

La fiscalità immobiliare ha bisogno di ordine ed equità

Il convegno su "Fisco e casa" organizzato a Pisa dalla Confedilizia - con il confronto che ne è seguito fra illustri cattedratici e pratici del settore, alla presenza dei rappresentanti di pressoché tutte le organizzazioni del ramo - ha richiamato l'attenzione dell'opinione pubblica, e della rappresentanza politica, su un problema che non è più eludibile.

Nella fiscalità immobiliare c'è bisogno di ordine, anzitutto. Il ministro Tremonti l'ha detto in modo scultoreo: "Sugli immobili degli italiani esiste una pletera di tasse e regimi fiscali diversi, al punto che il cittadino non sa più su cosa paga, quanto paga e a chi paga" (*comunicato Ministero Finanze 2.9.94*). Redditi catastali e redditi reali, redditi figurativi e redditi mancati (com'è per i fitti non corrisposti dai conduttori morosi) s'inseguono l'un l'altro, in una giostra divertente solo per chi vuol giocare al paradosso. A dir le "virtù" del sistema basterebbe l'Ici: un "mostro fiscale" - come ha definito l'imposta Giuseppe Vitaletti, con grande efficacia - che colpisce l'usufruttuario per il valore pieno dell'immobile (tanto per fare un esempio, emblematico) e il nudo proprietario neppure pro quota.

Per far ordine, bisogna partire da un secondo punto fermo: che l'imposizione immobiliare è oggi un sottosistema del sistema fiscale intero, punto d'arrivo del progressivo spostamento della finanza locale verso questo tipo di fiscalità. Ilor, Socof, Tasco, Iciap, Isi e Ici sono le tappe - alcune mancate in pieno - di questo cammino nel nostro Paese. Ma in tutta Europa questo processo s'è già compiuto. Possiamo lasciare, ancora, la parola al ministro: "Agli enti locali deve spettare la tassazione del patrimonio immobiliare, come avviene in tutto il mondo. L'Irpef, senza più il compito immane di tassare redditi finanziari e redditi immobiliari, tornerebbe ad essere un'imposta come le altre" (Tremonti all'*Espresso*, 17.6.94).

Terzo punto fermo. Cardine imprescindibile della nuova fiscalità immobiliare (perché questo sottosistema - locale, e solo locale - non sia un corpo estraneo nell'ambito dell'intero nostro ordinamento tributario) non può che essere - tanto più in un perdurante regime di canoni amministrativi o, quantomeno, "vigilanti" - l'esclusiva redditività degli immobili. "La tassazione dei redditi procede logicamente e rettamente; abbandona le antiche vie tortuose, non cerca la cosa tassabile indipendentemente dall'uomo, non vuole proteggere industrie, né favorire classi sociali, né opprimere altre; fonda direttamente i suoi calcoli sulla cifra reale della ricchezza, invece di andar tentoni cercandone gli indizi bene spesso fallaci" (*disegno di legge Sella-Minghetti per la riforma tributaria*).

Quarto ed ultimo punto fermo. L'imposizione immobiliare unica e unicamente locale (secondo un'impostazione della Confedilizia fatta propria - a fine '90 - an-

che dal Comitato tecnico scientifico della programmazione economica, sedente presso il Ministero del Bilancio) deve essere mezzo al fine per una riconduzione ad equità della fiscalità di che trattasi. Sono ancora Tremonti e Vitaletti (*Il federalismo fiscale*, pag. 104) a confermarci che l'effetto combinato dell'insieme di tasse che grava sugli immobili è distruttivo, "tanto sul piano della quantità del prelievo (che negli ultimi 2-3 anni ha registrato un incremento del 200-300 per cento, e può arrivare ad assorbire il 130 per cento della rendita figurativa - e perciò immaginaria - dell'immobile), quanto sul piano degli oneri accessori al prelievo (dichiarazioni, questionari, redditemetri, catasti elettronici, telefonici ecc.)". E non abbiamo proprio nulla da aggiungere quando i Nostri - con un'invidiabile lucidità - evidenziano che in Italia (dove la casa non è una *commodity*) "un eccesso di tassazione (sulla stessa) è, prima ancora che economicamente assurdo, moralmente inaccettabile".

CONSORZI DI BONIFICA

No ad una "tassa" iniqua

Dopo l'audizione alla Camera dei deputati della Confedilizia - intervenuta col Presidente confederale, accompagnato dall'Assistente dott. Bianco - in sede di indagine parlamentare sui Consorzi di Bonifica, continua incessante l'interessamento dell'organizzazione contro il pagamento di una "tassa" che - posta a carico degli immobili extraagricoli - si rivela del tutto iniqua oltre che pretestuosa (non corrispondendo all'attività di quei Consorzi alcuna prestazione per la quale non venga già corrisposto il relativo contributo all'ente che gestisce il servizio di fognatura). Recentemente - con circolare confederale - le Ape sono state informate che è a loro disposizione presso la sede centrale (alla quale la documentazione in questione può essere richiesta dagli interessati) l'esauritivo opuscolo di Gualtiero Barbieri sul preteso "beneficio idraulico" per gli immobili di cui trattasi e sulla non debenza della relativa "tassa di scolo". Pure disponibile presso la Confedilizia è il testo integrale della Circolare 16.1.35 n. 92 dell'Associazione nazionale bonifiche e firmata da Serpieri, nella quale - in relazione, anche, a quanto rilevato su *Cn* n. 8/94, pag. 3 - è evidenziato che il "beneficio generale, igienico e speciale non può che interessare una percentuale relativamente bassa" delle spese.

Furti nelle case: aumento del 4% nel 1° trimestre '94

I furti, nelle nostre abitazioni, crescono in misura esponenziale. Secondo l'Istat, che ha rielaborato le denunce pervenute alle autorità di pubblica sicurezza, in Italia nel 1973 si sono registrati 52mila furti. Dieci anni dopo si è saliti a quota 116mila e, nel 1992, per ben 194mila volte le case degli italiani sono state visitate dai soliti ignoti. Nei primi sei mesi del 1993 le denunce registrate sono state 92mila. Ancora. Nel primo trimestre di quest'anno i furti complessivamente sono diminuiti del 3,3 per cento mentre quelli nelle abitazioni sono cresciuti del 4 per cento rispetto allo stesso periodo del '93.

In Italia, insomma, la microcriminalità regna diffusa e, spesso, impunita. Eppure, assicurano gli esperti dell'Anciss, l'Associazione nazionale costruttori e installatori sistemi di sicurezza, difendersi si può. E anche in modo efficace. Come? Dotando i nostri appartamenti di porte e finestre blindate, di sensori elettronici, di sistemi di sicurezza attiva e passiva.

L'importante, affermano gli addetti ai lavori, è utilizzare in modo intelligente e appropriato i sistemi di protezione che si trovano in commercio: non serve a nulla installare porte dotate di blindatura solidissima se non si controlla come vengono montate. La sicurezza passa attraverso una qualificazione globale dell'offerta: dei materiali installati, di un ente certificatore e di aziende serie e accreditate. Su questi temi è in programma dal 17 al 20 novembre a Milano, «Sicurezza, mostra internazionale di apparecchiature, sistemi e servizi per la sicurezza integrata».

