto i lavori



Un aspetto della sala, con il numeroso pubblico che ha presenziato per tutta la giornata ai lavori

locali, superando gli "eccessi impositivi della statalismo" degli anni trascorsi. L'on. Andrea Guarino (dei Popolari) si è dichiarato favorevole alla semplificazione e al decentramento dell'imposizione fiscale immobiliare, dichiarandosi propenso ad una tassazione sul patrimonio.

L'on. Pietro Armani, di Alleanza Nazionale, si è pronunciato a favore dell'imposta immobiliare unica propugnata dalla Confedilizia, e ha comunicato la presentazione di un proprio progetto di legge in tal senso, mirante a detrarre il 100% dell'Ici sulla prima casa e il 50% dell'Ici sugli altri immobili. "Deve venire il momento di una tassazione più leggera sulla casa", ha affermato il sen. Giancarlo Pasquini, il quale si è detto "sostanzialmente d'accordo sull'unica imposta immobiliare, da attribuirsi agli enti locali".

Il sottosegretario alle Finanze, on. Gianfranco Schietroma (Sdi), ha ricordato la particolare attenzione del Governo nei confronti della fiscalità immobiliare, apprezzando la proposta della Confedilizia in materia di un'unica tassa sulla casa e rimarcando che "in linea di principio

non è giustificata l'imposizione Irpef sulla prima casa" in quanto l'immobile è improduttivo di reddito.

In un messaggio al convegno l'on. Antonio Martino, di Forza Italia, ha detto di "concordare pienamente" con la proposta della Confedilizia. Il sindaco di Venezia ed europarlamentare dei Democratici, on. Massimo Cacciari, ha a sua volta scritto di accogliere "con molto favore il senso della proposta" della Confedilizia, "in quanto essa fa propri criteri ampiamente condivisi, o che dovrebbero essere condivisi, da tutte le forze politiche e sociali che si richiamano ai principi dell'autonomia, non solo in campo burocratico-amministrativo ma anche in quello finanziario". Cacciari ha individuato tali principi nella necessità di semplificare il rapporto cittadino - Pubblica Amministrazione, di dare maggiore trasparenza sui costi e ricavi dell'investimento immobiliare e di responsabilizzare l'ente locale col rafforzamento della sua autonomia impositiva. Ha pure trattato dello scorporo dei redditi immobiliari dell'Irpef e dei rapporti con il canale agevolato delle locazioni abitative.

Come sarebbe l

Il Fisco italiano si caratterizza, oltre che per un elevato livello della pressione tributaria, per una notevole complessità del sistema. Il settore immobiliare, in particolare, è gravato da una serie di imposte e tasse che, su base nazionale e locale, colpiscono i beni immobili sotto ogni angolazione, dando anche luogo a duplicazioni, e producendo il risultato di una tassazione più pesante rispetto a quella dei settori industriali e finanziario, fino a raggiungere - come sostenuto da autorevoli studiosi del settore - l'effetto di una vera espropriazione del bene.

I tributi gravanti sugli immobili possono essere divisi in tre categorie, a seconda del presupposto a base della loro istituzione. Vi sono le imposte che colpiscono i trasferimenti immobiliari: Iva, Invim (applicabile, fino al 1° gennaio 2003, per gli incrementi di valore prodottisi sino al 31 dicembre 1992), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni; quelle che gravano sul reddito - figurativo o reale - dell'immobile: Irpef, Irpeg, addizionale regionale Irpef, addizionale provinciale e comunale Irpef; l'imposizione patrimoniale costituita dall'Ici, trasformata peraltro in imposta personale per via dell'abuso che i Comuni hanno fatto delle proprie potestà; i tributi legati al finanziamento di servizi: tassa smaltimento rifiuti, tributo provinciale per la tutela e la protezione dell'ambiente; l'Irap, il nuovo tributo di non semplice classificazione. Non vanno



La casetta Confedilizia fornita dalla Sede centrale a tutte le Associazioni territoriali

inoltre dimenticate le forme di prelievo non strettamente tributario a carico della proprietà immobiliare, come i contributi ai Consorzi di bonifica, sovente richiesti anche in assenza di un effettivo beneficio fornito al bene.

È necessario che questo coacervo

Comunale e reddituale mentari alla proposta della Confedilizia l'imposta unica sugli immobili

di forme di imposizione - che ha portato, nel 1997, ad un gettito pari a circa 57 mila miliardi - sia ricondotto ad unità. Fra i diversi tributi, erariali e locali, che incidono sui proprietari immobiliari, quanto meno le imposte sui redditi e l'Ici dovrebbero essere sostituiti da un'unica imposta, su base reddituale, il cui gettito sia interamente di spettanza dei Comuni.

Il tributo dovrebbe essere compiutamente disciplinato dalla legge, che provvederebbe pertanto a definire il presupposto, i soggetti passivi, la base imponibile, nonché le procedure di accertamento e riscossione ed il sistema sanzionatorio. Al Comune dovrebbe invece essere affidata la scelta del livello di tassazione da applicare nel proprio territorio, all'interno di una misura minima e di una misura massima stabilite dalla legge.

I vantaggi che una soluzione come quella proposta produrrebbe sono di immediata percezione.

- Si attuerebbe finalmente, e realmente, quella semplificazione continuamente evocata nei provvedimenti legislativi degli ultimi anni, quasi tutti tesi alla complicazione del sistema attraverso l'istituzione di addizionali e nuove imposte e la frenetica attività di modifica di testi normativi appena emanati. Sia il singolo cittadino sia l'impresa, proprietari di immobili, si troverebbero infatti di fronte ad un unico tributo, con pochissime scadenze da rispettare,



Il Sottosegretario alle Finanze Gianfranco Schietroma parla al Convegno

contro le decine di incombenze oggi necessarie.

- Si eviterebbero forme di duplicazione d'imposta su uno stesso ceppo, garantendosi una tassazione unitaria - e, quindi, più equa - del bene immobiliare.
- Il gettito proveniente dall'imposizione immobiliare sarebbe facilmente tenuto sotto controllo, così come continuamente verificabile sarebbe l'entità del prelievo in capo al singolo proprietario.
- Una più razionale e trasparente tassazione degli immobili non potrebbe che portare benefici effetti al mercato immobiliare, garantendo un migliore accesso alla proprietà sia da parte dei cittadini intenzionati all'acquisto della propria casa di abitazione, sia da parte degli investitori in edilizia.

Il premio "Am...Ici in Comune" al sindaco di Asti



Nel corso del Convegno-manifestazione sulla fiscalità immobiliare è stato assegnato il premio "Am...Ici in Comune". Il Presidente confederale ha consegnato una targa al sindaco di Asti, Luigi Florio, e ha così dichiarato: "Intendiamo, col nostro gesto, esprimere la soddisfazione della proprietà immobiliare nei confronti del Comune di Asti che ha stabilito, nel '99, un'aliquota Ici ridotta al due per mille finalizzata a favorire i contratti di locazione secondo il cosiddetto canale agevolato previsto dalla recente legge di riforma degli affitti abitativi. Si è trattato, da parte del Comune premiato, di un'iniziativa squisitamente sociale, che serve a venire incontro alle esigenze degli inquilini più deboli. Vorremmo che l'esempio di Asti fosse seguito da molti altri Comuni".

Il sindaco Florio ha a sua volta dichiarato: "L'abbattimento dell'ICI al 2 per mille per i contratti di locazione a canone agevolato ci è parsa la strada migliore per venire incontro alle esigenze di chi cerca casa ma si trova in situazione economica non florida; in questo modo si supera infatti la logica dell'assistenzialismo pubblico, che in Italia ha già causato un mare di guai".

Già qualche risultato

La giornata della fiscalità immobiliare promossa dalla Confedilizia ha già ottenuto i suoi risultati (nonostante la situazione generale delle pubbliche finanze e la situazione politico-parlamentare).

Al suo annuncio, il Governo si è mosso. E proprio il giorno prima (guarda caso...) ha annunciato la deducibilità dell'Ici dall'Irap.

Ma il bello è venuto il giorno dopo. Con l'annuncio dell'abolizione (graduale) dell'Invim (un morto che sopravvive, come l'ha definita il Presidente confederale) e dell'imposta di successione (sulla quale ultima, comunque, continuiamo ad attendere il Governo al varco). Ancora qualche giorno e sono poi state confermate le riduzioni delle imposte sulla prima casa e le riduzioni dell'imposta di registro sulle compravendite. Non cose stravolgenti, certo. I proprietari di casa hanno bisogno (e s'attendono) ben altro. Comunque, segnali. Anche piccoli, ma segnali. La Confedilizia ne prende atto, e continua - sola a farsi sentire, e ad averne la relativa capacità - a combattere.

La visita in Prefettura



Anche a Piacenza, visita in Prefettura per la consegna al Prefetto della casetta-Confedilizia e l'illustrazione dei problemi della fiscalità immobiliare. La delegazione - guidata dal Presidente confederale e dal presidente della Confedilizia locale, Mischi - era composta anche dagli onn. Armani e Foti

Presto pronto un volume con la proposta organica

La proposta della Confedilizia per un'imposta unica sulla casa sarà sottoposta quanto prima al confronto di cattedratici e uomini politici. Proprio per questo l'organizzazione storica della proprietà ha sentito - unica - la responsabilità di elaborarla, così da recare un decisivo contributo a modificare l'attuale (intollerabile) situazione.

La proposta organica della Confedilizia (elaborata dallo studio del prof. avv. Gianfranco Gaffuri, ordinario di diritto tributario all'università di Milano) sarà contenuta in un volumetto - con prefazione del Presidente confederale - che sarà pubblicata dalla *Confedilizia edizioni*.

TUTTOCONDOMINIO

Acquirente di un appartamento condominiale: gli obblighi per le spese

La Cassazione (26 aprile 1978, n. 1946) ha opportunamente puntualizzato che l'acquirente di un appartamento in un edificio in condominio, mentre può far valere la sua qualità di condomino e contestare efficacemente la validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, prese con l'intervento del venditore, solo ove abbia provveduto previamente alla notificazione o comunicazione al condominio dell'atto del suo acquisto, per contro non può pretendere di non rispondere, nella qualità di effettivo condomino, delle obbligazioni relative alle spese per aver omesso di comunicare il suo acquisto al condominio, che ne sia comunque a conoscenza (v. anche condomino apparente).

Ancora su questo tema, Pret. Verona (2 marzo 1990, n. 214, in Arch. loc. e cond. 1990, 349) ha stabilito che l'obbligo del condomino, nuovo acquirente della sua unità immobiliare, di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio, deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione, non dalla preventiva approvazione delle spese e della ripartizione di esse.

Sul particolare problema del pagamento delle spese comuni scaturenti da delibera assembleare antecedente all'acquisto, ancora la Cassazione (22 aprile 1982, n. 2489) ha affermato che l'acquirente dell'appartamento condominiale è tenuto a contribuirvi sia perché al successore a titolo particolare di uno dei contraenti sono trasferiti non solo tutti i diritti derivanti dal contratto, ma anche tutti gli oneri, *ob rem* ed in favore dei terzi, sia perché l'obbligo di pagamento delle spese in questione grava su ciascun condomino, ai sensi degli art. 1104 c.c. e art. 1123 c.c., per il solo fatto di avere in atto una quota di proprietà ed anzi, in ipotesi di alienazione di tale quota, si estende, in solido con il dante causa, alle spese dovute da quest'ultimo e non ancora da lui versate al momento dell'alienazione.

Vi è altresì da sottolineare che l'acquirente di un appartamento di un edificio in condominio non può dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea che ha deliberato in merito alle spese condominiali, finché non abbia notificato o almeno comunicato, essendo il relativo onere a suo carico, l'avvenuto passaggio di proprietà (così Cass. 29 maggio 1998, n. 5307).

Per ulteriori riferimenti, v. ALVINO, Obbligo del nuovo acquirente verso l'entità condominiale in relazione alle spese scaturenti da precedente delibera, in Giust. civ. 1982, 2069.

Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio (a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e S. Ferrari), Casa Editrice La Tribuna, Piacenza

Il mercato immobiliare europeo

(Fatturato in miliardi di lire)

	1998	1999*	var % 1999/1998	2000**	var % 2000/1999
Francia	257.400	261.500	1,6	265.000	1,3
Gran Bretagna	210.350	215.000	2,2	219.000	1,9
Germania	315.750	314.000	-0,6	316.000	0,6
Italia	126.500	130.100	2,8	134.000	3,0
Spagna	103.600	106.200	2,5	109.000	2,6
Altri paesi Euro (Austria, Belgio, Finlandia, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Portogallo)	137.200	143.000	4,2	148.000	3,5
Totale	1.150.800	1.169.800	1,7	1.191.000	1,8

* stima; ** previsione

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

GIURISPRUDENZA CASA

Danni causati da un singolo condomino e poteri dell'assemblea

Interessante (e importante) sentenza della Cassazione sui limiti dei poteri dell'assemblea condominiale in materia di danni causati da un singolo condomino.

"Il singolo condomino - ha detto la Cassazione nella sua sentenza n. 7890/99 (inedita) - risponde verso gli altri condomini dei danni causati da guasti verificatisi nella sua proprietà esclusiva e deve, perciò, sostenere la relativa spesa ove abbia riconosciuto la propria responsabilità o essa sia stata accertata in sede giudiziale. Tuttavia, fino a quando l'obbligo risarcitorio del condominio non risulti in uno di tali modi accertato, l'assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, né imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l'assemblea disattendere l'ordinario criterio di ripartizione, né la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 cod. civ. secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, cioè in base ai millesimi". Pertanto - ha detto sempre la Suprema Corte - "in difetto di accertamento dell'obbligo risarcitorio in uno dei due modi indicativi, la suddetta spesa dev'essere dall'assemblea provvisoriamente ripartita, secondo gli ordinari criteri di ripartizione, fra tutti i condomini, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o per mezzo dell'amministratore, contro il condominio ritenuto responsabile, per ottenere il rimborso di quanto anticipato".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

NOVITÀ IN LIBRERIA



Guida ai nuovi affitti. Ampie citazioni della Confedilizia e del suo ruolo guida nella contrattazione. Riporta anche uno studio del Presidente FIAIP, Allegretti



Il numero de *Il Mondo* che pubblica un ampio servizio sul mercato immobiliare, con precisi riferimenti a molte città italiane



Interessante pubblicazione. Intervista di Serena Cipolla, prefazione di Anna Finocchiaro, past Ministra per le pari opportunità

Impianti domestici: quali documenti vanno consegnati all'inquilino

Le tabelle sintetizzano gli obblighi cui deve sottostare il proprietario che concede in locazione un immobile per rispettare le disposizioni in tema di impianti domestici e di risparmio energetico.

