

CONFEDILIZIA

notizie

Una situazione da terzo mondo Due valori per uno stesso immobile

La proprietà immobiliare (e l'edilizia con lei) sono oggi oggetto di una manovra di accerchiamento, per non dire di strozzamento. Da una parte, si appesantisce di continuo la fiscalità immobiliare; e dall'altra si riducono le entrate.

La manovra di appesantimento della fiscalità fa leva, anzitutto, sull'approvazione dei nuovi estimi catastali. Gli italiani se ne accorgono l'anno prossimo, quando dichiareranno i redditi di quest'anno e faranno quindi - concretamente - i conti con i nuovi estimi. Chi i conti li ha già fatti, ha aderito prontamente all'invito della Confedilizia di presentare ricorso alle Commissioni tributarie entro il 29 novembre e, poi, entro il 29 febbraio. Un quotidiano accreditato come *24 ore* ha stimato in oltre 300mila i ricorsi inoltrati alle Commissioni tributarie (facendo una media, si può pensare che circa 2 milioni di unità immobiliari siano quindi oggi investite da ricorso). Se l'azione di protesta non fosse più che fondata, certamente l'appello della Confedilizia non sarebbe stato così prontamente accolto. D'altra parte, con questa "valanga" di ricorsi, i proprietari di casa non hanno inteso protestare solo contro l'aggravio tributario che il varo dei nuovi estimi comporta; hanno inteso protestare anche - e forse soprattutto - contro il modo con il quale i nuovi estimi sono stati varati: senza interpellare alcuno né delle categorie né degli interessati e senza, altresì, lo stesso contraddittorio interno che pure la normativa catastale prevede (tutto, infatti, è stato fatto dagli Ute e dalla Commissione censuaria centrale).

La manovra di appesantimento dei tributi sulla casa fa leva, anche, sulla normativa varata in sede di Finanziaria a proposito del computo dei redditi dei fabbricati: prima, si aveva la possibilità di riduzione di un quarto (o di un terzo) forfettario; l'anno prossimo - per-

CONTINUA IN SECONDA

Verso un nuovo condominio

La legge recante "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" (la cosiddetta Botta-Ferrarini) approvata recentemente dal Parlamento, contiene disposizioni che interessano anche gli edifici privati. In particolare, innova profondamente la disciplina giuridica del condominio.

L'art. 15 della legge in questione, invero, aggiunge un comma all'art. 30 della legge 5.8.1978 n. 457 e prevede, così, che "In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, quinto comma, del codice civile, gli interventi di recupero relativi a un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio". In sostanza, per gli interventi in questione (che a termini dell'art. 31

della legge 457 sono quelli di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nonché di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica) non è più necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza dei partecipanti al condominio e che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio) prevista finora dal Codice per le stesse innovazioni, e non è più valida la disciplina codicistica (utilizzazione separata ecc.) stabilita in caso di innovazioni gravose o voluttuarie.

La nuova legge reca anche un'ulteriore, importante innovazione. Prevede infatti che, ove i programmi concernenti il risanamento di parti comuni dei fabbricati vengano approvati dai consigli comunali e ammessi ai benefici di legge, "tutti i proprietari

sono obbligati a concorrere alle spese necessarie in rapporto ai millesimi di proprietà loro attribuiti". Altre disposizioni riguardano il recupero coattivo dei contributi dovuti al proposito dai condomini (è previsto che costituisca titolo idoneo la deliberazione condominiale) nonché i criteri per il calcolo delle quote dovute dai nudi proprietari e dai titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

Da ultimo, e sempre per quanto riguarda la sola materia condominiale, la nuova legge prevede che i piani di recupero possano essere attuati dai condomini o loro consorzi e che le regioni possano a questi anche concedere contributi per il risanamento delle parti comuni dei fabbricati.

Nell'insieme, la nuova disciplina si

CONTINUA IN SECONDA

CONVENZIONE CONFEDILIZIA - SAN PAOLO

Finanziamenti di favore per gli associati

Finanziamenti di favore dell'Istituto Bancario San Paolo per gli associati alla Confedilizia. Una convenzione apposita è stata stipulata a seguito di un incontro del Presidente confederale Sforza Fogliani (che era accompagnato dall'ing. Lelio Casale, dell'Ape di Torino) col Presidente del San Paolo, Zandano.

I finanziamenti verranno dall'Istituto San Paolo concessi (esclusivamente ai soci delle Ape) per opere di manutenzione straordinaria su immobili di civile abitazione, ivi comprese le parti comuni di condomini. Forma tecnica: mutui *senza ipoteca*, rimborsabili a rate trimestrali. Importo: da 5 a 60 milioni. Durata: cinque anni. Condizioni: Prime Rate San Paolo vigente, maggiorato di un punto. Prima applicazione anche per lavori di riattamento o di miglioria ultimati dall'agosto 1991 in avanti. Durata della convenzione Confedilizia - San Paolo: fino al 31 dicembre 1993.

Per i finanziamenti in questione, il San Paolo metterà a disposizione un plafond iniziale di 8 miliardi.

Torniamo a fare i conti per l'equo canone

Il Decreto 27.9.91 del Ministero delle Finanze (e, ora, il D.L. 21.1.92 n. 14) dà la possibilità ai proprietari di casa di avvalersi del meccanismo di cui all'art. 129 del T.U. Imposte Dirette e cioè di dichiarare nel 740 l'equo canone ipotetico del proprio appartamento, ridotto del 25 per cento, se risulta inferiore ai nuovi estimi catastali (ridotti del 20 per cento). In difetto, va denunciato l'estimo intero.

Ciò comporta che, come nel '78 vennero calcolati gli equo canone degli immobili locati, ora devono essere calcolati gli equo canone anche degli immobili abitati direttamente dai proprietari. Così come devono essere calcolate, per questi ultimi, anche le rendite derivanti dai nuovi estimi. Il tutto, naturalmente, ai fini della dichiarazione dei redditi che presenteremo l'anno prossimo.

I soci (ed ogni altro interessato, associandosi) possono rivolgersi per i calcoli in questione alle Associazioni della Proprietà edilizia, già attrezzate allo scopo ed anche al fine di provvedere - tramite propri tecnici - alla misurazione delle unità immobiliari secondo i criteri della legge n. 392/78.

Convegno sugli immobili storico-artistici

Sabato 14 marzo, con inizio alle 9,30, si terrà a Piacenza (nella sala convegni della Banca di Piacenza - Via 1° Maggio 37) un convegno sugli immobili storico-artistici organizzato dalla Confedilizia in collaborazione con l'Associazione Dimore storiche italiane (ADSI).

Il prof. Aldo Pezzana, Presidente di sezione del Consiglio di Stato, terrà una relazione sulla vigente normativa fiscale per gli immobili vincolati mentre il presidente dell'Adsi avv. Niccolò Pasolini dall'Onda parlerà sulle prospettive future in tema di legislazione sui beni di interesse culturale. Saluto introduttivo del presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani.

