

CONFEDILIZIA

notizie

La manovra finanziaria

L'anno scorso in agosto, quando si cominciò a parlare di Finanziaria, il Ministero delle Finanze dava per scontato (la stampa lo riferì in forma ufficiale) che l'entrata in vigore dei nuovi estimi dovesse essere anticipata al 1991. L'istituzione dell'ICI, inoltre, era pacifica. Vari altri balzelli avrebbero fatto da contorno alla "stangata" sulle *persone fisiche* proprietarie di casa.

A Finanziaria approvata, la situazione è questa: l'entrata in vigore dei nuovi estimi è rimasta fissata al 1992 (come aveva stabilito la Finanziaria '90); l'ICI non è stata approvata; nessun altro balzello ex novo è stato istituito. Sono cambiate le cose solo per quanto attiene alle deduzioni per il calcolo del reddito: ma si è riusciti a mantenere, perlomeno, un 10 per cento forfettario (il testo presentato dal Governo prevedeva che tutto dovesse essere documentato, e comunque nell'ambito massimo di un quarto) e le cose sono rimaste di fatto inalterate per gli immobili locati ad equo canone.

Ogni manovra, poi, di demolizione della 512 sulle agevolazioni per gli immobili storico-artistici è stata sventata.

La situazione non soddisfa, naturalmente. Ma i risultati raggiunti vanno guardati non solo in sé, sibbene - e ben più - alla luce della situazione del Bilancio dello Stato, della fiscalità incombente su ogni settore, dello spirito associativo della nostra categoria. Il ringraziamento della *Confedilizia* va a quanti, nel Parlamento e nel Governo, hanno compreso le ragioni dei risparmiatori dell'edilizia, che sono poi ragioni (questo ci siamo sforzati di far capire, e qualcuno l'ha capito) di interesse generale e non particolare.

Le cose, invece, cambiano radicalmente ove si faccia riferimento alla fiscalità relativa alle *società* proprietarie di immobili. I vim decennale e rivalutazione obbligatoria - pur con le attenua-

CONTINUA IN SECONDA

Nuova ondata di ricorsi alle Commissioni tributarie

Nuova ondata di ricorsi alle Commissioni tributarie contro i nuovi estimi catastali. Chi non ha ancora ricorso, ricorra entro il 29 febbraio.

Chi ha già ricorso in novembre, riproponga il ricorso entro la stessa data.

Le ragioni giuridiche sottostanti a questo modo di procedere che la *Confedilizia* ha consigliato sin dall'ottobre scorso, sono state diffusamente spiegate anche su *Confedilizia notizie* di dicembre. In ogni caso, le Associazioni della Proprietà edilizia - presenti in tutta Italia - sono a disposizione di chiunque per fornire ogni utile informazione oltre che i fac-simile di ricorso.

L'azione svolta ha già ottenuto un consenso insperato (più di 300 mila ricorsi in tutta Italia, secondo una stima de *Il sole-24 ore* - edizione del 9 dicembre). Ma bisogna che l'ondata si ripeta, a tutela dei diritti dei singoli ed a dimostrazione che i proprietari di casa non sono oramai più disposti a tollerare qualsiasi cosa. Non dimenticare (e diciamolo anche agli amici, facendoci portatori dell'esigenza che tutti ricorrano) che la Socof è a suo tempo caduta proprio perchè travolta dai ricorsi proposti alle Commissioni tributarie, ancora una volta propiziati dalla *Confedilizia*: allora, come oggi, dimostratisi l'unico *punto fermo* di certo riferimento per i proprietari di casa di ogni tipo e regione.

Per chi ripete il ricorso

In relazione ai ricorsi che verranno presentati dai contribuenti che hanno già presentato ricorso entro il 29.11, la *Confedilizia* - sentito il Prof. Gian Galeazzo Stendardi, che si è occupato della materia per conto della Confederazione - ha sottolineato in una circolare alle Ape territoriali la necessità che gli stessi riportino in chiusura la seguente frase:

Il presente ricorso non costituisce rinuncia al precedente già presenta-

A proposito dei ricorsi contro le Tariffe Annullamento e disapplicazione

Annullamento e disapplicazione degli "atti generali", due istituti diversi. Per il primo, la competenza è dei Tar; per la seconda, sono competenti - ove interessino il processo impositivo e determinino quindi un aggravio per il contribuente - le Commissioni tributarie.

Il caso della disapplicazione è espressamente regolato dall'art. 16, 4° comma, del D.P.R. 26.10.1972 n. 636 (sul contenzioso tributario), che testualmente recita: "Gli atti generali, se ritenuti illegittimi, sono disapplicati dalla commissione in relazione all'oggetto dedotto in giudizio, salva l'eventuale impugnazione nella diversa sede competente". In merito - e sottolineato che le Tariffe d'estimo costituiscono, evidentemente, "atto di imposizione" nonchè di "attribuzione di rendita", al più implicita (contro questa attribuzione si può com'è noto ricorrere alle Commissioni ex art. 1, u.c., precitato D.P.R.) - segnaliamo la seguente decisione, risolutiva: "Con l'art. 16, comma 4, del D.P.R. n. 636 del 1972, il legislatore ha, con ogni evidenza, inteso frazionare in due parti la tutela giurisdizionale accordata al soggetto passivo del tributo, nei confronti degli atti generali di imposizione, attribuendo alla commissione tributaria il potere di disapplicarli e al giudice amministrativo ordinario il potere di annullarli con effetto erga omnes" (Tar Lazio sez. II, 29.1.1987 n. 147, Società Aviatour Italia e altro c. Ministero Finanze; nello stesso senso: idem, 12.5.1987 n. 762). Piuttosto - ad evitare equivoci ingenerati da pubblicazioni di diritto tributario risalenti ad epoca precedente, e riprese da commentatori improvvisati - segnaliamo che il potere di disapplicazione di cui al predetto art. 16, 4° comma, è stato espressamente attribuito alle Commissioni tributarie solo con il D.P.R. 3.11.1981 n. 739.

to, al quale si chiede sin d'ora sia riunito.

La circolare della *Confedilizia* sottolinea altresì che ai ricorsi da presentarsi (*cautelativamente, entro il 29.2*; anche se si opina da qualcuno che gli stessi possano sempre essere presentati entro 60 giorni dalla prima richiesta di un certificato catastale) appare sufficiente che venga allegata una *visura* rilasciata dal competente UTE, al posto del certificato catastale (pur sempre sufficiente, ma più dispendioso).

La Confedilizia in TV

La *Confedilizia* sarà in Tv - programmi dell'Accesso - venerdì 14 febbraio, alle 17,35 (RAI UNO).

I soci sono invitati a guardare (e propagandare) la trasmissione e le Ape a organizzare l'ascolto.

Per i nuovi ricorsi codice fiscale obbligatorio

È una delle novità della legge tributaria (n. 413/91) sulle entrate, di accompagnamento della Finanziaria. Il suo art. 31, comma 1, prevede infatti che i ricorsi alle Commissioni tributarie che vengono proposti a partire dal gennaio 1992 debbano contenere anche l'indicazione del codice fiscale del ricorrente e, se del caso, del suo legale rappresentante (in questo senso è stato modificato il secondo comma dell'art. 15 del D.P.R. n. 636/72 sul contenzioso tributario).

I soci e le Ape sono invitati a tener presente la nuova prescrizione già in sede di presentazione dei nuovi ricorsi avverso le Tariffe d'estimo e le rendite.

DALLA PRIMA

zioni che si è riusciti ad ottenere, addirittura "in zona Cesarni" come per la prima imposta - rappresentano aggravii insopportabili, capaci di determinare conseguenze distorsive sull'intero mercato immobiliare. Al proposito, e davanti a pressanti esigenze pubbliche di cassa, non c'è stato niente da fare, nonostante l'impegno anche di molteplici altre organizzazioni. Ribadiamo, per questo, la nostra protesta al potere politico, consci di aver detto - sia pure, in questo, inascoltati - tutto quello che avevamo il dovere di dire.

Costruzioni rurali e catasto urbano

La legge tributaria sulle entrate di accompagnamento della Finanziaria (n. 413/91) ha tra l'altro meglio precisato il contenuto del primo periodo del comma 5 dell'art. 1 del decreto legge 27 aprile 1990, come convertito, completamente sostituendone il testo.

