

Concordato il contratto-tipo

Il significato

Col contratto-tipo, abbiamo compiuto un decisivo passo in avanti verso il definitivo superamento della legge dell'equo canone, sia nell'uso abitativo che nell'uso diverso.

Dopo i guasti di 14 anni di legge dell'equo canone, col contratto-tipo che abbiamo concordato (e la sua generalizzata applicazione da parte della nostra Confederazione) si uscirà finalmente da una gabbia preconstituita ed assurdamente uguale per tutta Italia, per abbracciare invece la logica della trattativa caso per caso, così da adeguare le pattuizioni contrattuali ai singoli immobili delle singole zone.

Siamo soddisfatti del lavoro svolto con i sindacati inquilini perché il comune senso di responsabilità ha portato a concordare un modello di contratto-tipo che, sul piano pratico, costituirà un valido strumento di valorizzazione delle parti contraenti, alle quali offrirà - al di fuori di qualsiasi imposizione - l'opportunità di una scelta tra molteplici opzioni, così da consentire agli interessati di ricercare e raggiungere un accordo basato sull'equilibrio generale di tutti quanti gli elementi costitutivi del contratto. E questo a cominciare dal canone e dalla durata, che saranno anch'essi liberamente stabiliti dalle parti, con l'assistenza dell'associazione provinciale della proprietà edilizia (aderente alla Confedilizia) competente per territorio, e del sindacato inquilini prescelto dall'aspirante conduttore.

c.s.f.

Il contratto-tipo concordato dalla Confedilizia con i sindacati inquilini Sunia-Sicet (Cisl) e Uniat (Uil) - e che sarà sottoposto alle parti interessate in occasione della stipula dei "contratti in deroga" - prevede che locatore e conduttore potranno liberamente concordare fra di loro il canone, che sarà quindi libero. Libera sarà anche la durata, nell'ambito di quanto stabilisce l'Accordo-quadro confederale: quattro anni rinnovabili, "ad eccezione dei casi atti a garantire la mobilità sul territorio" (lavoratori, studenti, inquilini con azione di rilascio ecc.). Alla scadenza del primo periodo di durata concordato, il locatore potrà non consentire il rinnovo ove voglia utilizzare in proprio l'unità immobiliare, ristrutturarla e così via: se il diniego sarà esercitato con dolo dovrà però risarcire il danno (da stabilirsi dal giudice).

Per il resto, il contratto-tipo si configura come un promemoria per le parti contraenti, che sceglieranno liberamente cosa fare: se l'inquilino dovrà dare o no un aumento in caso di riparazioni, se avrà o non avrà il diritto di sublocare, se avrà o non

I contenuti

avrà diritto di prelazione in caso di vendita o di ulteriore locazione, se potrà o non potrà recedere dal contratto. Piena facoltà di scelta per le parti anche relativamente al deposito cauzionale, all'aggiornamento del canone ed alla possibilità di ricorrere o meno al Collegio arbitrale della Confedilizia per le controversie interpretative delle clausole contrattuali. Come per legge gli oneri accessori, la successione nel contratto, le spese di registrazione.

Il contratto-tipo è stato studiato - oltre che come promemoria per scelte contrattuali - anche al fine di ricordare alle parti gli obblighi di legge che scattano al momento di stipulare un contratto, e di evitare quindi ai proprietari di casa la possibilità di incorrere in sanzioni. Ad esempio, per la denuncia in Questura o per la comunicazione dei dati catastali prevista dalla normativa sul Catasto elettrico.

Il criterio del contratto-promemoria al fine di facilitare le scelte individuali delle parti interessate, contraddistingue anche il contratto-tipo per l'uso diverso dall'abitativo.

Assistenza e IVA

Dal primo gennaio le prestazioni di assistenza ai non soci da parte delle organizzazioni di categoria per la stipula dei contratti di locazione in deroga sia ad uso abitativo che ad uso diverso scontano l'aliquota ridotta del 9% (minima consentita dalla normativa Cee). La norma agevolativa è contenuta nel decreto fiscale di fine anno (art. 36, comma 3 D.L. 31.12.1992 n. 513, pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* in pari data, in vigore dal 1° gennaio).

La disposizione è un ulteriore segno di attenzione da parte del Governo verso il pieno ristabilimento di una corretta economia di mercato nel settore locativo. I contratti in deroga hanno ormai un'applicazione generalizzata nell'abitativo e costituiscono circa il 30 per cento dei nuovi contratti ad uso diverso dall'abitativo. Di fatto, è stato già pienamente raggiunto l'obiettivo di facilitare la generale reimmersione sul mercato di tutti gli immobili. Ma le nuove norme fiscali (per il cui miglioramento in sede parlamentare la Confedilizia continuerà il proprio interessamento) costituiscono un decisivo apporto al pieno dispiegarsi di tutte le potenzialità dell'istituto.

Ecco come sarà l'ICI

La *Gazzetta Ufficiale* (Supplemento ordinario n. 137 del 30.12.1992) ha pubblicato il Decreto legislativo 30.12.1992 n. 504 sull'istituzione - fra l'altro - dell'ICI (art. 4 legge delega 23.10.1992 n. 421).

Il provvedimento in questione stabilisce che l'aliquota dell'imposta è annualmente adottata, in misura unica, con deliberazione della *Giunte comunali* (essendo stata in questo senso modificata l'iniziale proposta che prevedeva di attribuire il potere in questione al Consiglio comunale) da adottarsi entro il 31 ottobre, a valere per l'anno successivo. Per il 1993, la deliberazione di cui trattasi deve essere adottata entro il 28 febbraio.

Il pagamento dell'imposta è previsto che avvenga, ogni anno, in due rate: la prima - nel mese di giugno - pari al 90 per cento dell'imposta dovuta per il periodo di possesso del primo semestre, e la seconda - dal 1° al 20 dicembre - a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno. Per quest'anno, il versamento a saldo

dovrà peraltro essere effettuato dal 1° al 15 dicembre.

La fine (si fa per dire) dell'INVIM

Nello stesso provvedimento, è anche stabilita la soppressione dell'INVIM, a partire dal 1° gennaio scorso. L'imposta continuerà peraltro ad essere dovuta nel caso in cui il suo presupposto di applicazione si sia verificato anteriormente alla predetta data. Al pari, l'imposta continuerà ad essere dovuta - e con le aliquote massime - anche nel caso in cui il presupposto della sua applicazione si verifici dal 1° gennaio 1993 fino al 1° gennaio 2003, limitatamente all'incremento di valore maturato fino al 31 dicembre 1992.

La Presidenza della Repubblica alla Confedilizia

La Presidenza della Repubblica ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri l'esposto della Confedilizia nel quale vengono evidenziati "gravi problemi e perplessità" in ordine ai decreti-legge confermativi degli estimi annullati dal Tar Lazio.

Lo ha comunicato il Direttore dell'Ufficio per gli Affari giuridici del Segretariato Generale della Presidenza (che testualmente come sopra si è espresso) al Presidente confederale.

DALLE RIVISTE...

Su *Consulente immobiliare* (n. 459) Renata Giuliana Balzani evidenzia che l'assemblea condominiale può decidere il rifacimento ma non mutare il materiale del piano di calpestio del lastrico solare di proprietà esclusiva. Sullo stesso numero della stessa rivista, Gianfranco Gallo-Orsi - presidente della Commissione in materia della Confedilizia - pubblica uno studio sul valore degli immobili nella successione. Dei danni prodotti all'abitazione del vicino (responsabilità del conduttore e del locatore) tratta Gabriele De Paola, sempre su *Consulente immobiliare* (n. 460).

Manuela Ricci illustra su *Il Nuovo Carriere dei Costruttori* del 30 novembre la normativa sui "Contributi comunitari per il restauro dei giardini storici".

Due esaurienti studi su *il fisco* n. 45: Salvatore Ciampani vi tratta degli "Acquisti occasionali di immobili da locare" e Antonio Iacondini, invece, delle "Provvidenze corrisposte agli intermediari immobiliari".

"Ancora problemi sulla revisione degli estimi catastali": questo il titolo del completo (ed aggiornato) studio in argomento che compare sul *Carriere tributario* (n. 45) e nel quale Giorgio Parmeggiani, del Coordinamento legali della Confedilizia, fa il punto della situazione (lo studio è già stato tempestivamente trasmesso a tutte le Ape, ove può essere consultato da ogni socio). Sulla stessa rivista (n. 47), segnaliamo anche lo studio di Luigi Bellini "Agevolazioni per l'acquisto della prima casa: mancata decadenza per rivendita".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia



I contratti in deroga e la nuova disciplina delle locazioni urbane, a cura di Corrado Sforza Fogliani, Casa Editrice La Tribuna, Piacenza, 1993, pag. 320, L. 25.000.

Il volumetto è stato inviato a tutte le Ape, dove può essere consultato da ogni socio.

Una Confedilizia pubblica ?

La stampa di Torino (1 novembre) ha riportato la notizia che alcuni enti pubblici (o parapubblici) sono intenzionati a dar vita ad una "Confedilizia pubblica" (infatti, attualmente gli enti in questione non aderiscono alla nostra organizzazione).

Immediata la reazione di diversi parlamentari. In particolare, il vicepresidente della Camera dei deputati on. Alfredo Biondi ha rivolto un'interrogazione urgente al Presidente del Consiglio ed al Ministro del lavoro e della previdenza per rilevare che "non appare consono - quantomeno - ai tempi la costituzione di nuovi enti" e chiedendo, in ogni caso, "informazioni dettagliate ed urgenti al proposito". L'on. Biondi ha anche chiesto al Governo di riferire al Parlamento del suo orientamento al proposito "al più presto e comunque prima di ogni determinazione relativa".

Un'altra interrogazione (questa volta, a risposta scritta) è stata rivolta al Governo da un altro deputato liberale. L'on. Antonio Patuelli ha in particolare chiesto come il proposito si concili "con l'esigenza di gestire in modo produttivo il patrimonio immobiliare degli enti di previdenza".

Avvisi per locare e vendere, nessuna imposta

Gli avvisi concernenti la locazione o la compravendita di immobili non scontano l'imposta di pubblicità. Lo stabilisce l'art. 20 n. 2 del D.P.R. 26.10.1972 n. 639 che attiene, appunto, agli "avvisi riguardanti la locazione, la compravendita od ogni altro negozio concernenti gli immobili sui quali sono affissi". Oltre a quest'ultimo requisito, è peraltro richiesto anche che gli avvisi non superino la superficie di un quarto di metro quadrato.

La Confedilizia impugnerà per l'ICI le delibere comunali superiori al 4 per mille

Gli estremi dei ricorsi Ape andranno riportati nelle istanze di rimborso

La Confedilizia impugnerà le delibere delle Giunte comunali che fissino l'aliquota dell'ICI in misura superiore a quella minima del 4 per mille stabilita dalla legge delega istitutiva del tributo. Lo ha deciso il Consiglio nazionale della Confederazione riunito a Roma.

Com'è noto, le Giunte comunali dovranno assumere apposite delibere per l'ICI entro il 28 febbraio e la loro impugnativa avanti i TAR regionali avverrà tramite le Associazioni della proprietà edilizia aderenti alla Confedilizia, presenti in ogni provincia ed anche nei maggiori centri non capoluogo di provincia. Prima del 28 febbraio, le Associazioni territoriali svolgeranno opera di sensibilizzazione degli amministratori locali, rappresentando anche - specie per i suoi determinanti riflessi legali - l'argomento che l'ICI '93 sarà ancora basata sugli estimi Formica e cioè su estimi che, oltre che sperequati e ingiusti, sono anche illegittimi ed attualmente sospesi nella loro applicabilità su tutto il territorio nazionale a seguito della sentenza che la Confedilizia ha ottenuto dal TAR del Lazio (e già sostanzialmente avallata dal Consiglio di Stato): ciò che determina la conseguenza che gli estimi in questione non possono legittimamente essere presi a riferimento per l'ICI (e nei giudizi di impugnativa dell'ICI - infatti - sarà anche sollevato incidente di costituzionalità a proposito dei decreti legge confermativi, sia pure in via provvisoria, degli estimi caducati dalla giurisdizione amministrativa).

"Vogliamo dare - ha dichiarato il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - un segnale forte in sintonia col tradizionale senso di responsabilità della Confedilizia ma, nello stesso tempo, richiamare gli

amministratori locali a tenere comportamenti altrettanto responsabili. I Comuni che applicheranno l'aliquota al 4 per mille avranno infatti dallo Stato - per legge - gli stessi trasferimenti di contributi di cui hanno goduto l'anno scorso. Non possono allora pretendere di locupletarsi (o comunque di finanziare le loro spese) a carico di una sola categoria, applicando aliquote superiori al 4 per mille (il cui superiore gettito rimarrebbe interamente a loro favore e che graverebbe, ancora una volta, solo a carico di chi possiede la casa). Di qua la decisione di impugnare le delibere per l'applicazione di aliquote superiori a quella del 4 per mille, sufficiente - come si è detto - a non far perdere una lira ai Comuni rispetto al passato. Non possiamo infatti accettare discriminazione alcuna a carico dei risparmiatori dell'edilizia, e gli amministratori locali debbono convincersene anche se ad alcuni di loro - che si sono infatti già pronunciati contro la proposta del Ministro Goria di ricondurre dal '94 l'ICI ad aliquote dimezzate, istituendo contempora-

neamente una tassa sui servizi (ISCOM) - appare più comodo tassare le case, come avviene con l'ICI, in ragione di 600-700 mila lire l'anno per ogni valore immobiliare di 100 milioni e, nel contempo, non avere neppure l'obbligo di apprestare i servizi, come invece avverrebbe con l'ISCOM".