Per ogni informazione gli interessati possono rivolgersi alla Segreteria organizzativa del Convegno: Ufficio Relazioni Esterne Banca di Piacenza, Piacenza - Via Mazzini 20, tf. 0523-542321.

DALLA PRIMA

Una situazione...

chè questa normativa, infatti, andrà in vigore anch'essa solo nel '93 come dichiarazione dei redditi, dopo le politiche di quest'anno - si potrà dedurre solo un 10 per cento forfettario e poi un 15 per cento di spese documentate, al massimo. E se qualche proprietario avrà speso più del 15 per cento (o non riuscirà a trovare artigiani che lavorino non in nero), non solo non percepirà un reddito adeguato ma in più - beffa delle beffe - su quel reddito (non percepito) dovrà anche pagarci le tasse. Analogo discorso per la parziale indeducibilità - a partire da quest'anno - dell'Ilor.

Le entrate, dall'altra parte, sono sempre quelle che sono. L'equo canone rimane vincolato a valori assolutamente inadeguati. I politici continuano a fare la beneficenza con i soldi, e la roba, degli altri: e un problema (quello della casa) che dovrebbe fare capo - ove effettivamente esiste - alla società intera, viene messo a carico di una sola categoria. Insomma: ogni immobile continua ad avere due differenti valori: uno - di mercato - preso a base per i nuovi estimi, e sul quale si pagano le imposte, e un altro - politico - preso a base per il calcolo dell'equo canone. Una situazione da Terzo mondo, da rivolta fiscale: come è possibile concepire che uno stesso immobile abbia due valori, uno - più alto - per le tasse, e un altro - più basso - per le entrate? Eppure, la legge di riforma dell'equo canone è stata bloccata.

DALLA PRIMA

Verso un nuovo...

inserirsi nella scia di provvedimenti che, negli ultimi tempi, hanno vieppiù inciso sull'istituto del condominio (che, invece, aveva finora vissuto di norme consolidate) fino ad indurre qualche commentatore a parlare di un suo progressivo snaturamento. In effetti, e a parte la norma del provvedimento legislativo sull'equo canone concernente la partecipazione dei conduttori alle assemblee, ultime leggi - relative ai parcheggi, alle barriere architettoniche ed al risparmio energetico - hanno vieppiù sacrificato le libere determinazioni (e pattuizioni contrattuali) dei condomini, ad esigenze di carattere pubblico o comunque ritenute degne di particolare tutela. Con un'incidenza sulla concezione romanistica (finora propria del nostro diritto) dell'istituto condominiale che se non ha fatto trasmigrare quest'ultimo nel campo della concezione germanica (caratterizzata dall'annullamento delle proprietà individuali in favore di un'entità autonoma, al posto della nostra convivenza fra parti di proprietà esclusiva e comune) certo ha di fatto, e per più aspetti, costruito una sorta di nuovo *genus* condominiale, non si sa fino a quanto pensato (e soppesato, specie dal punto di vista di un'organica razionalità).

Sui ricorsi contro gli estimi

Su tutta la problematica concernente l'impugnativa degli estimi catastali avanti le Commissioni tributarie ha pubblicato un importante articolo di Giorgio Parmeggiani il *Corriere tributario* (n. 1/92). L'argomento è approfondito sulla qualificata rivista dell'Ipsa con preziosi riferimenti a decisioni di Tar e della Commissione tributaria centrale. Lo studio affronta anche, nella sua parte finale, tutta la problematica concernente l'efficacia delle rettifiche degli errori intervenuti in sede di pubblicazione delle nuove Tariffe sulla *Gazzetta Ufficiale*.

Nello stesso senso (e cioè per la competenza delle Commissioni tributarie in argomento) si è recentemente espresso anche Saverio Capolupo in un approfondito studio sulla rivista *Il fisco* (n. 48/91).

Niente condono per il sottotetto se si è disubbidito

La normativa sul condono edilizio ("proprio per le ragioni che l'ispirano") non può trovare applicazione qualora il costruttore abbia omesso di ottemperare all'ordine di sospendere i lavori, continuando nell'esecuzione delle opere abusive nonostante l'adozione della misura cautelare.

Lo ha stabilito il Tar della Lombardia in una sentenza (n. 1263/91) con la quale - su ricorso di alcuni condomini - è stata annullata una concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano ad una società che aveva senza autorizzazione trasformato in abitabile un sottotetto.

Per la Banca d'Italia una casa in affitto rende meno del tasso di legge

La Banca d'Italia ha accertato che l'incidenza del canone sul reddito è, in Italia, mediamente del 9,6 per cento mentre il rendimento lordo per il locatore si ferma al 2,8 per cento (ad un tasso effettivo, cioè, minore di quello - 3,85 per cento - previsto dalla legge).

Sempre la Banca d'Italia ha accertato che la quota di abitazioni in affitto si è andata progressivamente riducendo, passando dal 31,4 per cento del 1986 al 30,2 per cento del 1987 ed infine al 25,8 per cento del 1989.

L'indagine della Banca d'Italia - condotta con riguardo al 1989 - ha interessato 8274 famiglie estratte dalle liste anagrafiche di 294 comuni e composte da 25mila 150 individui, di cui 13mila 864 percettori di reddito.

L'Equo canone ci porta alla coabitazione

Il canone d'affitto per essere *equo* non può che corrispondere all'interesse equo del valore reale dell'immobile.

In definitiva l'equità del canone d'affitto si manifesta nella disponibilità di locali a favore dei richiedenti.

Poiché i cartelli «affittasi» sono spariti, è logico dedurre: che alle attuali condizioni di equo canone nessuno è interessato ad affittare; che nessuno è interessato ad investire denaro per costruire case da affittare.

Di fatto risulta che l'equo canone, insieme alle norme relative a Iva, Imposte registro, Irpef, Ilor, Invim hanno immobilizzato gli investimenti privati nell'edilizia urbana, che costituiva una delle più importanti attività produttive.

Anche questa dell'equo canone è una legge socialista ed anticostituzionale, perché offende pienamente il diritto di proprietà sancito dalla Costituzione.

Poteva anche essere giustificata per sanare vecchi rapporti, ma il presente ed il futuro dovevano essere lasciati aperti alle leggi di mercato per vedere rifiorire l'industria edilizia e ricostruire l'offerta «affittasi».

L'equo canone è il presupposto della coabitazione. È invece un concetto valido se applicato all'edilizia pubblica.

(da: Amedeo Palmonella, *Italiani fuori legge*.)

Una proposta: dall'illegalità all'ordine costituzionale, ed. Ellemme).

CASSAZIONE GIURISPRUDENZA

Distanze fra le costruzioni

L'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (cosiddetta «legge-ponte»), che ha introdotto l'art. 41 «quinquies» della legge 17 agosto 1942 n. 1160, nella parte in cui stabilisce che la distanza fra edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte degli edifici da costruire, ha natura di norma integrativa dell'art. 873 cod. civ., con la conseguenza che debbono trovare applicazione tutte le regole e i principi che il codice pone per disciplinare la distanza nelle costruzioni fra fondi finitimi, fra i quali quello della prevenzione, che impedisce a chi edifica successivamente, e non può o non vuole costruire in appoggio o in aderenza, di creare un distacco inferiore a quello corrispondente all'altezza

del proprio fabbricato sul lato fronteggiante la proprietà del confinante (*Cass. sent. n. 5472, Sez. II, del 16-5-1991*).