Il Presidente incontra Valassi

Il Presidente confederale ha incontrato il Presidente dell'Ance Valassi - che era accompagnato dal Direttore generale, Ferroni - col quale ha fatto il punto sulla situazione del settore. Particolarmente interessanti gli incontri che il Presidente (che era accompagnato dal Segretario generale Tortora, dell'Assistente alla Presidenza Bianco e dal Presidente della Confedilizia di Roma Pietrolucci) ha avuto con il Commissario Inail, Magno, e con il Vice-commissario Inpdap, Gallicchio.

Il Presidente ha pure partecipato ai convegni di Pisa sulla fiscalità immobiliare ed alla tavola rotonda col ministro Radice organizzata da *Italia Oggi* (di entrambi, riferiamo in altra parte del giornale) nonché a numerosi convegni sul condono (fra gli altri, a Milano e Piacenza). L'avv. Sforza Fogliani ha pure incontrato il Direttore generale del Ministero del Lavoro, Borgia, e presieduta la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia.

Il Presidente confederale - che è stato intervistato da Giulia Trebaldi per il GR 1 economia ed ha partecipato due volte alla trasmissione di Alfio Borghese su Rai 2, *Una risposta al giorno* - ha pure parlato al Rotary e ad una riunione Ape di Bari, e preso parte ad una manifestazione a Lecce. A Bologna, ha tenuto la prolusione al Corso per amministratori immobiliari con una lezione sul tema "Istituzioni di diritto condominiale".

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Protesta col ministro

Il Presidente Fidaldo Laura Pogliano Besozzi è intervenuta presso il ministro del Lavoro evidenziando la penalizzazione derivante al lavoro domestico dall'estensione allo stesso dell'obbligo della comunicazione dell'assunzione del lavoratore all'ufficio di collocamento, entro 10 giorni dall'assunzione stessa. In particolare, è stato sottolineato che le pesanti sanzioni previste colpirebbero persone del tutto in buona fede, prive di organizzazione e di strumenti informativi. È stato anche sottolineato che, finora, l'Ufficio collocamento non era interessato a questo tipo di adempimento (se non per i lavoratori domestici extracomunitari) e che il contratto collettivo prevede un periodo di prova fino a 15 giorni per formalizzare l'assunzione.

Un'altra vittoria della Confedilizia

Forza pubblica e sfratti

Un anno fa, la Confedilizia aveva diffuso alle proprie strutture territoriali ed alla stampa (cfr. *Cn.* novembre '93) il testo di una diffida da rivolgere ai Prefetti per ottenere la concessione della Forza pubblica per gli sfratti. L'applicabilità della normativa sulla trasparenza ai procedimenti in questione era peraltro stata contestata da qualche Prefettura, che ora - però - si dovrà rassegnare anch'essa a fornire le richieste informative: le tesi dell'Ufficio legale della Confedilizia hanno infatti avuto un'esemplare (oltre che pronta ed esaustiva) conferma dal Consiglio di Stato. Con decisione già trasmessa a tutte le Ape (ove è consultabile dai soci) ed in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*, il massimo organo di giustizia amministrativa ha infatti stabilito l'applicabilità della legge 241/90 all'istanza volta - da parte di proprietari in possesso di ordinanza di rilascio - a conoscere l'unità organizzativa competente, il funzionario responsabile, i criteri seguiti nell'impiego della Forza pubblica nonché chiarimenti sulla motivazione e su aspetti cronologici dell'uso di quella Forza.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Camillo a Francoforte

Il dott. Lorenzo Camillo, responsabile del settore estero della FIAIP, ha partecipato al Congresso della Verbandes Deutscher Makler - l'associazione degli agenti immobiliari della Germania - svoltasi a Francoforte, il 30 settembre - 1 ottobre. Il dott. Camillo ha presentato e illustrato al Congresso il nuovo "Regolamento di collaborazione internazionale" (che è anche stato pubblicato nel manuale dell'agente immobiliare curato dalla VDM).

Secondo l'Aspesi la normativa fiscale italiana penalizza le compravendite

Troppe imposte deprimono il mercato degli immobili

Se c'è crisi nel settore immobiliare non è soltanto colpa della recessione economica, ma anche dell'eccessivo inasprimento della tassazione che si è verificato in questi anni, sia per l'incremento delle rendite catastali, che per l'introduzione di nuove imposte. L'incidenza del gettito prodotto dal settore rispetto alle entrate complessive dello stato è più che raddoppiato in due anni passando dal 2,7 al 5,7%. Ma questo aumento è derivato solo dall'incremento delle imposte sul reddito e sul patrimonio immobiliare e non sulle entrate relative ai trasferimenti e agli investimenti. Secondo l'Aspesi (Associazione tra società di promozione e sviluppo immobiliare) che ha sottoposto al ministro delle finanze Giulio Tremonti la questione dell'impatto della fiscalità nei trasferimenti immobiliari «si è arrivati al cosiddetto effetto Laffer, secondo il quale quando il fisco aumenta troppo la pressione il gettito cala per diminuzione dell'attività economica». Così è avvenuto per le costruzioni e per la compravendita di immobili. «È quindi ora necessario», prosegue l'Aspesi, presieduta da Franco Minardi de Michetti e che annovera tra i soci anche importanti gruppi come la Gabetti, «un intervento del legislatore capace di dare nuovo impulso a un settore così vitale per l'economia italiana, attraverso una serie di misure che rendano il sistema tributario meno sperequato rispetto ai paesi Ue». A questo proposito, vale la pena ricordare cosa succede oltretorrente. In Italia l'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari, esclusa l'abitazione principale, è dovuta nella misura dell'8% a cui si aggiunge il 2% di imposte ipotecarie e catastali. Così il prelievo complessivo è del 10%, a fronte dell'imposta del 2% prevista in Germania o addirittura dell'1% della Gran Bretagna. Senza contare che l'Italia è uno dei pochi paesi Ue che assoggetta a tassazione il reddito figurativo dell'abitazione di proprietà.

In Francia, Germania e Inghilterra, inoltre, le abitazioni di proprietà godono di sgravi fiscali di vario tipo, quali, la deducibilità delle spese di gestione o di ristrutturazione della casa.

Patti in deroga nell'uso diverso

Continua incessante lo sviluppo dell'applicazione dei patti in deroga nell'uso diverso. L'Ufficio studi della Confedilizia ha rilevato che l'organizzazione (dopo la stipula del contratto tipo relativo con l'Ania - associazione inquilini) ha prestato assistenza - ad oggi - per alcune decine di migliaia di contratti del solo settore commerciale-artigianale. Numerosi, però, sono anche i contratti in deroga per gli studi professionali e l'uso industriale per i quali hanno fornito l'assistenza di legge le 139 Associazioni territoriali della Confedilizia.

Sul piano della giurisprudenza, ad oggi solo il Pretore di Piacenza ha affrontato il problema dell'applicabilità di che trattasi (risolvendosi positivamente) in una causa concernente direttamente il problema in questione. Altre sentenze si sono avute (alcune, negative) solo con riferimento al differente problema dell'applicabilità agli usi diversi della proroga biennale di cui all'art. 11, comma 2 bis, legge 359/92.