Adempimenti Ape

Ai fini delle impugnative in questione, la Confederazione ha già trasmesso a tutte le Associazioni territoriali una dettagliata circolare nonchè il modello di ricorso al Tar competente per territorio che - eventualmente completato con argomenti locali - dovrà essere inoltrato avverso la delibera per l'ICI per ogni Comune che abbia fissato un'aliquota superiore al 4 per mille. Gli estremi dei ricorsi delle Ape provinciali avverso la delibera comunale interessata, dovranno essere riportati nelle istanze di rimborso dell'ICI che dovranno a suo tempo essere presentate, con modalità che saranno tempestivamente comunicate.

La Confedilizia al CNEL

Il Presidente ha incontrato Colucci e Zadra

La 1ª Commissione del Cnel (problemi economici e sociali) - nell'ambito di un'indagine conoscitiva svolta per conto del Ministero delle Finanze sulla fiscalità immobiliare - ha convocato per un'audizione la Confedilizia. Le ragioni della categoria sono state esposte - nel corso di un lungo incontro - dalla nostra delegazione, composta - oltre che dal Presidente confederale - dal Segretario generale avv. Tortora e dal Presidente dell'Unione romana della Proprietà edilizia arch. Pietrolucci.

Il Presidente confederale, nei giorni scorsi, ha incontrato anche - su invito dello stesso - il Presidente della Confcommercio Colucci nonchè il Direttore generale dell'Abi, Zadra.

FIAP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

Chiesto l'Albo professionale

Oltre 400 congressisti della Fiaip hanno chiesto a Rimini una riforma della legge 39/89 che disciplina il ruolo degli agenti immobiliari istituito presso le Camere di commercio, ma non prevede un Albo professionale che filtri l'ingresso al mondo dell'intermediazione immobiliare, consentendo che vi abbiano accesso solo coloro che possono offrire garanzie di correttezza e professionalità. È stato rilevato che all'estero - ove questi Albi sono già operanti - i cittadini che si rivolgono alle agenzie specializzate toccano percentuali altissime: negli Stati Uniti, il 70-80 per cento e nell'Europa in complesso il 50 per cento mentre in Italia si scende al 25 per cento.

Diritto alla provvigione, quando sorge

«Il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando il negozio sia concluso per effetto del suo intervento, quando cioè la conclusione dell'affare sia in relazione causale con l'opera da lui svolta. Perché sussista nesso di causalità tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, ex art. 1755, non è necessario l'intervento del mediatore in tutte le trattative, sino all'accordo definitivo, essendo sufficiente che la conclusione dell'affare possa ricollegarsi all'opera da lui svolta per l'avvicinamento dei contraenti con la conseguenza che anche la semplice attività consistente nel ritrovamento e nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare legittima il diritto alla provvigione, sempre che tale attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti» (sent. Cass. n. 5560/88).

«Al fine di stabilire se tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista il nesso causale richiesto perché sorge il diritto alla provvigione occorre avere riguardo al principio della causalità adeguata o efficiente, in base al quale la conclusione dell'affare deve costituire l'effetto dell'intervento del mediatore, il che si verifica quando l'attività da questi svolta rientra nella serie dei fattori ai quali sia ricollegabile la definitiva conclusione delle trattative» (sent. Cass. n. 2814/86).

ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO

Nuovi minimi contrattuali alle Colf

Le retribuzioni dal 1° ottobre 1992	
Tabella «A». Per le colf fisse o conviventi	
Categorie retributive	Minimi salariali mensili
1 ^a Super.....	Lire 937.480
1 ^a	Lire 855.960
2 ^a	Lire 682.730
3 ^a	Lire 509.500
Per lavoratori-studenti a orario ridotto (24 ore settimanali)	
1 ^a Super.....	Lire 560.450
1 ^a	Lire 509.500
2 ^a	Lire 427.980
3 ^a	Lire 346.460
Il salario a ore	
Categorie retributive	Minimi salariali orari
1 ^a Super.....	Lire 7.900
1 ^a	Lire 7.130
2 ^a	Lire 5.760
3 ^a	Lire 4.330
Il valore convenzionale del vitto e dell'alloggio dal 1° ottobre 1992 è di lire 5.100 giornaliero, così suddivise: 1.940 lire per ciascun pasto e 1.220 lire per il pernottamento.	

GIURISPRUDENZA CASA

Il canone iniziale può essere ridotto

Nelle locazioni ad uso diverso, il canone è libero. È invece predeterminato per legge il suo aggiornamento. Sono per questo vietati gli "espedienti" che, in vario modo, tendano ad aggirare quest'ultima prescrizione. Al proposito, la Cassazione ha esaminato e deciso (in una sua recente sentenza - n. 1738/92 - allo stato inedita) una fattispecie tutta particolare. "Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, deve ritenersi legittima - ha detto così - la clausola in cui venga pattuita una riduzione iniziale del canone annuo convenuto in corrispettivo dell'adempimento, da parte del conduttore, di una serie di impegni e/o per agevolare quest'ultimo nel primo periodo della sua attività economica, perché tale clausola non ha lo scopo di eludere surrettiziamente i limiti stabiliti dall'art. 32 della legge sull'equo canone, ma quello di stabilire una regolamentazione del rapporto più aderente alla disponibilità delle parti ed alla realtà del mercato".

Quando il condominio deve risarcire il bar

Con una recente sentenza, il Tribunale di Milano (sez. VIII) ha risolto un caso abbastanza frequente. "Nel caso in cui a causa di lavori di ripristino di una facciata condominiale - hanno detto i giudici - venga collocato per alcuni mesi un ponteggio che impedisca la sistemazione dei tavolini esterni di un bar, con danno per il suo avviamento ed altro, ricorrono le condizioni per l'applicazione della norma di cui all'art. 843 cod. civ., che riconosce il diritto ad un indennizzo in caso di occupazione del fondo per esecuzione di opere, anche se compiute nell'interesse comune allo stesso proprietario del fondo".

Niente prelazione, se l'artista è bravo

La prelazione (il diritto, cioè, ad essere preferiti - a parità di condizioni - nella compravendita di un immobile) scatta solo a favore degli inquilini che svolgano un'attività che si rivolga ad un pubblico indifferenziato. Nel caso di un artista - in buona sostanza - i clienti vanno da lui se è bravo. E allora, non è più un pubblico indifferenziato. È la conclusione alla quale si deve giungere sulla base di una cristallina (e perspicua) sentenza della Cassazione (n. 12592), che ha appunto dettato questo principio. "Al conduttore che si serva dell'immobile in locazione per l'esercizio di un'attività artistico-artigianale (nella specie, si trattava di attività di vendita dei propri disegni ornamentali), non spetta - hanno detto i supremi giudici - il diritto di prelazione e riscatto, ai sensi degli artt. 38 e 39 della legge 27.7.1978 n. 392, nel caso in cui la sua clientela non sia costituita dal pubblico indifferenziato dei consumatori (art. 35 l. n. 392/78), ma da una ristretta e particolare categoria (nella specie, fabbricanti di tessuti), la cui scelta resti orientata dalle qualità personali del conduttore e non dalla ubicazione dell'immobile nel quale questo esercita la vendita del suo prodotto".

Regolamento in rogito, è obbligatorio

«Il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale, fa corpo con essi purché espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrino *per relationem* nel contenuto dei singoli atti di acquisto; e poiché il richiamo *per relationem* del contenuto del regolamento è opera di entrambi i contraenti, ne deriva che le singole clausole restano fuori dalla previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 cod. civ. che, nel sancire la necessità della specifica approvazione, fa riferimento alle sole clausole cosiddette "vessorie" che risultano predisposte da una soltanto delle parti contraenti». Lo ha stabilito la Cassazione con una recentissima sentenza (n. 49/92).

Avviamento e locale per trattative sul prezzo

"Non spetta alcuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ad una società immobiliare per l'attività svolta in un locale nel quale, senza alcuna insegna né vetrina, si svolgono solo trattative riguardanti il prezzo di un immobile o la visione dei progetti, in quanto tale attività non configura l'ipotesi di contatto diretto con il pubblico ex art. 35 l. n. 392/78, bensì di mero contatto mediato con una clientela già, in parte, selezionata". Lo ha stabilito il Pretore di Genova, con un'interessante (ed elaborata) sentenza, pubblicata per esteso sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (1992, 593).

“Assistenza” è verifica della convenienza del contratto

Lo ha sostenuto al Convegno di Piacenza sui patti in deroga il prof. Ettore Casadei, dell'Università di Bologna, che ha pure fatto presente come la nuova normativa si applichi anche all'uso diverso

Vivo successo - di pubblico e di critica - per il Convegno di metà dicembre organizzato a Piacenza (l'ottavo, dal gennaio '91) in materia di contratti in deroga. Lo scopo è stato illustrato in apertura dei lavori dal presidente confederale: esaminare la normativa dell'agosto '92 per quel che essa effettivamente è, senza condizionamenti corporativi o ideologici (di sinistra), che tendono a ridurre il più possibile la capacità operativa.

La relazione di apertura è stata svolta dall'avv. Paolo Scalettaris, che ha tracciato un quadro completo della problematica che si pone in argomento, illustrando le tesi contrapposte che tengono il campo sui diversi aspetti della nuova legge.

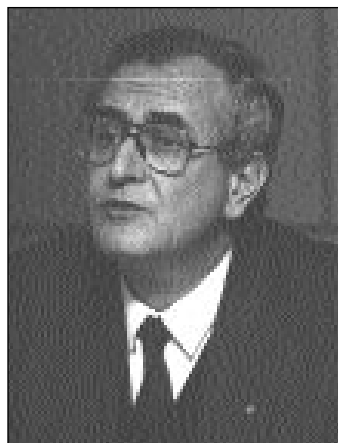
Fondamentale è stata poi la relazione svolta al Convegno dal prof. Ettore Casadei, ordinario di diritto agrario all'Università di Bologna, che - dopo aver fatto notare che tra la disciplina locatizia e quella agraria in materia di patti in deroga non vi sono differenze che provochino incompatibilità di principi e di applicazione - ha rilevato che l'apporto delle associazioni di categoria in sede di assistenza ai contratti è “un vero e proprio apporto sostanziale”: “L'assistenza - ha detto ancora il cattedratico - non è tutela del socio in quanto tale. Per riceverla, non è infatti necessario essere iscritti alle organizzazioni” (con ciò, risultando non violato neppure l'art. 18 della Costituzione sulla libertà di associarsi). Ma in che cosa deve consistere, allora, l'assistenza? Casadei non ha avuto dubbi. A *Italia Oggi* (15.12.1992) ha espressamente dichiarato: “L'intervento delle associazioni non può essere formale, ma



L'avv. Paolo Scalettaris



Il numeroso pubblico presente al Convegno di Piacenza



Il prof. Ettore Casadei

sostanziale. Potrebbe anche avvenire dopo la stipulazione del contratto ma, in ogni caso, deve essere un cosciente intervento di tutela dell'interesse collettivo di categoria e di verifica della convenienza dell'atto”. Il prof. Casadei si è anche espresso - esplicitamente - per l'applicazione della normativa sui patti in deroga sia all'uso diverso che all'uso abitativo.

La dott. Marilisa D'Amico, del-



La dott. Marilisa D'Amico

l'Università di Milano, ha poi svolto un'esauritiva relazione sugli aspetti di costituzionalità (che ha ravvisato sussistenti) della nuova normativa.

Sono seguiti - prima dell'ampio dibattito svoltosi - gli interventi programmati degli avv. Alfredo Barbieri, Gabriele De Paola, Silvio Rezzonico (della Confederazione piccoli proprietari) e Nino Scipelliti.

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Convocazione assemblea

La mancata comunicazione, agli aventi diritto, dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini prescritto dall'art. 1136, comma sesto, cod. civ. comporta la nullità assoluta ed insanabile della deliberazione, opponibile anche dai condomini che hanno ricevuto la comunicazione e partecipato all'assemblea (Cass. 27.6.92 n. 8074).

CASSAZIONE

Portiere e controlli

Qualora il proprietario di due o più palazzine antigue ne affidi, con apposito contratto di lavoro, la sorveglianza, la pulizia ed in genere i servizi ad una persona cui concede anche l'uso, per sé e per la sua famiglia, di un alloggio compreso in una di dette palazzine, il complesso di prestazioni e di attività che questa si impegna a svolgere integra un rapporto di portierato. In detta ipotesi, ancorché il controllo sulle persone che accedono alle palazzine non può essere eseguito con la stessa intensità impiegata con riguardo ad un unico edificio, il portiere è tenuto ugualmente a svolgere quell'attività all'interno dell'area in cui sono comprese le palazzine affidate alla sua custodia, vigilando - specialmente nei periodi diurni di maggiore rischio - secondo le precise indicazioni stabilite dall'unico proprietario o dall'assemblea condominiale ad integrazione delle prescrizioni contenute nel contratto collettivo, senza che gli sia vietato di svolgere limitate attività lavorative durante il periodo di servizio, purché nell'ambito del comprensorio e sempre compatibili con le modalità di esercizio della vigilanza stessa.