In tema di distanze fra le costruzioni, incombe a colui che chiede l'arretramento del fabbricato altrui, sul presupposto della preesistenza della propria costruzione, l'onere della prova di avere costruito per primo (*Cass. sent. n. 5472, Sez. II, del 16-5-1991*).

Non può essere considerato muro di cinta, ai sensi e agli effetti dell'art. 878 cod. civ. (inapplicabilità delle distanze legali fra le costruzioni), quello che, ancorché posto sul confine e isolato da entrambi le facce, presenti un'altezza superiore a 3 metri. In tal caso deve osservarsi la distanza di cui all'art.

873 cod. civ., che concerne le costruzioni in senso lato e non quella di cui all'art. 17 lett.c) della «legge-ponte» (legge n. 765 del 1967) che riguarda le distanze tra edifici (*Cass. sent. n. 5472, Sez. II, del 16-5-1991*).

In tema di costruzioni su fondi finitimi, il diritto di uno dei confinanti di edificare in prevenzione e, correlativamente, il diritto dell'altro di realizzare il proprio fabbricato in appoggio od aderenza, secondo le previsioni degli artt. 874-877 cod. civ., trovano deroga nelle norme dei regolamenti locali quando esse fissino un distacco rispetto al confine, non anche, pertanto, quando si limitino a stabilire la distanza minima fra muri opposti (*Cass. sent. n. 5474, Sez. II, del 16-5-1991*).

La prelazione dell'inquilino al termine dei 12 anni

L'opinione di...

L'art. 40 della legge sull'equo canone prevede che il locatore comunichi al conduttore - al termine dei 12 anni ed ai fini di una nuova locazione - le "offerte" relative alla locazione dell'immobile: vi è da domandarsi se le "offerte", previste dalla norma siano le offerte, provenienti da terzi ovvero le offerte formulate dal locatore a terzi.

Ove si consideri che la *ratio* dell'istituto consiste certamente nell'obiettivo di consentire al conduttore di proseguire la locazione dell'immobile attraverso un meccanismo che preveda la preferenza del conduttore, a parità di condizioni, rispetto ad eventuali terzi, sembra che le "offerte" indicate dalla norma debbano ritenersi essere le "offerte" a terzi, e cioè in sostanza le condizioni alle quali il locatore è intenzionato e disposto a locare nuovamente l'immobile.

Il meccanismo viene così a coincidere - per quanto riguarda l'aspetto ora considerato - con il meccanismo previsto dall'art. 38 per la prelazione nell'acquisto dell'immobile: anche in quest'ultimo caso, infatti, l'istituto della prelazione postula che vi sia la semplice intenzione del locatore di alienare l'immobile, senza che sia necessario che il locatore abbia in vista un determinato acquirente il quale abbia proposto di acquistare l'immobile a determinate condizioni.

L'opinione che qui si sostiene, del resto, trova ulteriore conforto nella considerazione che ben difficilmente nella realtà si presenta il caso che anticipatamente rispetto alla scadenza del contratto con il conduttore che occupa al momento l'immobile (e dunque in un'epoca nella quale il momento del rilascio dell'immobile può essere ancora assai lontano) il locatore riceva offerte da terzi relativamente ad una futura nuova locazione dell'immobile.

Quanto, poi, al contenuto delle "offerte" da comunicarsi con la *denuntiatio* in parola, esso deve coincidere con le condizioni - con tutte le condizioni - della nuova locazione da stipularsi. Ogni specifico aspetto della locazione (relativo alla misura del canone, all'aggiornamento dello stesso, alla durata della locazione, alla destinazione ed alle modalità di uso dell'immobile, alle modalità di pagamento del canone, agli oneri accessori, ai mezzi di garanzia, ecc.) dovrà essere pre-

visto nella comunicazione del locatore.

Può, peraltro, ritenersi che qualora nella *denuntiatio* il locatore abbia indicato condizioni o clausole particolari che siano in contrasto con disposizioni inderogabili della legge 392/78 (essendo dirette in particolare "a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore" rispetto a quello previsto dalle disposizioni della legge "ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni" della legge stessa: e per le quali dunque dovrebbe ipotizzarsi la sanzione della nullità *ex art. 79* della legge medesima) tali condizioni o clausole particolari siano automaticamente sostituite dalle condizioni di legge (cfr. in questo senso, con riferimento al diritto di prelazione di cui all'art. 38, Cass. 9 marzo 1991 n. 2507).

All'interno dei confini tracciati dalle disposizioni ora ricordate della legge 392/78, peraltro, deve ritenersi che il locatore abbia piena libertà di fissare le condizioni della nuova locazione.

Può essere interessante a questo riguardo osservare che la libertà che al proposito deve riconoscersi al locatore può assumere notevole incidenza in ordine alla decisione

del conduttore di proseguire la locazione soprattutto con riferimento alla scelta della concreta destinazione dell'immobile: si pensi infatti che il locatore ben può porre tra le condizioni della nuova locazione la destinazione dell'immobile allo svolgimento di una attività diversa da quella esercitata dal vecchio conduttore.

A parte ciò, deve comunque opinarsi che per ogni aspetto della locazione che non sia espressamente previsto da specifiche clausole indicate nella *denuntiatio* la nuova locazione dovrà ritenersi assoggettata alla disciplina di legge.

Prevede poi la norma che si commenta che il conduttore "ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore".

Ciò significa, dunque, che l'accettazione da parte del conduttore delle condizioni contenute nella comunicazione del locatore determina la conclusione del contratto di locazione, senza che vi sia più necessità (o possibilità) di ulteriori trattative o pattuizioni tra le parti.

Paolo Scalettaris
Responsabile Coordinamento
legali Confedilizia

Scade il 9 aprile il termine ultimo per l'adeguamento ascensori

Il 9 aprile prossimo scade il termine ultimo per l'adeguamento alle normative CEE degli ascensori elettrici in servizio privato installati ed in esercizio prima dell'entrata in vigore (9.4.1988) del D.M. 9.12.1987 n. 587.

Il decreto in questione, unitamente alle prescrizioni CEE da rispettarsi, è pubblicato sul supplemento ordinario alla G.U. n. 71 del 25.3.1988.

Mandato alla moglie ad amministrare immobile

Con effetto dal 1° gennaio 1988, soggetto passivo d'imposta, obbligato a presentare la dichiarazione dei redditi relativa agli immobili amministrati senza l'obbligo della resa dei conti, è il soggetto che possiede gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale.

Lo ha precisato la Direzione generale II.DD. del Ministero delle Finanze (Risoluzione n. 7/2206 del 9.11.1991), a proposito di un mandato ad amministrare un immobile conferito da un contribuente alla moglie.