Attualmente, in virtù della nuova disposizione (art. 70 comma 4 predetta legge tributaria) il testo vigente è il seguente: "Le costruzioni o porzioni di costruzioni attualmente iscritte al nuovo catasto terreni come rurali, destinate invece ad abitazioni di persone e quindi ad uso diverso da quello indicato nella lettera a) del comma 1 dell'articolo 39 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22.12.1986 n. 917, e successive modificazioni, devono essere iscritte al catasto edilizio urbano entro il 31 dicembre 1993".

La lettera a) del comma 1 dell'art. 39 precisato fa dal canto suo riferimento agli immobili adibiti ad abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli nonché dei familiari conviventi a loro carico.

Via al riscatto degli alloggi pubblici

La legge tributaria sulla spesa di accompagnamento della Finanziaria (art. 28) dà ai conduttori da almeno 10 anni, e non in mora, di alloggi pubblici, la possibilità di riscattare gli stessi al prezzo stimato dall'Ute ai fini dei nuovi estimi catastali. Le norme si applicano agli alloggi di edilizia residenziale pubblica acquistati, realizzati o recuperati - a totale carico o con concorso o contributo dello Stato o della Regione - dallo Stato, dagli enti pubblici territoriali, dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) e dai loro consorzi. Sono invece esclusi gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con le par-

GIURISPRUDENZA CASA

Prelazione nuova locazione e azioni di rilascio

Oramai ci siamo. I contratti di locazione ad uso diverso stipulati dopo il '78 (dopo la legge dell'equo canone, cioè) ed in scadenza, si fanno vieppiù numerosi. È allora il turno dei giudici, a doversi pronunciare a proposito dell'art. 40 della legge dell'equo canone (finora, se n'era trattato solo in dottrina). E cominciano in effetti a registrarsi le prime decisioni relative. Esempio, una recentissima (n. 1225) del Pretore di Verona.

L'art. 40 precisato stabilisce dunque per il locatore - alla scadenza del dodicennio di locazione ad uso diverso - l'obbligo di comunicare l'offerta di nuova locazione al conduttore ovvero di manifestare l'intenzione di non concedere più l'immobile in locazione a terzi. Ma anche se non ha adempiuto a quest'obbligo - ha detto il Pretore - il locatore può benissimo procurarsi dal Giudice un titolo di rilascio. "Il mancato adempimento dell'obbligo di cui all'art. 40 - ha detto testualmente il Pretore - non impedisce che il locatore agisca per il rilascio anteriormente, riservando al momento opportuno l'adempimento degli obblighi suddetti". Infatti, ha detto ancora il Pretore nella sua elaborata decisione, "solo quando sia stata accertata la scadenza contrattuale (mediante convalida o sentenza), può essere con certezza individuata la data utile (60 giorni prima della scadenza medesima) per l'invio della comunicazione di cui alla norma in questione".

Nella approfondita motivazione della decisione, il Pretore ha dato ampiamente conto della sua opinione. In particolare, ha ricordato - rifacendosi alla sentenza della Cassazione a sezioni unite (nella sua massima espressione, cioè) n. 265 del 23.1.1985 (in *Arch. loc.* 1985, 20) - "il fermo insegnamento della Corte regolatrice in ordine al diritto di prelazione del conduttore previsto dalla legge 27.1.1963 n. 19, consolidatosi nel senso che la mancata comunicazione al conduttore delle offerte ricevute per una nuova locazione non comporta la invalidità della disdetta, nè costituisce impedimento all'azione di rilascio" (Cass. sent. n. 31 e 46 del 1977 e n. 629 del 1978).

Istat automatico, se è previsto

Per le locazioni ad uso diverso, la legge dell'equo canone (art. 32) ha sempre previsto che l'aggiornamento Istat sia dovuto ove le parti lo abbiano pattiziato concordato in contratto (a differenza dalle locazioni abitative, ove l'aggiornamento è sempre dovuto, per legge). La legge 5 aprile 1985 n. 118 (la stessa che ha stabilito che l'aggiornamento può essere previsto, e a cadenza annuale, sin dal secondo anno anziché solo dal quarto, com'era prima - di vita del contratto) è peraltro venuta a complicare (inutilmente, sotto questo profilo) le cose, stabilendo che "le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente *su richiesta del locatore*" (prima, di richiesta del locatore non si parlava proprio). Di qui le varie opinioni, espresse più che altro in dottrina: la richiesta deve essere preventiva, o può anche essere - come i più ritengono - successiva, beninteso nei limiti della prescrizione (quinquennale)? E la richiesta, deve proprio sempre esservi? In merito, si registra una puntuale decisione del Tribunale di Firenze (rel. dott. Valentino Pezzuti).

I giudici fiorentini si sono trovati a dover esaminare il caso di un contratto di locazione che conteneva una clausola di questo esatto tenore: "A partire dall'inizio del secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75 per cento degli aumenti accertati dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, così come previsto dalla legge". Il locatore, però, l'aggiornamento Istat non l'aveva richiesto: e allora, era dovuto o no, dall'inquilino? Il Tribunale ha detto di sì, precisando che - avanti una clausola come quella riportata, peraltro praticamente analoga a quella di tutti i contratti del tipo - "non occorre alcuna successiva manifestazione di volontà del locatore diretta a confermare l'intenzione di avvalersi della clausola medesima, la quale - dunque - viene ad operare automaticamente, con il conseguente diritto del locatore di richiedere gli arretrati". Nell'occasione, il Tribunale ha anche precisato - con esauriente motivazione - che la clausola anzidetta non è nulla ai sensi dell'art. 79 della legge dell'equo canone (pattuizioni a vantaggio del locatore in contrasto con la legge).

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

Deducibili le provvigioni degli agenti immobiliari

Diventano deducibili dal reddito le provvigioni corrisposte agli agenti immobiliari. Lo ha stabilito la legge tributaria sulle entrate (art. 11, comma 1 legge 413/91) di accompagnamento della Finanziaria modificando al proposito il D.P.R. 22.12.1986 n. 917 (T.U. Imposte Dirette).

La norma prevede che sia deducibile - testualmente - "il 20 per cento delle provvigioni corrisposte agli intermediari immobiliari, residenti nel territorio dello Stato o aventi stabile organizzazione nel territorio dello Stato, per l'acquisto o la vendita di fabbricati, per un importo complessivamente non superiore a lire 3 milioni".

colari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutui agevolati dello Stato e gli edifici sottoposti a vincoli per il loro particolare pregio. L'alienazione degli alloggi - afferma la nuova legge - sarà consentita a favore degli inquilini «esclusivamente per il conseguimento di finalità proprie dell'edilizia pubblica».

Spetterà alle Regioni approvare i piani di cessione degli alloggi predisposti dagli enti gestori adottando le misure per la mobilità degli inquilini che non desiderino acquistare gli alloggi e tutelando gli inquilini con più di 65 anni o portatori di handicap. Le vendite potranno avvenire in

due modi: o con il trasferimento immediato della proprietà con pagamento in contanti, o con il trasferimento immediato della proprietà ed iscrizione di un mutuo ipotecario per la durata di non più di 15 anni, previo pagamento di una quota in contanti non inferiore al 30% del prezzo dell'immobile. Le Regioni riserveranno fino al 30% delle loro disponibilità finanziarie nel settore edilizio alla concessione di questi mutui.

Le Associazioni della Proprietà edilizia, in tutta Italia, assicurano agli interessati la possibilità di presentare le domande di riscatto, seguendo la pratica relativa e fornendo ogni utile informativa.

Clausole arbitrali per risolvere le controversie condominiali

Il secondo comma dell'art. 1137 del Codice civile dispone che "contro le delibere (dell'assemblea dei condomini) contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può far ricorso all'autorità giudiziaria". La norma in questione concepisce peraltro il diritto soggettivo del condomino quale "facultas agendi" a tutela di interessi direttamente protetti dall'ordinamento giuridico e non esclude quindi, nel modo più assoluto, la compromettibilità ad arbitri delle relative controversie, le quali non rientrano in alcuno dei divieti previsti dagli artt. 806 e 808 del Codice di procedura civile (le controversie di equo canone non possono invece essere decise da arbitri per effetto dell'art. 54 della legge n. 392/78). Conseguentemente, deve essere considerata legittima la norma di un regolamento condominiale che preveda una clausola compromissoria, con il correlativo obbligo di chiedere la tutela all'organo designato.