Cass. 2 luglio 1992 n. 7527

Portiere e inquilino

Ove il servizio di portierato non venga svolto dal relativo incaricato in maniera conforme alle prescrizioni e con la diligenza dovuta, il conduttore di un appartamento sito nell'edificio, cui quel servizio si riferisce, può eccepire, nei confronti del proprietario locatore, la sua inadempienza in relazione a quel servizio e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

Cass. 2 luglio 1992 n. 7527

Vendita a corpo e misura

Anche nella vendita immobiliare a corpo la menzione nel contratto della misura dell'immobile costituisce, nella previsione dell'art. 1538 c.c., un elemento cui la norma stessa, ricorrendo determinati presupposti di carattere oggettivo (scarto superiore al ventesimo fra la misura reale e quella indicata nel contratto), attribuisce rilevanza ai fini della possibilità di chiedere una ratificazione del prezzo, salvo che le parti manifestino la volontà di derogare alla stessa norma avente carattere dispositivo, e perciò che dall'interpretazione del contratto risulti che le parti medesime abbiano considerato irrilevante l'effettiva estensione dell'immobile, quale essa sia.

Cass. 9 luglio 1991 n. 7594

Il nuovo Mod. 730 per il reddito dei fabbricati

1) A decorrere dal periodo d'imposta 1992, è consentita la possibilità di determinare il reddito imponibile sulla base del canone che sarebbe ritraibile, per effetto dei regimi di determinazione legale dello stesso, qualora quest'ultimo, ridotto del 25%, risulti inferiore per oltre un quinto a quello calcolato sulla base delle rendite catastali. Tale possibilità è consentita solo per immobili non di lusso ed adibiti ad abitazione principale.

2) È espressamente prevista nel Modello la deduzione di cui al Piano Energetico Nazionale. L'art. 29 L. n. 9 del 9 gennaio 1991 ha infatti stabilito che il reddito degli immobili civili è diminuito, ai fini IRPEF e fino a concorrenza del reddito stesso, di una quota pari al 25% delle spese sostenute per interventi non finanziati, direttamente o indirettamente, dallo Stato o da altro Ente Pubblico.

3) Il canone di locazione va diminuito del 10% a titolo forfettario (prima la diminuzione era del 25% per gli immobili civili e del 33% per gli immobili commerciali) ed eventualmente di un ulteriore 15% a titolo di spese di manutenzione e riparazione nonchè per qualsiasi altra spesa effettivamente sostenuta, comprovata da idonea documentazione. Se l'ammontare delle spese effettivamente sostenute nell'anno e comprovate - come detto - da idonea documentazione, è superiore al 15% del canone relativo all'anno, l'eccedenza può essere computata, sempre in misura tale da non superare complessivamente per ciascun periodo d'imposta la predetta percentuale, in diminuzione dei canoni dei perio-

Cn è indispensabile

Essere informati, è meglio

di d'imposta successivi, ma non oltre il secondo.

4) È stato inserito in Modello il codice per le unità locate in regime legale di determinazione del canone e la richiesta di indicazione dei dati del versamento ICI.

5) Qualora l'immobile sia vincolato ai sensi dell'art. 3 L. 1.6.1939 n. 1089 e successive modificazioni e integrazioni, la rendita da indicare deve essere determinata mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale il fabbricato è collocato. Di dette agevolazioni deve essere fatta menzione nelle annotazioni del Modello 730-1.

Mauro Segalini

La tassazione italiana è tale che, se regolarmente applicata, si arriva al 50, al 60 e perfino all'80% del reddito.

Ora dico io: quando il capitale, che non conosce principi cristiani, si trova in queste condizioni, che fa? Scappa; perchè il capitale italiano, patriotticamente prende la strada dell'estero, mentre quello estero resta in patria e non viene in Italia.

G. MATTEOTTI
Discorsi parlamentari, I. p. 96

«Non so dirlo. Certo che fino ad ora abbiamo assistito solo ad un assurdo proliferare di imposte straordinarie e di addizionali. Così si distrugge il sistema fiscale, oltre che lo spirito di sopportazione dei contribuenti».

GIULIO TREMONTI
(da la Repubblica 20.8.92)

La regola deve essere questa. Lo Stato deve fare moltissimo: tutto ciò che soltanto esso può fare è tutto ciò che esso può fare meglio dei privati. Ma deve astenersi dal fare ciò che è meglio sia lasciato ai privati, perchè questi da una data spesa sono capaci di trarre maggior frutto.

LUIGI EINAUDI
(Cronache economiche e politiche, vol. IV, p. 705)

PATTI IN DEROGA

Prelazione, dove non c'è e dove può essere rinunciata

Parlando di "prelazione" dell'inquilino in caso di compravendita dell'immobile locato (del suo diritto, cioè, di essere preferito nell'acquisto, a parità di condizioni) bisogna distinguere a seconda che si tratti di "patti in deroga" relativi all'uso diverso dall'abitativo o all'uso abitativo. Cominciamo da quest'ultimo.

Nell'uso abitativo, la prelazione dell'inquilino non c'è. Nell'Accordo-quadro, non si è accordato ai conduttori alcun diritto al proposito. Anzi: si è espressamente stabilito che tutto è rinviato a quanto riterranno di fare i singoli proprietari, in sede provinciale.

La situazione è radicalmente differente nell'uso diverso dall'abitativo (ove, pure, possono essere stipulati i contratti in deroga, come ha recentemente stabilito il Pretore di Verona). Qua, la prelazione c'è per legge - a favore dell'inquilino - nell'uso commerciale. E allora, il problema è uno solo: se, nei contratti in deroga, è possibile "annullare" questo diritto dell'inquilino, riconosciuto dalla legge. E la risposta è positiva, non essendo il diritto relativo stato confermato come inderogabile nella legge istitutiva dei "patti in deroga" (applicazione alle locazioni urbane del principio stabilito dalla Cassazione in materia agraria, con la sentenza n. 11810/91). Al proposito, è solo il caso di sottolineare che il diritto di prelazione non è stato definito come inderogabile neppure nell'Accordo-quadro (che, com'è noto, ritiene i contratti in deroga stipulabili anche per l'uso diverso); e che nessuna influenza esercita, nel nostro caso, il principio fissato dalla giurisprudenza secondo il quale il diritto di prelazione (al pari degli altri) è rinunciabile solo dopo il suo concreto sorgere (infatti, quest'ultimo principio è applicabile in presenza di legge che riconosca il diritto, ma non dopo che il diritto medesimo è stato legittimamente "cancellato", appunto con un contratto in deroga).

Il prospetto con la denuncia degli immobili posseduti andrà consegnato unitamente al mod. 730-1

Lei, pronto il nuovo modello

Pronto il modulo per la dichiarazione degli immobili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) istituita a decorrere dal '93. Il nuovo modulo è composto da tre pagine. I contribuenti soggetti all'ICI, entro il termine di inizio delle dichiarazioni dei redditi, devono presentare al comune di domicilio fiscale, per il tramite dell'amministrazione finanziaria, una dichiarazione dalla quale risultino tutti gli immobili di cui possiedono un'unità immobiliare al 1° gennaio del '93. La dichiarazione, da rendere nel modulo pubblicato qui a lato e che verrà distribuito presso i centri, deve essere presentata unitamente al modello 730-1.

Il modello 730-1, secondo quanto previsto dalle nuove istruzioni ministeriali per la dichiarazione dei redditi '93, deve essere consegnato al datore di lavoro e alla pensionistica o al CAF nell'apposita busta chiusa, contrassegnata sui lembi di chiusura. Nella busta va altresì la dichiarazione concernente l'ICI che sarà trasmessa al comune a cura dell'amministrazione finanziaria.

All'interessato verrà consegnata un'unica ricevuta che attesta anche l'avvenuta presentazione della dichiarazione.

Prospetto di Dichiarazione di

Cognome e Nome	
Via	
C.A.P.	
Città	

Modello 730-1

Cognome e Nome		Via	
C.A.P.		Città	
Codice di avviamento postale		Comune	
Indirizzo di residenza		Indirizzo di lavoro	

Dichiarazione dei terreni e dei fabbricati

ANNO	DESCRIZIONE	VALORE CATASTRALE	VALORE FISCALIZZATO	VALORE FISCALIZZATO CON RIDUZIONE	VALORE FISCALIZZATO CON RIDUZIONE E DEDUZIONE
1992					
1993					
1994					
1995					
1996					
1997					
1998					
1999					
2000					
2001					
2002					
2003					
2004					
2005					
2006					
2007					
2008					
2009					
2010					
2011					
2012					
2013					
2014					
2015					
2016					
2017					
2018					
2019					
2020					
2021					
2022					
2023					
2024					
2025					
2026					
2027					
2028					
2029					
2030					

Modello 730-1

ANNO	DESCRIZIONE	VALORE CATASTRALE	VALORE FISCALIZZATO	VALORE FISCALIZZATO CON RIDUZIONE	VALORE FISCALIZZATO CON RIDUZIONE E DEDUZIONE
1992					
1993					
1994					
1995					
1996					
1997					
1998					
1999					
2000					
2001					
2002					
2003					
2004					
2005					
2006					
2007					
2008					
2009					
2010					
2011					
2012					
2013					
2014					
2015					
2016					
2017					
2018					
2019					
2020					
2021					
2022					
2023					
2024					
2025					
2026					
2027					
2028					
2029					
2030					

PATTI IN DEROGA

Una sentenza dice sí, anche per l'uso diverso

I contratti in deroga dall'equo canone possono essere stipulati (con l'assistenza dell'organizzazione della proprietà edilizia e di un sindacato inquilini) anche per l'uso diverso? Abbiamo già detto di sí, rilevando che "in claris non fit interpretatio" (se la legge è già chiara - cioè - non c'è bisogno di interpretarla). E se il legislatore avesse voluto derogare dall'equo canone solo per l'uso abitativo, intanto l'avrebbe detto; e poi, non avrebbe eliminato dal secondo comma dell'art. 11 della legge 359/92 - in sede di conversione in legge - il riferimento all'uso abitativo che il secondo comma del decreto legge conteneva. Senza contare che coloro che si sforzano di interpretare riduttivamente la nuova disciplina anche su questo punto (e lo sforzo è dovuto a ragioni corporative, o a diffidenza verso questo piccolo spiraglio di libertà) sono poi costretti a criticare il legislatore per un'inutile ripetizione - secondo loro - contenuta nella stessa disposizione, quando invece non di ripetizione si tratta, ma di specificazione (la specificazione che solo per l'abitativo va riconosciuto all'inquilino un diritto di rinnovo, salvo particolari ragioni).

La tesi interpretativa esposta (abbracciata, in ogni caso, dall'Accordo quadro) ha comunque già avuto un significativo avallo, dal Pretore di Verona. Che in un suo recente provvedimento ha scritto - testualmente - che i "patti in deroga" valgono anche per l'uso diverso "data l'ampia latitudine del termine adoperato dal legislatore ("... contratto ..."), tale da non consentire alcun discrimine". E poi, l'argomento - già sopra riferito - del secondo periodo del comma due: "laddove il legislatore si cura di dare specifiche prescrizioni per il caso dei contratti ad uso abitativo, all'evidenza inutili ove quel comma avesse ad oggetto solo questo tipo di contratti".

Redditometro e immobili

Il D.M. 10/9/1992, intitolato "Determinazione, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, degli indici e coefficienti presuntivi di reddito o di maggior reddito in relazione agli elementi indicativi di capacità contributiva", prevede alcune regole per risalire al reddito dei cittadini, in base ai beni da questi posseduti. Anche gli immobili vengono considerati a tal fine, prevedendo un importo relativo al singolo metro quadro, da moltiplicare poi per determinati coefficienti. Ad esempio, il proprietario di una casa situata in Lombardia, di 100 mq., acquistata nel 1991, concorre al calcolo del reddito per lire 13.600.000; valore che potrà poi variare in sede di somma degli altri valori concorrenti.

Gli importi ed i coefficienti sono stabiliti dalla tabella allegata al D.M. suddetto e non variano in base alla categoria catastale; ne consegue che il proprietario di un appartamento di categoria A/4 di 100 mq è ritenuto sempre titolare di un reddito più elevato di quello del proprietario di un appartamento di Categoria A/2 di 70 metri. L'unica differenza contenuta nella

tabella è fra residenza principale e secondaria, con previsione di un coefficiente maggiore (ma di un valore al mq minore!) per queste ultime.

L'esempio ora riportato illustra una prima conseguenza aberrante di questo "redidometro"; non è però l'unica, nè la più grave.