Prossimamente alla Corte Costituzionale

Mutamento d'uso

Il Tar Veneto ha impugnato davanti alla Corte la normativa regionale che impone il ricorso alla concessione (anziché all'autorizzazione) per il mutamento d'uso senza opere. In merito, cfr. G.U. 5.10.94. Com'è noto, anche l'analoga previsione della regione Emilia è all'esame della Corte (cfr. *Cn.* n. 8/94).

Regolamento edifici vincolati

La regione Toscana ha sollevato conflitto di attribuzione in relazione al Regolamento per la semplificazione del procedimento relativo agli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici vincolati (cfr. *Cn.* marzo e giugno '94). In particolare, è attaccata la previsione concernente l'ingiunzione ai proprietari a provvedere. Riferimento, G.U. 12.10.94.

Il presidente dell'Associazione consulenti immobiliari, Lunghini, è pessimista

Case, la ripresa che non c'è

Imposte e prezzi troppo alti frenano il mercato. L'impatto dei contratti in deroga

Mercato immobiliare ancora sotto il segno dell'orso. La crescita dei prezzi degli ultimi anni non è stata ancora scontata totalmente dal mercato che vivrà ancora un periodo di riflessione. A sostenerlo è Alberto M. Lunghini, presidente nazionale dell'Associazione italiana consulenti immobiliari (Aici). Nonostante il cauto ottimismo espresso dagli operatori, Lunghini si mantiene scettico su una pronta ripresa del settore e sottolinea i motivi alla base delle difficoltà in cui si dibatte il mercato immobiliare nazionale.

Domanda: Perché è pessimista sulle prospettive del mercato?

Risposta: Perché il potere d'acquisto reale del cittadino medio diminuirà; perché le imposte sugli immobili non possono non aumentare; perché ci sono innumerevoli alternative all'investimento in immobili; perché cala la propensione al risparmio; perché i prezzi sono ancora troppo alti.

D: Pensa che i prezzi degli immobili di impresa avranno lo stesso destino?

R: Sì, se vogliamo che le nostre principali città diventino finalmente attrattive per gli investitori. I prezzi per gli immobili non residenziali dovranno scendere per consentire di ottenere tassi di redditività almeno pari al 6-7% nelle zone più centrali delle città più importanti e almeno pari all'8-9% nelle altre zone cittadine e pari al 10% o più nell'hinterland delle grandi città o centri minori.

D: Qual è stato l'impatto sul mercato dei patti in deroga?

R: L'influenza, a due anni dall'entrata in vigore della norma, è stata decisamente significativa. Basta guardarsi intorno: gli annunci e i cartelli ormai sono per contratti uso foresteria o per patti in deroga. I prezzi delle locazioni cosiddette libere si sono notevolmente ridotti anche se va sottolineato che la legge è arrivata quando il mercato si stava già riducendo come proporzioni e come livello dei prezzi. C'è solo da augurarsi che la norma venga ancora e rapidamente corretta per arrivare alla riproposizione di un mercato sostanzialmente libero.

D: Quale sarà il futuro dei fondi di investimento immobiliare?

R: Il mercato potenziale c'è, i candidati sono pronti a partire (si attendono le disposizioni che ancora mancano da parte della Consob e del Tesoro), lo strumento è giusto e la penalizzazione fiscale non potrà non essere corretta. I fondi sono una necessità di sopravvivenza e al contempo di sviluppo del mercato. Il

vero problema è che la costituzione e la gestione di questo tipo di fondo sono operazioni complesse. Occorrono professionalità nuove per seguire questi nuovi comparti immobiliari.

D: Quali pensa che debbano essere le nuove regole del gioco?

R: Per influire in maniera sana sui comportamenti immobiliari occorre un nuovo modello normativo di sintesi; non leggi o decreti di straforo ma un Testo unico che fi-

nalmente metta ordine e ragionevolezza in materia di locazioni, urbanistica, suoli, edilizia pubblica e fiscalità immobiliare. E occorre una norma che accolga presto la necessità di avere nuovi prodotti immobiliari finanziari, come già avviene da decenni sui mercati anglosassoni. Mi auguro che su questi temi gli esponenti del governo sappiano mettersi a tavolino prestissimo. E se non conoscono l'argomento chiedono aiuto a chi queste cose le sa.

Resiste l'affitto d'azienda

Con recente provvedimento n. 294/94, la Corte costituzionale ha dichiarato non fondata la questione della non soggezione dell'affitto d'azienda alla normativa vincolistica dell'equo canone. La Corte ha evidenziato che locazione d'immobile ed affitto d'azienda costituiscono rapporti giuridici ben diversi e nient'affatto assimilabili.

GIURISPRUDENZA CASA

Portierato, modificazione e soppressione

“L'assemblea del condominio, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, del Codice civile può deliberare la modificazione (e anche la soppressione) del servizio di portierato, sempre che vengano rispettati i principii in materia di innovazioni posti dall'art. 1120 cod. civ. e non ne derivino per taluno dei condomini vantaggi o svantaggi diversi rispetto agli altri”.

È il principio stabilito dalla Cassazione, con la sentenza - inedita - n. 5083/93. Nel caso di specie, i supremi giudici hanno dichiarato nulla - per violazione del citato art. 1120 - una deliberazione assunta a maggioranza che, conservando la proporzionalità di spesa sulla collettività condominiale, attuava in un condominio costituito da più edifici la “centralizzazione” del servizio di portierato, in guisa da lasciare immutata la situazione per i condomini dell'edificio presso il quale il servizio sarebbe stato svolto, mentre i condomini degli altri edifici sarebbero venuti a trarre dal servizio una minore utilità.

Convalida e morosità

La Cassazione è intervenuta, con una puntuale decisione, a mettere un po' d'ordine nella questione della morosità dei conduttori. Ed è intervenuta - in buona sostanza - dicendo che va bene che siano favoriti dalla legge (che li ammette a chiedere il termine di grazia), ma “il favore” non deve essere portato al di là di certi (tollerabili) limiti. Come invece, molto spesso, sono abituati a fare alcuni giudici di merito (adusi a fare beneficenza con la roba - e la casa - degli altri).

“L'art. 55 della legge 392/78 che consente al conduttore di sanare la mora in sede giudiziale - ha detto dunque la Suprema Corte in una sentenza (n. 5414/93) tuttora inedita - non è applicabile nel caso in cui il conduttore, al quale sia stato intimato lo sfratto per morosità, si oppone alla convalida ammettendo la mora per una somma inferiore ed offrendo, quindi, solo il pagamento di questa somma. In tale ipotesi - ha detto ancora la Cassazione - mancando il pagamento integrale delle somme pretese, deve essere invece applicato l'art. 666 c.p.c.” (pagamento in termine non superiore a 20 giorni).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

I 4 canoni di Adamo Smith

Per oltre un secolo hanno avuto un'enorme fortuna «i quattro canoni di Adamo Smith», che si trovano ricordati ancor oggi in quasi tutti i trattati di Finanza. Essi sono i seguenti:

«I. - I sudditi di uno Stato debbono contribuire al mantenimento del governo per quanto più è possibile in proporzione delle loro rispettive facoltà, cioè in proporzione all'entrata, di cui rispettivamente godono sotto la protezione dello Stato...»