La prima domanda che si pone generalmente il proprietario è quella di sapere dove reperire la documentazione perché molto spesso la stessa, unitamente ad altri documenti concernenti l'immobile, è conservata dal tecnico di fiducia o dall'installatore che periodicamente esegue la manutenzione o, ancora, dall'amministratore del condominio.

Questo, quando l'alloggio concesso in locazione è relativamente nuovo o ristrutturato di recente: ma la cosa diventa più difficile quando si tratta di un vecchio alloggio per il quale gli adeguamenti sono stati eseguiti, ma la documentazione non è stata redatta, spesso per mancata conoscenza degli obblighi imposti dalla normativa.

La legge 46/90 si applica a tutti i nuovi impianti negli edifici civili, come pure alle ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie degli impianti esistenti, e riguarda gli impianti elettrici, gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione, gli impianti idrosanitari e quelli di trasporto e trattamento acqua, gli impianti per il trasporto ed utilizzo del gas, gli impianti di sollevamento persone, gli impianti di protezione antincendio. La legge 46/90 è molto chiara nell'attribuire la responsabilità per la sicurezza degli impianti, perché mette di fronte al committente e l'installatore, partner del rapporto contrattuale. Il committente ha l'obbligo di rivolgersi esclusivamente ad installatori e/o manutentori che dimostrino di possedere i requisiti previsti dalla legge mediante l'iscrizione negli albi specifici delle camere di commercio.

Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare una dichiarazione di conformità delle opere eseguite ed alla stessa vanno allegati: il progetto (quando sia obbligatorio) oppure la descrizione dell'impianto realizzato e la relazione tecnica descrittiva con la tipologia dei materiali impiegati. La legge 46/90, all'art. 11, dispone che "il sindaco rilascia il certificato d'abitabilità o d'agibilità dopo aver acquisito anche una dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle

leggi vigenti". Questo fa presumere che per tutti gli edifici costruiti o ristrutturati dopo il 13.3.'90 (data d'entrata in vigore della legge 46/90) i proprietari siano in possesso della dichiarazione di conformità. Nel caso fossero sprovvisti, possono richiederne copia all'installatore o al Comune.

Il problema sorge per gli edifici costruiti precedentemente, per i quali si dovrebbero riscontrare due fattispecie: gli impianti sono stati adeguati alle misure minime richieste dalla normativa, e conseguentemente l'installatore dovrebbe aver rilasciato la dichiarazione di conformità; oppure gli impianti sono già stati regolati con specifici interventi, a suo tempo. In quest'ultimo caso il legislatore, con il D.P.R. 18.4.'94, ha stabilito, all'art. 6, che per gli impianti degli edifici di civile abitazione già conformi al dettato della legge al momento dell'entrata in vigore della medesima, per lavori completati precedentemente i proprietari delle singole unità abitative possono dimostrare l'avvenuto adeguamento

mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti ad un pubblico ufficiale, nel quale sono indicati gli adeguamenti effettuati. Tale dichiarazione ha valore sostitutivo del certificato di conformità.

Per quanto concerne invece la certificazione energetica, prevista dall'art. 30 della 1.10/91, va precisato che a tutt'oggi la stessa non è operativa, in quanto non è ancora pubblicato il decreto indicante sia le norme per la certificazione stessa sia i soggetti abilitati alla certificazione. Il certificato di collaudo (sempre individuato dalla 1.10/91) non è ancora regolato da alcuna disposizione di legge.

Risulta quindi che, nel contratto di locazione, va indicata solo la dichiarazione di conformità degli impianti, mentre al conduttore devono essere consegnati tanto copia della documentazione suddetta quanto il libretto dell'impianto termico (se si tratta di unità immobiliare con generatore autonomo).

Michele Vigne
Responsabile Servizio
tecnico Confedilizia

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI		
Edifici costruiti prima del 13.3.'90	Edifici costruiti o ristrutturati integralmente dopo il 13.3.'90	Tutti gli edifici
Atto di notorietà per adeguamento, sottoscritto dal proprietario (art. 6, comma 2, dpr 392/94)	Dichiarazione di conformità, rilasciata dall'impresa costruttrice (art. 9, legge 46/90)	Libretto impianto termico (art. 11, comma 9, dpr 412/93)
Da consegnarsi in copia al conduttore (art. 9, comma 3, dpr 447/91)	Da consegnarsi in copia al conduttore (art. 9, comma 3, dpr 447/91)	Da consegnarsi al conduttore, che subentra nell'onere di adempiere agli obblighi (art. 11, comma 2, dpr 412/93)

Fonte: Confedilizia, Servizio tecnico

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Tutti gli edifici
La certificazione energetica (art. 30, comma 1, legge 10/91) sarebbe da portare a conoscenza del conduttore (art. 30, comma 2, legge 10/91) ove fosse emanato il decreto sulle norme per la certificazione energetica previsto dalla legge 10/91, al 30.XI.1999 non ancora emesso.
<i>Fonte: Confedilizia, Servizio tecnico</i>

CERTIFICATO DI COLLAUDO
Tutti gli edifici
Il certificato di collaudo degli impianti ai fini del risparmio energetico (art. 29, legge 10/91) sarebbe da portare a conoscenza del conduttore (art. 30, comma 2, legge 10/91) ove fosse regolato da disposizioni di legge. Al 30.XI.1999 non risulta regolato da alcuna legge.
<i>Fonte: Confedilizia, Servizio tecnico</i>

APU... bel debutto!

Il sindacato degli inquilini Sunia ha dato vita ad una... associazione di proprietari: l'Apu-Associazione proprietari utenti. Vi concorrono anche Assocond e Federcasa (l'associazione degli Iacp) ed essa è subito confluita - con Federconsumatori - nella Confederazione italiana dei consumatori.

Fin qui, niente di strano. Di sigle di associazioni della proprietà ve ne sono ormai a iosa, e niente più ci meraviglia. Molte, rappresentano solo il promotore (che, per vedere un iscritto, deve mettersi davanti allo specchio). Per altre, s'attaglia alla perfezione quel che di loro (quando - in specie - fanno capo a partiti della Sinistra) diceva il nostro compianto comm. Fiorini: che un proprietario che si iscriva ad esse è negli stessi passi di un bue che si iscriva a sindacato macellai (non per niente, alcune di queste associazioni fanno spesso - nelle trattative - un gioco di squadra con i sindacati inquilini, contro la Confedilizia).

Torniamo. Comunque, all'Apu. Sapete come ha debuttato? Schierandosi con le unioni Uppi e Asspi nel chiedere a gran voce l'istituzione del libretto immobiliare per ogni casa. Bel debutto davvero, dalla parte della proprietà. Naturalmente, del suo affossamento...

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>

"PADRONI DI CASA"?
CON LE TASSE CHE PAGHIAMO, SIAMO TUTTI INQUILINI.
DELLO STATO E DEL COMUNE

RECENSIONI

Pubblica Amministrazione

Guido Melis, *La burocrazia*, prefazione di Giuseppe Vetrano, il Mulino ed., pp. 110, lire 12.000.

Da Cavour ai giorni nostri, crescita e mutamenti dei burocrati italiani: dati numerici, preparazione e cultura, stipendi e rivendicazioni sindacali, e infine l'antropologia del travet.

Religione

Carlo Mazza, *Santa è la vita. Pellegrinaggio e vita cristiana*, Edizioni Dehoniane Bologna, pp. 184, lire 22.000.

La prima parte dell'opera si ferma sulle motivazioni tecnologiche e spirituali del pellegrinaggio, mentre la seconda si rivolge direttamente a quanti sono impegnati nell'accogliere i pellegrini e nel fornir loro una guida spirituale.

Lucetta Scaraffia, *Il giubileo*, il Mulino ed., pp. 128, lire 14.000.

Una veloce galoppata attraverso i giubilei: da Bonifacio VIII alla crisi luterana, e poi attraverso la Controriforma e lo spettacolo del Seicento (con la Roma delle meraviglie), fino all'incontro con la modernità.

Sicurezza sul lavoro

Agostino Messinese, Alessandro Michelin, *Test di igiene e sicurezza sul lavoro*, EPC Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 296, lire 35.000.

Una serie di oltre 500 domande per concorsi presso i servizi di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Giuseppe Semeraro, Stefano Mengarelli, *Stima degli oneri della sicurezza nei cantieri*, EPC Libri ed., via dell'Acqua Traversa 187, Roma, pp. 208, con un dischetto, lire 140.000.

Partendo dall'analisi della legislazione il volume fornisce un prezioso di 600 voci (il dischetto permette l'aggiornamento dei prezzi), al fine di consentire il calcolo dei costi della sicurezza nei cantieri edili.

Urbanistica

Emanuela Montin, *Il cambio di destinazione d'uso degli immobili*, Maggioli ed., pp. 160, con un dischetto, lire 35.000.

Sono profonde le diversità tra Regione e Regione a proposito di cambiamento di destinazione d'uso: questo volume affronta appunto anche la legislazione regionale, oltre che quella statale, con un'ampia appendice normativa. C'è anche un formulario.

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Due terzi del canone in tasse Paghiamo noi, la rottamazione dei negozi E qualche piccola associazione vuole il libretto casa...

Gianni Uberti di Mantova scrive al *Corriere della Sera* (25/9): "Perché nessuno specifica che tra le cause della diffusione dell'usura rientra anche la voracità del Fisco? Inoltre 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".

Giacinto Lami di Priverno (Latina) scrive a *Italia Oggi* (30/10): "Ho letto che la Confedilizia ha chiesto di poter detrarre l'Ici dall'Irpef; ma il solito Visco dice di no. Speriamo che provveda il Parlamento in sede di legge Finanziaria a spiegare al ministro che non è giusto pagare le tasse sulle tasse".

Sulla rottamazione dei negozi, questa lettera di Ulderico Ferrero di Casale Monferrato a *La Repubblica* (31/10): "Chi mi ripaga da proprietario di un piccolo negozio, della chiusura dell'esercizio dato in affitto, chiusura favorita dalla rottamazione Bersani? Ha ragione la Confedilizia, quando dice che la rottamazione dei negozi la pagano i proprietari: con le tasse che pagano sui negozi diventati vuoti e che non danno reddito, ma sui quali si paga come se il reddito ci fosse".

Aldo Cannata di Trieste dice la sua sul 41% su *il Giornale* (7/11): "Il governo precedente quello attuale con la L. 449/97 ha concesso a quanti avessero intenzione di fare ristrutturare la propria abitazione, o l'edificio in cui essa si trova, la possibilità di recuperare il 41% della spesa sostenuta e documentata detraendolo dall'Irpef in 5 o in 10 anni. Il che significa che lo Stato su di una spesa lorda, poniamo, di 120.000.000 (100.000.000 di fatturato + 20.000.000 per il 20% di Iva) nell'arco di 5 o 10 anni a venire ci rimetterà ben 49.200.000, pari appunto al 41% dei 120.000.000. Il che, a onor del vero, non pare sia un buon affare. Credo si debba pensare che quella legge sia stata fatta, more solito e come tante altre in precedenza, al prevalente scopo di fare realizzare al governo in carica un buon introito tributario, di cui poter menar vanto, lasciando poi il carico dei debiti ai governi successivi che, in definitiva, dovranno scaricarlo sui contribuenti?".

Casè in vendita, quanta demagogia. È il titolo che *24 Ore* (18/77) pone a questa lettera di Francesco Frisia, di Milano: "Con la vendita "agevolata" della casa degli Enti agli inquilini si ripete il furto ai lavoratori che queste case hanno permesso di costruire con i loro contributi. Si ripete, perché già con gli affitti agevolati anche a chi non ne aveva bisogno si è già largamente rubato, impedendo un equo reddito e la rivalutazione che avrebbe permesso di affrontare meglio il problema del disastro pensionistico. Che il ministro del Lavoro si pronunci a favore delle agevolazioni agli inquilini in contrasto con gli interessi dei lavoratori è sintomatico della demagogia imperante".

Di Iva sul metano si occupa Aldo Flori di Montecatini Terme su *La Nazione* (20/11): "Il Ministero delle Finanze ha precisato quali sono le aliquote Iva relative alle forniture di metano e cioè: per cottura di cibi e per l'acqua calda 10%, per riscaldamento 20%; per uso promiscuo 20%. Così, coloro il cui consumo di gas rientri in quest'ultimo caso, vengono a pagare un'aliquota del 20% anche per i cibi e l'acqua calda. Non è giusto. Senza dover ricorrere al doppio contatore, l'imposta in questione potrebbe essere applicata: nel periodo senza riscaldamento, con l'aliquota del 10%; nell'altro periodo, con l'aliquota del 10% sul presumibile utilizzo del gas per i cibi e l'acqua calda, desunto dalla media dei dati risultanti dalle bollette del periodo suddetto, e con l'aliquota del 20% sul resto del consumo".

Carmelo Salvatori di Roma scrive a *La Repubblica* (23/11): "Ho sentito un dibattito alla radio sul costoso e inutile libretto immobiliare. Il sottosegretario Mattioli si è difeso sostenendo che l'associazione di proprietà Uppi appoggia la richiesta del libretto, mentre la Confedilizia è contraria. Mi chiedo: l'Uppi pensa di difendere davvero noi piccoli proprietari sostenendo una spesa superflua come quella del libretto immobiliare?".