Sempre nella tabella allegata al D.M. 10/9/1992 si legge infatti che "per le residenze in proprietà gli importi sono aumentati delle rate di ammortamento degli eventuali mutui ad esse relativi. In tal

Qualunque imbecille è capace di inventare una nuova tassa, pochissimi governanti sanno tassare con giudizio.

Maffeo Pantaleoni

caso, i rispettivi coefficienti sono ridotti di un punto". Tornando al nostro esempio, se il proprietario, per acquistare la casa, ha chiesto un mutuo decennale rimborsabile in rate annuali di 20.000.000, il fisco presume che lo stesso proprietario abbia un reddito annuo di lire 70.200.000.

Ricordiamoci di costoro...

Il deputato Francesco Formenti (gruppo della Lega nord) per quanto riguarda l'ICI non condivide che tra le categorie esenti siano ricompresi gli edifici destinati al culto o comunque di proprietà di enti ecclesiastici, e quelli degli enti assistenziali. Infine auspica una maggiore tassazione a carico dei proprietari di case non concesse in locazione e non abitate.

Il deputato Girolamo Tripodi (gruppo di Rifondazione comunista) auspica che all'Ici venga assoggettata soprattutto la grande proprietà immobiliare, che non pone sul mercato i propri alloggi sfitti.

(dal *Bollettino delle Giunte e delle Commissioni parlamentari della Camera dei deputati* - resoconto 24.9.1992).

CASSAZIONE SUCCESSIONI

Annulamento del testamento - L'accertamento, in sede penale, della falsità, nel testamento pubblico, dell'attestazione, da parte del notaio, della presenza dei testimoni e della lettura del testamento in presenza di questi, determina, ai sensi dell'art. 606 cod. civ., l'annullamento e non la nullità o l'inesistenza dell'atto, perchè ha la stessa efficacia dell'accertamento di quella falsità in via incidentale nel giudizio civile, con le conseguenze fissate dalle leggi civili che disciplinano la materia.

(Cass. 30.1.92 n. 1009)

Divisione ereditaria - In tema di divisione ereditaria, la disciplina dell'art. 720 cod. civ., secondo cui i beni non comodamente divisibili devono essere compresi con addebito dell'eccezione nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore o anche nelle porzioni di più coeredi se questi ne richiedano congiuntamente l'attribuzione benchè dettata espressamente in materia di divisione immobiliare, stante "l'eadem ratio", l'esigenza cioè di conservare l'unità del patrimonio relitto, deve ritenersi applicabile anche nella divisione di mobili, come nell'ipotesi di universalità di mobili.

(Cass. 4.12.91 n. 13036)

Legittimari - L'azione di simulazione che sia esercitata dal legittimario in relazione di strumentalità con quella dallo stesso contestualmente proposta di reintegrazione della quota di riserva, in quanto diretta ad ottenere, nella prospettiva di una declaratoria di inefficacia degli atti impugnati di simulazione, la ricostruzione dell'asse che comporti una rideterminazione per lui più favorevole dei diritti riservati, è soggetta allo stesso termine prescrizione decennale, che decorre per entrambe le dette azioni non dalla data di stipulazione dell'atto che si assume simulato, bensì dalla data di apertura della successione, atteso che solo da tale momento, che coincide con quello di acquisto della qualità di erede, l'atto compiuto dal *de cuius* assume l'idoneità a ledere i diritti del legittimario e ne rende concreto ed attuale l'interesse ad agire in giudizio.

(Cass. 25.1.92 817)

Testamento - Per escludere la nullità di una disposizione a causa di morte per indeterminazione del beneficiario (art. 628 cod. civ.) è sufficiente che questi sia indicato almeno in modo da poter essere determinato con riferimento ad univoci dati obiettivi espressi dallo stesso testatore.

(Cass. 24.1.92 n. 810)

Gianluca Groppi

Affollata riunione a Perugia



Il Presidente confederale (*nella foto*, insieme al Presidente dell'Ape Perugia ing. Fronduti e al Segretario generale del Siset-Cisl arch. Rossini) è intervenuto ad un'affollata riunione - circa 800 i presenti - svoltasi nel capoluogo regionale umbro sui patti in deroga. Sforza Fogliani ha pure partecipato ad altre riunioni Ape a Vicenza e Bologna. Numerosi gli interventi del presidente confederale alla Tv (una sua dichiarazione è stata trasmessa anche dal TG 1) e alla Radio (due interventi, fra l'altro, a *Spazio aperto*, su Ici e patti in deroga). Il dottor. Groppi, del Coordinamento legali, ha dal canto suo svolto un'apprezzata relazione ad un importante convegno sulla legge 46 in materia di sicurezza degli impianti organizzato a Torino dalla locale Ape. L'adesione della Confedilizia all'assemblea del CIE (presieduto dall'on. Ferrarini) è stata recata dal Segretario generale, Tortora.

È lungo 52 pagine il ricorso sugli estimi dell'Avvocatura dello stato

L'Avvocatura dello Stato ha notificato alla Confedilizia il ricorso al Consiglio di Stato avverso la sentenza del Tar del Lazio che ha annullato per illegittimità gli estimi Formica.

L'appello consta di 52 pagine ed è già all'esame del collegio difensivo confederale (composto dal prof. Stendardi, dal prof. Ricci e dall'avv. Parmeggiani). Sostiene, *in primis*, la competenza delle Commissioni tributarie a giudicare (*Cn* n. 6/92, prima pagina).

Si dimenticano di firmare...

"Un gruppo di associati torinesi" ci ha scritto una lettera a proposito di una tabella di dati sulla fiscalità immobiliare pubblicata da "*La stampa*". Gli amici, però, si sono dimenticati di firmare e - soprattutto - di fornire il loro indirizzo. Impossibile rispondere, quindi.

La proroga biennale c'è solamente in caso di trattative "assistite"

Il panorama giurisprudenziale a proposito del comma 2 bis dell'art. 11 della legge 359/92 (quello che stabilisce una proroga biennale dei contratti in caso di mancato accordo sul canone) si va completando. C'è stata, intanto, la pronuncia del Pretore di Verona (*Italia Oggi* 11 dicembre) che ha ritenuto i contratti in deroga stipulabili anche per l'uso diverso: ciò che riverbera i suoi effetti - come la *Confedilizia* ha sempre sostenuto - anche sul 2 bis, al precedente comma strettamente legato. L'interpretazione, poi, che ritiene la proroga applicabile solo in caso di fallimento di concrete trattative avviate tra le parti - come pure ha sempre sostenuto la *Confedilizia* - è ormai largamente prevalente, e quasi totalitaria (come *Italia Oggi* ha in più riprese riferito) nei provvedimenti motivati (Pret. Torino ord. 22 e 30 ottobre; Pret. Milano sent. 20 ottobre e ord. 23 novembre; Pret. Bergamo ord. 2 novembre; Pret. Verona ord. 2 novembre e 20 novembre; Pret. Treviglio ord. 26 ottobre; Pret. Pordenone ord. 8 ottobre). E chi ha ritenuto che la proroga sia generalizzata, ha sollevato - inevitabilmente - eccezione di incostituzionalità.

Piuttosto, l'attenzione si va ormai spostando sulle modalità delle trattative, come inevitabile presupposto della proroga. E se il Pretore di Bergamo ha stabilito - con l'ordinanza precitata - che non configura "trattativa" l'offerta unilaterale di un canone da parte del conduttore, il Pretore di Molfetta - nell'aderire alla prevalente giurisprudenza, come già s'è detto, contraria alla proroga generalizzata - ha anche ritenuto (ord. 19 novembre) che le trattative che fanno scattare la proroga sono *solo* quelle ai fini della stipula di un patto in deroga. Quindi, le trattative svolte con l'assistenza della competente associazione della proprietà edilizia e di un sindacato inquilini.

Fa iscrivere un amico
all'Associazione della Proprietà Edilizia della tua provincia
IN PIÙ, CI SI DIFENDE MEGLIO

RASSEGNA STAMPA DICEMBRE

I "torti" (fiscali e non) dei proprietari

Sul *Messaggero* del 2 dicembre, Marcello Ruscitti scrive: "Chi detiene abusivamente una cosa altrui oltre i termini pattuiti commette un'appropriazione indebita e per tale reato dovrebbe essere condannato"; e poi, una proposta: "Basterebbe che alla scadenza contrattuale il proprietario potesse chiedere la cessazione immediata delle utenze, esibendo alle varie aziende il contratto di locazione scaduto". Ancora sul *Messaggero* di due giorni dopo: "L'Ici è ben più pesante dell'Ilor. L'Ici al 6 per mille, su un valore medio di un appartamento di 300 milioni dà una tassa di 1.800.000 mentre l'attuale tassazione Ilor del 16,2 per cento sul reddito corrispondente, e cioè su 3 milioni, dà un'imposta di 486 mila lire" (lettera firmata). Su *24 ore* del 9, Igino Meneghini evidenzia che l'Ici al 7 per mille e l'Irpef al 34 per cento (redditi da 30 a 60 milioni) superano del 4 per cento la rendita catastale.

Gianna Gentili così scrive sul *Corriere della sera*: "Non mi si può chiedere il pagamento dell'Ici di 437 mila lire per un appartamento locato ad equo canone dal 1966 alla stessa persona (2.400.000 annue), per il quale ho ottenuto la convalida dello sfratto da più di tre anni, senza che venga concessa la forza pubblica per l'esecuzione. Di fatto questa proprietà non c'è". Su *La stampa* del 9, Marisa Bertero così si esprime: "Ho ereditato nel '91 due appartamenti di 4 vani e servizi affittati a 350.000 mensili. Il reddito è regolarmente denunciato e siccome va aggiunto al mio stipendio fa scattare un'aliquota del 27 per cento di Irpef, più Ilor 16 per cento, più Ici di Lire 400.000 per alloggio. Per di più quest'anno ho dovuto pagare per la prima volta, sempre per il reddito immobiliare, la tassa sulla salute, tutto ciò per circa 4.600.000. Inoltre la casa, essendo del 1958, richiede continue e costose manutenzioni. O si aumentano gli affitti o è meglio vendere, ammesso che si trovi".

Grido di dolore di Silvio Moroni sul *Corriere della sera* del 10: "Il legislatore *ruba sul peso* in quanto, dopo aver tassato il reddito medio di tutte le unità, vuole tassare una seconda volta la parte del reddito singolo che eccede il medio. È un errore madornale". Ancora sul *Corriere* (giorno 13), e ancora sull'Ici: dati alla mano, Ugo Sansonetti dimostra che - con l'Ici al 6 per mille - tutto il reddito va allo Stato.

Un lettore scrive a *La stampa* (16 dicembre): "Sono stato a pagare giorni fa l'Ici su due piccoli alloggi che non mi rendono assolutamente nulla di affitto, poiché un mio inquilino paga poco più di 20.000 (ventimila lire) al mese di pigione e l'altro centomila. Tra Ilor e Irpef questi due alloggi non rendevano nulla, anzi (quando c'erano delle spese straordinarie) ci rimettevo. I due alloggi sono vecchi e degradati. Questo degrado però non viene considerato per il pagamento delle tasse nello stesso modo in cui è stato considerato per l'equo canone; per cui l'alloggio vecchio paga come quello nuovo (cioè in base alla categoria catastale). Quindi io mi domando: adesso che dovremo pagare l'Ici, saranno usati gli stessi criteri? Dov'è andata a finire la giustizia? Qualche amministratore potrà dedicare un attimo di attenzione al problema?".

Un'osservazione di riguardo da parte di Carlo Testa, sul *Corriere* del 21: "Moltissimi di coloro che hanno acquistato la casa che abitano l'hanno fatto con un mutuo a volte molto pesante. L'Ici si applica in proporzione al valore della casa. Ma questa non è un bene ancora del tutto acquistato da chi paga il mutuo ipotecario".

Per finire, diamo spazio ad un inquilino (Paolo Spada, *Messaggero* 23 dicembre): "Non capivano i nostri governanti che, abolendo l'equo canone e concedendo i patti in deroga, avrebbero favorito i proprietari, che hanno ora il coltello dalla parte del manico?".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Comproprietario e stima

Se nel giudizio di opposizione alla stima non sono presenti tutti i comproprietari (perché non hanno potuto o voluto promuoverlo) o pur essendo presenti non hanno tutti proposto opposizione, il giudice, pur dovendo determinare l'indennità con riferimento all'intero valore del bene, ordina il deposito presso la Cassa depositi e prestiti non già del corrispondente importo nella sua interezza, ma solo di quella sua parte percentuale che coincide con la quota dei proprietari partecipanti al giudizio. Cass. 16/7/1992 n. 8661.

Nell'espropriazione di un bene indiviso, quando solo taluno dei comproprietari faccia opposizione alla stima nei termini di legge, questa estende i suoi effetti anche agli altri comproprietari, ancorché per essi sia decorso il termine, dovendo il giudice determinare l'indennità in rapporto al bene considerato nel suo complesso ed unito, e non alle singole quote spettanti ai partecipanti. Cass. 27/2/1992 n. 2421.

Con riguardo all'espropriazione di un bene indiviso, l'opposizione del singolo comproprietario, avverso la stima dell'indennità effettuata in sede amministrativa, estende i suoi effetti anche agli altri comproprietari, ed implica che il giudice debba determinare l'indennità nel suo complesso, non «pro quota», considerato che la comunione permane, con oggetto l'indennità stessa, fino a che questa non divenga definitiva (e ne sia disposto lo svincolo). Cass. 22/2/1992 n. 2180.