«II. - L'imposta che ciascun individuo è obbligato a dare, deve essere certa e non arbitraria. Il tempo del pagamento, il modo del pagamento, la quantità da pagarsi, tuttociò dev'essere chiaro e preciso per il contribuente e per ogn'altra persona...»

«III. - Ogn'imposta dev'essere levata al tempo o nel modo in cui è più probabilmente comodo al contribuente di pagarla...»

«IV. - Ogni imposta deve essere così stabilita che non ne esca, e non ne stia uscita, dalle tasche del popolo che quanto meno è possibile, oltre a ciò che va nel pubblico tesoro dello Stato...» (A. Smith, *Ricerche sopra la natura e le cause della ricchezza delle nazioni*, in «Biblioteca dell'Economista», Serie I, Vol. 2, pagg. 567-68).

Ma oggi, com'è?

I canoni di locazione città per città, secondo il Sunia

Rinnovi contrattuali...

Città	Centro storico	Zone intermedie	Periferia
Aosta	5550	5350	5000
Torino	6500	5800	5500
Alessandria	3996	5058	4384
Asti	4500	4300	4100
Cuneo	4505	4300	4000
Novara	5000	4750	4400
Vercelli	5386	4972	5213
Biella	4500	4245	4200
Ivrea	4950	4800	4700
Genova	8330	7200	6600
La Spezia	7450	6759	6040
Savona	6000	5486	5200
Milano	10.374	8420	7547
Bergamo	7000	5500	5300
Brescia	5555	5200	5000
Como	7622	6217	6477
Cremona	5210	5230	5408
Mantova	5951	5800	5512
Pavia	5135	4905	4897
Sondrio	5368	4706	4650
Varese	7200	6900	5800
Lecco	4930	4527	4778
Bolzano	8500	8000	7100
Venezia	11.100	7500	7200
Belluno	6555	5418	5700
Padova	6500	6400	6050
Rovigo	5885	6533	6242
Treviso	5644	5188	5871
Verona	6371	5716	5009
Vicenza	5720	5390	5405
Trieste	8000	7400	6600
Gorizia	3400	4500	3746
Pordenone	4200	4000	4000
Udine	5950	5610	4670
Bologna	7591	7341	6883
Ferrara	6409	6550	5233
Forlì	6302	7151	5590
Modena	6626	6812	6868
Parma	5018	4628	4955
Piacenza	5800	5600	5400
Ravenna	6300	6000	5800
Reggio Emilia	6757	5622	4583
Imola	5737	5411	5390
Rimini	6485	8116	8206
Firenze	7600	7250	6476
Arezzo	4755	6153	4376
Grosseto	6100	6000	5600
Livorno	6163	5783	4810
Lucca	6250	6775	6162
Massa	6300	6113	5805
Pisa	6500	6139	5850
Pistoia	5750	5500	5300
Siena	5840	5673	5225
Prato	6300	6100	5900
Viareggio	7000	6500	6140
Perugia	5146	7523	6860
Terni	5800	5700	5500
Ancona	6347	6066	5696
Ascoli Piceno	4500	4333	4100
Macerata	4800	4800	4500
Pesaro	5100	5000	4800
Roma	9400	7200	5800
Frosinone	5500	5242	5100
Latina	6000	4440	5806
Rieti	5588	5600	5700
Pescara	6000	5750	5300
Teramo	4536	3528	4166
Avezzano	5200	4706	4400
Campobasso	5300	4800	4350
Napoli	9000	8200	5700
Avellino	5500	5200	5000
Benevento	5825	5725	5300
Caserta	6000	5900	5300
Salerno	6250	6000	5400
Bari	6563	7013	5840
Brindisi	6500	6152	5200
Foggia	6490	6100	5250
Lecce	6400	5900	5000
Taranto	5550	4640	4590
Potenza	5200	4900	4700
Matera	5200	4850	4600
Catanzaro	5250	4950	4700
Cosenza	5800	5300	5000
Reggio C.	6100	5450	5054
Palermo	7647	6852	6246
Agrigento	5800	5500	4900
Caltanissetta	5750	5400	4850
Catania	6600	5000	3925
Enna	5800	5000	4600
Messina	5850	5400	5000
Ragusa	5200	4900	4400
Siracusa	5000	4700	4350
Trapani	4950	4700	4200
Cagliari	6164	5433	5357
Oristano	4900	4400	4000
Sassari	5500	5200	5000

(Valori mensili in lire al metro quadrato)

...nuove locazioni

Città	Centro storico	Zone intermedie	Periferia
Aosta	6700	5550	5300
Torino	7500	7000	6000
Alessandria	4301	5122	5000
Asti	4600	4850	4700
Cuneo	5300	4928	4800
Novara	5350	4950	5000
Vercelli	5747	5000	4900
Biella	6000	5660	5050
Ivrea	5250	5000	4900
Genova	8330	7800	6600
La Spezia	9276	8356	7175
Savona	6000	5486	5200
Milano	16.300	12.614	10.657
Bergamo	7300	5700	5500
Brescia	7150	5772	5325
Como	5785	8422	6870
Cremona	6232	6527	4373
Mantova	6843	6670	6338
Pavia	7346	6700	6655
Sondrio	7500	9490	7000
Varese	7500	6900	5783
Lecco	7123	6210	4689
Bolzano	9200	8898	8700
Venezia	13.500	8600	7400
Belluno	4795	5586	6155
Padova	8200	7600	7000
Rovigo	7738	7568	7082
Treviso	8361	6981	6483
Verona	7840	7460	6655
Vicenza	6397	5300	4770
Trieste	9000	8000	7200
Gorizia	3700	4900	4100
Pordenone	5200	4900	4400
Udine	7260	6900	6041
Bologna	14.105	9120	8276
Ferrara	6884	6332	7692
Forlì	7850	5725	7620
Modena	6626	6812	6868
Parma	6609	7636	5489
Piacenza	7000	6416	6200
Ravenna	6900	6500	6300
Reggio Emilia	6288	7448	4995
Imola	6387	7030	6739
Rimini	6557	10.256	12.854
Firenze	11.305	9120	8276
Arezzo	5282	6092	9761
Grosseto	6500	6000	5800
Livorno	10078	7750	7546
Lucca	7750	8375	7900
Massa	7250	6759	7428
Pisa	7700	7200	6193
Pistoia	7000	6750	6500
Siena	5870	6660	7125
Prato	8000	6500	4500
Viareggio	10.000	8500	7000
Perugia	5987	9201	8065
Terni	7500	7200	7000
Ancona	8345	6144	6087
Ascoli Piceno	5300	4333	4200
Macerata	5000	4800	4500
Pesaro	5500	5400	5300
Roma	13.500	9200	8440
Frosinone	6100	5645	5500
Latina	6545	5769	6435
Rieti	8900	8823	6600
Pescara	6500	6000	5900
Teramo	5625	7027	6660
Avezzano	6600	6250	5800
Campobasso	6000	5350	4900
Napoli	11.000	8000	7000
Avellino	5800	5300	4850
Benevento	6500	6311	5900
Caserta	6500	6300	5800
Salerno	7000	6500	5900
Bari	10.382	8958	7141
Brindisi	7200	7000	5700
Foggia	7500	6900	5850
Lecce	7000	6700	5400
Taranto	8750	8474	5154
Potenza	5500	5200	4900
Matera	5500	5250	5000
Catanzaro	6000	5890	5400
Cosenza	6300	6000	5900
Reggio C.	7200	6300	6100
Palermo	9058	7250	7477
Agrigento	6200	6000	5800
Caltanissetta	6000	5800	5500
Catania	7343	6127	5819
Enna	5900	5650	5300
Messina	6500	6000	5850
Ragusa	6000	5900	5200
Siracusa	6100	5800	5200
Trapani	5950	5430	4900
Cagliari	7732	5650	7223
Oristano	6000	5600	4900
Sassari	6500	6300	5100

DI TUTTO UN PO'

Risposte a quesiti

Deducibilità
indennità

La materia relativa alla deducibilità dell'indennità di avviamento corrisposta ai conduttori è regolata nell'art. 10 D.P.R. 22.12.1986 n. 917 (T.U. Imposte redditi). L'importo corrisposto è deducibile integralmente. Se a corrispondere l'indennità sono società semplici, l'importo è deducibile pro quota dal reddito dei singoli soci.