Il principio è consolidato a livello di Cassazione, che ha deciso nel senso anzidetto in più occasioni. Per tutte, cfr. Cass. 20.6.1983 n. 4218 (in *Arch. loc.* 1984, 153) e Cass. 10.1.1986 n. 73 (*ivi* 1986, 258).

L'argomento è stato da ultimo esaurientemente trattato da Gino Terzagio (Italia oggi, 6.11.91), il quale ha solo espresso "qualche dubbio" in ordine alla validità di una clausola compromissoria che sia prevista da un regolamento ap-

provato a maggioranza, "essendovi ragione di dubitare che l'assemblea possa a maggioranza privare taluno dei condomini del diritto di fare ricorso all'autorità giudiziaria ordinaria".

Lo stesso studioso - ben noto esperto di diritto condominiale - ha anche fatto presente che è possibile che la clausola in questione venga inserita in un regolamento che non la preveda: è peraltro necessario che la relativa delibera sia approvata dalla totalità dei condomini, riuniti in apposita assemblea.

Ricevute condominiali

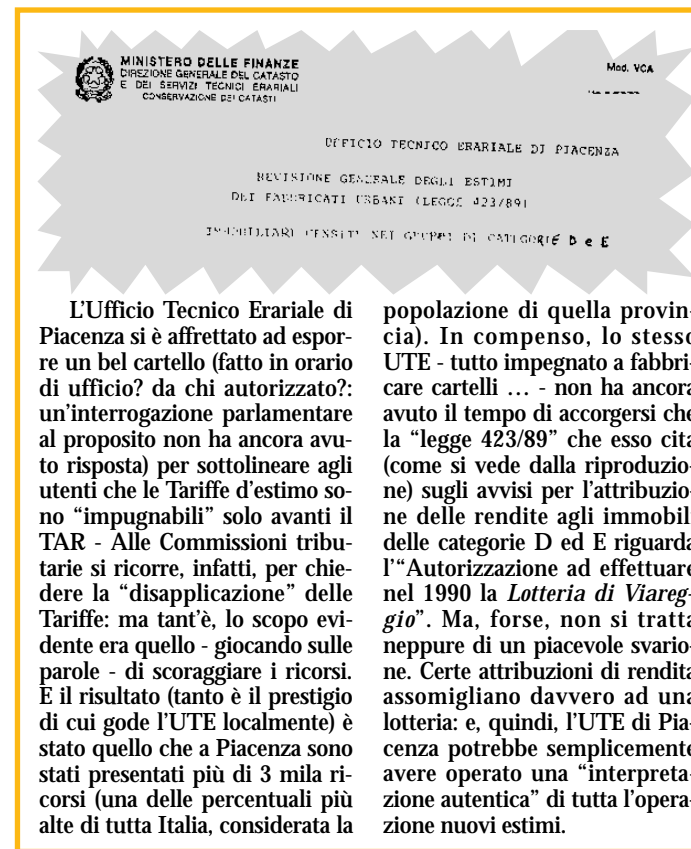
Le "ricevute relative al pagamento di spese di condominio negli edifici" sono esenti dall'imposta di bollo.

Lo ha stabilito, peraltro in via permanente, la legge 29.12.1990 n. 405 (art. 5, comma 5) concernente la formazione del bilancio 1991 dello Stato.

ASSINDATCOLF

Ancora possibile l'assunzione di colf extra-Cee

Con Circolare 29.11.1991 n. 155 il Ministero del Lavoro-Direzione generale per l'impiego ha rimosso il blocco, da tempo perdurante, relativo al rilascio delle autorizzazioni al lavoro per



L'Ufficio Tecnico Erariale di Piacenza si è affrettato ad esporre un bel cartello (fatto in orario di ufficio? da chi autorizzato? un'interrogazione parlamentare al proposito non ha ancora avuto risposta) per sottolineare agli utenti che le Tariffe d'estimo sono "impugnabili" solo avanti il TAR - Alle Commissioni tributarie si ricorre, infatti, per chiedere la "disapplicazione" delle Tariffe: ma tant'è, lo scopo evidente era quello - giocando sulle parole - di scoraggiare i ricorsi. E il risultato (tanto è il prestigio di cui gode l'UTE localmente) è stato quello che a Piacenza sono stati presentati più di 3 mila ricorsi (una delle percentuali più alte di tutta Italia, considerata la

popolazione di quella provincia). In compenso, lo stesso UTE - tutto impegnato a fabbricare cartelli ... - non ha ancora avuto il tempo di accorgersi che la "legge 423/89" che esso cita (come si vede dalla riproduzione) sugli avvisi per l'attribuzione delle rendite agli immobili delle categorie D ed E riguarda l'"Autorizzazione ad effettuare nel 1990 la Lotteria di Viareggio". Ma, forse, non si tratta neppure di un piacevole svagone. Certe attribuzioni di rendita assomigliano davvero ad una lotteria: e, quindi, l'UTE di Piacenza potrebbe semplicemente avere operato una "interpretazione autentica" di tutta l'operazione nuovi estimi.

Incontro Sforza Fogliani-Formica

Il Ministro delle Finanze Formica ha incontrato il presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani. Nel corso dell'incontro, sono state approfondite le problematiche di interesse comune concernenti l'imposizione fiscale sugli immobili. In particolare, sono stati presi accordi per consultazioni in ordine alla materia in questione, con particolare riferimento ai criteri di deduzione delle spese per i fabbricati.

IL PUNTO SU...

Agevolazioni prima casa

Il nostro ordinamento tributario dovrà prevedere "particolari trattamenti agevolativi" per le persone fisiche "al fine di favorire la formazione del risparmio finalizzato all'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione principale, con base imponibile di tariffa d'estimo catastale non superiore a quella corrispondente alla categoria A/2 a sei vani".

Lo ha stabilito la legge tributaria sulle entrate di accompagnamento della Finanziaria (art. 9, comma 3 legge n. 413/91). La stessa legge prevede, al proposito, l'emanazione di un decreto legislativo da parte del Governo - recante ogni altra modalità attuativa - entro il 31.12.1992.

nuovi ingressi in Italia a favore di cittadini extracomunitari aspiranti ad una occupazione in qualità di lavoratori domestici. Con la stessa Circolare è quindi stato disposto che gli Uffici provinciali del lavoro diano seguito alle domande presentate ai fini del rilascio della autorizzazione al lavoro (ai sensi dell'art. 8 della legge n. 943/1986) da cittadini extra-Cee, ancora all'estero, per la instaurazione di un rapporto di lavoro domestico nel nostro Paese.

Nella medesima Circolare sono impartite tutte le istruzioni per le procedure da seguire allo scopo. Procedure che prendono il via con la presentazione di apposita domanda (in carta legale) al competente Ufficio del Lavoro da parte del privato datore di lavoro interessato. La domanda deve contenere tutte le indicazioni precisate nella Circolare di cui sopra e, a seguito della stessa, l'Ufficio deve rilasciare l'autorizzazione (la legge che regola il rapporto di lavoro domestico - n. 339 del 2.4.1958 - consente infatti l'assunzione diretta) che poi - corredata del nulla osta provvisorio della competente Autorità di P.S. - deve, a cura del datore di lavoro, essere inoltrata al lavoratore interessato. Lo stesso dovrà esibire la documentazione in questione - unitamente ad idonea certificazione medica - all'Autorità diplomatico-consolare italiana del Paese d'origine o di stabile

residenza, al fine di ottenere il visto di ingresso in Italia per lavoro subordinato. Entro 8 giorni dal suo ingresso in Italia, il lavoratore straniero dovrà richiedere all'Autorità di P.S. il permesso di soggiorno biennale mentre il datore di lavoro dovrà a sua volta richiedere all'Ispettorato del lavoro il libretto di lavoro per il cittadino straniero. Le sedi provinciali Assindatcolf (Associazione datori di lavoro domestico aderente alla Confedilizia) sono a disposizione per fornire agli interessati ogni assistenza.