L'erede deve pagare il canone

Nel regime giuridico della legge sull'equo canone, la morte del conduttore, in assenza dei successibili indicati nell'art. 6 della legge n. 392 del 1978 ovvero del convivente more uxorio per effetto della sentenza additiva della Corte costituzionale n. 404 del 1988, non comporta la reviviscenza dell'art. 1614 c.c., sicché l'erede non convivente, mentre non può esimersi dall'obbligo di soddisfare le passività gravanti sull'asse ereditario alla data dell'avvenuta successione, secondo i principi generali, in quanto relative ad obbligazioni già scadute ed insolute del dante causa, viene, per il resto, a trovarsi in una relazione di mero fatto con la casa locata e, pertanto, di detenzione senza titolo che, non essendo nemmeno applicabile l'art. 1146 c.c. in relazione al possesso, può far sorgere, ai sensi dell'art. 2043 c.c., esclusivamente la responsabilità extracontrattuale per la restituzione dell'immobile e per il risarcimento del danno o per arricchimento senza causa Trib. Roma 8/6/92 Mancini c. Pontificio Istituto Teutonico di S. Maria dell'Anima.

CASSAZIONE

Diniego di rinnovazione

La comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di immobile urbano adibito per uso diverso da quello di abitazione non può limitarsi a fare generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere, nell'immobile di cui chiede la restituzione, un'attività non meglio specificata rientrante in una delle ipotesi previste dall'art. 29 della legge sull'equo canone, ma deve indicare, incorrendo altrimenti nella sanzione di nullità di cui al penultimo comma dell'art. 29 della stessa

legge, quale particolare attività il locatore (o chi al suo posto) intende svolgere nel detto immobile sia perché, in mancanza, il conduttore non sarebbe posto in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata ed il giudice non potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto al diniego di rinnovo, sia perché verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato, ai fini dell'applicazione delle sanzioni indicate dall'art. 31, le quali debbono essere applicate anche quando l'immobile sia stato adibito per un uso riconducibile ad una delle ipotesi previste dall'art.

29 ma diverso da quello indicato. (Cass. 5.3.92 n. 2621)

Affitto di azienda

Nel caso di affitto di azienda comprendente un immobile goduto in forza di contratto di locazione, la ricorrenza di una cessione di tale contratto, anziché di una sublocazione, va presunta, fino a prova contraria, alla stregua dei principi fissati dall'art. 2558 cod. civ., e, comunque, è evincibile dalla circostanza che il locatore abbia accettato il pagamento del canone direttamente in suo favore, così aderendo alla costituzione del rapporto con detto affittuario dell'azienda.

(Cass. 26.2.92 n. 2353)

CONVEGNO

La tassazione dell'indennità di esproprio



Il Presidente della Banca di Piacenza apre i lavori del Convegno sulla tassazione dell'indennità di esproprio. A lato, da sinistra, il prof. Stendardi, il prof. Manzoni, l'avv. Fanzini, l'avv. Vincenzi e il dott. Groppi.

I più recenti interventi del legislatore in materia di tassazione dell'indennità di esproprio hanno stravolto la precedente normativa, venendo di fatto a sollevare numerosi dubbi di legittimità costituzionale. È il succo del convegno organizzato a Piacenza (il settimo tenutosi nella città emiliana), il 21 novembre scorso.

Dopo il saluto introduttivo al convegno (organizzato con la collaborazione di *Italia Oggi*) del presidente confederale, l'avv. Giancarlo Fanzini, del Foro di Bologna, ha evidenziato che il legislatore si è lasciato guidare da criteri politici, contrari ad ogni equità. Dal canto suo, il prof. Ignazio Manzoni - ordinario di Diritto finanziario all'Università di Torino - ha trattato dei problemi di legittimità costituzionale posti dalla legge finanziaria del 1991 (la n.

413/91) che ha specificamente dettato la normativa in materia: in particolare, l'illustre cattedratico ha evidenziato che la retroattività, in materia tributaria, è legittima solo qualora sia riconosciuta in capo al soggetto passivo del rapporto tributario (come invece non si fa nella normativa de qua) la possibilità di provare la non permanenza della capacità contributiva che la tassazione vorrebbe colpire.

È poi seguito il lucido ed esauritivo intervento del prof. Giangaleazzo Stendardi, associato di Diritto amministrativo all'Università di Urbino, che ha evidenziato disparità di trattamento esistenti in materia fra proprietari di suoli urbani e proprietari di terreni agricoli. In argomento si è intrattenuato anche l'avv. Antonio Vincenzi, della Confagricoltura, che pure ha

svolto un apprezzato intervento.

La serie degli interventi programmati (prima del nutrito dibattito che si è avuto tra i presenti, molti dei quali hanno posto quesiti) è stata chiusa dal dott. Gianluca Groppi, che ha sostenuto come - a seguito dell'introdotta tassazione - si possa sostenere che deve essere dichiarato risolto l'atto di quiescenza che è alla base dell'accettazione dell'indennità da parte del proprietario espropriato. "In tale ipotesi - ha affermato l'oratore nel suo seguitissimo intervento - la presupposizione (cioè, la condizione inespressa dalla quale dipende il consenso) viene meno per la nuova ed imprevista tassazione, con la conseguenza di legittimare un'ipotetica domanda di risoluzione da parte dell'espropriato"

Flavio Saltarelli

Dopo i nuovi estimi-Formica l'equo canone è incostituzionale

I patti in deroga sono incostituzionali - dice il Vicepretore di Saronno - se è obbligatorio iscriversi ai sindacati

Dopo il varo dei nuovi estimi, l'equo canone è incostituzionale. Questo il succo di un'ordinanza del Pretore di Piacenza dott. Marchetti, che ha rimesso l'esame della relativa questione alla Corte Costituzionale.

L'eccezione di incostituzionalità accolta dal Pretore (e sollevata in causa - in veste di avvocato difensore - dall'avv. Corrado Sforza Fogliani) si appunta contro l'art. 1, ultimo comma, del D.L. 13/9/1991 n. 299 (convertito nella legge 18/11/1991 n. 363), che ha abrogato l'ultimo comma dell'art. 12 della legge 27/7/78 n. 392, detta dell'equo canone (l'eccezione di incostituzionalità, cioè, investe la norma del '91 che - proprio mentre venivano varati i nuovi estimi, col D.M. 27/9/91 - abrogava la disposizione di quattordici anni fa che prevedeva che l'equo canone sarebbe rimasto in vigore solo sino all'attuazione del nuovo catasto urbano).

Il Pretore di Piacenza ha ritenuto che aver reso definitivo l'equo canone proprio nel momento in cui il legislatore del '78 aveva previsto che dovesse cadere, contrasta con gli artt. 42 e 3, 1° e 2° comma, della Costituzione, che

I governanti tendono a credere che quanto maggiore è la frazione dei redditi privati che possono far affluire al Tesoro, tanto meglio è per la comunità nel suo complesso; perché, non sono forse essi i migliori giudici dell'interesse comune, che l'individuo, immerso nei suoi scopi egoistici non può percepire? I contribuenti, nondimeno, hanno mostrato attraverso i secoli di apprezzare poco la superiore capacità dei loro governanti di spendere i guadagni dei cittadini e hanno ostinatamente conservato il loro diritto di spendere il proprio reddito a modo proprio.

Bertrand de Jouvenel
L'etica della redistribuzione
(ed. Liberilibri)

tutelano - rispettivamente - la proprietà e l'eguaglianza dei cittadini.

Nella sua ordinanza, il Pretore rileva - tra l'altro - che i nuovi estimi superano a volte lo stesso valore di mercato e che, comun-

que, è intollerabile che l'ordinamento preveda "un doppio regime di valorizzazione degli immobili, secondo il quale ai fini fiscali la stima di base risulta assai più elevata di quanto non sia ai fini locativi, quindi della effettiva rendita che il proprietario ricava dall'immobile". Il Pretore sottolinea altresì che "l'inadeguatezza del valore locativo emerge con assoluta evidenza, in relazione sia al valore catastale che di mercato degli immobili".

"Il legislatore del settembre dell'anno scorso s'era mangiato la parola per decreto legge - dice al proposito l'avv. Sforza Fogliani - e la magistratura comincia a mettere le cose a posto. Dopo la legge sui patti in deroga dell'agosto scorso, l'ordinanza di Piacenza costituisce un nuovo colpo decisivo al sistema dei canoni amministrati. Ma bisogna, ora, che la Corte Costituzionale dica la sua parola finale in modo coerente con quanto aveva previsto nel '78 lo stesso legislatore dell'equo canone, e che il Governo - dal canto suo - non imbrotti, nel momento stesso in cui chiede ai cittadini sacrifici e correttezza, la via della demagogia, come ha fatto per i canoni degli enti pubblici".

La dichiarazione di Sforza Fogliani sottolinea che il fatto che la posizione del proprietario non può essere illegittimamente compressa con proroghe legali, è evidenziato anche in un'ordinanza del Vice Pretore onorario, avv. Grilli, della sezione distaccata di Saronno della Pretura di Busto Arsizio, che ha sottoposto all'esame della Corte Costituzionale l'istituto dei contratti in deroga ritenendo che "appare vessatoria e contrastante coi principi fondamentali di libertà ispirativi della Costituzione" la previsione dell'obbligatoria assistenza delle associazioni sindacali se, al fine di ottenere la stessa, sia obbligatoria l'iscrizione alle associazioni medesime.

"Osservazione ineccepibile dal punto di vista costituzionale - ha commentato Sforza Fogliani - ma infondata in fatto, dato che l'organizzazione - attraverso le proprie strutture, presenti ed operanti perlomeno in ogni provincia di Italia - al pari dei sindacati inquilini ha assicurato, ed assicura, la propria assistenza, tanto per l'uso abitativo che per l'uso diverso, sia agli iscritti che ai non iscritti".

IL PUNTO SU...

Non c'è pace per gli estimi

Decisioni di Piacenza e Nuoro

Mentre continuano i tentativi del Governo (da ultimo, con il D.L. 24.11.1992 n. 455 - in G.U. pari data) di introdurre surrettiziamente nel nostro ordinamento tributario gli estimi-Formica già cassati dal Tar del Lazio, si susseguono le decisioni delle Commissioni tributarie a proposito dei ricorsi promossi dalla nostra organizzazione (più di 400 mila, in tutta Italia).

In particolare, la Commissione tributaria di primo grado di Piacenza - sez. III (Pres. est. Grandi) ha accolto i ricorsi in questione. La Commissione ha così dichiarato non applicabile - ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 26.10.1972 n. 636 - il D.M. Fin. 27.9.91 (di approvazione delle Tariffe d'estimo), annullato dal Tar con la decisione precitata. E questo, indipendentemente dai decreti legge confermativi degli estimi posti in essere dal Governo, per i quali - ha detto la Commissione - si porrà una questione di costituzionalità in caso di conversione in legge.

La Commissione tributaria di Nuoro - sez. III (Pres. Manduzio; est. Parodo) ha invece preferito prendere direttamente la strada dell'impugnativa di incostituzionalità per i provvedimenti governativi (analogamente a quanto ha fatto la Commissione di Perugia). La Commissione ha sollevato incidente di costituzionalità in relazione agli artt. 24, 101, 102 e 104 (interferenza dei decreti legge con giudizi in corso), 3 e 53 (criterio impositivo basato sul valore degli immobili anziché sul reddito) nonché 77 della Costituzione (carezza del requisito della necessità ed urgenza ai fini della decretazione d'urgenza *de qua*).

PATTI IN DEROGA

La deroga è generale

Nei contratti in deroga dalla legge dell'equo canone, è possibile derogare - appunto - da qualsivoglia disposizione di quest'ultima normativa? Oppure, la deroga è limitata al canone?

Da quest'ultimo equivoco, è facile sgombrare subito il campo. La tesi relativa fa capo ad una pretesa "logica" dell'intervento normativo di agosto (quello che ha introdotto i patti in deroga nelle locazioni urbane), con la quale si pretenderebbe superare la "lettera" della legge. Ma quella pretesa "logica" (che viene invocata erroneamente anche da chi pretende limitare la nuova normativa all'uso abitativo), oltretutto non esiste neppure, in fatto: i lavori parlamentari indicano chiaramente che il Parlamento non ha voluto dare alla proprietà un "contentino" di carattere economico in cambio dell'aggravio di imposizione fiscale (sarebbe, questa, quella pretesa "logica" di cui si diceva) sibiene ricreare - sia nell'uso abitativo che nell'uso diverso - il mercato stesso della locazione. E il risultato si ottiene, appunto, consentendo non solo la deroga in punto di canone, ma anche in punto di durata, o di rinuncia all'indennità di avviamento (per l'uso diverso).