Contratto transitorio
con dolo

Se un conduttore usa raggiri (prospettando situazioni non vere, che il locatore non è tenuto a controllare) per ottenere la stipula di una locazione provvisoria, il contratto - anziché essere ricondotto ad equo canone - deve essere annullato per dolo ex artt. 1427 e 1439 cod. civ. Lo ha stabilito con una cristallina sentenza il Pretore di Parma (in *Arch. loc.* 1991, 352).

Deleghe
condominiali

L'art. 67, 1° comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede espressamente che - in mancanza di contraria regolamentazione condominiale - le deleghe per l'assemblea possono essere conferite anche ad estranei.

Rappresentanze
diplomatiche

La legge 31.10.1966 n. 946 stabilisce che «I contratti di locazione degli immobili adibiti ad uffici delle rappresentanze diplomatiche e consolari estere, nonché ad abitazione privata dei membri di dette rappresentanze di nazionalità non italiana e del personale degli organismi internazionali di nazionalità non italiana, che esercitano le loro funzioni in Italia, sono esenti dall'imposta di registro, purché esista reciprocità di trattamento». La stessa disposizione stabilisce altresì che « Ai fini dell'applicazione del beneficio tributario gli interessati devono presentare al competente Ufficio del registro un certificato del Ministero degli affari esteri attestante l'esistenza del requisito e della condizione di reciprocità cui è subordinata la concessione del beneficio stesso».

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Niente cartelli pubblicitari nei pressi degli immobili vincolati

Il nuovo Codice della Strada (D.L. 30.4.1992 n. 285) prescrive testualmente (art. 23 - comma 3): "Lungo le strade, nell'ambito ed in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli a tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico o artistico, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari".

Dal regolamento di applicazione del Codice (art. 47 - comma 3) apprendiamo che "Si definisce cartello quel manufatto bifacciale, supportato da idonea struttura di sostegno, che è finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi; esso è utilizzato in entrambe le facciate anche per immagini diverse. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta".

Dallo stesso regolamento (art. 47 - comma 8) apprendiamo anche che, nel termine generico "altri mezzi pubblicitari", sono da ricomprendersi i seguenti elementi inerenti la pubblicità: insegne, segni orizzontali reclamistici, impianti di pubblicità e propaganda, striscioni, locandine e stendardi. Resterebbero esclusi dal divieto i soli manifesti cartacei. Di tutte le precedenti fattispecie il regolamento riporta le esatte definizioni.

Sostegno dell'Unione europea a progetti pilota per la conservazione del patrimonio architettonico

Annualmente l'Unione Europea indice un concorso per l'erogazione di sostegni finanziari per la valorizzazione del patrimonio architettonico europeo, sia pubblico che privato. Il concorso ha un tema preciso: il contributo è limitato ad un importo massimo di 150.000 ecu (circa £. 280 milioni) per ogni evento, senza superare in alcun caso il 25% del costo dei lavori di restauro.

Il tema prescelto per il 1993 fu la conservazione dei giardini storici. Tra gli otto progetti pilota scelti ed ammessi a contributo in Italia, uno è stato assegnato ad un socio ADSI: quello per il giardino della Villa Garzoni a Collodi (Pistoia).

Il tema per il 1994 riguardava edifici e siti storici destinati allo spettacolo. La condizione che il complesso fosse operante ha praticamente annullato la possibilità che qualche socio ADSI potesse concorrere.

È più probabile che il tema per il 1995 possa interessare qualche nostro associato: l'azione riguarderà i monumenti religiosi. L'entità complessiva della somma disponibile sarà di circa 7 miliardi, da assegnare ad una cinquantina di progetti. Il bando per la richiesta del sostegno è atteso sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea. Normalmente, le domande devono essere presentate su moduli tipo, entro il 31 Gennaio. La Commissione europea DG X "Azione Culturale" prende entro maggio le decisioni di attribuzione delle sovvenzioni, in base al parere di una giuria di esperti.

Proposte di legge in materia condominiale

I senatori Fierotti (Forza Italia-Unione di centro) e Garatti (Forza Italia) hanno presentato al Senato una proposta di legge per l'attuazione degli artt. 1129 e 1138 del Codice civile: è in essa previsto che i Regolamenti condominiali ed i nomi degli amministratori vengano, rispettivamente, depositati e registrati presso le Associazioni della proprietà edilizia (molte delle quali hanno già istituito il servizio in questione).

Analoga proposta di legge è stata presentata alla Camera dall'on. Vietti (Forza Italia-Ccd).

GIURISPRUDENZA CASA

Contratto e prosecuzione attività

Ecco una sentenza della Cassazione che - ineccepibile da un punto di vista formale, e letterale - farà certamente discutere dal punto di vista degli effetti (abnormi) che comporta.

"In materia di locazione di immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo - ha dunque detto la Suprema Corte (sent. n. 11888/93, inedita) - l'art. 37 della legge n. 392 del 1978 prevedendo, per il caso di morte del conduttore, che succedano nel contratto coloro che, haereditario iure o per atto di data anteriore all'apertura della successione, "hanno diritto a continuare" l'attività del dante causa, condiziona, con disposizione innovativa rispetto a quella dell'art. 1 della legge n. 253 del 1950, la prosecuzione del rapporto locatizio alla sola titolarità astratta del diritto alla continuazione di tale attività, senza richiedere anche il fatto materiale della continuazione stessa".

Per la cronaca, la legge del 1950 recitava che la proroga operava a favore di coloro "che continuano" l'attività del defunto. L'espressione è effettivamente differente, ma è difficile ritenere che il legislatore abbia voluto creare due ipotesi in fatto distinte (creando, oltretutto, un irragionevole privilegio, se la norma della legge dell'equo canone deve effettivamente essere interpretata come la Cassazione vorrebbe).