Una "detenzione senza titolo" che dura da 10 anni (a Parma)

- novembre 1982 - L'appartamento de quo (sito in Parma, V.le Mentana 12) viene occupato senza titolo da due signorine.
- 5.3.1983 - Viene inviata alle detentrici richiesta di rilascio. Seguono numerosi solleciti.
- 23.6.83 - L'appartamento viene acquistato da persona che ha necessità di occuparlo personalmente. Nuove, reiterate richieste di rilascio.
- 22.5.86 - Il proprietario conviene in giudizio le detentrici senza titolo per sentirle condannare al rilascio nonché al pagamento delle somme dovute a titolo di indennità occupazione.
- 27.6.86 - Il Pretore di Parma condanna le detentrici senza titolo al "rilascio immediato", fissando per l'esecuzione la data del 27.8.1986. Il giudice condanna altresì le conve-

nute al pagamento di una somma "a titolo di indennizzo per l'occupazione senza titolo dell'immobile pari all'importo dei canoni scaduti in applicazione della L. 392/78, demandandone i conteggi in separata sede".

gennaio 1992 - Tra precetti, avvisi di slogging, sospensioni delle esecuzioni, richieste di Forza pubblica, le "detentrici senza titolo" sono ancora nella detenzione "abusiva" dell'immobile e il proprietario attende ancora casa e indennità.

In compenso, le "detentrici" sono così preoccupate - e in grame condizioni economiche - che si offrono, e quasi pretendono, di acquistare l'immobile; e il Sindaco di Parma - che aveva promesso di "sistemare" in una casa comunale le "detentrici" - continua a reggere il governo della città.

Per l'esecuzione degli sfratti Niente Forza pubblica solo se non c'è Importante decisione del Tar Toscana

Con sentenza 18.12.1991 n. 669 (in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni e del condominio) il Tar Toscana ha affermato "l'importante principio che il potere del prefetto di stabilire, quale responsabile della sicurezza pubblica, i criteri per l'assistenza della forza pubblica all'ufficiale giudiziario, presuppone che vi sia una effettiva disponibilità di forze dell'ordine da utilizzare nello specifico impiego".

Così ha scritto il noto commentatore di 24 ore Gabriele De Paola sull'importante quotidiano economico. Il ricorso al Tar toscano era stato promosso dall'Ape di Firenze, con l'avv. Nino Scipelliti, del Coordinamento legali della Confedilizia.

"Il dovere primario della Forza pubblica di prestare assistenza per l'esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali - ha scritto De Paola (24 ore, 21.1.92) - non può che essere prestato istituzionalmente e con precedenza rispetto ad altre forme di assistenza, come la vigilanza negli stadi". "Solo in presenza di particolari circostanze (disordine e tensioni per la presenza di manifestazioni, consultazioni elettorali...) - ha scritto ancora De Paola - può giustificarsi, come ha stabilito il Tar Toscana con la sentenza di cui trattasi, l'operato del prefetto (e del Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica) di non assicurare per brevi periodi l'assistenza della forza pubblica".

Per i beni demaniali aggravio del 5 per cento

La legge 30.12.1991 n. 413 (una di quelle collegate alla Finanziaria) ha prorogato al 31 dicembre di quest'anno il termine - già fissato al 31 dicembre dell'anno scorso dalla legge 12.7.1991 n. 202 - per l'emanazione da parte del Governo di un decreto legislativo che istituisca a carico dei concessionari e locatari di beni pubblici una imposta del 5 per cento sul canone annuale di concessione di tutti i beni del demanio pubblico e del patrimonio inalienabile dello Stato, delle aziende autonome statali, delle regioni, delle provincie e dei comuni.

L'aggravio (per quanto stabilito dall'ultima normativa) colpirà anche coloro che siano tenuti a indennizzare gli enti in questione per l'utilizzazione dei beni in sè, anche a titolo differente dalla concessione.

Restano ferme le altre modalità già fissate dalla previgente normativa: decorrenza dall'1.1.1993; debenza dell'imposta anche ove i beni sia-

no concessi in uso, anche di fatto, a circoli ricreativi, associazioni ecc.; non applicazione della stessa a rapporti sorti dopo il 31 dicembre 1989 o per i quali i canoni siano stati rinegoziati dopo tale data; deducibilità dell'importo dai redditi ai fini Irpef ed Irpeg, erezione di un preciso inventario.

Stipulato a Perugia contratto integrativo per i portieri

L'Ape di Perugia ha stipulato il 30 gennaio con la rappresentanza sindacale un contratto, integrativo del CCNL nazionale per i dipendenti dai proprietari di fabbricati.

Nel contratto (firmato per l'Ape dal suo Presidente ing. Fronduti) vengono affrontati e risolti alcuni aspetti specifici della problematica locale delle categorie interessate.

IL PUNTO SU...

Il reddito delle abitazioni principali

Abbiamo già riferito (Cn n. 1/91, pag. 2) che nel decreto col quale, nel settembre scorso, sono state approvate le nuove Tariffe d'estimo per gli immobili delle categorie A, B e C, il Ministro Formica ha anche stabilito che il particolare regime di cui all'art. 129, comma 2, del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 (Cn n. 2/92, pag. 6) varrà anche per i fabbricati, o le porzioni di fabbricati, non di lusso secondo i criteri di cui alla legge 2.7.1949 n. 408 (Cn n. 2/91, pag. 5), direttamente adibiti dai proprietari a propria abitazione principale.

Essendosi sollevati dubbi sulla legittimità della previsione (siccome contenuta in un semplice decreto ministeriale), la stessa è stata ribadita col D.L. 21.1.1992 n. 14 (art. 5, comma 1). Il provvedimento in questione reca la precisazione che "per unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale deve intendersi quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari, dimorano abitualmente".

Fatti i conti, deve risultare inferiore alla rendita l'equo canone virtuale dell'immobile ridotto al 93,75 per cento.

Le Ape forniscono ai proprietari interessati i calcoli dell'equo canone delle unità immobiliari e le certificazioni relative, che dovranno - l'anno prossimo - essere allegate alla dichiarazione dei redditi nei casi di applicabilità della norma agevolativa predetta. È fra l'altro da precisarsi che il meccanismo di cui all'art. 129, comma 2, è applicabile - secondo la Confedilizia - anche nei Comuni nei quali non si applica l'equo canone, essendo quest'ultimo esclusivamente un termine di riferimento a fini tributari.