Allora, cosa è derogabile (con l'assistenza delle associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, come si sa) oltre al canone? Tutto - si deve ritenere - al di fuori delle norme di carattere processuale, e di quelle che riguardano soggetti estranei al rapporto locativo (casi di successione nel contratto, convivenza ecc.). Soccorre, in proposito, anche una recente sentenza (n. 11810/91) della Cassazione che - in materia di patti in deroga in agricoltura - ha detto proprio questo: che è derogabile tutto quello che non è dalla legge (sui contratti in deroga) definito espressamente come inderogabile. Che, nel caso delle locazioni urbane, si limita alla durata (obbligo di prevedere il rinnovo alla scadenza) e all'aggiornamento.

ANCI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Riccardo Pisa, preoccupato

Il presidente dell'Ance Riccardo Pisa ha delineato in termini preoccupati l'attuale situazione dell'edilizia nel nostro Paese. Gli investimenti in opere pubbliche diminuiscono a vista d'occhio (si prevede - per il '93 - un ulteriore calo del 6 per cento, dopo il calo del 7 per cento stimato per l'anno scorso) ed anche l'edilizia privata dovrebbe flettere (calo previsto per quest'anno, 2 per cento). A questi cali di investimento si aggiunge poi l'insolvenza dello Stato, ormai giunta a livelli insostenibili: circa 18 miliardi, per i quali si chiede dai costruttori il rimborso quantomeno in Bot oppure la possibilità di compensare crediti vantati e tasse dovute.

Il Presidente Pisa ha, tra l'altro, sottolineato che questa situazione si aggiunge alle iniziative (poste in essere specie in Francia e Germania) varate al fine di rendere viepiù difficile la presenza delle imprese italiane all'estero.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE

Cose mobili vincolate e possesso-titolo

“Nei confronti di cose mobili d'interesse artistico e storico appartenenti ad enti o istituti legalmente riconosciuti diversi dallo Stato o da altri enti pubblici, soggette al regime dell'inalienabilità senza previa autorizzazione del Ministero della Pubblica Istruzione (ora, Beni storici e artistici) e alla prelazione statale, è inapplicabile la regola posta dall'art. 1153 cod. civ., secondo cui colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non ne è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà”. Il principio (che potrebbe essere reso applicabile anche ai beni artistici appartenenti ai privati provocando il relativo vincolo al proposito) è stato affermato dalla Cassazione con la sentenza 7 aprile 1992 n. 4260 (in *Giustizia civile* 1992, 2386, con ampia nota di riferimenti dottrinali e giurisprudenziali).

Immobile vincolato e accatastamento

Il *Corriere tributario* (n. 46/92) riporta la massima della decisione 2.1.1992 n. 11 della Commissione tributaria di primo grado di Piacenza (Pres. rel. Sforza Fogliani) che ha stabilito il principio che gli immobili vincolati ex legge n. 1089/39 debbono per ciò solo, e per l'intero (indipendentemente dalla specifica destinazione), essere accatastati in A/9 (cfr. *Cn* n. 2/92, pag. 5). Nell'annotare la decisione in questione, l'accreditata rivista tributaria rileva che la stessa si rifà ad una analoga decisione della Commissione tributaria centrale (sez. XIV, 29.1.1988 n. 906; in *Corr. trib.* 21/88, pag. 1589) - attualmente all'esame della Cassazione, su ricorso dell'Avvocatura dello Stato - che ha stabilito che, per gli immobili vincolati, “il classamento va operato nel complesso, in funzione delle disposizioni contenute nell'art. 61 del D.P.R. 1.12.1949 n. 1142, indipendentemente dalla destinazione in atto in parti di essi, prevalendo le caratteristiche artistiche e storiche”.

Cosa prevede il CENSIS per il mercato delle locazioni

L'Id unitamente agli altri provvedimenti di prelievo fiscale sul possesso degli immobili (tra cui l'Imposta Straordinaria sugli Immobili), produrrà probabilmente un ulteriore effetto *rivitalizzando* il mercato degli affitti.

L'onere di mantenere appartamenti vuoti diverrà infatti estremamente pesante, specialmente in coincidenza con la messa a regime delle opportunità fornite dai nuovi disposti della Legge 359/92 di istituzione dei patti in deroga all'equo canone.

Un *ricentraggio* del mercato delle locazioni, che si presenta a tutt'oggi in parte bloccato e in parte distorto, sarebbe di assoluta importanza per porre un argine alle spinte verso il decentramento residenziale nei comuni circumvicini. *Non è comunque pensabile che gli effetti della nuova normativa, anche per le difficoltà tecniche che presenta l'applicazione dei patti in deroga, possano dispiegarsi nel breve tempo.* (dal 26° RAPPORTO CENSIS, pag. 374, al. Franco Angeli - dicembre 1992)

Modello di delibera assemblea condominiale per l'adesione all'A.P.E.

Riguardo al punto ... dell'ordine del giorno, il Presidente illustra all'assemblea le caratteristiche della organizzazione e le finalità che la Confedilizia persegue, sia in proprio che - localmente - per mezzo della Associazione della Proprietà Edilizia, con particolare riguardo all'esercizio (tramite esperti dei vari settori) di attività di consulenza in materia legale, fiscale e tecnica; illustra altresì all'assemblea la possibilità - per i soci di detta associazione - di usufruire di servizi particolari per gli amministratori di condominio nonchè di usufruire dell'assistenza in ogni aspetto inerente e relativo alla cura ed alla conduzione del condominio oltre che per la stipula di contratti di locazione in deroga all'equo canone, essendo la Confedilizia organizzazione a ciò autorizzata. Inoltre, il Presidente sottolinea (dopo aver evidenziato - ancora - che l'Associazione della Proprietà Edilizia ha costituito nel proprio seno una *Giunta per la riduzione delle controversie condominiali* alla quale può rivolgersi ogni condomino di condominii iscritti e che, al pari, ogni condomino può direttamente chiedere informazioni all'APE per questioni inerenti il condominio iscritto) l'impegno della Confedilizia nella difesa del bene-immobile, come dimostrato dalla vicenda delle tariffe d'estimo e dai servizi approntati (a livello nazionale) per l'assistenza dei cittadini in materia di estimi, di I.S.I. ed altro. Propone quindi all'assemblea di deliberare l'iscrizione del condominio alla locale Associazione della Proprietà Edilizia, dietro pagamento della quota annua pari a lire ...

Dopo ampia ed esauriente discussione l'assemblea, con voti ... pari a ... millesimi.

delibera

L'iscrizione del condominio con sede in alla Associazione della Proprietà Edilizia di dietro pagamento della quota annuale di lire; dando mandato all'amministratore signor ... di curare l'adempimento delle pratiche necessarie e di firmare la domanda di iscrizione, pagando l'importo dovuto.

Il regime fiscale degli immobili non locati

Articolo 38. T.U. Imposte Dirette 22.12.1986 n. 917

1. Il reddito determinato a norma dei precedenti articoli è ridotto all'80 per cento per le unità immobiliari, non adibite all'uso del possessore o di suoi familiari, rimaste non locare per l'intero periodo di imposta per cause non dipendenti dalla volontà del possessore.

2. Il reddito è ridotto al 20 per cento:

a) per le unità immobiliari ad uso di abitazione di nuova costruzione, limitatamente al periodo di diciotto mesi dalla data del certificato di abitabilità o, in mancanza, dalla data in cui sono divenute abitabili;

b) per le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento.

3. Se le unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o di suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o da suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione, il reddito è aumentato di un terzo.

4. Si considerano in ogni caso tenute a propria disposizione, se non locare per almeno sei mesi nel periodo di imposta, le unità immobiliari ad uso di abitazione ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa. Il reddito di tali unità immobiliari, fermo restando per una di esse a scelta del contribuente l'aumento di un terzo di cui al comma 3, è aumentato del 300 per cento, salvo il disposto del comma 2. Si considerano ad alta tensione abitativa i comuni con popolazione superiore a 300 mila abitanti secondo i dati pubblicati dall'Istituto centrale di statistica per l'anno 1980 e i comuni confinanti nonchè i comuni compresi nelle aree individuate con i criteri e le modalità previsti dall'art. 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni.

5. Le disposizioni dei commi 1 e 2 si applicano a condizione che il contribuente denunci all'ufficio delle imposte lo stato di non locazione entro tre mesi dalla data in cui ha avuto inizio e che ne attesti la durata nella dichiarazione dei redditi.

Il Presidente confederale sui patti in deroga

Non c'è "contrattazione collettiva". "Nemici" e resistenze corporative e ideologiche - I collegi arbitrali

D. Con l'introduzione dei patti in deroga nasce la contrattazione collettiva anche in materia di locazioni?

Come vede il ruolo dei Sindacati inquilini e delle organizzazioni della proprietà in un contesto di questo tipo?

R. No, i patti in deroga sono tutt'altra cosa dalla contrattazione collettiva: sono contrattazione singola, sia pure "assistita".

C'è, nella legge, anche un dato inequivoco: manca, per le locazioni urbane, proprio il rinvio ad una possibile contrattazione collettiva in sede provinciale che invece c'è nella legislazione agraria. E l'omissione non è certo senza significato. Gli Accordi-quadro che sono stati sottoscritti (ad esempio, dalla Confedilizia con l'adesione della Confappi: Confederazione piccoli proprietari) con i sindacati inquilini, sono solo direttive comportamentali per le strutture chiamate a concorrere alla formazione dei "contratti in deroga" e così - essenzialmente - ad assicurare l'equilibrio generale degli stessi, salvaguardando le singole parti da variazioni, ma senza pretendere di sovrapporsi a queste.

D. Secondo Lei hanno fondamento le critiche secondo cui il nuovo ruolo delle organizzazioni della proprietà e dei sindacati inquilini "prevaricherebbe" l'autonomia delle parti?

R. Ho già risposto. Per come la Confedilizia (e la Cassazione, in dieci anni di giurisprudenza agraria sui patti in deroga in agricoltura) interpreta l'"assistenza" di legge, le preoccupazioni di cui alla domanda non hanno proprio ragion d'essere.

D. Come vede la Confedilizia l'articolazione della contrattazione collettiva ai vari livelli nazionale, regionale e provinciale?

R. Anche a questa domanda, ho già risposto. Di contrattazione collettiva vera e propria, in senso giuridico, non si può parlare. Sono norme comportamentali.

D. Dagli Accordi-quadro tra organizzazioni della proprietà e sindacati inquilini sembra che questi ultimi abbiano coraggiosamente assunto un ruolo inedito nelle locazioni urbane. Infatti gli accordi si occupano non solo di locazioni abitative ma anche di locazioni commerciali e di locazioni abitative di immobili di nuova ultimazione. Non pensa che le nuove assunzioni di responsabilità possano creare dei "nemici" e sollecitare spinte di resistenza?

R. Che i patti in deroga riguardino anche le locazioni commerciali lo dice la legge e la migliore dottrina (è solo la magistratura di sinistra -

quella che vede di cattivo occhio questo spiraglio di libertà costituito dai patti in deroga - che sostiene il contrario). Ugualmente, per gli immobili di nuova costruzione (e anche per quelli ristrutturati, per come la Confedilizia interpreta la norma) s'è fatta molta confusione: per questi immobili c'è il canone libero e basta, senza contratti in deroga. Nel nostro Accordo-quadro abbiamo solo previsto (ad evitare antenozioso) che, se richieste, le organizzazioni di categoria possano accertare l'esistenza dei requisiti di legge (data di ultimazione dei lavori ecc.) per l'applicazione della norma. Quanto alle "resistenze", è pacifico che ve ne sono e sempre più - in una ad decollo pieno della nuova normativa - ve ne saranno: e chi non s'è mai stracciato le vesti contro i patti in deroga in agricoltura (di applicazione limitata), sopra pruriti costituzionali - peraltro, palesemente infondati - solo ora. Sono "resistenze" ideologiche (se n'è già fatto cenno) e corporative (di qualche avvocato). Per le prime, la cosa è anche giustificata: i contratti in deroga sono una rivoluzione copernicana, al centro del rapporto locazione non c'è più la legge (che riempiva dei propri contenuti ogni contratto), ma la volontà delle parti. E questo, a molti non va giù. Le seconde - le resistenze corporative - sono del tutto infondate: l'essenziale funzione dell'avvocatura, rimane.

D. La previsione di una clausola arbitrale nei contratti di locazione estromette dalla materia delle locazioni la magistratura?

R. La clausola contrattuale arbitrale riguarda le norme di carattere non strettamente processuale: tende ad assicurare, essenzialmente ai locatori, uno strumento - pronto ad agile - atto ad evitare antenozioso e spese inutili di tre che lungaggini. Proprio per questo, è osteggiato da qualche avvocato (ad ogni buon conto, s'è previsto che - per singole controversie - nei singoli Cdleggi possano figurare anche i difensori delle parti). La magistratura rimane

padrona degli atti più importanti (convalide di licenza e di sfratto, per finita locazione o morosità).

D. Ci è sembrato particolarmente interessante la previsione, nell'accordo nazionale 5/11/92 tra Confedilizia, Confappi e Ania di una durata contrattuale più flessibile e più aderente alle esigenze dei locatori e degli inquilini. Che ne pensa?