Contratti portieri e colf

Al momento di licenziare per la stampa il presente numero di Cn, le delegazioni della Confedilizia e dei sindacati Cgl-Cisl-Uil non hanno ancora ultimato la stesura definitiva del testo del nuovo Ccnl portieri, sulla base dell'accordo raggiunto l'estate scorsa al Ministero del Lavoro. Le delegazioni proseguono gli incontri allo scopo.

Proseguono gli incontri anche fra le delegazioni della Fidaldo (la Federazione delle associazioni di datori di lavoro domestico - fra le quali la nostra Assindatcolf - aderente alla Confedilizia) e dei sindacati dei lavoratori per la stipula del nuovo contratto di lavoro delle colf.

Tempestive notizie ed istruzioni saranno diramate non appena possibile.

Convegno a Piacenza della Confedilizia Onida: l'equo canone definitivo è incostituzionale

Come ottenere i rimborsi dell'Invim decennale



Vivo successo ha ottenuto il convegno organizzato a Piacenza dalla Confedilizia - sponsorizzato dalla locale Banca popolare - alla vigilia del termine di scadenza del pagamento dell'Invim decennale.

Dopo l'introduzione del Presidente confederale Sforza Fogliani, hanno svolto relazioni il prof. Vittorio Angiolini (a sinistra, nella foto), Straordinario di Diritto costituzionale regionale all'Università di Ferrara, e il prof. Lorenzo De Angelis (a destra), professore di Diritto commerciale all'Università di Genova. Ha tenuto la presidenza dei lavori e svolto la relazione di sintesi il prof. Valerio Onida (al centro), Ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Milano, che - al termine - ha espresso dubbio di costituzionalità, fra l'altro, a proposito della legge dell'equo canone, dopo che essa è stata resa definitiva con l'abrogazione della norma che ne prevedeva l'abolizione dopo l'attivazione del catasto a valore. La segreteria scientifica del Convegno è stata curata dalla dott. Maria Elisa D'Amico, Ricercatore di Diritto costituzionale all'Università di Milano.

Nel corso dei lavori (che hanno avuto una vasta eco, anche sulla stampa non specializzata) sono state messe a fuoco le eccezioni di costituzionalità dell'Invim straordinaria che saranno sollevate avanti le Commissioni tributarie. È stato anche messo a fuoco il meccanismo di rimborso, già ampiamente divulgato dalla stampa sulla base di un tempestivo comunicato stampa confederale.

Al fine di tenere aperto il rapporto tributario (e potersi così giovare di una eventuale pronuncia di incostituzionalità) i contribuenti devono subito (e comunque entro tre anni dal pagamento) presentare istanza di rimborso in carta

semplice all'Ufficio del registro competente per territorio, che deve rilasciarne ricevuta, ovvero spedire la stessa al medesimo Ufficio in plico raccomandato senza busta con avviso di ricevimento (combinato disposto art. 31 dpr. 26.10.1972 n. 643 e art. 42 d. leg.vo 31.10.90 n. 346). Dalla data di presentazione dell'istanza di rimborso decorrono gli interessi di mora (4,50 per cento semestrali ex art. 37, comma 2, d. leg.vo n. 346/90). Trascorsi almeno 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di rimborso senza che sia stato notificato alcun provvedimento dall'ufficio tributario, ed entro il termine di tre anni dal pagamento, deve essere proposto ricorso alla Commissione tributaria di primo grado (ex art. 16 dpr. 26.10.1972 n. 636) avverso il silenzio-rifiuto dell'amministrazione finanziaria. Il ricorso alla stessa Commissione deve essere proposto entro 60 giorni in caso di risposta negativa dell'ufficio.

A destra, la riproduzione
della GAZZETTA UFFICIALE
del 14-12-1991.
Lo Stato, in materia
di estimi catastali,
ha superato se stesso:
per quelli
di Genova-Sampierdarena
siamo arrivati
alla rettifica della rettifica

Quando fa como (ma solo

Chi sa mai cos'è il CNEL? Ben pochi italiani, crediamo, al di fuori dei giuristi più fini, degli studenti universitari che hanno già dato l'esame di diritto costituzionale (si tratta, infatti, di un organismo di rilevanza costituzionale) e della pletera di componenti l'organismo medesimo (oltre 100 ...). Eppure, in un'occasione il Cnel è stato ascoltissimo: quando ha proposto che il quarto forfettario di spese deducibile per stabilire il reddito dei fabbricati, fosse sostituito con un criterio di deducibilità di spese documentate. In particolare, si era espresso in quest'ultimo senso il documento approvato dall'Assemblea del Cnel all'unanimità (la Confedilizia non vi è rappresentata mentre vi abbondano sindacalisti di vario tipo e colore nonchè statali) il 13 giugno dell'anno scorso, e nello stesso senso si era espresso anche il famoso fiscalista Victor Uckmar, consigliere del Cnel, nell'illustrare il 31 luglio - sempre dell'anno scorso - il documento medesimo alla Commissione Finanze della Camera, in sede di indagine conoscitiva condotta dalla stessa sul sistema fiscale italiano ("Ci siamo occupati - disse Uckmar nell'occasione - di un settore particolare, quello dei fabbricati, nel quale, come è noto, è consentita una detrazione forfettaria del 25 per cento senza alcuna documentazione; è esasperanza di noi tutti che quando chiediamo la ricevuta per un lavoro svolto nella nostra casa ad un imbianchino o ad un tecnico della televisione, come risposta otteniamo una maggiorazione del prezzo del 19 per cento oppure la sicurezza che questi soggetti non risponderanno ad una seconda chiamata da parte nostra. Naturalmente, non tutti siamo disposti a pagare un sovrapprezzo che poi non possiamo recuperare").

La proposta delle spese documentate, dunque, è partita dal Cnel (che l'ha a sua volta recepita dalla Cna-Confederazione nazionale artigiana, per quanto è riferito nello stesso documento di cui s'è detto) ed è stata prontamente (anzi, subitaneamente) recepita dal Ministero delle Finanze (figurarsi, non ci ha messo - in questo - neppure 6 mesi, e legge è fatta).

Dobbiamo dire che il principio del "contrasto di interessi" - cui si è ispirato il Cnel e cui è ispirata in più punti la manovra tributaria di fine '91 - è un principio sacrosanto (e, soprattutto, un principio comodo per il Fisco; per i proprietari di casa lo sa-

Novità fis

Per le successioni,
scampato pericolo

Il Parlamento ha accolto un emendamento dell'on. Serrentino (che era stato, insieme ad altri parlamentari, interessato al proposito dalla Confedilizia) in materia di successioni ereditarie.

La normativa previgente prevedeva infatti che fossero esenti da imposta gli incrementi di valore "degli immobili trasferiti per causa di morte il cui valore complessivo agli effetti dell'imposta sul valore globale dell'asse ereditario netto" non fosse superiore a 120 milioni.

Il limite in questione rischiava peraltro di essere vanificato a seguito dell'attivazione dei nuovi estimi.

Esso è allora stato portato - con l'approvazione dell'emendamento di cui s'è detto - a lire 250 milioni (art. 23, comma 6, legge 413/91).

RETTIFICHE

AVVERTENZA. — L'avviso di rettifica dà notizia dell'avvenuta correzione di errori materiali contenuti nell'originale o nella copia del provvedimento inviato per la pubblicazione alla Gazzetta Ufficiale. L'errata-corrige rimedia, invece, ad errori verificatisi nella stampa del provvedimento sulla Gazzetta Ufficiale.

AVVISI DI RETTIFICA

Comunicato relativo all'avviso di rettifica del Ministero delle finanze concernente il progetto del del di tariffa delle unità immobiliari in base a destinazione edilizia per i comuni della provincia di Genova. (Avviso di rettifica pubblicato nel supplemento straordinario n. 11 alla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 282 del 2 dicembre 1991).

Nell'elenco delle rettifiche appertate al prospetto dei dati censiti in epigrafe, riportato sulla pagina 3 del suddetto supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale, è così scritto:

«Per il comune di Genova/Sampierdarena a pagina 16 - Zona censuaria Prima - Zona territoriale B, viene annullata d'ora innanzi la dicitura: zona n. 91A5623».

91A5623

FRANCESCO NIGRO, direttore

FRANCESCO NIGRO, direttore
ALFONSO ANDRIANI, vice direttore

do anche il CNEL a metà)

rebbe solo che fossero sicuri di trovare sempre un idraulico o un imbianchino anche non in nero: casomai, ricorreranno a Formica o - meglio - a Uckmar e, per tramite suo, al Cnel, che indubbiamente provvederanno, con ogni solerzia ed attenzione, pari a quella già dimostrata sull'argomento).