Le cariche confederali Giunta esecutiva

Presidente - Avv. Corrado Sforza Fogliani

Vicepresidenti - Ing. Andrea Brenta
- Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone
- Ing. Antonio Guarnieri
- Ing. Carlo Radice Fossati

Tesoriere - Dott. Renzo Gardella

Presidente Centro Studi - Avv. Achille Lineo Colombo

Membri elettivi - Prof. Aldo Antonelli
- Avv. Carlo Bettanini
- Geom. Fiorenzo Bosio
- Avv. Enrico Cantoni
- Ing. Lelio Casale
- Ing. Mario Del Chicca
- Avv. Gualtiero Fiorini
- Dott. Giuseppe Larocca
- Arch. Paolo Pietrolucci
- Avv. Filippo Rosselli
- Avv. Giovanni Rostagno
- Dott. Giacomo Sbisà
- Avv. Nino Scipelliti
- P.I. Diego Triches
- Avv. Ernesto Valenziano

Presidenti Associazioni Nazionali settore - Geom. Mario Lavarra (F.I.A.I.P.)
- Dott. Felice Muscatiello (CNR-Casa)
- Avv. Giuseppe Gambini (ASSINDATCOLF)
- Avv. Niccolò Pasolini dall'Onda (A.D.S.I.)
- Sig.ra Laura Pogliano (FIDALDO)

Partecipanti alle riunioni di Giunta con voto consultivo

a) *Federazioni regionali (Presidenti o Segretari)*
Federazione Alto Adige - Dott. Romano Longobardi
Federazione Calabria - Avv. Diego Delfino
Federazione Campania - Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone

Federazione Emilia Romagna - (vacante)
Federazione Friuli Venezia Giulia - Prof. Guido Gerin
Federazione Lazio - Avv. Alessandro Lattanzi
Federazione Liguria - Avv. Luigi Tiscornia
Federazione Lombardia - Ing. Edoardo Ferrario
Federazione Piemonte - Arch. Mario Rovere
Federazione Puglia - Avv. Franco Zippitelli
Federazione Sardegna - Avv. Luigi Paglietti
Federazione Sicilia - Ing. Ignazio Savona
Federazione Toscana - Prof. Renzo Franchini
Federazione Trentino - Geom. Augusto Pellegrini
Federazione Umbria - Ing. Armando Fronduti
Federazione Veneto - Dott. Michele Vigne

b) *Segretari Associazioni di settore*
FIAIP - Dott. Eugenio Stefanini
CNR-Casa - Gen. Luciano Betti
ASSINDATCOLF - Geom. Adolfo Gardenghi

c) *Invitati permanenti*
ANIA - Ing. Corrado Caccialanza
- D.ssa Enrica Cappelli
- Ing. Virgilio Tesan
- Dott. Francesco Nanni

ANCE - Avv. Salvatore Lanzaro
APE Milano - Ing. Arturo Grigioni

d) *Segretario Generale* - Dott. Massimo Tortora

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gli immobili vincolati, tutti in A/9

Gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1939 sulla tutela del patrimonio storico-artistico, debbono di per sè e in quanto tali essere classificati nella categoria catastale A/9 ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici"). Lo ha stabilito la Commissione tributaria di primo grado di Piacenza accogliendo il ricorso di un contribuente, proprietario di un castello che era stato dall'Ute differentemente accatastato.

Nella argomentata decisione, la Commissione (rifacendosi anche ad un precedente della Commissione tributaria centrale) ha rilevato che l'indagine di confronto con gli altri immobili della medesima zona censuaria oltre che con la unità tipo relativa (indagine sulla cui base, di norma, si procede all'accatastamento) si rivela "del tutto ultronea" per la categoria catastale in questione, i cui immobili - a seguito di apposito provvedimento amministrativo della competente autorità (Soprintendenza e Ministero beni culturali) - già sono dalla P.A. ritenuti, e formalmente qualificati, di "eminenti pregi artistici e storici".

La decisione della Commissione tributaria di Piacenza rileva anche che, ai fini dell'accatastamento, non hanno pregio alcuno argomenti che fanno leva sugli aspetti economici (o, meglio, tributari) del problema: prima di tutto, essi non fanno infatti venir meno il prioritario ragionamento e principio, logico-giuridico, di cui s'è detto; e, in secondo luogo, gli aspetti tributari agevolativi non fanno che inserirsi in una logica di tutela degli immobili in questione che trova il suo principale caposaldo nella legge 512 del 1982, ribadita da ultimo anche con la manovra finanziaria 1991 (artt. 11, comma 2 e 24 L. 413/91).

CNR CASA

COMITATO NAZIONALE RISCATTO CASE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovo passo per il riscatto delle case popolari

Il Governo ha approvato la normativa di attuazione dell'art. 28 della legge 30.12.1991 n. 412 (Cn n. 1/92, pag. 2) per il riscatto degli alloggi pubblici. Con il provvedimento sono state dettate le direttive alle quali le Regioni dovranno attenersi nell'approvare i piani di cessione predisposti dagli enti proprietari. In particolare, è previsto che vengano posti in vendita

interi fabbricati o porzioni funzionali di essi, in ciascuno dei quali coloro che intendono chiedere l'acquisto dell'alloggio costituiscano almeno il 50 per cento dei locatari. E altresì previsto che siano esclusi dalle alienazioni gli edifici ristrutturati nei quartieri del centro storico o gli edifici per i quali esistono programmi di ristrutturazione.

Le Associazioni della Proprietà edilizia assicurano, in tutta Italia, agli inquilini interessati ogni assistenza per la presentazione delle domande di riscatto.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Come assumere la colf

- **Colf italiana e della Cee.** Assunzione diretta, senza il tramite dell'Ufficio di collocamento, al quale va comunque notificato l'inizio del rapporto di lavoro.
- **Colf extracomunitaria.**

a) **Se è già in Italia:** assunzione nominativa, tramite Ufficio di collocamento al quale risulta iscritta la collaboratrice. Inizio del lavoro solo dopo l'autorizzazione degli uffici.

b) **Se è ancora fuori dall'Italia:** domanda in bollo all'Ufficio provinciale del lavoro. Autorizzazione dell'Ufficio del lavoro che, unitamente al nulla osta provvisorio della Questura, va spedita alla colf perché la presenti all'autorità diplomatica-consolare italiana.

La colf deve presentare anche certificato medico di sana e robusta costituzione fisica con assenza di malattie infettive. All'arrivo in Italia, la colf deve chiedere alla Questura il permesso di soggiorno biennale, mentre la famiglia deve richiedere il libretto di lavoro esibendo il permesso di soggiorno e autorizzazione al lavoro. Non esiste più l'obbligo, per la famiglia, di pagare il biglietto di aereo per l'ingresso della colf in Italia e per la partenza dall'Italia.

"Gli estimi sono una vicenda kafkiana"

- *Lo ha detto il Presidente confederale a Canale 5*
- *Al TG 1: due valori per un solo immobile*
- *Interventi a convegni*

"Gli estimi sono una vicenda kafkiana, da Terzo mondo". Così ha detto - tra l'altro - il Presidente confederale Sforza Fogliani partecipando il 26 gennaio ad un serrato dibattito a *Canale 5*, nella trasmissione "Italia domanda" di Gianni Letta. Il giorno prima, intervistato da *Rai uno* (che ha poi trasmesso la dichiarazione nel Telegiornale), il Presidente aveva ancora una volta sottolineato come solo in Italia ("Una situazione da rivolta fiscale") possa darsi che un medesimo immobile abbia due valori: uno - di mercato - sul quale pagare le imposte (base, i nuovi estimi) e un altro - politico - sul quale percepire il reddito (basato sull'equo canone). Un valore alto per le uscite, insomma, e un valore basso per le entrate.