Questa lettera di Renzo Ivaldi di Torino a *il Giornale* (24/11): "Un altro lungo inverno alle porte, ed un'ingiustizia si perpetua! Al Nord purtroppo la vita costa di norma più che al Sud, ma in inverno ancora di più, perché qui bisogna riscaldare per sette lunghi mesi pagando, oltre al gas o gasolio da riscaldamento, anche fior di imposte tanto che per una casetta neanche tanto grande se ne vanno sui cinque milioni all'anno, se bastano. Perché queste imposte? In una recente statistica ho visto che in alcuni Paesi non vi sono imposte sui carburanti da riscaldamento, ed in altri sono molto basse rispetto alle nostre, nonostante un maggior tenore di vita. D'accordo con i sindacati sulla iniquità delle gabbie salariali tra Nord e Sud, ma allora perché io pensionato o professore del Nord devo spendere tra gasolio e imposte il doppio o il triplo del mio collega del Sud? Amerei una risposta dal fisco e anche dal sindacato".

Il direttore della Confedilizia di Piacenza, Virginio Lanzoni, ha scritto al locale quotidiano *Libertà* (24/11) questa lettera: "L'Uppi di Cremona (a Piacenza, non c'è neppure) s'è fatta viva - tramite il suo vicepresidente, geometra Anselmo Gusperti - per far sapere di essere favorevole ad un nuovo adempimento a carico di condomini e proprietari di casa, il "libretto immobiliare". Il geometra Gusperti ha fatto bene a ritornare a scrivere a "Libertà" (l'aveva fatto anche alcuni mesi fa) e, così, a spiegare chiaramente a quale funzione a favore della proprietà edilizia adempie la sua Unione. Ci spieghiamo bene, così, perché essa non sia ancora riuscita a piantare le sue radici nella nostra

LA LETTERA DEL MESE

Affitti, bene

la nuova legge

Fra tante lettere di protesta vorrei per una volta segnalare un fatto positivo capitato a un piccolo proprietario di casa come me, che ha investito i suoi risparmi in quattro appartamenti. Ho potuto rinnovare già due dei contratti scaduti secondo le nuove disposizioni che regolamentano i contratti agevolati e sono rimasto contento nel vedere che, pur con un lieve sacrificio economico rispetto al canone corrente, potrò ottenere una agevolazione fiscale che è all'incirca pari a una mensilità del canone. Soddisfatto io piccolo proprietario per lo sconto fiscale, soddisfatto l'inquilino per dover pagare il livello di mercato. Bene per la nuova legge!

PIERMARIO COLOMBO
(MILANO)

da *24 Ore* 12.11.99

città, abitata da cittadini adusi alla concretezza e ad una valutazione realistica di quel che capita sempre in Italia e capiterà quindi anche coll'agognato "libretto" (un altro pacco di carte che andrà ad arricchire la già ponderosa biblioteca del proprietario di casa - libretto di centrale, di impianto, libretto di ascensore e così via - ed un nuovo costo inutile che si abatterà ancora una volta sui soliti noti (chi s'è fatto una casa ed ha messo i suoi risparmi in edilizia). Stia poi tranquillo, il geometra Gusperti. Sarà accontentato senz'altro. Il "libretto" lo chiedono a gran voce ingegneri, architetti, geometri, periti edili e geologi senza lavoro, entusiasti di poter finalmente svolgere - a carico di altri - un lavoro "socialmente utile" (come si chiamano in Italia i lavori inutili). Il Governo, dal canto suo, sarà ben felice di accontentare tutti coloro che rivendicano (beninteso, per il bene degli altri, esclusivamente degli altri e dei proprietari in specie) questo libretto: dietro l'angolo, il ministro Visco già si stropiccia le mani perché, prima o dopo, ogni carta - da noi - giustifica sempre una tassa, una sanzione o un accertamento fiscale".

La *Nazione* del 25/11 ospita questa lettera di Carlo Gresleri di Bologna: "Ho molto apprezzato l'articolo sull'imposta di successione di Antonio Martino per la circostanziata dimostrazione dei danni che tale imposizione provoca alle piccole attività produttive. Voglio sottolineare quanto tale tassa, oltre che onerosa, sia ingiusta per le famiglie. I risparmi che rimangono ai famigliari sono sempre frutto e merito di tutti i componenti della famiglia. Ritengo immorale applicare tangenti a quanto è stato risparmiato nell'ambito della famiglia".

Ancora sulle tasse la lettera di Mary Giacomini di Mestre (VE) a *La Stampa* (25/11): "Ho letto sui quotidiani 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. Perché non anche tra fratelli e sorelle, nei casi di documentabile particolare gravità? Io sono una maestra di scuola elementare pensionata, ho 74 anni e con a carico una sorella convivente di 66 anni, nubile, nullatenente, invalida al 70% perché affetta, 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%".

Concludiamo con un'altra lettera sul libretto immobiliare. Da Torino, Luigi De Santis scrive a *Italia Oggi* (30/11): "Mi chiedo come si possa pretendere di risolvere il problema della sicurezza degli edifici attraverso il fascicolo casa. Secondo me il fascicolo casa serve solo alla personale sicurezza del portafogli di tecnici alla ricerca disperata di un lavoro qualsiasi. Sarà l'ennesimo esborso per carta e timbri ai danni del cittadino, in questo caso del proprietario di casa".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

**PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE**

Cessione di crediti al condominio

I contributi condominiali dovuti dai conduttori sono sempre quelli previsti dall'art. 9 della legge 392/78, che la nuova legge sulle locazioni 431/98 non ha abrogato. Per effetto di tale norma, anche in caso di mancata pattuizione, gli oneri condominiali corrispondenti al funzionamento dei servizi, al portierato (nella misura del 90%), allo spurgo dei pozzi neri e così via fanno carico agli inquilini. Ma a tale loro obbligazione corrisponde, quale creditore, il rispettivo locatore e non l'amministratore del condominio, anche se i servizi condominiali sono forniti direttamente ai residenti nelle abitazioni (e quindi agli inquilini) e solo indirettamente ai proprietari.

Il credito del locatore per contributi condominiali potrebbe certamente essere oggetto di cessione a favore del condominio rappresentato dall'amministratore (art. 1260 cod. civ.), e questo senza necessità che l'inquilino sia d'accordo. Ma a tale proposito sono necessarie alcune osservazioni. In primo luogo la cessione del credito è un contratto che presuppone un accordo, in questo caso tra proprietario-locatore ed il condominio rappresentato dall'amministratore. Tuttavia si può fondatamente dubitare che l'assemblea condominiale, le cui competenze sono limitate all'amministrazione ed alla gestione dei beni e dei servizi condominiali, possa accettare la cessione dei crediti di tutti i condomini locatori in favore del condominio. Dunque sarebbe necessario che tutti i proprietari locatori - singolarmente e non mediante deliberazione dell'assemblea, la quale oltretutto a maggioranza dei presenti non potrebbe in questa particolare materia vincolare i contrari e gli assenti - provvedessero a cedere i loro crediti al condominio.

In secondo luogo, per quanto la legge espressamente non lo preveda, non si vede come i proprietari locatori, effettuata la cessione, potrebbero disinteressarsi dell'effettivo pagamento delle quote condominiali da parte dell'amministrazione. Quindi appare indispensabile che, nonostante la cessione, i proprietari cedenti restino responsabili e garanti del pagamento da parte dei loro conduttori, dovendo quindi provvedervi in caso che questi restino morosi.

Infine, in caso di morosità nei contributi condominiali, possono sorgere problemi non indifferenti, considerato che il condominio non assume comunque la veste di locatore e quindi non potrebbe provvedere ad instaurare un procedimento di sfratto, mentre tale possibilità sarebbe pur sempre limitata ai locatori, i quali però potrebbero non avervi interesse.



CONSIGLIO DI STATO

Enti locali

Comune - Contratto di locazione - Disciplina civilistica - Applicazione - Fattispecie

La deliberazione con la quale il Comune decida di affidare ad un legale di fiducia l'incarico di porre fine ad un rapporto locatizio tra esso proprietario ed un soggetto privato, «promuovendo le necessarie ed opportune iniziative», al fine di destinare i locali da liberare alla sistemazione delle famiglie sfrattate, è atto col quale il Comune, al di là delle ragioni di pubblico interesse enunciate nel testo, esprime una volontà che presuppone essenzialmente la qualità di proprietario e di locatore e che va univocamente ricondotta alle facoltà privatistiche che in tali qualità consistono. Pertanto, laddove il tipo di contestazione rivolta dal privato alla delibera comunale si muova sul piano civilistico di una azione di accertamento negativo del potere del Comune di risolvere anticipatamente il contratto di locazione, e le motivazioni di pubblico interesse addotte dall'Amministrazione vengano poste come «scopo ulteriore» dell'interazione di disdetta, non è configurabile la *causa petendi* di una domanda ammissibile di fronte al giudice amministrativo.

Sezione V - Decisione 30 ottobre 1995 n. 1505 - Pres. Ancora; Rel. Barra Caracciolo

MILANO

Graffiti e affissioni

Tallonato dall'azione della locale Confedilizia, il vicesindaco di Milano Riccardo De Corato ha dichiarato che «l'Amministrazione sta ultimando il contratto da sottoporre ai privati che prevede costi controllati per chi desidera pulire le facciate dei propri palazzi». In tutte le portinerie, ha aggiunto De Corato, verranno distribuiti volantini con le informazioni necessarie e l'indicazione di un numero verde al quale fare riferimento.

Intanto, il portavoce del sindacato di base dei Vigili Urbani, Antonio Barbato, ha dichiarato: «Le affissioni abusive erano un argomento tabù: chiunque si avvicinava veniva trasferito». In merito, una denuncia è stata inoltrata alla Procura.

Locazione con patto di futuro acquisto

Né il contratto cosiddetto libero né il contratto agevolato introdotti dalla l. 431/98 prevedono la possibilità di inserire un obbligo di acquisto da parte del conduttore; tuttavia tale pattuizione non è esclusa espressamente. Bisogna considerare che le norme che ora regolano le locazioni abitative sono certamente inderogabili quanto alla determinazione della durata minima dei rapporti, e quindi l'obbligo in tale senso da parte del conduttore di provvedere all'acquisto dell'immobile con l'effetto della cessazione del rapporto di locazione può essere pattuito come efficace esclusivamente al termine del secondo periodo contrattuale per ognuno dei due tipi di contratto, e quindi alla scadenza dell'ottavo anno per il primo tipo, ed alla scadenza del quinto anno per il tipo agevolato.

Tuttavia, poiché le disposizioni sulla durata minima dei rapporti locativi non si applicano alle locazioni di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39, nonché agli immobili delle categorie catastali A/1 (appartamenti di pregio), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi di pregio artistico o storico), per tali immobili un impegno di tale genere da parte del conduttore potrebbe essere assunto senza limiti, e quindi con effetti anche prima della scadenza del contratto. Ovviamente è necessario che il contenuto del contratto coordini gli effetti dei diversi obblighi e diritti che le parti assumono reciprocamente e che rendono il contratto atipico, in quanto risultante dalla commistione di elementi della locazione e di elementi del contratto preliminare di compravendita.



da *il Giornale* 6.12.99 (rubrica settimanale del Presidente confederale)

Riforma dei Ministeri: nascono le "Agenzie"

Innovazioni totali nell'organizzazione del Governo, a seguito del d.lgs. 30.7.'99 n. 300. A partire dalla prossima legislatura (dal 2001, salvo elezioni anticipate) funzioni e compiti del Ministero dei Lavori pubblici saranno divisi fra i nuovi dicasteri dell'Ambiente e Tutela del territorio, e delle Infrastrutture e Trasporti.

Il Ministero delle Finanze affiderà la gestione di proprie funzioni alle istituende quattro Agenzie fiscali: Entrate, Dogane, Territorio, Demanio. Ciascuna Agenzia ha personalità di diritto pubblico, è sottoposta all'alta vigilanza del ministro ed ha al vertice un direttore, che presiede il Comitato direttivo composto al massimo di sei membri (nell'Agenzia del Territorio vi sono in più due componenti designati dalla Conferenza Stato-Città). Direttori e Comitati direttivi sono da nominarsi entro il 14.3.2000.

All'Agenzia del Territorio compete svolgere i servizi relativi al catasto, ai servizi geotopocartografici e alle conservatorie dei registri immobiliari, «con il compito di costruire l'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale sviluppando, anche al fine della semplificazione dei rapporti con gli utenti, l'integrazione fra i sistemi informativi attinenti alla funzione fiscale ed alle trascrizioni ed iscrizioni in materia di diritti sugli immobili». L'Agenzia gestisce l'Osservatorio sul mercato immobiliare.

All'Agenzia del Demanio spetta l'amministrazione degli immobili dello Stato.

RIFORMA URBANISTICA

Alla Camera audizione della Confedilizia

Nell'ambito delle audizioni indette dalla Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici della Camera in vista della discussione della legge di riforma urbanistica, è stata ascoltata, in rappresentanza della proprietà edilizia, la Confedilizia. La delegazione era composta dal vicepresidente Guarnieri, dal responsabile del Coordinamento urbanistico Scripelliti e dall'assistente del Presidente confederale, Bianco. La presidente della Commissione, on. Lorenzetti (Ds), ha avuto parole di vivo apprezzamento per il contributo sempre dato dalla Confedilizia sui più importanti temi trattati dalla Commissione stessa.

La delegazione della Confedilizia ha illustrato un documento frutto del lavoro svolto nel Coordinamento urbanistico, documento che è stato acquisito agli atti della Commissione.

CURIOSITÀ

Diritto di voto: sì all'extracomunitario no al proprietario

«Perché mai individui che pagano tasse e contributi non dovrebbero dire la loro sull'erogazione di servizi che concorrono a mantenere per tutti?»

Così ha dichiarato Livia Turco, ministra per la Solidarietà sociale (Pds), a proposito dei cittadini di Paesi extracomunitari (*L'Espresso*, 25.9.'97).

Come mai, allora - diciamo noi - i proprietari di casa che pagano l'Ici, normalmente con aliquota più elevata dell'ordinaria, per unità immobiliari in un Comune ove non hanno la residenza, non hanno diritto al voto amministrativo in quel Comune? Eppure anche loro - e, ci sia consentito, un po' più degli extracomunitari residenti in Italia - «pagano tasse e contributi» per «servizi che concorrono a mantenere per tutti». Eppure a danno loro i Comuni, proprio perché non residenti e quindi non votanti, si accaniscono a far lievitare l'Ici, sicuri di restarne impuniti. Eppure sono soprattutto loro a fornire ai Comuni le risorse per i servizi che tornano a beneficio essenzialmente di coloro che invece non pagano.