Confedilizia

<i>Presidente</i>	Avv. Corrado Sforza Fogliani ...0523/337110-325329
<i>Vicepresidenti</i>	Avv. Pierluigi Amerio011/544262
	Avv. Achille Lineo Colombo Clerici02/809776
	Ing. Roberto De Haag040/7781360
	Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone ...081/667434
	Ing. Antonio Guarnieri055/4794782
	Ing. Luigi Marchesini051/373615
	Avv. Franco Zippitelli080/5235467
<i>Tesoriere - Presid. Cassa Malattia portieri</i>	Dott. Renzo Gardella010/566603
<i>Vice Presidente Unione Internazionale della proprietà immobiliare (UIPI)</i>	Ing. Attilio Viziano010/300815
<i>Presidente Centro studi</i>	Avv. Michele D'Amico.....02/6552616
<i>Presidente Fondo indennità malattia proprietari edili (FIMPE)</i>	Ing. Edoardo Ferrario02/76111047
<i>Responsabile Coordinamento legali</i>	Avv. Paolo Scalettaris0432/502155
<i>Segretario Generale</i>	Dott. Massimo Tortora.....06/5034220
<i>Assistente Presidenza</i>	Dott. Antonio Bianco06/6793489

Presidenti Federazioni Regionali:

<i>Piemonte-Valle d'Aosta</i>	Avv. Pierluigi Amerio.....011/544262
<i>Lombardia</i>	Ing. Edoardo Ferrario02/76111047
<i>Trentino</i>	Dott. Michele Zaniboni.....0461/232211
<i>Alto Adige</i>	Dott. Romano Longobardi0473/511154
<i>Veneto</i>	P.I. Michele Vigne0437/87297
<i>Friuli-Venezia Giulia</i>	Avv. Paolo Scalettaris0432/502155
<i>Liguria</i>	Avv. Luigi Tiscornia010/565768
<i>Emilia Romagna</i>	Avv. Gualtiero Fiorini.....051/510114
<i>Toscana</i>	Avv. Nino Scripelliti055/244155
<i>Umbria</i>	Ing. Armando Fronduti.....075/5734425
<i>Marche</i>	Avv. Anna Maria Spalvieri.....0736/259339
<i>Lazio</i>	Dott. Massimo Tortora06/5034220
<i>Abruzzi-Molise</i>	Avv. Alfredo Fusco0971/563753
<i>Campania</i>	Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone .081/667434
<i>Puglia</i>	Avv. Franco Zippitelli080/5235467
<i>Basilicata</i>	Geom. Donato Genzano0971/411270
<i>Calabria</i>	Ing. Aldo Mauro0961/720000
<i>Sicilia</i>	Ing. Salvatore Bentivegna095/312250
<i>Sardegna</i>	Avv. Luigi Paglietti070/658620

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

Confedilizia in guerra: la pressione fiscale è ormai insopportabile



La pressione fiscale sugli immobili è ormai al limite e rischia di entrare in una pericolosa "fase di stallo". Dal 1980 al 1993 i prelievi del Fisco sugli edifici sono cresciuti del 675,6%, passando dai 3.700 miliardi del 1980 ai 10.500 del 1991, ai 24.000 del 1992, ai 25mila dell'anno scorso. Ad aggravare la situazione, penalizzando seriamente la crescita del settore edile e dell'occupazione, si aggiunge la "giungla" di balzelli: dei 202 tributi presenti nel nostro sistema fiscale ben 37 gravano sul settore immobiliare.

I dati - con un preoccupato appello a Governo e Parlamento ad intervenire nell'attuale "sessione di bilancio" - sono emersi nel corso del Convegno sulla "Nuova fiscalità immobiliare" promosso, a Pisa, dalla Confedilizia. Che ha così raccolto nuove adesioni (con vasta eco sulla stampa ed anche nei telegiornali) alla sua proposta di una imposta locale unica sui redditi immobiliari.

Dopo l'analisi critica di diversi accademici (da sinistra, nella foto, insieme al presidente confederale e al presidente Ape Pisa avv. Gambini, i proff. Gaffuri dell'Università di Milano, Sacchetto dell'Università di Bergamo, Bosello dell'Università di Bologna e De Angelis dell'Università di Genova) sulla complessità e l'onerosità della fiscalità immobiliare e sulla stessa consistenza costituzionale dell'Ici (l'imposta comunale sugli immobili), Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia, ha ribadito che si tratta di «una imposta iniqua, assurda, contraddittoria, che solo un Parlamento "stile prima Repubblica" poteva varare poiché grava solo sul proprietario di casa e non su chi la utilizza. Per questo - non ha mancato di precisare - la riteniamo incostituzionale». Per preannunciare, subito dopo, che «dopo la sentenza interlocutoria della Corte Costituzionale del luglio scorso, rispediremo nuovamente la legge all'esame della Consulta. Sarebbe sufficiente che la Corte riaffermasse i principi già sanciti per la Socof perché l'Ici venga cassata».

Il presidente della Commissione Finanze del Senato, Mauro Favilla, ha riconosciuto che «il problema della fiscalità sugli immobili è preoccupante perché con l'Ici, imposta sul patrimonio abitativo, c'è stata un'accentuazione della pressione fiscale sulla casa tale da superare il reddito netto». Per questo ha convenuto sulla necessità di rivedere la norma, ma la Commissione Finanze prima di intervenire «attende di conoscere le ipotesi che il ministro delle Finanze di continuo preannuncia».

A rimarcare l'anomalia della situazione della fiscalità immobiliare in Italia c'è il raffronto con gli altri Paesi europei dove, esclusa la Spagna, sono soggetti ad imposizione fiscale esclusivamente i redditi reali conseguiti da locazioni o cessioni di immobili. Nel nostro, invece, sono sottoposti ad imposta pure i redditi meramente figurativi attribuiti convenzionalmente all'abitazione goduta dal proprietario, che di fatto quindi non è produttrice di reddito. Da qui la proposta della Confedilizia dell'imposta unica comunale ad esclusiva base reddituale con agevolazioni per il mercato dell'affitto. In ogni caso dovrebbe rimanere esente da tassazione il reddito figurativo della prima casa abitata dal proprietario o dal suo nucleo familiare, anche per uniformare il nostro ordinamento tributario a quello degli altri Paesi, non solo europei.

Tavola rotonda col ministro sul condono

Il Presidente confederale ha partecipato ad una tavola rotonda sul condono edilizio organizzata da *Italia Oggi* e tenutasi al Ministero dei Lavori Pubblici. Col ministro sen. Radice, erano presenti per il Ministero il segretario generale del Cer arch. Fontana e il consigliere Fazzino, dell'Ufficio legislativo. Col presidente avv. Sforza Fogliani erano presenti l'avv. Luigi Piscolli - esperto del quotidiano economico - e il notaio Nicola Raiti, del Consiglio nazionale del notariato. Le delucidazioni sul provvedimento legislativo sono state pubblicate su *Italia Oggi* del 21/10 (altre risposte ufficiali del Ministro erano già state pubblicate il 19 sullo stesso quotidiano).

U.I.P.I.

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

Appello di solidarietà per ristabilire i diritti di proprietà in Polonia

L'Unione polacca dei Proprietari d'immobili ha aderito tre anni fa all'UIPI (Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare) affinché gli sforzi dei proprietari polacchi che lottano per il rispetto del diritto di proprietà siano sostenuti efficacemente.

L'Uipi ha rilasciato due dichiarazioni in merito alla questione: quella di Varsavia nel 1992 e quella di Vienna nel 1993. Sfortunatamente, tali dichiarazioni e l'accresciuta attività dell'Unione polacca dei proprietari d'immobili, non hanno dato alcun risultato. La Polonia rimane oggi il solo paese post-comunista in cui il diritto di proprietà è sempre violato e in cui nessuna legge di riprivatizzazione è stata approvata.