Il Presidente Sforza Fogliani è anche intervenuto a diversi convegni e riunioni di Ape. A Bologna, al Convegno nazionale sulla criminalità, ha evidenziato l'assurdità della "normativa paleoterroristica" - come l'ha definita - sulla denuncia all'Autorità di P.S. dei contratti di locazione. A Perugia, poi, il Presidente - nel corso di un'affollata riunione presieduta dal presidente della locale Ape, ing. Fronduti - ha richiamato l'attenzione dei presenti sulla fiscalità incombente sul settore immobiliare e addirittura sui più gravosi incombenti che - evitati in extremis - si preannunciavano lo scorso autunno.

IL PUNTO SU...

Agevolazioni prima casa

Il D.L. 21.1.1992 n. 14 ha modificato (art. 5, comma 2) quanto aveva stabilito - in materia di agevolazioni per la prima casa - l'art. 3, comma 2, della L. 30.12.1991 n. 415 (che aveva, come si ricorderà, limitato le agevolazioni in questione al caso di chi non possedesse altro immobile in tutto il territorio dello Stato).

Sulla base del nuovo provvedimento, le agevolazioni di cui trattasi (riduzione al 4 per cento dell'imposta di registro e assolvimento delle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di lire 100mila) possono essere utilizzate anche da chi possiede altro immobile, purchè non nello stesso Comune. In sostanza, è prorogata senza termine di scadenza la normativa sulle agevolazioni "prima casa" in vigore fino al 31.12.1991 (e cioè quella recata dal D.L. 7.2.1985 n. 12, convertito dalla legge 5.4.1985 n. 118): peraltro, il compratore deve ora dichiarare di non aver già fruito delle agevolazioni prima casa. La stessa normativa prevede anche che, se gli immobili acquistati con le agevolazioni di cui è parola vengono ceduti prima di cinque anni, le imposte ordinarie sono recuperate con una soprattassa del 30 per cento (in caso di trasferimento soggetto ad Iva, viene recuperata la differenza tra l'aliquota ordinaria e l'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento).

Il terzo ed ultimo comma del predetto art. 5 D.L. n. 14/92 regola i casi di chi abbia stipulato atti dall'1 al 21 gennaio scorsi senza richiedere le agevolazioni prima casa per effetto della normativa limitatrice allora in vigore (istanza apposita, entro un anno).

Maggiori oneri...

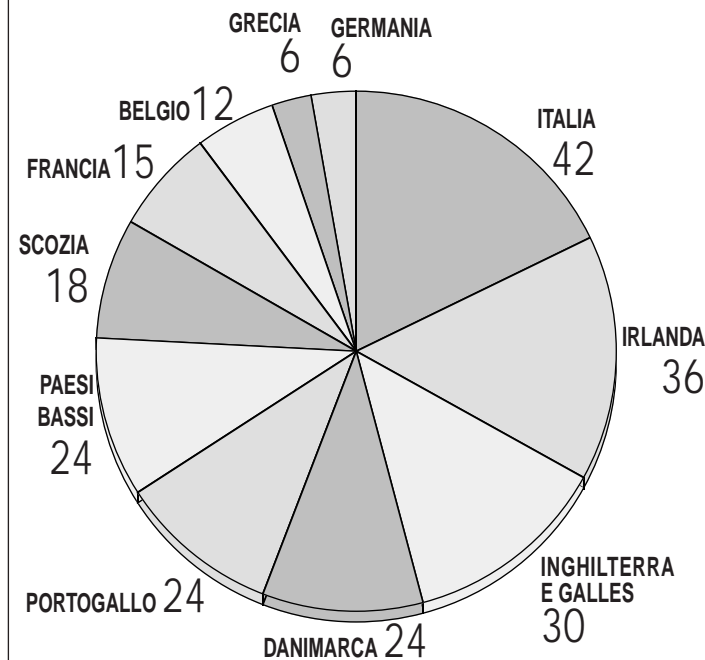
"Presidenza del Consiglio dei Ministri - Capitolo 5786 - Fitto di locali eccetera (lire 1.000.000.000). Somma necessaria per far fronte ai maggiori oneri accessori dei locali occupati dalla Presidenza del Consiglio".

(dalla legge 31.12.1991 n. 420 - Rendiconto generale dell'Amministrazione dello Stato per l'esercizio finanziario 1990).

E scusate se è poco...Sono solo "oneri accessori". Figurarsi quelli principali...!

I tempi del giudizio

Attesa media tra l'inizio del processo e la sentenza (in mesi) in alcuni Paesi CEE



Immobili vincolati, Invim straordinaria

Il D.P.R. 26.10.1972 n. 643, e successive modificazioni, prevede (art. 25, comma 4) la riduzione al 25 per cento dell'Invim per gli immobili soggetti alla legge 1.6.1939 n. 1089. La riduzione - a tenore della stessa norma - è peraltro subordinata alla condizione che "in base a certificazione del competente organo della pubblica amministrazione gli obblighi stabiliti per la conservazione e la protezione dell'immobile risultino adempiuti fino al momento del sorgere dell'obbligo impositivo".

I proprietari interessati (che, in occasione del recente versamento dell'Invim straordinaria, avranno fatto riserva di produzione della certificazione *de qua*) debbono all'uopo presentare domanda, in carta legale, alla Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici competente per territorio. Nella domanda stessa, sarà bene dichiarare che gli obblighi di cui trattasi sono stati assolti e documentare - per quanto possibile - la cosa, con fotografie e perizie giurate. Inoltre la domanda per raccomandata con ricevuta di ritorno oppure, nel presentare la stessa a mano, richiedere ricevuta o - quantomeno - il numero di protocollo assegnato.

In caso di protratto inadempimento della competente Soprintendenza a rilasciare la certificazione in questione, gli interessati - ad

evitare l'insorgere di un inutile contenzioso in sede tributaria - possono presentare all'Ufficio del Registro competente per territorio, unitamente alla prova dell'avvenuta presentazione della domanda di cui sopra, autocertificazione attestante l'assolvimento degli obblighi di conservazione, ex art. 4 L. 4.1.68 n. 15.

L'Ilor è ora deducibile al 75%

L'art. 5, comma 4, della L. 29.12.1990 n. 405 stabilisce testualmente che "ai fini della determinazione delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta che ha inizio dopo il 31 dicembre 1990 ed ai successivi la deduzione dell'imposta locale sui redditi è ammessa nella misura del 75%".

Pertanto, per la stragrande maggioranza dei contribuenti, già a partire dalla prossima dichiarazione dei redditi di maggio, relativa al periodo d'imposta 1991, l'ILOR, a qualunque titolo pagata (sui redditi da fabbricati, ma anche sui redditi da partecipazione in società di persone, ad esempio), sarà deducibile nella misura limitata del 75%, con un aggravio del prelievo fiscale a carico dei soggetti incisi dalla predetta Imposta sui Redditi.