Dunque, onorevole Turco: il voto amministrativo, perché per gli extracomunitari sì e per i proprietari di casa no?

Successioni: il Governo esca allo scoperto

Parlando a Bologna a un convegno della Confedilizia, il Presidente confederale ha dichiarato:

“Il Governo sta svolgendo uno strano balletto alla Commissione Finanze della Camera, a proposito dell'imposta di successione. Ha dapprima voluto, nell'aula di Montecitorio, la bocciatura del progetto di legge Berlusconi di abolizione totale della stessa; ma ora non si decide ancora a dire quale sia la sua proposta alternativa, pur essendosi impegnato - al momento della discussione del progetto del Polo - ad avanzarla.

Da parte nostra rileviamo che il permanere dei medesimi scaglioni per più anni ha causato e sta causando un lucro cessante da parte dello Stato, che ogni anno vede sempre più erodere il livello reale dello scaglione esente, mentre resta intatto quello nominale, e consente quindi allo Stato stesso introiti maggiori su una platea più ampia di soggetti.

L'Ufficio Studi della Confedilizia ha elaborato tavole di raffronto dalle quali emerge che, se oggi fosse in vigore l'esenzione in vigore nel 1975 (legge 576/'75), quando non pagava l'imposta di successione l'asse ereditario inferiore a 120 milioni di lire, la quota esente dovrebbe ammontare a 905 milioni. Se invece si volesse almeno rivalutare in lire 1998 lo scaglione minimo oggi esente (250 milioni: legge 413/'91) bisognerebbe salire a 308 milioni. Questo, solo per ritornare allo status quo ante, senza considerare alcun miglioramento nei confronti dei contribuenti. Si tratterebbe cioè, portando a 905 milioni il limite di esenzione dall'imposta, non già di fare un regalo al contribuente, ma di rimetterlo nella situazione che nel 1975 era considerata

equa. Il Fisco però ama giocare sulla scarsa memoria dei contribuenti e potrebbe far apparire come munificenza elargizione odierna un semplice aggiustamento dell'effetto inflazione.

Il problema non è quindi sem-

plimente quello di adeguare lo scaglione inferiore esente: il problema è di rivedere tutti gli scaglioni, per riportare l'imposta di successione ai livelli che aveva in precedenza e che sono stati erosi dall'inflazione”.

COME L'INFLAZIONE HA AGGRAVATO L'IMPOSTA DI SUCCESSIONE

Valori imponibili 1975	Valori imponibili rivalutati al 1998
Fino a 120 milioni (esenzione)	fino a 905.148.000 (esenzione)
oltre 120 milioni fino a 200 milioni (3%)	oltre 905.148.000 fino a 1.508.580.000
oltre 200 milioni fino a 400 milioni (7%)	oltre 1.508.580.000 fino a 3.017.160.000
oltre 400 milioni fino a 800 milioni (10%)	oltre 3.017.160.000 fino a 6.034.320.000
oltre 800 milioni fino a 1.500 milioni (15%)	oltre 6.034.320.000 fino a 11.314.350.000
oltre 1.500 milioni fino a 3 miliardi (22%)	oltre 11.314.350.000 fino a 22.628.700.000
oltre 3 miliardi (27%)	oltre 22.628.700.000

Confedilizia - Ufficio Studi

COME L'INFLAZIONE HA AGGRAVATO L'IMPOSTA DI SUCCESSIONE

Valori imponibili 1992	Valori imponibili rivalutati al 1998
Fino a 250 milioni (esenzione)	fino a 308.350.000 (esenzione)
oltre 250 milioni fino a 350 milioni (3%)	oltre 308.350.000 fino a 431.690.000
oltre 350 milioni fino a 500 milioni (7%)	oltre 431.690.000 fino a 616.700.000
oltre 500 milioni fino a 800 milioni (10%)	oltre 616.700.000 fino a 986.720.000
oltre 800 milioni fino a 1.500 milioni (15%)	oltre 986.720.000 fino a 1.850.100.000
oltre 1.500 milioni fino a 3 miliardi (22%)	oltre 1.850.100.000 fino a 3.700.200.000
oltre 3 miliardi (27%)	oltre 3.700.200.000

Confedilizia - Ufficio Studi

Sublocazione: quando è vietata (è un pasticcio combinato dalle piccole...)

Quale regola per la sublocazione di un immobile locato secondo il canale agevolato previsto dalla L. 431/'98?

Nel protocollo d'intesa raggiunto dalla Confedilizia con Sunia-Sicet-Uniat in vista della convenzione nazionale prevista dalla legge Zagatti era inserita la seguente clausola: “Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore)/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto”. Com'è noto, il testo del protocollo divenne convenzione nazionale, con l'eccezione appunto della suddetta clausola (cfr. *Cn mar.* '99). Si trattò di una pretesa conquista delle piccole associazioni della proprietà, che non si accorsero che così facendo toglievano in pratica al proprietario la possibilità di vietare di sublocare l'unità immobiliare anche parzialmente.

Oggi, così, è in vigore il solo art. 2 della legge sull'equo canone (non soppresso dalla L. 431/'98), richiamata in tutti i contratti tipo diffusi dalla nostra Organizzazione. In virtù di tale disposizione, permane per il conduttore il divieto di sublocare totalmente l'immobile, ma non di sublocarlo parzialmente. Introdurre quest'ultimo divieto ove la possibilità relativa non sia prevista nel contratto tipo allegato all'Accordo territoriale costituisce un elemento di dubbia validità, posto che deve ritenersi probabile che esso vari il sinallagma contrattuale di cui al contratto tipo predetto (e quello della non variabilità del sinallagma contrattuale appare sempre più il vero limite che i contratti individuali incontrano rispetto al testo del contratto tipo).

GABETTI

Sul mercato 200.000 mld di patrimoni fanno gola a stranieri

L'arrivo sul mercato dei grandi patrimoni immobiliari italiani, con un valore stimato tra i 150.000 e i 200.000 miliardi, fa gola agli investitori stranieri, ma rappresenta un'opportunità anche per i risparmiatori in tempi di instabilità delle borse e di bassi tassi d'interesse. Lo sostiene il gruppo Gabetti nella relazione sull'andamento del mercato immobiliare nel '98, chiuso con una conferma della ripresa e la prospettiva di un promettente nuovo anno.

“Il mercato italiano è interessato da un fenomeno nuovo - si legge nella nota - rappresentato dai grandi patrimoni immobiliari che saranno assorbiti nei prossimi anni attraverso processi di spin-off, operazioni di securitization, fondi immobiliari, fondi pensioni e investitori istituzionali”. Per l'amministratore delegato Elio Gabetti, “il fenomeno più interessante” è l'afflusso di liquidità proveniente dall'estero con gli investitori “particolarmente interessati ai grandi patrimoni”.

I risparmiatori torneranno al mattone anche grazie “alla volatilità dei mercati azionari, al livello dei tassi d'interesse e al possibile effetto positivo della riforma degli affitti”. Il mercato residenziale è cresciuto nelle zone di pregio (+23%) e centrali (+21%), a discapito delle periferie (-11%). Nel settore affari sono aumentate le locazioni, con un ritorno della domanda di zone centrali per gli uffici.

NOMISMA

Mercato in crescita, il declino è finito

Un '99 di svolta positiva per il mercato immobiliare italiano, che riprende slancio con prezzi in crescita e investimenti in espansione, confermando l'inversione di tendenza cominciata nel '97. Come ha spiegato Gualtiero Tamburini di Nomisma, che ha presentato il rapporto dell'osservatorio immobiliare di fine anno, la crescita è avvenuta all'insegna della qualità. Infatti, più che nuove abitazioni, riguarda case, uffici e negozi sottoposti a lavori di ristrutturazione.

Passa questo notiziario ad un amico

Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA

L'UNIONE, FA LA FORZA

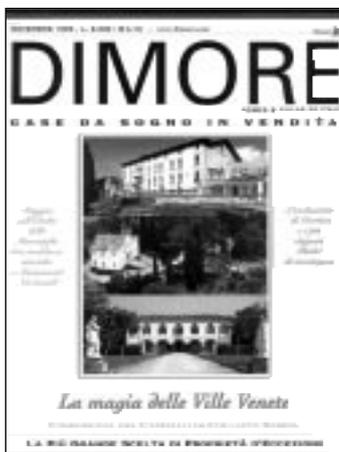
AMENITÀ

Dati sfratti

Il *Corriere della Sera* chiede a Confedilizia i dati sulle istanze di rinvio degli sfratti. Pronta risposta, ma c'è un incaglio per Palermo. Noi diciamo che le istanze sono circa 140. Il *Corriere* pubblica però che per il Sictet sono 1500 circa. Richiediamo, allora, una certificazione alla competente Cancelleria: sono 134.

Il Sictet non s'è ancora accorto che sono cambiati i tempi in cui i dati sugli sfratti si potevano impunemente sparare...

PUBBLICAZIONI



Fini istituzionali - Regione Molise. Il capitolo 06500 del bilancio di previsione della Regione Molise, per l'anno 1997, stanziava 1.083.407.691 lire per «spese e contributi per convegni, indagini conoscitive, studi, ricerche e altre attività, per fini istituzionali».

Raffaele Costa

Imposta Comunale sugli Immobili - anno 1998

Totali per provincia

Provincia	N° comuni	N° abitanti	Base imponibile totale*	Gettito totale presunto*	Margine disponibile totale*	% incidenza totale
AGRIGENTO	43	476.158	12.013.955,9	42.483,2	29.971,3	70,55
ALESSANDRIA	190	438.245	27.889.660,6	126.319,1	48.491,7	38,39
ANCONA	49	437.263	26.748.527,8	129.407,5	37.275,6	28,80
AOSTA	74	115.938	13.891.862,0	53.229,4	39.194,2	73,63
AREZZO	39	314.564	16.752.523,7	85.474,5	17.645,1	20,64
ASCOLI PICENO	73	360.482	17.277.522,4	85.678,2	21.823,9	25,47
ASTI	120	207.896	9.028.525,0	42.412,6	12.731,0	30,02
AVELLINO	119	438.812	13.212.736,0	57.188,8	22.764,0	39,80
BARI	48	1.530.170	80.148.460,5	333.749,1	169.194,2	50,70
BELLUNO	69	212.085	14.493.914,9	69.133,1	22.046,8	31,89
BENEVENTO	78	293.026	8.071.591,7	37.490,9	11.367,9	30,32
BERGAMO	244	910.684	58.886.124,1	275.746,3	94.672,5	34,33
BIELLA	83	191.291	13.503.223,6	63.844,0	22.121,3	34,65
BOLOGNA	60	906.856	91.894.898,6	499.281,7	96.854,8	19,40
BOLZANO	116	440.508	33.813.409,8	122.698,3	95.114,5	77,52
BRESCIA	206	1.044.544	61.861.946,0	307.206,3	100.107,9	32,59
BRINDISI	20	411.314	17.183.787,3	80.269,8	26.468,8	32,97
CAGLIARI	109	763.382	33.749.519,7	129.054,4	76.966,9	59,64
CALTANISSETTA	22	278.275	8.085.395,6	30.953,9	17.725,2	57,26
CAMPOBASSO	84	238.958	10.716.602,6	47.593,4	19.365,7	40,69
CASERTA	104	815.815	26.393.536,8	129.589,3	34.178,4	26,37
CATANIA	58	1.035.665	38.544.595,4	173.205,4	67.380,5	38,90
CATANZARO	80	382.565	9.441.039,5	42.732,0	12.680,2	29,67
CHIETI	104	381.830	18.550.212,3	85.169,9	30.624,0	35,96
COMO	163	523.231	43.078.860,0	193.058,5	83.781,9	43,40
COSENZA	155	750.896	22.235.607,8	106.859,6	28.285,7	26,47
CREMONA	115	327.970	18.813.080,5	85.047,9	32.835,6	38,61
CROTONE	27	180.409	3.345.756,5	15.069,3	4.632,1	30,74
CUNEO	250	547.234	30.249.836,2	147.450,9	44.990,6	30,51
ENNA	20	186.182	4.062.332,5	15.525,6	8.670,4	55,85
FERRARA	26	360.763	26.711.593,5	142.066,1	28.237,2	19,88
FIRENZE	44	967.437	79.585.156,4	432.781,3	73.191,7	16,91
FOGGIA	64	696.848	28.335.735,8	126.994,9	48.199,9	37,95
FORLÌ	30	348.647	24.968.789,6	131.679,7	27.272,8	20,71
FROSINONE	91	479.559	18.044.330,2	80.294,3	28.107,9	35,01
GENOVA	67	950.849	92.389.533,8	456.061,2	125.949,4	27,62
GORIZIA	25	138.119	8.965.174,6	45.127,4	10.144,9	22,48
GROSSETO	28	216.015	16.706.040,9	83.787,8	19.728,8	23,55
IMPERIA	67	213.587	18.164.712,9	99.416,4	18.133,0	18,24
ISERNIA	52	91.942	3.942.434,9	17.937,6	6.355,3	35,43
L'AQUILA	108	297.838	16.776.946,0	80.092,8	24.566,8	30,67
LA SPEZIA	32	227.199	17.320.848,0	91.865,8	18.307,4	19,93
LATINA	33	476.282	25.944.773,4	132.941,7	29.734,5	22,37
LECCE	97	803.977	29.514.852,0	127.597,5	51.523,4	40,38
LECCO	90	295.948	24.368.551,3	111.937,7	43.979,8	39,29
LIVORNO	20	336.626	29.706.887,8	154.790,0	35.156,8	22,71
LODI	61	184.025	10.884.073,0	51.077,0	16.924,5	33,14
LUCCA	35	377.101	27.412.388,2	138.104,9	37.284,0	27,00
MACERATA	57	295.481	16.104.262,4	78.110,5	21.769,5	27,87
MANTOVA	70	369.630	20.793.034,5	104.725,0	27.346,7	26,11
MASSA CARRARA	17	200.312	12.737.036,2	63.683,6	16.716,0	26,25
MATERA	31	208.985	7.124.619,2	33.849,5	9.189,4	27,15
MESSINA	108	647.689	21.651.229,3	96.221,5	36.198,0	37,62
MILANO	188	3.738.685	322.619.953,7	1.540.219,3	565.821,0	36,74
MODENA	47	604.680	50.716.607,5	248.071,5	79.538,7	32,06
NAPOLI	92	3.016.026	119.681.692,7	626.257,8	131.072,5	20,93
NOVARA	88	334.614	22.749.501,4	98.352,0	43.641,6	44,37
NUORO	100	272.992	9.225.761,5	35.668,0	20.717,6	58,08
ORISTANO	78	156.970	5.437.549,6	18.645,1	13.220,0	70,90
PADOVA	104	820.318	62.942.197,3	297.950,2	105.106,0	35,28
PALERMO	82	1.224.778	41.400.652,6	171.750,6	82.071,2	47,79
PARMA	47	391.330	30.861.451,3	151.087,1	51.943,8	34,38
PAVIA	190	490.898	26.112.138,7	127.863,9	35.027,5	27,39
PERUGIA	59	588.781	32.770.344,5	166.940,5	33.910,1	20,31
PESARO	67	335.979	17.619.084,5	85.600,3	23.421,0	27,36
PESCARA	46	289.534	16.367.026,9	66.690,4	35.392,2	53,07

Regolamento condominiale e multa Cento lire, e non più di cento lire

L'art. 70 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede che, per le infrazioni al regolamento di condominio, "può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento" (da devolversi al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie). Il Codice è del '42, e più di cinquant'anni fa cento lire erano una bella sommetta. Ma oggi? Sono una cosa ridicola. Ecco, allora, che in molti condomini si è pensato di aggiornare la cifra: e si sono stabilite a titolo di sanzione (a titolo di "multa", si dice - sia pure impropriamente - nella parlata corrente) le somme più varie. Certo, tutte ben più alte di quella del Codice.