Quello comunque che non riusciamo a capire è perché il "contrasto di interessi" debba funzionare solo a metà, solo per il 15 per cento (percentuale massima di spese documentabile, a termini della normativa approvata). Insomma: capiamo la "santa" volontà di metter ordine, di fare pulizia, di far pagare le tasse (ma si

potrebbe anche ... non gettar via i soldi). Quello che non capiamo, invece, (o, meglio, lo capiamo benissimo ...) è perché si sia percorsa la strada indicata dal Cnel solo per la parte che fa comodo. Logica invece vorrebbe che si fosse scelta o una strada, o l'altra: o quella della riduzione forfettaria, o quella della riduzione per spese documentate. Ma, allora, di *tutte* le spese documentate; non di una minima parte ...

Era, questa della legge, la strada che volevano Uckmar e il Cnel? Se sì, ne prendiamo nota. Se no, attendiamo loro precisazioni (o loro proteste).

Mister(o)

cali della Finanziaria

Tassazione separata per aree fabbricabili e indennità d'esproprio

La legge tributaria sulle entrate di accompagnamento della Finanziaria (art. 11, commi 1,5 e 6 legge 413/91) ha introdotto nel nostro ordinamento diverse novità a proposito della cessione di aree fabbricabili nonché delle indennità d'esproprio e di occupazione. In particolare, quanto alle aree fabbricabili, è stabilito che sono ora soggette a tassazione separata ai fini Irpef le plusvalenze

"realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione". La disposizione si riferisce peraltro alle sole plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquistati per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Nuovi moltiplicatori valutazioni automatiche

Con Decreto 14.12.1991 (G.U. 17.12.1991 n. 295) il Ministero delle Finanze ha determinato che rimane immutato il moltiplicatore di cento volte da applicare - ai fini delle valutazioni automatiche dei beni - alle nuove Tariffe d'estimo per le unità immobiliari dei gruppi catastali A, B e C, con la esclusione - peraltro - di quelle classificate nelle categorie A/10 e C/1, alle quali deve invece applicarsi, rispettivamente, il moltiplicatore di cinquanta e di trentaquattro.

Per le unità immobiliari dei gruppi D ed E, lo stesso Decreto prevede che si applichi all'ammontare della nuova rendita attribuita per stima diretta il moltiplicatore, rispettivamente, di cinquanta e trentaquattro.

Per i terreni, esclusi quelli per i quali gli strumenti urbanistici pre-

vedono la destinazione edificatoria, continua ad applicarsi all'ammontare del reddito dominicale il moltiplicatore pari a settantacinque.

Legge Venezia-Chioggia, è costituzionale?

Abbiamo già dato notizia dell'approvazione della legge 8.11.1991 n. 360, recante "Interventi urgenti" per Venezia e Chioggia.

In merito, un'illustre firma del quotidiano *Il sole-24 ore*, l'avv. Gabriele De Paola, ha scritto (Guida normativa 22.11.91 n. 5, pag. 11): "La legge n. 360 è destinata ad aprire verosimilmente un aspro contenzioso a causa dei dubbi di costituzionalità che propone. È in gioco la coerenza dell'ordinamento, alla luce dei precedenti moniti della Corte costituzionale, contraria a proroghe mascherate dei rapporti locativi: nel caso di specie, la sospensione

IL PUNTO SU...

Immobili storico-artistici vincolati

Anche con l'attivazione dei nuovi estimi, non verranno a cadere le agevolazioni previste per il pagamento delle imposte relative agli immobili storico-artistici vincolati ai sensi della legge del 1939. È uno dei risultati ottenuti dall'azione congiunta svolta dalla Confedilizia e dall'Associazione Dimore Storiche (che aderisce alla prima).

La legge 512 del 1982 prevede, dunque, che le imposte in questione siano calcolate applicando il minore tra i coefficienti di aggiornamento delle vecchie rendite previsti per le abitazioni. Ma questo sistema (ancora in vigore per la dichiarazione del prossimo maggio) sarebbe venuto a cadere l'anno prossimo, a seguito dell'entrata in vigore - col gennaio di quest'anno - dei nuovi estimi (che comporta la caduta del sistema dei coefficienti). Nella legge (n. 413/91) di accompagnamento della Finanziaria relativa alle entrate, si è allora ottenuto - col parere favorevole del relatore on. Usellini - l'inserimento di una norma (art. 11, comma 2) che prevede - testualmente - che "In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939 n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato". In questo modo, è stata fatta salva l'agevolazione di cui alla legge 512.

Sempre relativamente agli immobili di cui trattasi, è anche da segnalarsi che si è ottenuta la loro esclusione dalla rivalutazione obbligatoria prevista dalla legge tributaria in questione (art. 24, comma 2), mentre - in occasione della recente anticipazione dell'Invim straordinaria - è rimasta ferma per gli stessi immobili l'agevolazione della riduzione dell'imposta al 25 per cento (art. 25, comma 3, D.P.R. 26.10.1972 n. 643).

È invece da dirsi che, sempre la medesima legge tributaria, ha stabilito (art. 9, comma 1) la proroga al 31.12.1992 del termine per l'emanazione da parte del Governo del decreto legislativo (che avrà poi vigore dal primo giorno del secondo mese successivo alla sua pubblicazione sulla *Gazzetta*) concernente il riordino delle agevolazioni tributarie. Sempre la stessa norma dell'ultima legge tributaria ha anche previsto che potranno essere comprese nel provvedimento in questione pure le agevolazioni "riconducibili a caratteristiche strutturali dei tributi". Com'è noto, era proprio stata - fra l'altro - questa una delle eccezioni (e ferme le altre) che avevano determinato nell'ottobre scorso - da parte della Commissione Usellini - la sostanziale reiezione dello schema di decreto legislativo già approvato dal Governo concernente le agevolazioni tributarie e sulla cui base era messa in forse (come tempestivamente denunciato, già in agosto, dal Presidente confederale in un suo articolo sul quotidiano *Il Giornale*) la deducibilità dalle imposte delle spese di manutenzione degli immobili vincolati. Fugato l'anno scorso, il pericolo - quindi - permane. Ma Confedilizia e Adsi non mancheranno, a tempo debito, di nuovamente attivarsi.

dell'esecuzione può andare al di là del periodo minimo di locazione stabilito dall'articolo 1 della legge 392/78 (quattro anni). I titoli giudiziari vengono neutralizzati ex lege per tre anni, cui è da aggiungere l'ulteriore periodo di tre anni di eventuale sospensione amministrativa. E ciò senza considerare che le motivazioni del nuovo provvedimento (esodo della popolazione e degrado del patrimonio edilizio) non attingono al rapporto locativo in sé, ma riflettono interessi generali della collettività: la misura di emergenza non potrebbe gravare su una ristretta categoria di cittadini, con violazione del diritto

di proprietà e del conseguente diritto alla restituzione dell'immobile riconosciuto in forza di un titolo esecutivo".

Dal canto nostro, ci limitiamo ad osservare che una proroga (di fatto) di 6 anni non s'era mai avuta neppure in periodo vincolistico; e che - come il presidente confederale ha denunciato in un articolo di fondo sul quotidiano *Italia Oggi* - la nuova legge è stata varata in sede deliberante dalla Commissione Ambiente della Camera in pieno agosto, dopo che il decreto legge che la prevedeva era stato inutilmente reiterato per ben tre volte e sempre era decaduto per mancata conversione.

Dalla denuncia dell'anno prossimo le novità per i redditi dei fabbricati

Cominciare subito a procurarsi le ricevute delle spese

Le novità per i redditi dei fabbricati di cui ha parlato la stampa in occasione dell'approvazione delle leggi costituenti la manovra finanziaria di fine d'anno, cominceranno ad essere applicate con la denuncia dei redditi dell'anno prossimo. Da subito, peraltro, i proprietari di immobili devono cominciare a procurarsi le ricevute delle spese. Per la denuncia dei redditi del maggio '92 continua a valere l'esatta normativa (art. 134 D.P.R. 22.12.1986 n. 917, non modificato) applicata per la denuncia dell'anno scorso (comprese le riduzioni forfetarie del quarto e del terzo).