ESTIMI

Il record a Salerno

Sull'ultimo numero di *Cn* abbiamo segnalato il caso di Genova: sulla *Gazzetta ufficiale*, sono state pubblicate le rettifiche delle tariffe delle Tariffe d'estimo del capoluogo ligure. Ed anche a Piacenza non si è scherzato: il locale Ute ha diffuso le notifiche delle nuove rendite facendo presente che le stesse derivavano da una legge che - verificata - corrisponde a quella della "Lotteria di Viareggio" (un'interpretazione autentica di tutta l'operazione estimi, abbiamo scritto). Il record, comunque, ci viene segnalato da Salerno: le correzioni degli estimi catastali di quella provincia hanno riguardato 150 comuni su 158. Un record davvero.

In materia, sono state presentate diverse interpellanze parlamentari. L'on. Del Donno ha chiesto, tra l'altro, "se il Governo intenda porre fine allo sconcio di certificati catastali rilasciati con dati errati". L'on. Costa, dal canto suo, ha chiesto di sapere "quali provvedimenti s'intendano adottare perché i cittadini - costretti a richiedere certificati catastali - abbiano la certezza di disporre di dati esatti, come sarebbe doveroso, trattandosi di documenti pubblici".

Cade un altro tabù dell'equo canone

A ottobre, era caduto un primo tabù della legge dell'equo canone: quello della durata minima di 4 anni dei contratti di locazione. Si è allora previsto che i contratti per i profughi possano avere anche durata inferiore (*Cn* n. 2/91, pag. 3). Ora, è caduto un altro tabù: quello dell'equo canone come corrispettivo massimo ritraibile dalla locazione.

La legge sull'edilizia residenziale pubblica (cd. Botta-Ferrarini) ha infatti previsto che possono essere concessi contributi pubblici anche per la realizzazione, o il recupero, di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, per un periodo non inferiore a 8 anni. In questi casi, il canone di locazione - sulla base della speciale deroga prevista dall'art. 26 della legge n. 392/78 - sarà calcolato "in base al piano finanziario relativo ai costi dell'intervento costruttivo da realizzarsi sull'area concessa dal comune o stabiliti nella convenzione".

Il blocco dei fitti è il sistema più efficace per distruggere le città, eccezion fatta per i bombardamenti.

ASSAR LINDBECK
economista svedese

IN BREVE

Arbitri e uso diverso

Il divieto di arbitrati di cui all'art. 54 L. n. 392/78 riguarda - a parere della Confedilizia - le sole controversie relative alla determinazione (per estensione, si ritengono incluse anche quelle relative all'aggiornamento ed adeguamento) del canone delle case d'abitazione; e, tra l'altro, l'espressione "decise da arbitri" di cui alla norma, fa ritenere (ed ha già fatto ritenere, in dottrina) escluso dalla norma l'arbitrato irrituale. Il divieto non riguarda quindi altri aspetti delle locazioni ad uso abitativo né l'uso diverso dall'abitativo in sé, pur fermo il fatto che la clausola dovrà in ogni caso essere congegnata in modo rispettoso di quanto previsto dall'art. 79 predetta legge (in questo senso, ci pare, la sentenza Cass. 16.2.1983 n. 1182, in: *Arch. loc.* 1983,50).

Crediti e affitto

La norma di cui all'art. 2764 cod. civ. (relativa al privilegio dei crediti derivanti da locazione d'immobili) non si applica all'affitto d'azienda. Invero, trattasi di norma eccezionale, in quanto deroga al principio della *par condicio creditorum* sancito dall'art. 2741 cod. civ.; e, come tale, trattasi quindi di norma insuscettibile di interpretazione estensiva. Sul punto specifico cfr. Cass. 10.8.1973 n. 2339 (in *Giust. civ.* 1974.1.259) secondo cui «il privilegio ex art. 2764 cod. civ. non può essere esteso a crediti derivanti da fonti obbligatorie aventi causa ed oggetto diversi dal contratto di locazione di immobili, come il contratto d'affitto di azienda, nulla rilevando che una parte del canone sia astrattamente riferibile al godimento di un immobile inserito nel complesso aziendale».

Accolta l'istanza della CONFEDILIZIA per l'accatastamento

La Confedilizia è tempestivamente intervenuta, nel dicembre scorso, per la proroga del termine ultimo fissato dalla legge per l'accatastamento degli immobili civili e per la denuncia delle variazioni immobiliari non registrate (Cn n. 1/92, pag. 6).

L'istanza è stata accolta e, nella legge di conversione del decreto legge 13.12.1991 n. 396 sull'Invim straordinaria, è stato inserito un articolo 1 bis che proroga il termine in questione al 31 dicembre di quest'anno.

DI TUTTO UN PO'

Toh, chi si vede! I partiti ...

La legge tributaria sulle entrate prevede (art. 24, comma 2 legge 413/91) che sono esenti dalla rivalutazione obbligatoria gli immobili "indicati alla lettera f) del secondo comma dell'articolo 25 del D.P.R. 26.10.1972 n. 643".

Cosa vorrà mai dire? Cosa si nasconderà dietro questa dizione oscura?

I pochi che si sono tolti lo sfizio di andare a controllare, hanno scoperto l'arcano: dietro quella dizione si nascondono - in buona sostanza - partiti e sindacati, in mirabile accoppiata. Quelli di quella fumosa lettera f) sono infatti gli "immobili totalmente destinati allo svolgimento delle attività politiche dei partiti" nonché "delle attività sindacali dei sindacati dei lavoratori".

Le Conservatorie allo sbando (non fanno cassetta...)

Sul fronte delle Conservatorie immobiliari, notizie vieppiù allarmanti. In alcune città, gli uffici sono arretrati di anni; quasi ovunque, di mesi.

I notai sono, oramai, alla rivolta: non sono più in grado di assicurare la certezza degli atti. E le Banche, come possono concedere mutui?

La situazione delle Conservatorie sarà certo nota al Ministero. Ma per il Catasto si sono stanziati miliardi e miliardi (da ultimo, nell'ultima legge Finanziaria: cfr. Cn n. 1/92).

Per le Conservatorie, invece, perchè muoversi? Non servono per fare soldi...

APPUNTAMENTI

A Cannes dal 14 marzo il 3° MIPIM

Il 3° MIPIM (Mercato Internazionale dei Professionisti dell'Immobiliare) si svolgerà al Palazzo dei Festivals di Cannes dal 14 al 17 marzo. Il Mipim edizione 1992 sarà anche l'occasione per dibattiti su grandi temi di attualità dell'immobiliare.

A Genova dal 27 maggio il RIABITAT

Dal 27 al 31 maggio, in concomitanza con l'Expo colombiana, si terrà a Genova il RIABITAT, Salone su recupero - ristrutturazione - manutenzione - risparmio energetico nell'edilizia. La mostra avrà luogo presso il quartiere fieristico genovese. Per informazioni, tf. (010) 53911.