A questo aggiornamento (di tutto buonsenso, peraltro) ha comunque posto l'alt la Cassazione (sentenza n. 948/95). Per la Cassazione, cento lire sono e cento lire devono restare, secondo una letterale lettura della norma in questione.

"In tema di condominio - hanno detto i supremi giudici - poiché l'art. 70 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento, sono nulle - in quanto *contra legem* - le eventuali disposizioni del regolamento di condominio che dovessero prevedere sanzioni di importo maggiore".

Cento e non più di cento, insomma. Naturalmente, a meno che "multe" superiori non vengano stabilite con regolamenti di natura contrattuale.

PIACENZA	48	267.633	18.323.747,3	84.047,9	35.535,3	42,28
PISA	39	385.285	29.323.018,0	134.407,4	52.306,4	38,92
PISTOIA	22	264.622	14.795.663,3	78.826,9	14.041,6	17,81
PORDENONE	51	275.267	20.432.761,8	81.072,7	47.395,3	58,46
POTENZA	100	401.543	10.503.690,6	46.530,4	16.216,5	34,85
PRATO	7	217.244	17.311.516,8	73.248,5	37.449,7	51,13
RAGUSA	12	289.733	11.190.519,8	44.805,5	23.674,9	52,84
RAVENNA	18	350.454	29.865.961,2	156.307,1	35.743,0	22,87
REGGIO CALABRIA	97	576.693	13.601.631,6	62.998,3	20.240,2	32,13
REGGIO EMILIA	45	420.431	30.311.722,8	157.488,3	40.090,0	25,46
RIETI	73	144.942	5.800.092,0	28.216,5	7.195,8	25,50
RIMINI	20	258.718	24.325.412,0	138.334,4	19.870,7	14,36
ROMA	120	3.761.067	380.071.717,3	2.082.196,8	397.907,2	19,11
ROVIGO	50	248.004	13.050.333,4	68.749,6	12.970,7	18,87
SALERNO	158	1.066.601	37.744.548,6	182.240,8	49.193,3	26,99
SASSARI	90	454.904	26.737.844,3	122.643,3	46.482,2	37,90
SAVONA	69	284.647	30.230.871,3	151.431,2	44.372,9	29,30
SIENA	36	250.740	19.972.180,8	97.411,2	29.822,9	30,62
SIRACUSA	21	402.014	19.319.624,1	80.247,1	41.915,2	52,23
SONDRIO	78	175.496	10.577.219,4	48.550,1	17.778,3	36,62
TARANTO	29	574.487	26.842.987,8	122.586,8	42.891,8	34,99
TERAMO	47	279.852	13.774.627,9	65.869,1	20.505,0	31,13
TERNI	33	223.050	10.051.321,5	45.948,5	14.748,6	32,10
TORINO	315	2.236.765	174.813.526,6	886.003,7	218.019,1	24,61
TRAPANI	24	426.710	17.056.011,2	67.341,9	37.216,6	55,27
TRENTO	223	450.891	34.342.091,9	138.048,7	80.944,4	58,63
TREVISO	95	744.038	42.802.500,8	200.366,1	82.118,4	40,98
TRIESTE	6	261.825	20.881.928,4	82.213,2	48.920,1	59,50
UDINE	137	522.455	33.747.289,5	139.914,5	69.279,8	49,52
VARESE	141	797.039	46.680.440,5	214.383,4	77.128,2	35,98
VENEZIA	43	820.052	52.891.371,6	267.302,3	65.176,6	24,38
VERBANO C. O.	77	162.215	9.870.139,4	47.605,7	14.592,5	30,65
VERCELLI	86	183.869	12.947.340,4	58.623,4	24.339,6	41,52
VERONA	98	788.343	55.178.783,0	267.196,0	85.097,7	31,85
VIBO VALENTIA	50	179.640	3.259.533,8	13.950,4	5.432,2	38,94
VICENZA	121	747.957	51.242.257,9	232.190,0	92.470,7	39,83
VITERBO	60	278.521	17.430.915,3	77.996,6	30.990,8	39,73
TOT. NAZIONALE	8.102	56.766.439	3.507.899.155,2	16.976.457,9	5.304.937,3	31,25

* Dati in milioni di lire

da: ANCI CNC - Federalismo fiscale e squilibri impositivi

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

* Nuova serie - Anno 9 - Numero 289 (contattaOgg7)248 - L. 1.700 (euro 0,88) - Spedizioni in a.p. n. 492, art. 2, comma 20/B - legge 662/96 - Filiale di Milano - Venerdì 3 Dicembre 1999

Cifre alla mano Confedilizia dimostra l'inasprimento della tassazione Dissanguata la casa

Nonostante gli sgravi previsti dalla Finanziaria, l'anno prossimo la pressione fiscale aumenterà di un altro 1,8%

Il punto

A Seattle si è fatto nascere il fronte protezionista
di GIUSEPPE PENNERI
Robert J. Sammons, da non confondersi con il Premio Nobel

Fare la guerra ai professionisti è una catastrofe per il paese
di GIANNI BOEDI presidente Cag
Il reddito cala: in chi conta

di MARCO GARAVINI
La pressione fiscale sugli immobili è cresciuta di oltre dieci volte negli ultimi 18 anni e nel 2000 è attesa un'altra rincorsa del 71,9% che annullerà l'effetto delle agevolazioni previste nella nuova Finanziaria. Secondo i dati forniti ieri da Confedilizia, il provento sugli immobili è lievitato del 1.997% passando da 3.141 miliardi di lire nel 1980 a 99.890 miliardi nel 1998. Una tendenza favorita dall'applicazione di numerosi tributi: Imp. Reg. e Imp. Iva, Imposta, imposte di successione e di registro.

ENTILLOCALI

La compensazione del credito per riacquisto "prima casa"

A proposito del credito di imposta per il riacquisto della "prima casa", con circolare 189 del 21.9.'99 il Ministero delle Finanze ha ufficializzato un orientamento espresso nel corso di un Forum de *Il Sole* (riferito in *Cn* sett. '99), affermando che se il contribuente compensa solo parzialmente il credito con l'imposta risultante a debito dalla dichiarazione, deve indicare nel rigo RN13 del modello Unico solo la parte che utilizza in diminuzione in quella circostanza, mentre la parte rimanente potrà continuare ad essere utilizzata nei versamenti successivi, fino alla completa estinzione del credito.

Il quotidiano *Italia Oggi* ha pubblicato in prima pagina la notizia dei dati diffusi dalla Confedilizia sulla fiscalità immobiliare.

La denuncia della Confedilizia ha avuto grande risalto su tutti i mass media. Se ne sono occupati, in particolare, il TG1 Economia, il TG3 ed il GR1

Energia: in Italia la tassazione più alta

In Italia il livello di tassazione sull'energia è in media tra i più alti, comparato con la maggioranza dei paesi aderenti all'Associazione internazionale dell'Energia (Aie), in particolare per i consumi domestici. È quanto evidenzia il rapporto dell'Aie sull'Italia presentato a Roma dal direttore esecutivo Robert Priddle, che richiama l'esigenza di una maggiore armonizzazione fiscale per disboscare "la giungla delle aliquote".

Di conseguenza, rileva il rapporto, i prezzi dell'energia sono più alti rispetto a quelli degli altri paesi Aie.

Le accise sul gasolio da autotrazione (747 lire al litro nel 1998) sono più basse delle tasse sulla benzina senza piombo (1.022 lire/litro). Esiste, inoltre, un ulteriore ribasso per il gasolio per usi agricoli. Le stesse accise e l'Iva al 18% sono applicabili al gasolio da autotrazione e sull'olio combustibile per uso domestico e per l'industria. Non esistono tasse sul carbone e il suo utilizzo è favorito da un'Iva al 9%.

Le accise sul gas naturale differiscono a seconda dei settori. Nel settore domestico, la tassazione differisce anche secondo gli usi: è più alta per cucina e per l'acqua calda, è più bassa per il riscaldamento. Fino al 1994 le tasse sui consumi domestici di gas differivano anche tra Sud e Nord del paese. Dal 1991, inoltre, è stata applicata un'ulteriore imposta regionale che varia tra le 10 e le 60 lire per metro cubo. L'Iva è al 20% ma si riduce al 10% per gli usi industriali, per cucina e per l'acqua calda.

Le tasse sull'elettricità dipendono dall'ammontare dei consumi e l'Iva è al 10%.

Esperimento a Ravenna: teatro e case si riscaldano col biodiesel

Il teatro Dante Alighieri di Ravenna sarà riscaldato con il biodiesel. E assieme al teatro utilizzeranno il nuovo combustibile vegetale anche un istituto tecnico e un intero complesso di edifici dell'Istituto autonomo case popolari. È quanto prevede un protocollo d'intesa tra l'amministrazione comunale e provinciale e la Novaol, società del gruppo Eridania specializzata nello sviluppo degli impieghi non alimentari degli olii vegetali. La sperimentazione che sarà attuata a Ravenna per un anno interesserà anche una ventina di automezzi dell'Azienda municipalizzata per l'energia e l'ambiente, che utilizzeranno il biodiesel come carburante. In Italia l'impiego del biodiesel è ancora scarso. Lo scorso anno Novaol ne ha prodotto, nel proprio stabilimento di Livorno (che si affianca agli altri in Francia e Austria) circa 50mila tonnellate, quantità che intende raddoppiare. Sono state in gran parte destinate a combustibile per riscaldamento.

I maggiori oneri sul biodiesel derivano in particolare dai costi della logistica per il trasporto.

TUTTOCONDOMINIO

Condominio: indennità di sopraelevazione

L'indennità a carico di chi sopraeleva trova la sua ragione giustificativa nell'utilizzazione della colonna d'aria, corrispondente alla proiezione in altezza, e cioè in senso verticale, del suolo su cui è costruito l'edificio, nonché del godimento delle parti e dei servizi comuni, ed ha il suo presupposto giuridico nella comunione dell'aria costituente la base dello stabile, il cui valore, riportato pro quota fra i condomini, è ricompreso in quella di ciascun piano o porzione di piano (Cass. 7 dicembre 1974, n. 4093).

La determinazione dell'indennità prevista dal quarto comma dell'art. 1127 c.c., nel caso di sopraelevazione di un solo piano, deve essere effettuata assumendo come elemento base del calcolo il valore del suolo sul quale insiste l'edificio o la parte di esso che viene sopraelevata, dividendo, poi, il relativo importo per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione, e detraendo, infine, dal quoziente così ottenuto, la quota che spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione; nel caso di sopraelevazione di più piani, invece, il quoziente ottenuto dividendo il valore del suolo, per il numero complessivo dei piani preesistenti e di quelli di nuova costruzione dovrà essere moltiplicato per il numero di questi ultimi, e l'ammontare dell'indennità sarà rappresentata dal prodotto così ottenuto, diminuito della quota che, tenendo conto del precedente stato di fatto e di diritto, spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione; in tale ultimo caso, deve respingersi come errato il diverso criterio secondo il quale l'indennità andrebbe considerata piano per piano, iniziando dal primo e calcolando il nuovo piano sovrastante come se si trattasse di un piano già costruito (Cass. 26 marzo 1976, n. 1084; v., altresì Cass. 9032/87 e Cass. 5 aprile 1977, n. 1300).

È da ritenere inoltre che, poiché l'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1227 c.c. non costituisce risarcimento del danno, per la decorrenza dei relativi interessi occorre la costituzione in mora, a norma dell'art. 1282 c.c. (Cass. 16 ottobre 1990, n. 10098).

Tale indennità, poi, deve ritenersi dovuta agli altri condomini non solo per l'ipotesi della sopraelevazione del lastrico solare di un edificio in condominio, ma anche nel caso di sopraelevazione di una terrazza a livello eseguita dal proprietario di essa e dell'appartamento adiacente da cui vi si accede.

I cosiddetti ammezzati e mezzanini devono essere calcolati - sia pure come mezzi piani - ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione, sempreché abbiano, sul piano strutturale e funzionale, connotazioni di autonomia e di indipendenza e non siano astretti alle altre unità immobiliari da intimi vincoli pertinenziali (Cass. 14 dicembre 1974, n. 4274).