La Confedilizia ha già in corso contatti col Ministero delle Finanze al fine di individuare le esatte modalità da applicarsi per la deduzione delle spese e non appena possibile saranno emanate le istruzioni relative.

Al momento, è consigliabile che i proprietari di immobili si attengano - nel procurarsi la necessaria documentazione - all'interpretazione più estensiva della nuova normativa in materia.

Al proposito, precisiamo che la legge tributaria sulla entrata di accompagnamento della Finanziaria ha modificato (art. 11 lettera e) legge 413/91) l'art. 34 del precitato D.P.R. n. 917/86 (T.U. delle imposte dirette) aggiungendo allo stesso articolo (che nei primi commi prevede - sostanzialmente - la tassazione sulla base delle nuove tariffe d'estimo, o delle nuove rendite per gli immobili a stima diretta, nonchè il criterio impositivo per le unità non censite) due nuovi commi del seguente letterale tenore:

"4-bis. Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 10 per cento nonchè, eventualmente, fino a un ulteriore 15 per cento a titolo di spesa di manutenzione, riparazione e per qualsiasi altra spesa effettivamente sostenuta e comprovata da idonea documentazione da allegare alla dichiarazione dei redditi, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1 (*reddito su base nuove tariffe d'estimo o nuove rendite - ndr*), il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione ridotto delle predette spese. Per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, l'importo massimo deducibile di cui sopra è determinato nella misura forfetaria del 10 per cento ed eventualmente fino ad

un ulteriore 30 per cento a titolo di spesa di manutenzione, riparazione e per qualsiasi altra spesa effettivamente sostenuta e comprovata da idonea documentazione.

4-ter. Se l'ammontare delle spese effettivamente sostenute in un anno e comprovate da idonea documentazione è superiore al 15 per cento del canone relativo all'anno medesimo, l'eccedenza può essere computata, sempre in misura tale da non superare complessivamente per ciascun periodo di imposta il predetto limite percentuale, in diminuzione dei canoni di periodi di imposta successivi, ma non oltre il secondo".

La precitata legge tributaria (art. 11 lettera h) ha anche sostituito il comma 2 (l'1 riguarda i terreni dati in affitto) dell'art. 129 del già citato D.P.R. n. 917/86 (che concerne i fabbricati dati in locazione ad equo canone) lasciando peraltro le cose - per i fabbricati in parola - di fatto immutate (è eliminato solo il riferimento ai fabbricati strumentali). Il nuovo testo del predetto comma è il seguente:

"2. Per i fabbricati dati in locazione, qualora per effetto di regimi legali di determinazione del canone, questo, ridotto del 25 per cento, risulta inferiore per oltre un quinto al reddito medio ordinario di cui al comma 1 dell'art. 34, il reddito imponibile è determinato dal canone di locazione ridotto del 25 per cento. Per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e delle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, l'importo massimo deducibile è determinato nella misura del 40 per cento".

In sostanza, e per concludere. Per i redditi conseguiti nel 1991 (dichiarazione maggio '92) vale l'art. 134 D.P.R. n. 917/86 (stessa normativa applicata per la dichiarazione dell'anno scorso). Per i redditi conseguiti nel 1992 (dichiarazione maggio '93), si applicherà - in via generale - l'art. 34, comma 4 bis (riduzioni 10 e 15 per cento), o - non ricorrendo il caso - lo stesso art. 34 comma 1 (nuove rendite). Limitatamente agli immobili locati ad equo canone - sempre per i redditi 1992 - si applicherà, gradatamente, l'art. 129, comma 2 (riduzione quarto forfetario), oppure l'art. 34, comma 4 bis (riduzioni 10 e 15 per cento), oppure ancora lo stesso art. 34, comma 1 (nuove rendite).

Polemica col sen. Andreatta

Parlando ad affollate assemblee delle Ape di Bologna e di Bergamo, il Presidente confederale Sforza Fogliani ha pesantemente polemizzato col sen. Andreatta, che ha proposto di varare un'imposta patrimoniale sugli immobili dalla quale rastrellare 20mila miliardi. "È troppo comodo - ha detto fra l'altro il Presidente - continuare a battere sempre sullo stesso chiodo; e l'economista Andreatta dovrebbe poi sapere, soprattutto, che la penalizzazione fiscale di un settore come quello immobiliare può produrre risultati opposti a quelli desiderati". All'intervento del Presidente Sforza Fogliani ha dato, fra l'altro, ampio risalto *La Repubblica*, nella sua edizione di Bologna (Andreatta è, com'è noto, bolognese).

Successo del convegno sulla fiscalità

Successo di pubblico e di stampa per il Convegno sulla fiscalità della casa svoltosi ai primi di dicembre al Centro Cariplo di Milano, organizzato dalla Federazione lombarda della Proprietà edilizia (presieduta dall'ing. Edoardo Ferrario) in collaborazione con la Confedilizia. Relazioni sono state svolte, fra gli altri, dai cattedratici Victor Uckmar, Gianni Marongiu e Lorenzo De Angelis nonchè dal rag. Sergio Brembati dell'Ape di Milano e dal dott. Maurizio Minotti, Vice Direttore generale dell'ABI. I lavori sono stati presieduti dal presidente confederale Sforza Fogliani, che ha anche svolto la relazione introduttiva. Indirizzi di saluto avevano rivolto ai numerosi presenti, oltre ad un rappresentante della Cariplo, l'avv. Enrico Cantoni per la Federazione lombarda (nella forzata assenza dell'ing. Ferrario, colpito da un grave lutto familiare ed al quale l'assemblea ha diretto vivi sentimenti di cordoglio) e l'ing. Arturo Grigioni, presidente dell'Ape di Milano.

Prorogare il termine per l'accatastamento

Il 31 dicembre scorso è scaduto il termine ultimo fissato dalla legge per l'accatastamento degli immobili civili e per la denuncia delle variazioni immobiliari non registrate.

La Confedilizia è tempestivamente intervenuta per chiedere una proroga del termine così che esso venga a coincidere con quello del 31 dicembre 1993 fissato per l'accatastamento al civile degli immobili rurali specificatamente indicati dall'apposita normativa.

Chi è disposto a consacrare alla casa parte del proprio reddito, nove volte su dieci è anche un buon cittadino.

Luigi Einaudi

GIURISPRUDENZA INEDITA

Nuova prelazione, se è passato molto tempo

Quando intende vendere un immobile locato ad uso diverso dall'abitazione, il locatore deve darne avviso all'inquilino (se l'attività di quest'ultimo comporta contatti diretti col pubblico): questi, com'è noto, ha poi diritto di "esercitare la prelazione" (cioè, di acquistare l'immobile a preferenza di altri acquirenti, naturalmente alle stesse condizioni).

Ma una volta effettuata all'inquilino la comunicazione - la cosiddetta "denuntiatio" - per l'esercizio della prelazione, il locatore può poi aspettare a vendere effettivamente l'immobile fin che vuole? Oppure, se lascia passare un pò di tempo, deve fare una nuova "denuntiatio"? La Cassazione ha esaminato un caso nel quale il locatore aveva lasciato passare tre anni di tempo e ha detto - in una recente sentenza, tuttora inedita (n. 5713/91) - che la vecchia comunicazione non era più valida e che aveva l'obbligo di farne una nuova.

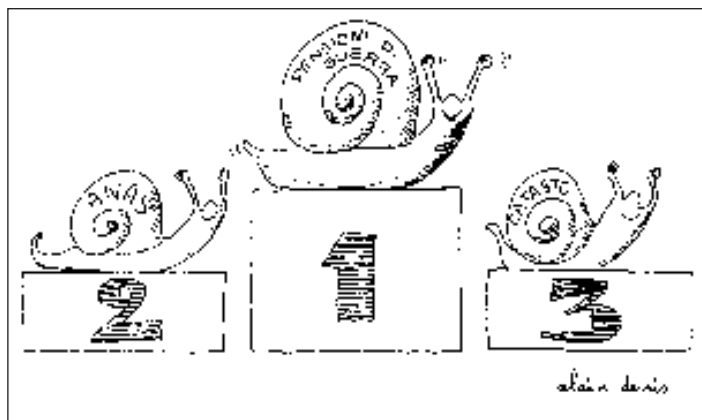
"In tema di prelazione urbana - ecco la massima stabilita nell'occasione dalla Suprema Corte - nel caso in cui tra la "denuntiatio" (non seguita da esercizio della prelazione) e la vendita al terzo intercorra un intervallo di tempo tale da poter far escludere, anche in conseguenza della variazione dei valori monetari, una obiettiva parità tra le condizioni di tale vendita e quelle a suo tempo comunicate al conduttore, ricorre a carico del locatore alienante l'onere di provvedere ad una diversa ed ulteriore "denuntiatio", ancorchè le condizioni di vendita siano rimaste formalmente immutate rispetto a quelle della pregressa comunicazione, conseguendone in mancanza la sanzione del riscatto prevista dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 a favore del conduttore".