Il Parlamento attuale, appartenente all'estrema sinistra, ed il Governo tendono a confermare la violazione commessa dal regime comunista togliendo a centinaia di migliaia di proprietari di immobili qualunque speranza di recuperare i propri beni. Il Parlamento, dal canto suo, prepara una nuova limitazione del diritto di proprietà, cioè una nuova legge sugli alloggi che priva i proprietari del diritto di decidere della loro proprietà e concorre all'espropriazione. Inoltre, il Governo prepara un progetto di legge che moltiplica per cento l'imposta sui beni immobili. Essa sarà annualmente pari al 10% del valore del bene, il che fa presagire un'espropriazione progressiva di tutti i proprietari di stabili d'affitto, lotti, case private, appartamenti, campi da gioco...

Di fronte a questa situazione, l'Unione Polacca della Proprietà Immobiliare si rivolge a tutte le organizzazioni membre dell'UIPI affinché esse apportino il loro sostegno solidale alla sua azione.

Essa lancia un appello alle organizzazioni nazionali perché si rivolgano agli organismi finanziari e d'affari che mantengono contatti con la Polonia affinché questi ultimi si astengano dallo stipulare qualunque contratto fino a che il Parlamento ed il Governo polacco non abbiano ristabilito il pieno diritto di proprietà e non abbiano adempiuto alle obbligazioni derivanti dalle convenzioni internazionali che essi hanno ratificato.

Quello che accade in Polonia costituisce una violazione dei diritti ufficialmente riconosciuti dalle autorità polacche ed una discriminazione evidente dei proprietari di immobili.

L'Unione si appella anche alle organizzazioni nazionali affinché prestino una particolare attenzione ai contatti dei rappresentanti dei loro Paesi con i rappresentanti di Varsavia. Tali organizzazioni devono dire loro che la capitale della Polonia è l'unica città d'Europa in cui siano stati confiscati beni senza alcun indennizzo e dove, attualmente, questi non vengono restituiti ma venduti a terzi. Questa pratica è autorizzata dalla legislazione comunista, sempre in vigore. Nessun investitore dovrebbe prendere parte ad un simile processo di ricettazione.

L'Unione Polacca dei Proprietari d'immobili è del parere che soltanto una pressione determinata da parte degli ambienti finanziari e di affari può avere un'influenza positiva sull'atteggiamento del Parlamento e del Governo polacco. Essa è profondamente persuasa di poter contare sulla comprensione dei proprietari dei Paesi che non hanno mai conosciuto le trasgressioni della legge ad opera di un regime totalitario. Parecchie centinaia di migliaia di proprietari d'immobili polacchi saranno loro grati della solidarietà e del sostegno che verranno manifestati.

Barbara Grzybowska-Kabanska
Membro del Comitato Esecutivo dell'UIPI
Segretario generale dell'Unione polacca

Mirosław Szypowski
Vice-Presidente dell'UIPI
Presidente dell'Unione polacca

Come tutelarsi dall'acquisto d'oggetti d'arte falsi?

Allo scopo di evitare truffe è bene che l'acquirente di un'opera d'arte si faccia rilasciare dal venditore il certificato d'autenticità e di provenienza dell'oggetto, nonché una fotografia dello stesso riportante sul retro la dichiarazione sottoscritta del venditore in ordine a quanto affermato. Il legislatore (l. 20.11.87 n. 1062) ha peraltro previsto la tutela del compratore non solo quando il venditore sia in malafede e cioè sia consapevole di vendere un oggetto falso, ma anche quando sia in buona fede, imponendogli, previa riconsegna dell'oggetto non autentico, l'obbligo di restituire quanto ricevuto a titolo di corrispettivo. Una recente sentenza della Corte di cassazione prevede anche per quest'ultima ipotesi l'obbligo di risarcire il danno cagionato all'acquirente, salvo il caso in cui lo stesso venditore sia caduto in errore.

Tutela paesistica, poteri dello Stato e delle Regioni

Le Regioni non possono limitare la tutela paesistica e ambientale disposta dallo Stato. Lo ha ribadito la Consulta con la sentenza 110/1994 (depositata il 31 marzo), dichiarando costituzionalmente illegittima una legge regionale del Piemonte (n. 20/1989) nella parte in cui estendeva l'ambito territoriale delle zone sottratte al vincolo paesaggistico previsto dalle norme nazionali, nonostante il loro "particolare interesse ambientale". Il D.L. 312/1985 stabilisce che il vincolo paesaggistico relativo a fiumi e corsi d'acqua, e relative sponde per una fascia di 150 metri, non si applichi alle zone "A" e "B" dei piani regolatori generali. In base al Dm 2 aprile 1968 del ministero per i Lavori pubblici la zona A comprende il centro storico; la "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, purché rispondenti a requisiti minimi di densità.

In due ordinanze di rinvio alla Corte il pretore di Cuneo aveva segnalato come l'articolo 11, lettera a) della ricordata legge piemontese sottragga al vincolo anche le aree «assimilate» alle zone A e B, formulando così la relativa definizione: «centri edificati, nuclei minori, aree sia residuali che produttive a capacità insediativa esaurita o residua e quelle di completamento così definite nei Piani regolatori». La Consulta ha dichiarato incostituzionale l'inciso sull'indebita attenuazione del vincolo.

Sempre in tema di legislazione regionale urbanistica la stessa Corte aveva recentemente dichiarato infondata (sentenza 79/94, del 10 marzo) la questione di legittimità sull'articolo 24, comma 3 della legge Regione Veneto 27 giugno 1985, n. 61 che in relazione alla suddivisione, da parte del piano regolatore generale, del territorio comunale in zone omogenee, prevede che «nelle zone di tipo D vanno comprese anche le parti di territorio già destinate, totalmente o parzialmente, a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati». Il Tar Veneto riteneva che l'articolo limitasse il potere dei Comuni di determinare in modo autonomo il contenuto del piano regolatore generale. Ma la Consulta ha precisato che l'articolo si limita a descrivere le zone omogenee, senza perciò obbligare il Comune a rendere immodificabili le aree di tali zone.

Passa questo giornale a un amico

Fa iscriverne un amico all'Associazione della Proprietà Edilizia-Confedilizia

In più, ci si difende meglio

DALLE RIVISTE...

Regolamento condominiale della Confedilizia

Consulenza casa (n. 8/94) pubblica articoli di Luigi Fiaccola (sulla tassa rifiuti), di Claudio Polis (sulla sentenza della Corte costituzionale in materia di estimi), di Adalberto Albamonte (sulle opere sanabili e procedure nel nuovo condono edilizio), di Remo Zucchetti (sulla prevenzione incendi negli edifici condominiali). Sul n. 9 della stessa rivista, Adriana Nicoletti commenta in modo esaustivo ed approfondito il Regolamento tipo per i condomini predisposto ("per evitare conflitti") dalla Confedilizia: vengono evidenziati i numerosi problemi positivamente risolti dalla normativa in questione. Sullo stesso numero della rivista, Claudio Polis tratta de "I contributi per le nuove costruzioni e il recupero edilizio".