È stato altresì correttamente evidenziato come, ove la sopraelevazione intervenga in un edificio condominiale che, pur compreso in un complesso edilizio formato da più stabili, sia rivestito da connotazioni di autonomia e indipendenza, rispetto agli altri fabbricati, con i quali abbia in comunione soltanto i cortili interni, l'indennità di sopraelevazione spetta esclusivamente ai proprietari degli appartamenti siti in detto edificio, e cioè ai proprietari dei piani e delle porzioni di piano inferiori a quello della sopraelevazione, per essere soltanto questi depauperati nella loro sfera patrimoniale, in conseguenza della maggiore incidenza, attraverso lo sfruttamento della colonna d'aria sovrastante, sull'area costituente la base dell'edificio, ed attraverso un più intenso godimento sulle parti e sui servizi comuni di questo (così, Cass. 7 dicembre 1974, n. 4093).

Sulla sopraelevazione del lastrico solare è stato puntualizzato che il proprietario del lastrico solare, per poter eseguire la sopraelevazione, cui ha diritto, senza essere tenuto a corrispondere l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., deve aver acquistato (o essersi riservato) anche la proprietà esclusiva della cosiddetta colonna d'aria sovrastante l'edificio (Cass. 26 marzo 1976, n. 1084).

Ancora. Il proprietario dell'ultimo piano, od il proprietario esclusivo del lastrico solare, il quale legittimamente effettui una sopraelevazione, non può esimersi dall'obbligo di pagare agli altri condomini l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c. quarto comma, per il solo fatto di aver acquistato (o di essersi riservato, nell'ipotesi di originaria proprietà dell'intero stabile) il diritto di sopraelevare: tale diritto, infatti, salvo che il titolo espressamente lo preveda, non conferisce la proprietà esclusiva della colonna d'aria sovrastante l'edificio, concepita come proiezione verso l'alto dell'area sulla quale sorge il fabbricato ed in relazione alla cui occupazione si pone l'esigenza dell'indennità medesima (così, Cass. 15 marzo 1976, n. 939).

È poi di tutta evidenza che anche la terrazza, realizzata in occasione della sopraelevazione di un edificio in sostituzione del tetto preesistente, costituisce essa stessa una sopraelevazione con il conseguente indennizzo per i condomini estranei all'opera quando, oltre ad assolvere la funzione di copertura, acquisti, per struttura ed ubicazione, il carattere di bene di proprietà ed uso esclusivo del proprietario dell'ultimo piano, ovvero sia destinata al godimento anche dei condomini estranei alla sopraelevazione (Cass. 7 gennaio 1980, n. 99).

È da sottolineare, poi, come la determinazione dell'indennità vada operata con riferimento al tempo della sopraelevazione tenendo conto, peraltro, della svalutazione monetaria verificatasi fino al tempo della concreta liquidazione (Cass. 30 luglio 1981, n. 4861).

Qualora, infine, colui che sopraeleva sia per titolo proprietario esclusivo non solo dell'ultimo piano o del lastrico solare, ma anche della colonna d'aria sovrastante, non è concepibile un indennizzo per la utilizzazione di un bene che è proprio di chi lo usa a suo vantaggio mediante la sopraelevazione e che, per essergli stato attribuito in proprietà esclusiva di fronte agli altri condomini dell'edificio, non ammette possibilità di sfruttamento da parte di costoro (Cass. 14 ottobre 1988, n. 5566).

*Tratto dal CD-ROM TuttoCondominio
(a cura di C. Sforza Fogliani, S. Maglia e S. Ferrari),
Casa Editrice La Tribuna, Piacenza*

PRIMO PIANO
GUIDO RIVOLTA

L'ALIBI DELLO SCEICCO

Ma è davvero tutta colpa della benzina? L'aumento dei prezzi di questo anno, nella migliore delle ipotesi, ha un solo responsabile. In effetti la quotazione del greggio ha corso parecchio, ma è una tesi che non convince. Negli ultimi tre mesi, secondo l'Economist, i prezzi al consumo in Italia sono cresciuti a un tasso medio del 2,1%, ma in Francia dello 0,9% e in Germania dello 0,4%. Eppure anche i nostri maggiori partner europei sono costretti a impostare petto. Forse le radici dell'inflazione sono più vicine di quanto pensiamo o ci indociano a pensare. A dare corpo a questi soggetti c'è uno stato di Ares 2000 Orkus sui prezzi dei beni che compongono il «paniere» utilizzato dall'Istat per calcolare l'inflazione.

Si sapeva così che, negli ultimi dodici mesi, alcuni costi hanno avuto incrementi elevatissimi: la gelatina di stiro, per esempio, sono cresciute del 15,8% e le tasse scolastiche del 18,2%. Altri beni sono cresciuti ben oltre l'inflazione media: i Comuni in carica di quattro mesi hanno aumentato dell'8% il prezzo dell'acqua potabile e del 3,5% la tassa sui rifiuti. Poi c'è l'imperante (4,7%) dei costi delle operazioni bancarie e il canone tv salito del 2,8. Ci sono invece prezzi che sono diminuiti: il gas del 3,1% e l'energia elettrica del 4.

Questa manciata di percentuali ci svela cause sorprendenti. Anzitutto che l'inflazione italiana è molto «italiana», nel senso che sono soprattutto fattori interni a spingere all'alto i prezzi, fattori che con la benzina non hanno nulla a che vedere. Il secondo paradosso è che quei beni, come gas ed elettricità, che con il petrolio hanno un rapporto molto stretto, non addirittura sono scesi: segno che gli interventi dell'Anas e i primi passi verso la liberalizzazione possono produrre benefici consistenti per i consumatori. Il terzo paradosso è fiscale: come mai il gettito esplode e il governo continua ad innalzare tasse? Perché la politica fiscale o l'operazione bancaria sono gravati da un'imposta proporzionale, e che quindi cresca nell'identica misura. Più che dall'emissione, il fisco guadagna con l'inflazione.

da il *Giornale* 2.12.99

DIRITTO & ROVESCIO

Prosegue stancamente, fuori dai riflettori dei mass media, il processo all'ex ministro dei lavori pubblici, il dc Gianni Prandini. L'unica incertezza che deve ancora essere chiarita è se le tangenti che rastrellava il direttore dell'Anas, Antonio Crespo, fossero state fatte per conto suo o su mandato del ministro. Certe invece sono le percentuali: 50% alla Dc, 30% al Psi, poco più del 10% al Psdi, un po' meno del 10% al Pli. Alle esigenze dei repubblicani provvedeva il loro sottosegretario. Il Pci faceva fronte alle sue esigenze con le cooperative rosse che esigevano l'assegnazione del 20% dei lavori. Se tale quota non veniva raggiunta il Pci reagiva bloccando l'approvazione di questa o di quella legge sostenuta dal ministro Prandini. A tavola!

Confedilizia: troppe tasse Sempre più difficile comprare una casa in Italia

ROMA Si fa sempre più intricato il percorso dei cittadini che devono acquistare una casa: ultima atto in questa direzione, la sentenza della Corte Costituzionale sulla tassa di successione per gli immobili. A criticare ancora una volta l'estrema complessità della fessura che grava sulla casa è la Confedilizia, che ormai da tempo chiede semplificazione e alleggerimento del fisco in questo settore. «Non voglio entrare nel merito della sentenza della Consulta», dice Giorgio Spizzani Terzi, «ma questa è tuttavia una prova delle incongruenze e della complessità che può dar luogo l'imposta di successione per il contribuente. Spizzani ricorda che Confedilizia non contesta la fiscalità immobiliare solo per quanto riguarda il peso in termini finanziari, criticano il fatto che sul contribuente gravano diversi tipi di imposte: vi è un numero eccessivo di adempimenti che dà anche luogo a duplicazioni, a tassazione duplice dello stesso bene».

Contratti di locazione ex lege 9 dicembre 1998, n. 431

QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Contratti del tipo "libero"

- Esigenze abitative tutte
- Comuni tutti
- Durata anni 4 + 4
- Fissazione del canone libera
- Agevolazioni fiscali nessuna
- Stipulabili dal 30/12/98

Immobili esclusi:

- Categoria catastale A/1, A/8, A/9 e immobili "vincolati" (storici)
 - Alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche
- Queste tipologie di contratti sono estranee alla disciplina della legge 431/98.

Contratti del tipo "agevolato"

- Esigenze abitative ordinarie
- Comuni tutti
- Durata anni 3 + 2
- Fissazione del canone nei limiti dei valori stabiliti negli Accordi locali
- Agevolazioni fiscali
 - 1) quelle di tipo erariale (Irpef, Irpeg e imposta di registro): nei Comuni ad alta tensione abitativa
 - 2) quelle di tipo comunale (Ici): in tutti i Comuni che hanno deliberato l'aliquota ridotta. Limite: abitazione principale del conduttore

- Obblighi di ricorrere a questo canale nessuno
- Stipulabili in tutti i Comuni per i quali sia stato stipulato il previsto Accordo territoriale

Contratti transitori ordinari

- Esigenze di transitorietà dimostrabili dall'una o dall'altra parte, a determinate condizioni (cfr. Accordo territoriale)
- Comuni tutti
- Durata da 1 mese a 18 mesi
- Agevolazioni fiscali nessuna
- Fissazione del canone
 1. nei Comuni capoluogo e in quelli confinanti con i metropolitani: nei limiti dei valori definiti negli Accordi locali
 2. negli altri Comuni: libera
- Stipulati in tutti i Comuni per i quali sia stato stipulato il previsto Accordo territoriale

Contratti transitori per studenti universitari

- Esigenze abitative di studenti universitari (fuori sede, secondo il D.M.)
- Comuni quelli sede di università e di corsi universitari distaccati e quelli individuati come limitrofi negli Accordi territoriali
- Durata da 6 mesi a 36 mesi rinnovabili
- Agevolazioni fiscali erariali (Irpef, Irpeg e imposta di registro)
- Fissazione del canone nei limiti dei valori definiti negli Accordi locali
- Stipulabili in tutti i Comuni per i quali sia stato stipulato il previsto Accordo territoriale

Fonte: *UFFICIO LEGALE Confedilizia*

Locazione ad uso diverso La "buonuscita" è dovuta all'inquilino solo in un caso

La legge dell'equo canone stabilisce che all'inquilino è dovuta la "buonuscita" quando il proprietario di casa faccia cessare la locazione (fra altri casi) di un immobile nel quale sia esercitata un'attività commerciale che comporti "contatti" col pubblico (praticamente, un'attività di commercio al minuto). La regola, così "enunciata", è semplicissima. Ma a complicarla, in questo caso, ci pensa la realtà. Come ci si deve regolare - infatti - quando in un locale affittato viene esercitata un'attività di vendita al minuto e, insieme, anche un'attività di vendita all'ingrosso (senza, quindi, diritto all'indennità)?

La giurisprudenza, finora, s'era sbizzarrita, e tutte le soluzioni possibili ed immaginabili sono state abbracciate, da un giudice o dall'altro. C'è chi ha detto che la buonuscita è comunque dovuta e c'è, anche, chi ha detto che essa è dovuta - fatti i debiti conti, certo tutt'altro che facili - in relazione alla sola superficie dell'intera unità immobiliare affittata destinata allo svolgimento dell'attività di vendita al minuto.

Però, la Cassazione (sent. n. 9558/94) ha posto fine a tutte queste astruserie. E ha detto, così, una cosa semplicissima: che la buonuscita è dovuta solo ove l'attività che dà diritto all'indennità (quella di vendita al minuto, cioè) sia prevalente rispetto ad ogni altra. O, addirittura, sia esclusiva.

La decisione della Cassazione conferma definitivamente un orientamento già affermato anche a livello di Suprema Corte e, comunque, prevalente anche a livello di giudici di merito (inferiori, cioè). In effetti, la soluzione risponde ad un generale principio di legge prima ancora che a principi di equità e praticità.

L'ufficio si affitta, come un'auto

Rendere l'affitto di uffici per aziende facile come il noleggio di un'automobile. È muovendosi con questo principio che Regus, società di origine inglese, ha scalato con successo il mercato europeo del business centre. Massima flessibilità della proposta, sia in termini di tempo sia di spazio, una semplice telefonata per la prenotazione, e grande disponibilità di attrezzature e servizi aggiuntivi sono le sue carte migliori. Messe a profitto con l'incessante apertura di centri ai quattro angoli del globo. Mercato in forte crescita, il business centre consiste nella fornitura ad aziende e manager di spazi in locazione per limitati periodi di tempo.

COMUNE	ALIQUOTA ICI IMMOBILI NON LOCATI		
	1994	1997	1999
ANCONA	5,3	6 (6,3)	6 (6,3)
AOSTA	4	4 (4,2)	6 (6,3)
BARI	4,5	4,5 (4,725)	5 (5,25)
BOLOGNA	4,7	7 (7,35)	7 (7,35) 9 (9,45)
BOLZANO	4	4 (4,2)	4 (4,2)
CAGLIARI	4	4,5 (4,725)	4,5 (4,725)
CAMPOBASSO	4,5	4,8 (5,04)	4,8 (5,04)
CATANIA	5,8	5,6 (5,88)	5,6 (5,88) 7,5 (7,875)
CATANZARO	5	5,5 (5,775)	6 (6,3)
FIRENZE	5,3	7 (7,35)	7 (7,35) 9 (9,45)
GENOVA	6,2	6,2 (6,51)	7 (7,35)
L'AQUILA	6	7 (7,35)	7 (7,35)
MILANO	5	5 (5,25)	5 (5,25)
NAPOLI	6	7 (7,35)	7 (7,35) 9 (9,45)
PALERMO	5	5 (5,25)	5 (5,25)
PERUGIA	6	7 (7,35)	7 (7,35) 8 (8,4)
POTENZA	7	7 (7,35)	7 (7,35) 9 (9,45)
ROMA	5,2	5,9 (6,195)	6,9 (7,245)
TORINO	6	7 (7,35)	6 (6,3) 9 (9,45)
TRENTO	4	7 (7,35)	7 (7,35)
TRIESTE	4	7 (7,35)	6 (6,3) 9 (9,45)
VENEZIA	6	7 (7,35)	7 (7,35) 9 (9,45)

Confedilizia - Ufficio Studi

N.B. Per gli anni '97 e '99, l'aliquota indicata fra parentesi considera anche l'aumento del 5% delle rendite catastali, in vigore dal '97.

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L. 431/98, i Comuni di cui all'art. 1 del D.L. 551/88 possono - per favorire la realizzazione degli Accordi per il canale agevolato delle locazioni - derogare al limite massimo del 7 per mille, in misura non superiore al 2 per mille, "limitatamente agli immobili locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno 2 anni".