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

Amenità locatizie

Le nuove disposizioni in materia di computo dei redditi da fabbricati sono inserite nel Titolo I, capo IV, della legge n. 413 del 30.12.1991 (legge tributaria sulle entrate di accompagnamento alla Finanziaria). Il capo in questione, ha questo titolo: "Adempimenti strumentali e disposizioni per contenere l'elusione e per reprimere il contrabbando dei tabacchi".

Fra strumenti, elusione e tabacchi, quanti parlamentari si saranno resi conto di approvare nuove disposizioni per il computo del reddito delle unità immobiliari locate?



Questa la vignetta pubblicata da *la Repubblica* il 22 dicembre, in occasione del Terzo premio *Lumaca di Stato 1991* conferito alla Direzione generale del Catasto italiano dal deputato "castigamatti della burocrazia" on. Raffaele Costa. La motivazione dice: "Mirabile esempio di straordinaria lentezza nel definire i dati definitivi e corretti degli estimi catastali". Ma (a parte il dubbio, non da poco, se la responsabilità sia effettivamente del Catasto o non, piuttosto, del Ministero delle Finanze vero e proprio) c'è da dire che - forse - l'on. Costa è stato comunque fin troppo indulgente. Non sappiamo, infatti, se gli estimi catastali possano a tutt'oggi definirsi "corretti" e "definitivi", atteso il modo - irregolare - con il quale sono stati pubblicati e considerato che essi non erano tutti disponibili (neppure al Videotel, contrariamente a quanto fatto pubblicare) neanche alla data ultima utile per il versamento dell'Invim straordinaria.

Dai vani catastali ai metri quadrati

La legge tributaria sulle entrate che accompagna la Finanziaria (n. 413/91) ha stanziato 350 miliardi "per la prosecuzione dell'ammodernamento e dell'aggiornamento degli archivi del catasto e della nuova cartografia catastale, nonché per l'acquisizione su apparto magnetico delle schede planimetriche delle unità immobiliari del nuovo catasto edilizio urbano, indispensabile anche per consentire la misurazione delle superfici in metri quadrati anziché in vani catastali" (art. 22, comma 3).

Cento miliardi - dei 350 di cui s'è detto - saranno spesi in ciascuno degli anni 1992 e 1993 mentre nel 1994 ne saranno spesi 150.

Considerazioni interpretative a proposito della legge sul risparmio energetico

Le Associazioni della Proprietà Edilizia di Torino e di Asti, nel corso di una riunione congiunta di legali e tecnici, sono pervenute ad una interpretazione comune della legge sul risparmio energetico.

Ne è risultato il documento che di seguito riportiamo.

I principali dubbi ingenerati dalla legge n. 10/91 nascono dagli artt. 8 lettera g) e 26, 2° comma. Peraltro, ai fini di un'interpretazione sistematica è necessario avere presente innanzitutto il fine pubblicistico della legge che, allo scopo di limitare il consumo energetico, prevede prescrizioni per l'installazione di nuovi impianti ed agevola la trasformazione dei vecchi.

I) Alla luce, quindi, di questo intento primario, deve subito rilevarsi che essa supera necessariamente le previsioni di regolamento condominiale anche là ove ogni modifica dell'impianto esistente sia condizionata all'unanimità dei consensi. In effetti, il regolamento di per sé non può derogare - per effetto dell'art. 1138 c.c. - alle norme dell'art. 1136; a maggior ragione deve soccombere di fronte ad una normativa cogente, che deroga altresì all'art. 1136 c.c.

II) Circa la dizione dell'art. 26 (che stabilisce che "per gli interventi in parti comuni di edifici ... ivi compresi quelli dell'art. 8 sono valide le decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali") si ritiene trattarsi di quote millesimali di proprietà, con esclusione - quindi - di ogni riferimento a tabelle espresse in mc. ed inerenti la gestione del consumo.

Le quote millesimali si riferiscono evidentemente alla comproprietà dell'impianto che, nella maggior parte dei casi, coincide con la comproprietà generale; in taluni casi, potrà verificarsi che in alcuni condomini non vi sia comunione di impianto (ad esempio, basso fabbricato in cortile che non è collegato all'impianto di riscaldamento). Significativo, a questo proposito, è il linguaggio usato dal legislatore ("maggioranza delle quote millesimali"), con chiaro riferimento più che al condominio alla comunione.

Da tale impostazione (dalla constatazione, cioè, che il legislatore abbia voluto prendere in considerazione proprio la comunione dell'impianto) deriva in modo più consequenziale che la delibera relativa agli interventi di cui agli artt. 8 e 26 possa essere presa a maggioranza delle quote millesimali: il riferimento non è, cioè,

alla norma di cui all'art. 1136 c.c., bensì a quella del 1108 c.c.

È perciò che si conclude nel senso di ritenere che non è necessaria la doppia maggioranza dei millesimi e delle teste, bensì solo la maggioranza delle quote.

III) In merito al contenuto della delibera, si ritiene che la stessa abbia a presupposto la *tipicità dell'intervento* di cui alla lettera g) dell'art. 8. Non potrebbe essere valida una delibera che non prevedesse esattamente le condizioni di legge. Inoltre, poiché l'intervento dovrebbe avvenire nel rispetto dell'art. 28 (che prevede il deposito in comune del progetto, il quale a sua volta deve rispettare le prescrizioni di legge) ne deriva che l'assemblea può deliberare solo su *progetto già predisposto*, il quale garantisca:

- 1) la fattibilità della trasformazione;
- 2) l'effettivo risparmio energetico;
- 3) lo specifico rispetto delle norme nella realizzazione.

Sarebbe impugnabile per nullità una delibera che non avesse a fondamento tali condizioni.

IV) È emersa, a questo punto, l'unica costruzione logica del sistema di norme che possa rispondere a determinati quesiti e risolvere dubbi di non lieve peso.

Ci si chiedeva, infatti, quali fossero le sorti del vecchio impianto, quale la coattività della delibera di trasformazione, come si potesse conciliare la ingerenza nelle proprietà individuali ai fini dell'attuabilità dell'intervento.

Tutti questi problemi si chiariscono, invece, con la considerazione che, a sensi dell'art. 28, il progetto di trasformazione è *unitario*, ha riguardo cioè alla fattibilità dei singoli impianti individuali unitariamente considerati; il contributo dello stato è altresì unitario, condizionato cioè all'intera trasformazione ed all'accertamento del rispetto delle condizioni di legge (in primo luogo, del risparmio energetico). Dal che si evince che *la delibera assembleare non può limitarsi alla decisione di eliminare il vecchio impianto centralizzato, ma ha come oggetto la trasformazione di questo in singoli impianti di cui il progetto deve dare ogni previsione tecnica.*

È perciò che si ritiene che *la comunione dell'impianto permanga anche se trasformato in impianti singoli*, con la conseguenza che proprio per la realizzazione ed esecuzione dei *singoli impianti la relativa spesa di trasformazione deve essere ripartita per millesimi*. Non sarà cioè il singolo proprietario ad affrontare la spesa del proprio impianto con autonomia di realizzazione, ma sarà il condominio ad attuare l'intervento a carico di tutti.

CONTINUA IN ULTIMA

Riparazioni all'intonaco, imbiancatura pareti, riverniciatura porte e finestre: a chi toccano?

All'inquilino. Lo ha detto la Cassazione - con specifico riferimento alle operazioni anzidette - nella sentenza 16.7.1973 n. 2061, Cocchi c. Sacchi (in: *Foro It.*, Mass., voce Locazione, m. 26). In altra sentenza (Cass. 10.4.1965 n. 642), la Suprema Corte ha ritenuto che è a carico del conduttore la pittura di pareti ed infissi interni nel corso della locazione.