A Casablanca dal 12 aprile il Congresso dell'UIPI

L'UIPI (Unione internazionale della Proprietà immobiliare) terrà il proprio congresso a Casablanca, dal 12 al 14 aprile. Tema: "La proprietà immobiliare nel XXI secolo". Saranno, in particolare, svolti rapporti sulla situazione nell'Europa del Nord, nell'Europa dell'Est, nell'Europa centrale, nell'Europa mediterranea.

A Londra dal 24 aprile convegno FAI

Il FAI (Fondo per l'Ambiente italiano) ha organizzato un viaggio - convegno a Londra, dal 24 al 28 aprile, per lo studio delle agevolazioni fiscali per i beni culturali in Italia ed in Inghilterra nonché per la visita ad alcune proprietà del National Trust e di privati. Per informazioni, tf. (039) 383044.

Sconto Associazioni Archivio locazioni

La casa editrice "La Tribuna" (V. Don Minzoni 51, 29100 Piacenza) concede uno sconto del 15% alle Associazioni della Proprietà edilizia che sottoscrivano un abbonamento (£. 80.000 all'anno) all'"Archivio delle locazioni e del condominio". Scrivere all'Editrice della Rivista facendo riferimento agli accordi all'uopo intervenuti con la presidenza della Confedilizia.

Vademecum per i cittadini

Non capita solo a noi...

EBNER. - *Al Ministro delle poste e delle telecomunicazioni.* - Per sapere -premesse: che i tempi delle consegne postali sono spesso di durata eccessiva; che esiste una rivista intitolata *Sciare*, la quale solo nella zona di Milano conta 8 mila destinatari; che di dette 8 mila copie ne giungono a destinazione circa la metà e tale situazione ha sollevato, nel caso specifico, le lamentele dell'Associazione maestri e scuole di sci che si sente ovviamente penalizzata in quanto non riesce a raggiungere i propri interlocutori; se sia al corrente dei disguidi, quali quello sopra enunciato e quali provvedimenti abbia adottato o intenda adottare per risolvere il problema riguardante il tempo necessario ad effettuare le consegne postali. (4-30108).

Interrogazione parlamentare sul disservizio postale

CASSAZIONE GIURISPRUDENZA

Compravendita

L'errore sulla natura edificatoria di un terreno, la quale, costituendo una sua qualità essenziale, determina l'annullabilità della relativa compravendita, ove l'alienante l'abbia ritenuto agricolo, deve sussistere al momento della prestazione del consenso, e presuppone l'esistenza di elementi obiettivi atti a dimostrare l'edificabilità attuale e concreta del suolo, non la mera prospettiva di futura possibilità di edificazione, ancorché quest'ultima possa incidere sul valore del bene (Cass. sent. n. 4984, Sez. II, del 6-5-1991)

Il requisito della determinatezza dell'oggetto, necessario perché un contratto di vendita abbia effetto traslativo immediato, sussiste sempreché il contratto stesso contenga gli elementi per la identificazione di un bene esistente in natura, anche se per l'individuazione finale di esso sia pre-

Sprona all'azione ma s'era dimenticato di pagare la quota

Compare su un quotidiano economico la lettera di un proprietario immobiliare: sprona all'azione, bisogna muoversi, non se ne può più, l'Associazione della Proprietà edilizia - aggiunge - fa poco...

Vengono fatte ricerche, ma il nominativo non risulta iscritto ad alcuna Ape. Contattato, si giustifica: sì, lo ero, ma - sa - ho tante cose da fare, mi dimentico di pagare la quota...

Una riflessione. Abbiamo bisogno, certo, di chi ci sproni, di chi ci dia suggerimenti. Ma anche di solidarietà concreta. Se no, cosa si pretende, oltretutto?

vista l'utilizzazione di elementi esterni all'atto (nella specie la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito, i quali avevano attribuito effetto traslativo immediato alla vendita di un immobile individuato, oltreché con l'indicazione della superficie e della particella catastale di appartenenza, con una postilla allegata al contratto recante l'esatta collocazione del terreno compravenduto nell'ambito di una lottizzazione) (Cass. sent. n. 5480, Sez. II, del 16-5-1991)

Pasqua a Monaco di Baviera con visita ai Castelli Reali Bavaresi

Periodo: 16-20 aprile '92
Durata: 5 giorni / 4 notti
Trasporto: Pullman GT lusso

Programma:

1° giorno: Bologna/Monaco di Baviera. Partenza in autopulman G.T. lusso da piazza XX Settembre, piazzale antistante l'autostazione delle corriere per Prien. Pranzo. Visita al castello Herrenchiemsee. Proseguimento per Monaco di Baviera. All'arrivo sistemazione in hotel 4 stelle. Cena e pernottamento.

2° giorno: Monaco di Baviera. Pensione completa in hotel. Intera giornata dedicata alla visita della città e di Nymphenburg (costruito in stile barocco, prendendo a modello i palazzi signorili italiani) con guida.

3° giorno: Monaco di Baviera. Prima colazione, cena e pernottamento in hotel. Intera giornata dedicata alla visita dei castelli di Linderhof (delizioso piccolo castello in stile francese del XVIII secolo) e Neuschwanstein (il castello che ispirò le fiabe di Walt Disney. La costruzione è la più fulgida testimonianza del tentativo di Luigi II di risuscitare le antiche leggende germaniche) con guida.

Pranzo in ristorante. Al rientro visita a Schongau (cittadina medievale cinta di mura, torri, gironde, porte del XV-XVII secolo).

4° giorno: Monaco di Baviera. Prima colazione e pernottamento in hotel. Al mattino visita con guida di Augsburg (Augusta) con pranzo in ristorante. Rientro a Monaco di Baviera e cena in una tipica birreria.

5° giorno: Monaco di Baviera/Bologna. Prima colazione in hotel e partenza per Bologna. Sosta per il pranzo a Innsbruck. Arrivo nella tarda serata.

Quota individuale di partecipazione: (min. 30 partecipanti) £. 1.250.000
Suppl. camera singola £. 200.000
Acconto prenotazione £. 500.000
Saldo entro il 15 marzo.

La quota di partecipazione rimarrà invariata salvo eventuali aumenti o variazioni che si dovessero verificare tra il momento del lancio della gita e l'inizio della stessa per cause non dipendenti dalla volontà dell'organizzazione.

La quota comprende: trasferimento in pullman GTL da Bologna; sistemazione in hotel 4 stelle, centrale; pasti come da programma; visite guidate come da programma; assicurazione sanitaria.

La quota non comprende: bevande ai pasti; ingresso musei, castelli, gallerie ecc.; tutto quanto non indicato in programma.

Per informazioni o prenotazioni rivolgersi all'Associazione della Proprietà Edilizia di Bologna (Via Altabella 3 - tf. 051/221476-226416).

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

VARIAZIONI ANNUALI		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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%	
Variazione gennaio 1991	- gennaio 1992	6,1%	4,575%	

VARIAZIONI BIENNALI		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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%	
Variazione gennaio 1990	- gennaio 1992	13%	9,75%	

Notiziario mensile riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

**Anno 2
Numero 2**

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 febbraio 1992