Le formalità di trascrizione per i fondi immobiliari

Secondo il Consiglio di Stato, la titolarità dei beni che fanno parte dei fondi immobiliari deve essere riferita agli stessi fondi, quali centri autonomi di imputazione di interessi, e non alle società di gestione, avendo rilievo primario la finalità di tutela dei terzi perseguita dalla trascrizione immobiliare. Il parere è riportato nella circolare 218/T dell'11.11.'99 del Ministero delle Finanze, nella quale si aggiunge che al fine di assicurare una completa pubblicità dei particolari rapporti giuridici ricollegabili alla gestione dei fondi, è necessaria la presentazione di una domanda di annotazione del peculiare vincolo gestorio esistente, da eseguire a margine degli atti di acquisto dei beni a favore del fondo.

La formalità principale (trascrizione dell'atto di conferimento) e quella accessoria (annotazione del vincolo gestorio) saranno eseguite con le seguenti trascrizioni: "costituzione di fondo immobiliare chiuso" (codice 100) e "costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso" (codice 700).

LOCAZIONI

Pagare il canone con vaglia postale

Che fare se il conduttore paga il canone servendosi di una vaglia postale, metodo di pagamento di ben poca comodità per il locatore? Indubbiamente, se la clausola contrattuale relativa al pagamento impone il versamento della somma pattuita al domicilio del proprietario, è il caso di richiamare con lettera raccomandata l'inquilino all'esatto rispetto di questa clausola, che corrisponde al disposto dell'art. 1277 del codice civile, secondo il quale i debiti si estinguono con moneta (e non con altri mezzi di pagamento o ancor meno con titoli di credito: il vaglia comunque appartiene alla prima categoria).

Tuttavia è innegabile che il rigore in materia di pagamenti del canone - più volte affermato dalla giurisprudenza in tempi non vicini - ora si è indubbiamente attenuato. La tendenza dei giudici è quella di considerare comunque valido il pagamento anche se è avvenuto in forme che non rispettano esattamente quanto pattuito nel contratto. È indubbio infatti che il modo di pagare mediante vaglia, a prescindere dai possibili rischi del recapito che comunque sono tutti a carico di colui che paga (con la conseguenza che se il vaglia non arriva a destinazione, il canone si considera non pagato a tutti gli effetti), non è del tutto equivalente al pagamento per mezzo di contanti, in quanto il vaglia postale, per una serie di motivi, non è certamente spendibile allo stesso modo e con la stessa facilità della moneta presso i vari negozianti o le persone alle quali il locatore possa avere interesse a girarlo. È vero peraltro che il vaglia può essere facilmente riscosso presso un ufficio postale o può essere girato ad una banca perché questa provveda alla riscossione; ma in ogni caso il pagamento entra nell'effettiva disponibilità del locatore per effetto di una successiva attività di quest'ultimo, che egli per contratto non è assolutamente tenuto a compiere.

Nonostante tutto, un pagamento effettuato a mezzo vaglia non può essere considerato come inesistente, e ben difficilmente il Giudice considererebbe tale situazione come morosità. Tuttavia è sempre consigliabile richiamare fermamente l'inquilino al rispetto del contratto.

Quando i lavori sono necessari

Secondo gli artt. 1583 e 1584 del codice civile, se l'immobile locato ha necessità di riparazioni urgenti, i conduttori debbono consentirvi. Nel caso che il tempo necessario per le riparazioni superi venti giorni, i conduttori hanno anche diritto ad una proporzionale riduzione dell'affitto, e cioè in pratica a non pagare il canone per la durata delle riparazioni. Se poi essi sono costretti ad abbandonare l'immobile per un periodo anche breve, possono richiedere lo scioglimento del contratto.

Il codice, come si vede, non parla di risarcimento di danno a carico del locatore, ma la giurisprudenza (soprattutto con riferimento al disposto dell'art. 1576 del codice civile, che impone al locatore di mantenere l'immobile in buono stato locativo) ha affermato che il risarcimento dei danni è dovuto qualora sia dimostrata la colpa del proprietario.

In sostanza, se le lesioni di un immobile locato sono da attribuire ad una carenza di manutenzione, ordinaria o straordinaria, allora si può parlare di negligenza e quindi di violazione del contratto di locazione, con conseguente obbligo del locatore a provvedere al risarcimento di tutti i danni a favore del conduttore. Se invece si tratta di fenomeni per così dire spontanei, dovuti all'età del fabbricato, ad eventuali modesti movimenti tellurici e non a colpa del proprietario, allora questi non deve pagare alcun risarcimento.

Quanto al possibile adeguamento di canone, si tratta di stabilire che tipo di contratti siano in corso. Se si tratta di contratti ancora regolati dall'equo canone, allora l'applicazione dell'art. 23 della relativa legge e quindi l'integrazione del canone con l'interesse legale (oggi peraltro ridotto al 2,5% l'anno) sulle somme spese nella misura in cui si riferiscono all'immobile locato è automatica. Lo stesso discorso può essere fatto nel caso si tratti di contratti in deroga stipulati ai sensi dell'art. 11 della legge 359/92. Nel caso in cui il contratto sia stato stipulato dopo il 30.12.'98 e quindi ai sensi della legge 431/98, nessuna integrazione è dovuta dall'inquilino se non è stata espressamente pattuita.

Casa: positivo agevolare la sostituzione dei vecchi immobili

Parlando a Verona a un convegno della Confedilizia il Presidente confederale ha dichiarato:

“Si presenta positiva la proposta, approvata dalla Commissione Finanze della Camera su impulso dell'on. Andrea Guarino e attualmente all'esame della Commissione Bilancio in sede di approvazione della Finanziaria, di favorire la sostituzione degli edifici costruiti dopo il 1939 con immobili nuovi, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti purché superficie del terreno e volumetria siano ridotte del 20% rispetto a quelle precedenti. È una disposizione che incentiva la ricostruzione di immobili senz'altro di miglior qualità e pienamente rispondenti a standard di sicurezza odierni, dando quindi un contributo reale al rafforzamento della sicurezza a differenza di proposte del tutto inutili come quella del fascicolo del fabbricato. Anche in termini ambientali la nuova proposta si presenta rispettosa dell'esigenza di non incrementare il continuo consumo di territorio: si favorisce la costruzione del nuovo, ma solo in sostituzione del vecchio non più rispondente alle esigenze di oggi. La casa in Italia necessita di agevolazioni sostanziali come questa”.

AMENITÀ

Europa: la camicia da notte ...

La camicia da notte è “un indumento a maglia, leggero, che scende fino a metà coscia, destinato a coprire la parte superiore del corpo, con scollatura rotonda ed ampia, maniche corte, orlate alla base...” (21.1.'89). Un indumento simile, “anche se composto per una parte di cotone e per un'altra di polistene”, non può essere definito “camicia da notte” in quanto “qualcuno potrebbe indossarlo di giorno” (21.5.'89). “La camicia da notte, per le sue caratteristiche oggettive, può essere portata indifferentemente a letto o in altri luoghi e pertanto non è destinata ad essere usata esclusivamente come indumento da notte” (16.10.'99).

I testi citati sono tratti da direttive e regolamenti dell'Ue.

... e gli asparagi

Con regolamento Ce 2377/99 viene “semplificato” il “sistema di calibratura” degli asparagi. Prima di essere commercializzati, gli asparagi devono essere divisi tassativamente in quattro gruppi di colori (verdi, bianchi, violetti e violetti-verdi), poi in tre categorie e in due calibrature. Gli asparagi devono essere “praticamente diritti” con l'apice “molto serrato”. Il taglio di base deve essere “il più perpendicolare possibile all'asse longitudinale”. Sono ammesse “lievi tracce di ruggine” solo sugli asparagi di prima categoria.

Come si può trattenere il deposito

In tema di locazione, l'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore, a garanzia degli obblighi contrattuali, sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattienga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, la sua obbligazione di restituzione ha per oggetto un credito liquido ed eseguibile, che legittima il conduttore ad ottenere decreto ingiuntivo. In tal caso i diritti del locatore potranno essere fatti valere in sede di opposizione all'ingiunzione, sempre che la sua pretesa sia compresa nei limiti della competenza del giudice che ha emesso il decreto.

Cassazione 9 novembre 1989 n. 4725 - Pres. Quaglione - Est. Niro - P. M. Dettori (concl. conf.)

Publicata in *Arch. Loc.* 1990, 239 e in *Giustizia civile* 1990, 1340, con nota “Deposito cauzionale: mancata restituzione e problemi conseguenti”. In precedenza, sostanzialmente nello stesso senso, Cass. 11.8.1958 n. 2897.



ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA
29100 PIACENZA - Via S. Antonino, 7 - Tel. e Fax 0523/327273

CONFEDILIZIA

AVVISO IMPORTANTE PER I PROPRIETARI DI CASA

L'Associazione Proprietari di casa comunica che l'Accordo territoriale stipulato coi sindacati inquilini per dare attuazione alla nuova legge sulle locazioni abitative è stato depositato presso tutti i Comuni della provincia di Piacenza.

Per effetto dell'Accordo, i “contratti agevolati” (Ici ridotta ove deliberata dai singoli Comuni, durata contrattuale di 3 anni con prolungamento - solo eventuale - di altri 2 nonchè - nel Comune di Piacenza - Irpef solo sul 59,5 per cento del canone e imposta annuale di registro solo sul 70 per cento dello stesso canone) sono stipulabili, oltre che nel capoluogo provinciale, in tutti indistintamente i Comuni.

Sono pure sottoscrivibili nella città capoluogo e in tutta la provincia i “contratti per esigenze transitorie” (durata, da 1 mese a 18), alle specifiche condizioni previste.

Nella città capoluogo e nei Comuni della provincia individuati dall'Accordo territoriale possono essere stipulati anche i “contratti per studenti universitari” (durata da 6 mesi a 3 anni), che godono nel Comune di Piacenza delle agevolazioni fiscali erariali.

I contratti “per locazioni turistiche” (secondo case ecc.) sono liberamente stipulabili, ovunque.

PER L'ASSISTENZA ALLA STIPULA DEI CONTRATTI, E COMUNQUE PER OGNI INFORMAZIONE, L'ASSOCIAZIONE PROPRIETARI CASA-CONFEDILIZIA PIACENZA - VIA SANT'ANTONINO 7, TELEFONO 0523/327273 - È A DISPOSIZIONE DEGLI INTERESSATI IN ORARIO D'UFFICIO.

PRESSO L'ASSOCIAZIONE SONO ANCHE DISPONIBILI I CONTRATTI TIPO PER I VARI TIPI DI LOCAZIONE SOPRA INDICATI.

10-09

L'annuncio per l'assistenza ai contratti-agevolati pubblicato sul quotidiano locale dall'Associazione territoriale di Piacenza

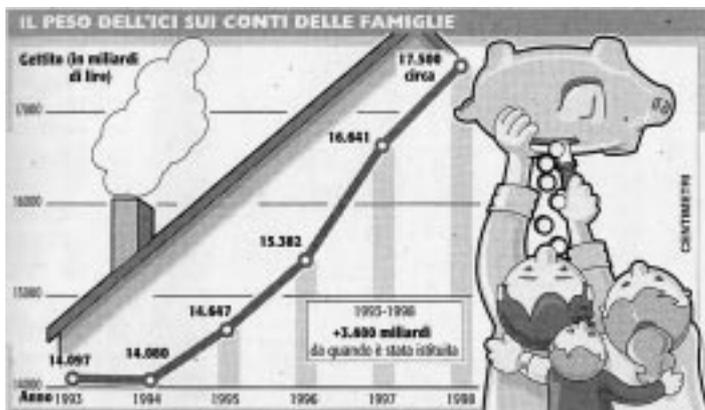


FISCO E COSTI

LA SCURE FISCALE SUGLI IMMOBILI			
LE TASSE SULLA SECONDA CASA			
Con aliquota li al 7 per mille			
Valore dell'immobile	Reddito catastale	Aliquota li	Reddito complessivo del proprietario
300 milioni	3 milioni	7 per mille	63 milioni (3 milioni redditi immobiliari + 60 milioni altri redditi)
IRPEF (aliquota marginale del 40% sulla media maggiorata di un terzo) 1.600.000			
IRPEF (aliquota marginale del 40% sul valore ridotto del 10%) 3.100.000			
TOTALE IMPOSTE 3.700.000			
Percentuale dei tributi sulla rendita catastale 123%			
Corso di liberazione fiscale: 20 marzo dell'anno successivo N.B. Importo in lire			

LE TASSE SULL'APPARTAMENTO IN AFFITTO			
Con aliquota li al 5,5 per mille			
Canone annuo di locazione	Valore catastale dell'appartamento	Aliquota li	Reddito complessivo del proprietario
10 milioni	300 milioni	5,5 per mille	12 milioni (2,1 milioni-cassa di ammortamento + 9,9 milioni redditi)
IMPOSTA DI REGISTRO (IRPEF) 120.000			
IMPOSTA DI REGISTRO (IRPEF) (aliquota marginale del 40% sul valore ridotto del 10%) 4.800.000			
IMPOSTA DI REGISTRO (IRPEF) (aliquota marginale del 40% sul valore ridotto del 10%) 1.650.000			
TOTALE IMPOSTE 5.850.000			
Percentuale dei tributi sul canone di locazione 49%			
Corso di liberazione fiscale: 20 giugno			

SCONTI POCO EFFICACI			
Scaglione Ipef 30-60 milioni, Aliquota del 34%			
Induzione alquanto elevata	Induzione ipotizzata per la finanziaria	Influenza imposta diretta	
1.000.000	1.000.000		
Imposta diretta 136.000			
Imposta diretta 68.000			
Imposta diretta 136.000			
Imposta diretta 136.000			
Imposta diretta 136.000			



Bene a sapersi...

(e l'UPPI, dal canto suo, è da sempre favorevole!)