R. In questa parte, l'Accordo con l'Ania - già ratificato dalla Confappi - meglio interpreta la nuova normativa, che ha come scopo primo quello di assicurare la massima flessibilità possibile ai rapporti contrattuali. La valutazione deve essere fatta caso per caso, sull'equilibrio generale dei singoli contratti. Purtroppo, invece, certi sindacati inquilini non si sono ancora accorti che il muro di Berlino è caduto; e si attendano in richieste di bandiera, nell'indifferenza più totale degli inquilini. È il caso del diritto di prelazione, che non abbiamo concesso nell'Accordo-quadro nazionale e che si tenta allora di inserire nei singoli contratti, a livello provinciale.

D. Gli Accordi-quadro nazionali sia quello dell'1/10/92, sia quello del 5/11/92 sono sembrati a molti accordi equilibrati, con reciproche rinunce di inquilini e proprietari.

Anche questi ultimi, infatti, fanno spesso fatica a digerire l'impostazione della durata.

Condivide la valutazione?

R. Sì, sono d'accordo.

D. Quali sono secondo la Confedilizia le condizioni necessarie per il successo dei patti in deroga?

R. I contratti in deroga hanno già preso il volo. Perché la situazione continua e si consolida, è soprattutto necessario che cadano certe mentalità superate da parte dei sindacati inquilini. In molte province è già avvenuto, e nelle altre sono convinto che avverrà. È la forza delle cose, a richiederlo.



LOCAZIONI IN DEROGA ALL'EQUO CANONE: CONTRATTI TIPO E ARIA FRITTA

In materia di contratti tipo per le locazioni in deroga dall'equo canone, la confusione (artatamente creata) dobbiamo dire che regna ormai sovrana. Ogni associazione di proprietari (più o meno piccola, più che di piccoli proprietari: anche la Confedilizia organizza questi ultimi!) si affretta a diffondere il proprio contratto tipo.

Ma la verità va ristabilita, a dissipare ogni equivoco. Ogni associazione (più o meno piccola, appunto) può fare quello che vuole, e prevedere tutte le clausole più oltranziste possibili e immaginabili. A un patto, però: che sia chiaro che si tratta di contratti tipo unilaterali, non concordati (e quindi, in buona sostanza, che lasciano il tempo che trovano).

Finora, solo la Confedilizia (la grande organizzazione; non l'organizzazione dei grandi) ha concordato con i sindacati inquilini Sunia, Sicut e Uniat le linee essenziali di un contratto tipo nazionale per l'uso abitativo. E anche per questo c'è ancora da fare la stesura formale. Per l'uso diverso, poi, sono ancora da concordare le stesse linee essenziali (anche se l'accordo al proposito è previsto a breve).

Questa, dunque, la verità. A completare la quale, c'è solo da aggiungere una cosa: che un contratto tipo vale (e può nella pratica servire, e avvertire notevolmente la stipula) in quanto concordato con la controparte. Se no, siamo al semplice, unilaterale, suggerimento (o all'aria fritta).

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Da **Italia Oggi** del 5.1.1993

IN BANCA...

Le regole del conto corrente cointestato a due coniugi

La Cassazione ha recentemente stabilito le regole del conto corrente bancario cointestato a due coniugi, con facoltà per gli stessi di compiere operazioni anche separatamente.

I supremi giudici hanno precisato che, nel caso in questione (e la regola vale per qualsiasi conto intestato a più persone, anche non coniugate), i rapporti interni fra i correntisti sono regolati non dall'art. 1854 cod. civ. (che riguarda i rapporti fra i medesimi e la banca, dando a ciascuno di essi la facoltà di riscuotere l'intero), ma dall'art. 1298, secondo comma, cod. civ., in base al quale il debito o il credito solidale - com'è nel caso specifico - si dividono in quote uguali, se non risulta diversamente. In applicazione di questo principio, ove il saldo attivo del conto cointestato a due coniugi risulti discendere dal versamento di somme di spettanza di uno soltanto di essi (nella specie, si trattava - nel caso deciso dalla Cassazione con la sentenza n. 3241/89 - dell'indennità di buonuscita riscossa con il collocamento a riposo) si deve escludere che l'altro coniuge, nel rapporto interno, possa avanzare diritti sul saldo medesimo.

Fisco e verginità

«Sacramento Fagnola
di Silvio Marone»

L'agenzia di Silvio Marone, che ha pubblicato sul Sole 24 Ore del 3 dicembre - che dipartita ancora una volta l'agenzia dell'imposizione fiscale sugli immobili - è un'agenzia che, secondo quanto si è appreso, ha chiesto l'annullamento del proprio contratto di mandato di procura, con la motivazione che il contratto è stato stipulato in violazione della legge n. 30 del 28 febbraio 1992, art. 1, comma 1, lett. a).

**COBILIZI
SPORZA FOCILIANI
Avvocati Civiltà
(Roma)**

Da il Sole 24 Ore del 8.12.92

Conferma per il nulla-osta prevenzione incendi

È stato - con recente decreto legge (n. 512/92) - confermato (Cn. n. 3/92, pag. 7) che il termine di centottanta giorni per il rilascio del nulla-osta provvisorio di prevenzione incendi da parte dei comandi Vigili del Fuoco decorre dall'1.1.93.

Modello di istanza di rimborso per l'ISI

Al Signor
Intendente di Finanza
di

Oggetto. Istanza di rimborso imposta straordinaria sugli immobili di cui all'art. 7 del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, convertito in legge 8 agosto 1992 n. 359.

Il sottoscritto nato a il residente in codice fiscale quale proprietario dell'/degli immobile/i siti in censiti in N.C.E.U. di a partita foglio

premessò:

- che in data ha provveduto al versamento dell'imposta straordinaria sugli immobili di cui all'art. 7 D.L. 11 luglio 1992 n. 333, come da ricevuta numero rilasciata da (ricevuta che in fotocopia si allega alla presente istanza);
- che l'importo di tale imposta è stato determinato, come prescritto dal disposto dell'art. 7 D.L. n. 333/1992 suddetto, sulla base del valore catastale dell'immobile, ottenuto utilizzando le nuove tariffe d'estimo di cui al D.M. 27 settembre 1991;
- che dette tariffe d'estimo sono state dichiarate illegittime dal T.A.R. del Lazio, con sentenza n. 1417 del 29.4.92 (che ha accolto il ricorso presentato dalla Confedilizia), esecutiva;
- che da tale decisione consegue l'illegittimità delle imposte che si basano sulle tariffe annullate, costituzionalmente illegittime essendo i provvedimenti emanati al fine di mantenere in vigore le predette tariffe d'estimo;
- che pertanto è evidente l'inesistenza dell'obbligo di versamento dell'imposta di cui in oggetto, versamento comunque effettuato dal sottoscritto

ciò premessò:

il sottoscritto, a sensi e per gli effetti di cui all'art. 38 D.P.R. n. 602/1973, chiede il rimborso dell'importo versato a titolo di ISI, pari a lire...

Con osservanza.

(data)

(firma)

L'istanza di rimborso deve essere presentata entro 18 mesi dalla data del versamento dell'ISI a pena di decadenza.

L'istanza medesima va presentata all'Intendente di Finanza nella cui circoscrizione ha sede lo sportello bancario o postale presso il quale è stato effettuato il pagamento; non bisogna quindi fare riferimento nè al luogo in cui si trovano gli immobili nè alla residenza del cittadino, bensì al luogo in cui è stata pagata l'ISI.

L'istanza deve essere presentata su carta uso bollo.

All'istanza deve essere allegata fotocopia della ricevuta di versamento dell'ISI.

Pubblicheremo prossimamente il modello di ricorso alla Commissione tributaria che dovrà essere successivamente presentato.

A PROPOSITO DI ENTI PUBBLICI

No a logiche predeterminate

Le organizzazioni provinciali della Confedilizia non sottoscriveranno contratti di enti pubblici che rispondano a logiche predeterminate e generalizzate. Lo ha fatto presente un comunicato della Confedilizia, con riferimento alla circolare indirizzata dal Ministro del Lavoro Cristofori agli "enti pubblici di previdenza vigilati" nella quale si danno istruzioni perchè gli enti medesimi applichino - per le nuove costruzioni - canoni di locazione calcolati sulla base di una percentuale non superiore all'1,80% del valore dell'immobile e - per gli altri immobili - canoni non superiori per il primo anno del 5% a quello del precedente canone.

"Siamo appena usciti dalla gabbia dell'equo canone sia pure nella limitata forma dell'autonomia assistita dalle organizzazioni di categoria - ha dichiarato il Presidente confederale - e non possiamo accettare, e tantomeno avallare, una direttiva governativa che contraddice

clamorosamente quanto il Parlamento ha stabilito appena quattro mesi fa. La logica dei patti in deroga (faticosa, ma che anche gli enti pubblici non devono credere di poter bellamente dribblare con scorciatoie comode ma inammissibili) è quella della ricerca dell'equilibrio dei contratti caso per caso, zona per zona. La predisposizione di facili criteri generalizzati, è l'esatto contrario di questa logica".

Rinvio per il codice fiscale in banca

È stato - con recente decreto legge (n. 512/92) - rinviato al 30 giugno 1993 l'obbligo dei clienti delle banche di comunicare al proprio istituto di credito il numero di codice fiscale personale. Il precedente termine (Cn n. 9/92, pag. 7) era fissato al 31 dicembre.

DATI ISTAT

La locazione in Italia

Conduttori in calo (dove vivono le famiglie in percentuale)		
anni	in locazione	in proprietà
1984	34,3%	65,7%
1985	32,8%	67,2%
1986	31,0%	69,0%
1987	29,9%	70,1%
1988	28,5%	71,5%
1989	27,0%	73,0%
1990	25,6%	74,4%
1991	25,3%	74,7%

Nella tabella, i dati Istat sul progressivo calo della locazione nel nostro Paese. Secondo lo stesso istituto, il canone reale medio che viene corrisposto dai conduttori in Italia non supera le 240 mila 733 lire (quello figurativo - che corrisponderebbe il proprietario se occupasse in locazione l'immobile - ammonta a lire 342 mila 56 lire). La discrepanza - spiega Il mondo (21.12.92) -

perchè le abitazioni occupate a titolo di proprietà sono mediamente di dimensione maggiore di quellelocate.

Nomisma valuta che, in media, un appartamento locato renda - in un anno - il 6,1 per cento del capitale investito. Molto meno del rendimento dei titoli di Stato.

Per i dati della Banca d'Italia cfr. Cn n. 2/92, pag. 2.

LINGUISTICA

Cerchiamo di tradurre le parole difficili

GRIFFE: firma

Il mondo della moda ha sempre parlato francese, quello della lirica italiano, quello delle comunicazioni anglo-americano, a seconda dell'influenza in passato o oggi esercitata da ciascuna società nei diversi settori. È sorprendente che oggi, che la moda italiana trionfa in tutto il mondo (Versace, Armani, Valentino sono nomi noti ancor più in Francia o negli Stati Uniti che non in Italia), si continuino a prediligere espressioni francesi come se fossimo ancora nell'Ottocento, quando Parigi dettava legge. La *griffe* altro non è che il *marchio*, lo *stile*, l'*étichetta*, la *firma*, soprattutto la firma che conta e che fa vendere altri nomi (*quattro passi*, una *corsatta*) senza sapere di fare dello *jogging*. Persino Aristotele, che usava far passeggiare gli allievi nella sua scuola (donde il nome di scuola peripatetica) potrebbe essere considerato un antenato dello *jogging*.

KNOW-HOW: conoscenza tecnologica

Espressione inglese che pochi pronunciano correttamente (dovrebbe suonare pressapoco *nan hau*) ma che molti scrivono, soprattutto parlando di rapporti economici internazionali, spesso senza comprenderne il significato. È né più né meno che la somma della capacità tecnica e delle conoscenze tecnologiche di una società; il *sapere tecnologico*, insomma. Ma detto in inglese, e pronunciato strascicato, fa molto più fino.

NEWS: notiziario

Propriamente sono le *notizie*. Ma volete mettere come suona diverso dire "guardare le news" rispetto al banale "guardare il telegiornale"? Anche la più piccola radio di provincia preferisce emettere le *news* piuttosto che il comune *notiziario*.

VERNISSAGE: inaugurazione, apertura

Un tempo i pittori invitavano i critici d'arte alla *verniciatura* privata dei loro quadri, prima di presentarli in sede ufficiale ad una mostra o a un concorso. Si trattava della *vernissage* (pron. *versinàj*), che non renderemo ovviamente con *verniciatura* e nemmeno, come si usa talora, con *vernice*, ma più semplicemente con *inaugurazione*, *apertura* (per lo più di una mostra, ma anche di una qualsiasi manifestazione esorbitante dal ristretto ambito delle arti figurative).

TEAM: squadra

Ormai nessuno vuol più costituire un *gruppo di lavoro*, una *squadra* di

specialisti, nemmeno quella che una volta si diceva, con voce francese, un'*équipe*. No: ci vuole il *team*. Questo *team*, cioè *gruppo*, può essere composto di scienziati come di bocciologi, di giornalisti come di esperti di agraria, di professori universitari come di addetti alle pulizie.