Sempre in argomento, segnaliamo la sentenza Tribunale di Milano, sez. X, 20.9.1982 n. 6430 (in: *Arch. loc.* 1983, 301). La massima della decisione è la seguente: "Poiché le riparazioni di piccola manutenzione costituiscono l'oggetto di un obbligo del conduttore e non già un mero limite dell'obbligo del locatore di mantenere la cosa in buono stato locativo, tale obbligo del conduttore sussiste per tutta la durata della locazione e sino al termine del rapporto, così come il corrispondente diritto del locatore. E se nel corso del rapporto il conduttore non ha adempiuto all'obbligo di periodica tinteggiatura delle pareti e degli infissi (o serramenti) interni, il locatore al termine dello stesso ha diritto al risarcimento del danno secondo le regole generali".

DALLA SETTIMA

Tale interpretazione consente, perciò, di escludere che l'impianto "vecchio" possa essere riutilizzato dai dissenzienti, in spregio ai principi del risparmio energetico, e così pure di escludere che il singolo rifiuti di realizzare il proprio impianto, col risultato di far perdere il contributo finanziario.

Ove infatti si ritenga che *la comunione dell'impianto permanga* anche con la realizzazione dei singoli impianti, sarà evidente che il singolo non potrà, nell'ambito della sua proprietà esclusiva, prendere iniziative diverse dalla maggioranza; la delibera sarà cogente, e la esecuzione della stessa potrà essere posta in essere dall'amministratore anche ricorrendo all'esecuzione per obbligo di fare.

Non vi è più, così, contrasto tra proprietà comune e proprietà esclusiva, inevitabile per chi riteneva che una volta deliberata la trasformazione, dovesse far carico ai singoli la realizzazione dell'impianto individuale. Neppure può più ipotizzarsi che taluno dei condomini scelga di stare al freddo per evitare l'esecuzione dell'opera, con conseguente dispersione di calore e decadenza dal finanziamento.

Il condomino dovrà, perciò, tollerare l'esecuzione dei lavori, facendogli solo carico individualmente la rimessione in pristino delle parti di sua proprietà esclusiva. Potrà eventualmente aver diritto al risarcimento dei danni, ove se ne verifichino.

A riprova dell'*unitarietà* dell'intervento è anche il sistema sanzionatorio per il mancato rispetto delle previsioni di legge stabilito dall'art. 36, in cui destinatario della norma, su cui ricade l'obbligo di risarcimento del danno, è il "committente", cioè il condominio, in persona dell'amministratore, laddove invece il proprietario è chiamato in causa solo per la legittimazione ai danni del conduttore: è infatti evidente che il conduttore non avrebbe azione diretta nei confronti del condominio, ma solo del suo locatore-proprietario.

Da ultimo, sarà ancora bene sottolineare che la delibera di affidamento del progetto è ordinaria e non abbisogna di maggioranze particolari.

Vorrebbero abitare gratis in casa d'altri. Ma che? Io ho comprato, costruito, speso, e tu ora ne vuoi godere a mio dispetto? Questo significa rubare a qualcuno il suo, e dare ad un altro ciò che non gli appartiene. E queste nuove leggi vogliono dire proprio questo: io col mio denaro compro una casa: tu ti prendi la casa; ed io non ho più né casa né denaro.

Cicerone - De Officiis II

Le avventure di un laureando con alloggio di proprietà a Milano

Appartamento in Milano Via Ripa Ticinese n. 97 (2 locali più servizi e cantina).	26.7.90	- L'ufficiale giudiziario notifica nuovo avviso di soggio.
14.3.85	- Il proprietario dell'immobile dà disdetta del contratto in scadenza al 31.12.85.	18.9.90
31.12.85	- Scadenza del contratto.	21.1.91
14.10.86	- L'immobile viene acquistato da una vedova per essere destinato ad alloggio del figlio che si iscrive al primo anno di ingegneria.	14.3.91
9.12.86	- Il pretore di Milano convalida lo sfratto per finita locazione del conduttore fissando la data di esecuzione per il 9.12.87.	20.4.91
9.12.87	- Il conduttore rimane nella detenzione dell'immobile, nonostante sia giunta la data di esecuzione del rilascio fissata dal giudice.	
15.1.88	- L'ufficiale giudiziario notifica preavviso di soggio, ma lo sfratto non viene materialmente eseguito a causa della sopravvenuta sospensione legale delle esecuzioni di rilascio.	
20.6.89	- Il conduttore notifica atto di citazione in opposizione all'esecuzione per rilascio.	

Note

Reddito del conduttore al 30.6.84: L. 29.709.368 (superiore, cioè, al limite fissato dalla legge in L. 18 milioni per la sospensione delle esecuzioni di rilascio!).

Spese legali sopportate dal proprietario per ottenere la disponibilità dell'immobile più di 5 anni dopo la scadenza del contratto (e, di fatto, solo per l'avvenuta assegnazione al conduttore di una casa popolare): L. 4 milioni circa.

Il figlio della proprietaria è alla vigilia della laurea in ingegneria e, in questo frattempo, ha continuato a *viaggiare quotidianamente*, con circa 5 ore di viaggio al giorno.

Costo della vita - Indici nazionali Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978

VARIAZIONI ANNUALI		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione luglio 1989	- luglio 1990	5,7%	4,27%		
Variazione agosto 1989	- agosto 1990	6,3%	4,725%		
Variazione settembre 1989	- settembre 1990	6,3%	4,725%		
Variazione ottobre 1989	- ottobre 1990	6,2%	4,65%		
Variazione novembre 1989	- novembre 1990	6,5%	4,875%		
Variazione dicembre 1989	- dicembre 1990	6,4%	4,80%		
Variazione gennaio 1990	- gennaio 1991	6,5%	4,865%		
Variazione febbraio 1990	- febbraio 1991	6,7%	5,025%		
Variazione marzo 1990	- marzo 1991	6,6%	4,95%		
Variazione aprile 1990	- aprile 1991	6,7%	5,025%		
Variazione maggio 1990	- maggio 1991	6,8%	5,10%		
Variazione giugno 1990	- giugno 1991	6,9%	5,17%		
Variazione luglio 1990	- luglio 1991	6,7%	5,025%		
Variazione agosto 1990	- agosto 1991	6,3%	4,725%		
Variazione settembre 1990	- settembre 1991	6,2%	4,65%		
Variazione ottobre 1990	- ottobre 1991	6,1%	4,575%		
Variazione novembre 1990	- novembre 1991	6,2%	4,65%		
Variazione dicembre 1990	- dicembre 1991	6,0%	4,50%		

VARIAZIONI ANNUALI		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione luglio 1988	- luglio 1990	13,1%	9,82%		
Variazione agosto 1988	- agosto 1990	13,3%	9,975%		
Variazione settembre 1988	- settembre 1990	13,40%	10,05%		
Variazione ottobre 1988	- ottobre 1990	13,5%	10,125%		
Variazione novembre 1988	- novembre 1990	13,3%	9,975%		
Variazione dicembre 1988	- dicembre 1990	13,3%	9,975%		
Variazione gennaio 1989	- gennaio 1991	13,3%	9,975%		
Variazione febbraio 1989	- febbraio 1991	13,4%	10,05%		
Variazione marzo 1989	- marzo 1991	13,1%	9,825%		
Variazione aprile 1989	- aprile 1991	12,9%	9,675%		
Variazione maggio 1989	- maggio 1991	12,8%	9,60%		
Variazione giugno 1989	- giugno 1991	12,9%	9,675%		
Variazione luglio 1989	- luglio 1991	12,8%	9,60%		
Variazione agosto 1989	- agosto 1991	12,9%	9,675%		
Variazione settembre 1989	- settembre 1991	12,9%	9,675%		
Variazione ottobre 1989	- ottobre 1991	12,7%	9,525%		
Variazione novembre 1989	- novembre 1991	13%	9,75%		
Variazione dicembre 1989	- dicembre 1991	12,8%	9,60%		

Notiziario mensile riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

Anno 2
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
Roma - Via Pisanelli, 25
Tel. 06/3611959

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa il
14 gennaio 1992