ZCZC
ADN0540 5 ECO 0 R01

FOGGIA: ASPPI, VIA AL LIBRETTO DEL FABBRICATO =

Roma, 11 nov. (Adnkronos) - L'Asppi, Associazione sindacali piccoli proprietari immobiliari, anche alla luce del crollo avvenuto a Foggia, chiede l'introduzione del libretto del fabbricato. "Chiediamo da mesi un monitoraggio della situazione degli edifici da espletare attraverso un libretto del fabbricato, -dice Luigi Fanti, presidente dell'Asppi, che ha espresso il cordoglio per le vittime del crollo di Foggia- che possa riportare la storia dell'immobile e le condizioni del terreno sul quale esso poggia".
(Rem/Pe/Adnkronos)
11-NOV-99 18:38

Locazione o affitto di azienda?

Autoconsumo di cibi e bevande

L'art. 1 della L. 5 aprile 1985, n. 118 ha chiaramente affermato il principio che si ha locazione di immobile e non affitto di azienda in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore. Rientra, pertanto, nella previsione esentativa dell'art. 10, n. 1), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, almeno fino al 31 marzo 1979, l'affitto del solo immobile, atteso che all'atto della stipula l'attività alberghiera non esisteva.

Le somministrazioni gratuite e per il consumo personale o familiare dell'imprenditore (nella specie, effettuate nell'esercizio di attività alberghiera e di ristorazione) sono estranee all'esercizio dell'impresa e, come tali, fuori dal campo di applicazione dell'Iva.

Allorquando non viene fornita alcuna prova per dimostrare l'inesattezza o l'incompletezza dei dati contenuti nel registro delle presenze, tenuto a norma delle leggi di pubblica sicurezza, il medesimo deve far fede in ogni caso. Conseguentemente è da ritenere illegittima la presunta omessa registrazione di taluni incassi realizzati per l'attività di albergo, ristorante, bar, eccetera, basata su dati e presupposti presunti e talvolta errati.

(Comm. Centrale, Sez. XVIII - Dec. n. 2448 del 17 marzo 1994, depositata il 5 luglio 1994)

Abolita la raccomandata con tassa a carico del destinatario

Gli uffici statali e comunali non possono più spedire raccomandate ai cittadini con "tassa a carico del destinatario". La prerogativa prevista dal Codice postale del 1973 è stata abolita dal decreto legislativo 261/99, che attua una direttiva della Ue.

Già in precedenza, la tassa a carico del destinatario era stata parzialmente abolita nel '93 soltanto per le comunicazioni previste dalla legge 241 sulla trasparenza amministrativa. "Ora - ha sottolineato il segretario dell'Unc Vincenzo Dona - grazie all'Ue è vietata qualsiasi tassa a carico del destinatario. C'è solo da sperare che ciò non incoraggi ulteriormente l'amministrazione pubblica a non rispondere alle lettere dei cittadini".

Stazioni radio telefonia cellulare

Consiglio di Stato, sez. IV, ord. 25 marzo 1997

In materia di installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, in presenza di documentazione, consistente in una relazione clinica, attestante possibili relazioni tra manifestazioni morbose subite da una persona residente nello stabile e l'attivazione degli impianti, deve cautelatamente essere considerato prevalente l'interesse primario alla salute rispetto ad ogni altro interesse giuridicamente protetto, con conseguente sospensione del provvedimento con il quale vengono dichiarati urgenti i lavori e le opere concernenti l'installazione e l'attivazione dell'impianto. (Fattispecie in cui una stazione radio base per telefonia cellulare era stata installata sul terrazzo di uno stabile condominiale).

Tribunali (computer) Argentina - Ministero degli Affari esteri. In Argentina è stata decisa l'istituzione di 45 nuovi tribunali di prima istanza destinati all'esclusiva trattazione delle cause di lavoro. La Olivetti ha effettuato nel corso del 1995 la consegna e l'installazione delle attrezzature computerizzate nei tribunali. Costo per lo Stato italiano: 2 miliardi e 720 milioni.

Raffaele Costa

Dichiarazione di Göteborg

XXV Congresso dell'U.I.P.I.
Federazione Internazionale della Proprietà Immobiliare

*La Proprietà immobiliare
e la Protezione ambientale*

I proprietari di casa da tempo condividono la responsabilità di salvaguardare l'ambiente e ritengono di dover mantenere tale impegno anche in futuro. Essi si dichiarano pertanto disponibili a dare anche per l'avvenire il loro contributo alle istanze ambientali, purché trovino accoglimento e soddisfazione le sottoelencate esigenze. Appare infatti opportuno ricordare che gli obblighi di legge non devono essere stabiliti a danno della proprietà immobiliare, senza che siano garantiti adeguati indennizzi.

Pertanto il Congresso U.I.P.I. sottolinea con particolare rilievo alcuni aspetti importanti:

- gli strumenti di controllo sull'ambiente devono essere concepiti dall'Autorità statale in modo da non contrastare i principi costituzionalmente garantiti e le leggi dell'economia di mercato;
- deve essere preso in considerazione il principio di causa e quindi la responsabilità delle misure di risanamento non può gravare sulle spalle dei proprietari di casa;
- devono essere previsti per legge indennizzi nel momento in cui viene lesa in qualche modo il diritto alla proprietà per interventi decisi dalla Pubblica Autorità;
- deve essere garantito il principio relativo alla proporzionalità delle imposte anche per le tasse di natura ambientale (per es. la tassa sulla nettezza urbana, quella per il riciclaggio dei rifiuti o le tasse sull'energia);
- leggi e regolamenti devono essere emanati tenendo conto anche dei provvedimenti adottati dai proprietari di immobili in maniera autonoma e volontaria.

8-11 settembre '99

FONDI RUSTICI

Più confinanti e prelazione

Agricoltura - Prelazione e riscatto - Pluralità di coltivatori diretti confinanti - Esercizio del diritto - Criteri (L. 14 agosto 1971 n. 817, disposizioni per il finanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice, art. 7).

Nel caso di più proprietari confinanti con il fondo in vendita aventi diritto alla prelazione, è compito del giudice accordare prevalenza all'uno o all'altro, tenuto conto della maggiore o minore attitudine a concretare le finalità perseguite dalla legge e, cioè, l'ampliamento delle dimensioni territoriali dell'azienda diretto-coltivatrice che meglio realizza le esigenze di ricomposizione fondiaria, di sviluppo aziendale e di costituzione di unità produttive efficienti sotto il profilo tecnico ed economico.

Corte di Cassazione; sezione III civile; sentenza 28 novembre 1998, n. 12092; Pres. Grossi, Est. Calabrese, P.M. Ceniccola (concl. diff.) Cassa App. Genova 28 novembre 1996.

Locazioni e compravendite nel 1998

Nel 1° semestre 1998 i contratti di locazione sono stati 531.100. Di questi 243.225 si concentrano nei soli capoluoghi e rappresentano il 45,80% del totale nazionale; i contratti di compravendita ammontano a 278.695, di cui 107.242 nei capoluoghi (pari al 38,48% del totale nazionale).

Il raffronto con i valori riferiti al 1° semestre 1997 evidenzia un incremento, sia per le locazioni che per le compravendite, pari rispettivamente al + 15,44% e al +11,42%.

(Osservatorio sugli sfratti del Ministero dell'Interno)

I 10 PUNTI FONDAMENTALI NEL RAPPORTO CON L'AGENTE IMMOBILIARE...

- 1 Controllare che sia iscritto al ruolo provinciale dei mediatori
- 2 Valutare da quanto tempo lui, o la sua società, operano sul mercato
- 3 L'iscrizione a un'associazione di categoria è in genere un buon biglietto da visita, ma non dà automaticamente la patente di affidabilità come la non iscrizione non dà automaticamente la patente di inaffidabilità
- 4 Accettare di firmare solo contratti in duplice copia
- 5 Controllare che l'importo della provvigione sia sempre scritto in numero e in lettere
- 6 Non accettare percentuali di mediazione indicate genericamente e in particolare, se si vende, non accettare patti con cui ci si accontenta di una determinata cifra, lasciando il resto al mediatore
- 7 Non consentire che gli assegni concernenti acconti o caparre siano intestati all'agente e non al venditore
- 8 Se si vende, concedere l'incarico in esclusiva solo in cambio di una contropartita (ad esempio, spese di pubblicità a carico dell'agenzia)
- 9 Se si compra, chiedere se l'agente ha compiuto i controlli ipotecari e catastali sulla effettiva vendibilità della casa
- 10 Non cercare di fare i furbi: se si è stati messi in contatto con una controparte per comprare o per vendere, mettersi d'accordo direttamente per saltare l'agenzia e risparmiare la provvigione è un comportamento illegale

... E PER STIPULARE UN BUON CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 1 Farsi calcolare a quanto ammonterebbe il canone in regime agevolato e valutare le rispettive convenienze; non è detto che il canone libero sia sempre la soluzione migliore per il proprietario
- 2 A meno che entrambe le parti non siano ferrate in materia giuridica, è meglio farsi assistere da un addetto ai lavori
- 3 Se si sceglie il canone libero, preferire i contratti concordati a livello nazionale dalle associazioni di inquilini e della proprietà
- 4 Stabilire con precisione come suddividere le spese ordinarie e straordinarie
- 5 Definire se il proprietario ha diritto agli interessi legali sulla manutenzione straordinaria
- 6 Se si opta per il canone assistito, farsi assistere dalle associazioni di categoria. Non è un obbligo di legge, ma è consigliabile (soprattutto per il proprietario) perché i protocolli di accordo sono spesso difficili da interpretare
- 7 Sempre se si opta per il canone assistito, il proprietario stia alla larga da tentazioni come quella di far figurare sul contratto una superficie locabile superiore a quella effettiva
- 8 Fare un elenco dettagliato degli arredi e delle suppellettili consegnate assieme all'immobile
- 9 Non accettare che le utenze rimangano intestate al proprietario
- 10 Non fare accordi per un'integrazione in nero al canone registrato

Divorzio: il solo affidamento dei figli minori non garantisce anche l'assegnazione della casa

In tema di separazione e di divorzio, sia l'articolo 155, comma 4, del Cc, sia l'articolo 6, comma 6, della legge 898/1970, nel testo sostituito dall'articolo 11 della legge 74/1987, nel prevedere l'assegnazione della casa familiare, non impongono l'assegnazione al coniuge che non sia titolare di un diritto reale o di godimento sulla casa stessa, per il solo fatto di essere affidatario dei figli minori o convivente con figli maggiorenni non ancora autosufficienti economicamente, ma si limitano a enunciare un criterio preferenziale, con la conseguenza che non è censurabile la decisione del giudice di merito che, pure in presenza di tale affidamento o convivenza, ritenga di non provvedere all'assegnazione per le particolari condizioni del coniuge titolare dell'immobile.

Corte di cassazione - Sezione I civile - Sentenza 11 aprile-30 agosto 1995 n. 9163
(Presidente Sensale; Relatore Finocchiaro; Pm - conforme - Amirante; Ricorrente Patierno; Resistente Terlizzi)

Il lastrico solare non è di proprietà comune se copre i locali di un solo condomino

Salvo che il contrario non risulti dal titolo, non è configurabile ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile la presunzione di bene comune condominiale relativamente a un lastrico solare che funge da copertura di un locale o più locali di proprietà di un solo condomino.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 7 novembre 1995-27 marzo 1996 n. 2707
(Presidente Favara; Relatore Santilli; Pm - conforme - Amirante; Ricorrente Diorio; Resistente e controricorrente Liva Srl)

Corso di inglese - Comune di Roma. Dall'elenco dei fondi stanziati per il Giubileo emerge che, per insegnare l'inglese agli autisti dell'Atac (azienda di trasporto romana) e ai vigili urbani, è prevista la spesa di 40 miliardi.

Raffaele Costa

Enti previdenziali: per le vendite necessario evitare di procedere in ordine sparso

In merito all'incontro fra ministro del Lavoro e rappresentanti di sindacati inquilini dedicato alla dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici, il Presidente confederale ha dichiarato:

"Si rende più che mai necessaria, da parte degli enti previdenziali che stanno per alienare il loro patrimonio immobiliare, uniformità di comportamenti e celerità di decisioni. La sensazione, invece, è che essi vadano sia alle trattative con i sindacati sia alla vendita, in ordine sparso, senza coordinamento e conseguentemente con la concreta possibilità di non realizzare il meglio della politica di dismissioni. La necessità di introitare quanto più possibile in tempi ravvicinati è l'obiettivo che ciascun ente deve porsi al fine di garantire il raggiungimento dei propri compiti istituzionali, e anche per non provocare immotivate destabilizzazioni nel mercato immobiliare. La mancata assistenza sindacale agli enti è, in tale prospettiva, un elemento che ha il suo peso nelle incertezze e nelle difficoltà che gli enti stanno incontrando".

LOCAZIONI

A quali condizioni lo sfratto parziale

In linea di principio lo sfratto soltanto di alcuni vani è ammissibile, soprattutto quando l'intero appartamento ha dimensioni tali che superano le esigenze abitative del conduttore, che nel corso dello sfratto devono essere considerate necessariamente come limitate e ridotte al minimo. Tuttavia l'esecuzione dello sfratto non deve privare il conduttore di vani o di impianti essenziali per lo svolgimento delle sue normali esigenze di vita personali e familiari (non è quindi ammissibile uno sfratto dal bagno o dalla cucina); deve garantire un minimo di funzionalità e di accessibilità all'immobile residuo; e dovrebbe anche assicurare un minimo di utilità per il locatore che lo richiede, come quella di potervi intanto disporre provvisoriamente mobili in attesa del completamento dello sfratto.

Si può invece affermare con certezza che attraverso lo sfratto parziale, ove possibile, non possono essere imposte situazioni di convivenza forzata tra diversi nuclei familiari, che nessuna legge e nessun principio in materia di locazione può ammettere.

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

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 ottobre 1998 - ottobre 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 %
Variazione ottobre 1997 - ottobre 1999	3,5 %	2,62 %

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione agosto 1998 - agosto 1999	1,6 %
Variazione settembre 1998 - settembre 1999	1,9 %
Variazione ottobre 1998 - ottobre 1999	1,9 %

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

Citazioni



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

Il 59% del canone se ne va in tasse. Mugugnare seduti davanti al televisore non serve a nulla. Occorre unirsi ancora più numerosi per dare sempre maggior forza alla Confedilizia, alla sola voce consistente ed autorevole dei proprietari di casa.



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

Anno 9
Numero 11

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
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 9 dicembre 1999