CONSOLE: consolle; banco di reggia; tastiera

Chiariamo subito. È da secoli diffuso, nell'arredamento, un tavolino che va addossato al muro, dai piedi ricurvi, con un piano spesso di marmo sul quale deporre oggetti. In francese si chiama *console* e si pronuncia *ôsèl* (la *o* è nasale); in italiano, si scrive e si pronuncia *consolle*, facendo sentire la *e* finale e la doppia *l*. Molti, invece, scrivono *ansolle* con due *l*, credendo che sia la parola francese, e la pronunciano - inutilmente - appunto alla francese.

Consolle indica talvolta quel che in italiano è la semplice *mensola*. Uscendo dall'arredamento, può significare il quadro di comando di apparecchiature elettroniche, specialmente alla televisione: è il *banco di reggia*.

Infine, può significare semplicemente la *tastiera*.

MODI DI VITA

Reggio Emilia, campagna al risparmio
Adesivi per evitare gli sprechi d'acqua

di Giacomo Ciotta

Budget 75 milioni, pubblicitari Luciano Scarsina e Flavio De Luca. Chi l'ha detto che per fare una buona campagna bisogna per forza di cose spendere qualche miliardo a varcare i confini della strapuntata lombarda? A Reggio Emilia, ad esempio, l'Agas (associazione per acqua concordata) s'è messa in testa di far sapere ai cittadini che l'acqua potabile è preziosa e all'immagine dello slogan "Senza acqua non si può". I tecnici della municipalizzata si sono messi al lavoro e, con l'aiuto di due pubblicitari locali (Lorenzo Scarsina e Flavio De Luca, per l'appunto), hanno costruito una campagna di tanta rispetto (una delle idee migliori è quella di distribuire, insieme ai libri nuovi e gratuiti nelle biblioteche pubbliche, 85 mila segnalibri con alcuni slogan, di cui alcuni tra breve, in fatto di occasioni simili) e un costo veramente modesto, addirittura inferiore a quello delle uscite per,



quando l'Agas investe nelle segnalibri pre-acqua (80) milioni. Il motivo? «In semplice», spiega Luciano Scarsina, dell'ufficio relazioni esterne dell'Agas - «con volumi e cartine distribuite dai cittadini che la bollette riceve per la pubblicità e poi ci sembrava giusto valorizzare il lavoro dei creativi locali che non avevano e sono brava. Dal resto il dover essere già dato buona prova lo scorso

anno», così dimostra il sondaggio condotto da Telesurvey, il 49% dei reggiani aveva riconosciuto la campagna, mentre il 75% l'ha considerata utile e il 66% efficace. Il quest'anno si è deciso di andare avanti con il felice contributo delle associazioni ambientaliste (Cai, Lega ambiente, Pro natura, WWF-Lipe) con l'aiuto della quali sono stati scelti gli argomenti su cui focalizzare l'attenzione del cittadino. I messaggi presentati per la campagna, oltre ad già detto segnalibro, sono i tradizionali opuscoli di vetro locali, un normale tessello con 18 consigli per il contenimento degli sprechi diffuso in 7.000 copie, 5.000 adesivi che saranno piazzati in prossimità dei rubinetti maggiormente utilizzati nei locali pubblici (bar, ristoranti, alberghi, ospedali, scuole ed enti locali) di tutta la provincia, affissioni a riduzione di questo materiale e spazi ai periodici locali.

E veniamo alle linee guida del-

la campagna. «Ci è sembrato opportuno evitare il solito rubinetto con una croce sopra e indicare la necessità di chiudere l'acqua», spiega Arturo Bertoldi, «e abbiamo preferito dare un taglio non didattico ma multilaterale alla nostra iniziativa che ha un target ampio e coinvolge tutta la popolazione, dal ragazzo agli anziani». I messaggi sono chiari e convincenti: per esempio chi si lava i denti lasciando aperta la rubinetta a fine uso avrà mandato nella fogna ben 2.580 litri di acqua potabile, mentre la tanta fastidiosa specie del rubinetto che non tiene porterà a un consumo di ben 21 mila litri di acqua l'anno. Decisamente utile, anche fare la doccia al consumo di 80 litri d'acqua invece dei 150 del bagno mentre si deve fare attenzione anche al lavaggio della vettura che, se lasciato a bagno e non lavato sotto acqua corrente, può risparmiare qualche cosa 4.500 litri.

Il latino delle locazioni

Art. 1571 Cod. civ. - Locazione - Nozione

Locatio et conductio contrahi intelligitur si de mercede convenit Si ritiene che sia stata stipulata una locazione se è stato pattuito un compenso

Locatio sine mercede certa contrahi non potest Non si può contrarre una locazione senza un compenso stabilito

Non solum locatio dominium mutare Di solito, una locazione non modifica il diritto di proprietà

Locatio rei suae consistere non potest Non può sussistere locazione di una cosa propria (a se stessi)

Art. 1587 Cod. civ. - Obbligazioni principali del conduttore

Prospicere debet conductor, ne in aliquo vel ius rei vel corpus deterius fiat vel fieri patiatur Il conduttore deve badare a che la cosa locata non si deteriori in qualche cosa né per le sue qualità giuridiche, né per quelle reali, né consentire che ciò avvenga

Art. 1593 Cod. civ. - Addizioni

Ius tollendi Diritto di togliere (le addizioni eseguite sul fondo locato)

Implantatio Addizione - Piantagione

Art. 1594 Cod. civ. - Sublocazione o cessione della locazione

Nemo prohibetur rem, quam conduxit, fructum alii locare, si nihil aliud convenit A nessuno è proibito di locare ad altri la cosa che egli conduce in locazione, se non fu pattuito alcunché in contrario

Art. 1595 Cod. civ. - Rapporti fra il locatore e il subconduttore

Resdoto iure dantis resdivitur et ius accipientis Risoltosi il diritto del dante causa, si risolve anche il diritto di colui che ha ricevuto il bene

(da: I. Bellina, *Salvis iuribus*, et. Utet)

TECNICA D'OGGI

I telefonini ingombrano i cieli dell'Europa

La mancanza di frequenze disponibili è un male cronico del vecchio continente: questa mancanza aveva spinto France Télécom (la Sip francese) a non accettare più nuovi abbonati ai radiotelefonini tra il 1988 e l'estate 1991. Questa difficoltà limitava fino ad allora l'uso di questo tipo di apparecchio all'interno delle frontiere di uno stesso paese. Prima che gli ambiziosi programmi satellite Iridium, Globalstar o Inmarsat andassero in orbita, una nuova generazione di radiotelefonini interamente elettronici consente fin da ora di allargare il loro utilizzo. Il sistema si basa sulla norma Gsm (Global system for mobile communications). È in vigore a partire dal 1° luglio nei 17 paesi europei che si sono collegati. Grazie a questa norma comune di radiotelefonina cellulare, è ormai possibile chiamare da qualsiasi punto in Europa appoggiandosi su dei collegamenti terrestri. Questa rivoluzione tecnologica che fa lievitare un mercato favoloso da 100 miliardi di franchi per il decennio, infrastrutture e terminali compresi, non è per nulla in contraddizione con un sistema satellite internazionale. «Al contrario», assicura Bernard Beurel della France Télécom, «in Europa sarà obbligatorio collegarsi al sistema Gsm quale che sia il sistema scelto. Infatti, il sistema di telefono cellulare europeo è del tutto complementare dei sistemi satelliti internazionali».

Ne è una prova il fatto che il sistema Gsm oggi supera le frontiere dell'Europa. L'Australia, Singapore, Hong Kong, gli Emirati Arabi Uniti, forse preso la Colombia e l'India ricadranno nel campo d'influenza europeo. Ce n'è abbastanza per suscitare le invidie dei giapponesi, decisi a restare tra i principali fornitori di telefonia mobile. Sony e Matsushita amerebbero molto che anche i loro materiali beneficiassero di questa deregulation europea.

Consulenza tecnica valutazione dell'immobile

L'Amministrazione finanziaria, qualora intenda contestare il valore di un immobile risultante da una consulenza tecnica di parte, deve, analogamente, richiedere all'UTE di pronunciarsi mediante consulenza sul predetto valore.

Commissione tributaria II grado Piacenza, Sez. IV - Dec. 2 giugno 1992 (18 maggio 1992), n. 274 - Pres. e rel. Agostinone

L'educazione col cellulare

Un telefonino portatile è diventato così invadente che i giapponesi, maestri di buone maniere così come di tecnologia, hanno ritenuto opportuno stendere un decalogo per un uso educato del cosiddetto cellulare. L'uso dei telefonini portatili al posto dove sedete, si legge sui messaggi affissi sul treno proiettile, il treno superelevoce, vanto dei trasporti nipponici, potrebbe disturbare altri passeggeri; siete pertanto invitati a usarli nei corridoi tenendo a mente che anche qui può disturbare. Al ristorante del lussuoso Hotel Imperial di Tokyo, gli ospiti sono invitati a non rispondere o effettuare chiamate dal tavolo. «I pionieri del telefono cellulare soffrivano di una forma di esibizionismo», ha detto Yoshio Owaki, direttore dell'hotel, «ora però gli utenti sono più educati». L'iniziativa del decalogo potrebbe sembrare una crociata irritante contro i possessori dei cellulari, i quali possono permettersi maggiorazioni della bolletta che oscillano intorno ai 2 milioni di lire al mese pur di avere il privilegio di parlare al telefono ovunque si trovino. E in Giappone se ne contano quasi un milione e mezzo, vale a dire uno ogni quattro abitanti. Ma in un paese in cui la popolazione è bombardata sin dall'infanzia con lezioni su quanto sia deplorabile infastidire il prossimo, è certo che il galateo per i portatori di cellulare sarà assimilato rapidamente. Se tuttavia per alcuni è ancora forte la tentazione di usare il telefono portatile dove si è più notati, come ha sottolineato Hiroshi Sadoya, presidente della società per le comunicazioni mobili del distretto di Tokyo, «la buona educazione quando si parla con le persone si direbbe un fatto innato per i giapponesi».

Fideiussioni e eredità

Con decisione n. 4846/1992 la Commissione Tributaria Centrale - sezione VII - ha stabilito che le fideiussioni, gli avalli e le garanzie prestati dal defunto non costituiscono debiti deducibili dalla massa ereditaria.

Infatti, poiché le imposte di successione colpiscono l'arricchimento che si verifica in capo all'erede o al legatario per effetto della trasmissione mortis causa, i debiti e gli altri oneri che gravano sul patrimonio trasmesso possono essere dedotti - hanno detto i giudici - solo se ed in quanto abbiano già depauperato l'asse ereditario al momento dell'apertura della successione. Pertanto, la mera prestazione di fideiussioni, garanzie od avalli non costituisce di per se stessa debito deducibile, al di fuori dell'ipotesi in cui l'insolvibilità del debitore garantito e l'impossibilità di esercitare utilmente l'azione di regresso risulti da atti di data certa anteriore a quella dell'apertura della successione o da atti giurisdizionali divenuti definitivi che abbiano accertato le precedenti situazioni con riferimento alla data suddetta.

Gianluca Groppi

PORTIERI

A cura di Dario Lupi, della Commissione Contratto portieri della Confedilizia

	paga base in vigore dall'1/9/91		contingenza	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
Portieri Lett. A - A 1	320.000		964.754	
Portieri Lett. B - B 1	286.000		888.411	
Lavascala Lett. C	457.600	2.200	974.633	4.686
Lavoratori Lett. D	640.640	3.080	989.729	4.758
Lavoratori Lett. E	534.560	2.570	981.467	4.719
Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari.				
Versamenti contributivi dall'1-7-1992				
<i>Portieri</i>				
48,76%, di cui a carico del lavoratore:				
Fondo pensioni			8,14%	
Malattia			0,90%	
Coasco			0,30%	
Totale			9,34%	
<i>Lavascala</i>				
52,25%, di cui a carico del lavoratore:				
Fondo pensioni			8,14%	
Malattia			0,90%	
Gescal			0,35%	
Coasco			0,30%	
Totale			9,69%	
Minimali giornalieri dall'1-1-1992				
Portieri			L. 53.495	
Lavascala con orario giornaliero superiore a 4 ore			L. 53.495	
Lavascala con orario giornaliero non superiore a 45 ore			L. 22.524	

Cosa resterà della casa?

La patrimoniale sugli immobili ha riguardato un cespite che, giova ricordare, è stato già ampiamente penalizzato nel giro di un anno in modo sistematico.

Si è cominciato a dicembre '91 con l'Invim straordinaria pagata dalle società, a gennaio '92 sono stati introdotti i nuovi estimi catastali elevati di più del 100%, il che ha fatto lievitare in modo sensibile tutte le imposte da pagare all'atto della compravendita, del registro e dell'Invim.

A giugno si è avuta la rivalutazione obbligatoria degli immobili delle società, che ha colpito in alcuni casi quelle società che non avevano titolo per essere incise dalle imposte (vedi società di leasing). A luglio, infine, l'imposta straordinaria. Si è ora in attesa dell'Ici e, alla fine del 1993, della revisione del classamento che farà aumentare le imposte in maniera ancora più cospicua di quanto non l'abbiano fatto i nuovi estimi.

(Emmanuele Emanuele, *Alla fine tasseranno la povertà*, Il Tempo di Roma, 11.9.92)