Il nuovo diritto (n. 10/94) ospita due interessanti studi di Mauro Carretta: "Obbligo del conduttore subentrante alla comunicazione scritta per la continuazione dell'attività (art. 37, 3° e 4° comma l. n. 392/78)" e "Inapplicabilità del termine di grazia ex art. 55 l.n. 392/78 alle locazioni di immobili ad uso abitativo, in regime ordinario".

Sulla *Rivista di diritto tributario* (nn. 7-8/94) approfonditi studi di Leonardo Perone ("L'imposta comunale sugli immobili: primi spunti critici") e Roberto Schiavolin ("La nuova nozione di fabbricato rurale").

Fra i numerosi, interessanti articoli che compaiono sull'*Archivio della locazione e del condominio* (n. 3/94) raccomandiamo la lettura dello studio di Gino Terzagio in materia di ripartizione delle spese per l'adeguamento degli impianti elettrici. Importante anche il commento di Marilisa d'Amico alla sentenza della Corte costituzionale sugli estimi (continua la disistima dei commentatori: cfr. *Cn* nn. 7 e 8/94). Stefano Maglia, con la consueta lucidità, fa invece il punto sull'applicazione dell'art. 10 della legge n. 392/78 e, in un altro studio, passa in rassegna la giurisprudenza relativa alle antenne in edifici condominiali.

Dell'*Informatore Pirola* (n. 35/94) segnaliamo lo studio di Paola Ficco sulle ultime proroghe afferenti alla tassa rifiuti e del *Corriere giuridico* quello di Mario Cicala sul condono edilizio.

Numerosi gli articoli da sottolineare su *Immobili & Proprietà* (n. 9/94). Mariagrazia Monegat tratta dell'adeguamento impianti (si avvicina la scadenza: 30.6.95), Augusto Cirila della proroga biennale dei contratti in relazione agli sfratti già convalidati e Silvio D'Andrea del tema "Edificio viziato: responsabilità e rimedi". Da segnalare, sulla stessa rivista, anche l'intervento di Mario Lavarra, Presidente nazionale Fiaip, sui diritti-doveri dell'agente immobiliare e quello di Liliana Mussi sulla mediazione. *Immobili & Proprietà* segnala ai lettori anche il regolamento tipo per i condomini predisposto dalla Confedilizia. Su *dedalo* (nn. 7-8/94) approfondito studio di Mirella Borsani Calleri sullo sviluppo dei patti in deroga nell'uso diverso.

Metroquadro (nn. 9-1 /94) traccia in un articolo di Lorella Franci un primo bilancio sulla legge che ha "abolito" l'equo canone, evidenziando che "con i nuovi patti scendono i prezzi delle locazioni" (vengono pubblicati - città per città - i dati rilevati dalla Confedilizia). Sulla stessa rivista (che esce ora in nuovo formato) vengono anche illustrate le "10 regole fondamentali" per un buon camino.

Roberto Baggio pubblica su *Rassegna tributaria* (nn. 7-8/94) uno studio dal titolo "La diversificazione delle aliquote sul territorio comunale: luci e ombre" mentre la *Rassegna di diritto civile* (n. 2/94) ospita un articolo di Nicola di Mauro su "Beni immobili ereditari del minore in potestate e autorizzazione giudiziale alla vendita".

Chiudiamo segnalando su *Le società* (n. 10/94) lo studio di Luca Zitiello sulle norme di attuazione dei fondi immobiliari chiusi e su *La finanza locale* (pag. 764/94) quello di Luigi Lovecchio relativo alla "nuova" tassa sull'occupazione di aree pubbliche.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

RASSEGNA STAMPA

Attende la rendita da 18 anni

Grido di dolore di Giampaolo Zucchini di Bologna su *24 ore* del 10/10: "Possiedo a Rimini - scrive - un appartamento di cui è stata presentata denuncia di accatastamento nel 1976; nel 1986 ho presentato denuncia per l'inglobamento nella stessa unità immobiliare di un vano a uso cantina. A tutt'oggi non gli è ancora stata attribuita la rendita catastale: fatto "normale", mi si dirà, che capita a tanti altri. Ciò che non riesco a "digerire" è il fatto che - ogni anno - se voglio rispettare le norme (che mi consentono di dichiarare una rendita presunta, qualora l'immobile non sia iscritto in catasto) devo chiedere all'Ute una visura catastale o avvalendomi di un professionista (che ovviamente vuole essere pagato) ovvero perdendo una mattinata di lavoro e sborsando 10mila lire anche se poi la visura ha esito negativo. Il problema non è certamente grosso, ma è uno dei tanti davanti ai quali ci si ritrova se si vogliono rigorosamente rispettare le norme in vigore».

Il *Corriere dei costruttori* segnala una presa di posizione della Confedilizia. Scrive: «Nel settore casa non c'è, a tutt'oggi, nulla di definitivo, se non la smodata pressione fiscale, triplicata in due anni. Per il resto tutto è incerto, a cominciare dai propositi (sconosciuti) del ministro». E quanto dice Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia. La principale associazione di proprietari di immobili intende sollecitare il governo a studiare provvedimenti necessari per regolarizzare un settore chiave della vita economica e sociale del paese. "Una nuova politica abitativa, afferma l'Associazione, dovrà tenere nel massimo conto i patti in deroga all'equo canone, i quali hanno vivacizzato il mercato delle locazioni". Dovrà altresì essere affrontato il nodo fiscale, in merito al quale la Confedilizia fa propria l'ipotesi, già avanzata dal Cnel, di istituire un'imposta unica sulla casa. Su questi due punti, sottolinea Sforza Fogliani, "sarà necessario passare all'azione"».

Su *24 ore* del 18/10, Mauro Righetti di Roma risponde opportunamente alla precedente lettera di un altro lettore: "Mi riferisco - scrive - alla lettera del Signor Stelio Corradina di Trieste pubblicata sul Sole 24 Ore del 23 settembre, con il titolo «Crisi edilizia e palazzi diroccati». Lo stesso ha esposto una ricetta davvero ineccepibile: per risolvere i problemi della crisi edilizia, basta obbligare i proprietari degli immobili a curare la manutenzione degli stessi. Ma al lettore non viene in mente che c'è anche un piccolissimo problema: quello di disporre dei mezzi economici idonei allo scopo, in un momento nel quale il mercato immobiliare è depresso, quello dell'affitto tuttora in rosso (data la sostanziale permanenza del regime di canoni amministrati, nonostante i buoni risultati dei patti in deroga) e la pressione fiscale è aumentata in due anni di tre volte. Prima di avanzare ricette semplicistiche bisognerebbe controllare se l'aumento della redditività degli immobili ha perlomeno coperto l'aumento della pressione fiscale. Il che proprio non è avvenuto».

DI TUTTO UN PO'

Inquilino e impugnazione delibere condominiali

Con sentenza 18.8.1993 n. 8755 la Cassazione ha sostenuto che l'art. 10 della l. n. 392/78, implicitamente - con il rinvio alle disposizioni del Codice civile concernenti l'assemblea dei condomini - riconosce il diritto del conduttore di impugnare le deliberazioni viziato, sempreché abbiano ad oggetto le spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Si tratta, peraltro, di una decisione "estemporanea", che non pare proprio destinata a fare scuola.

Morosità, prova delle difficoltà

La Cassazione (sent. 20.6.1988 n. 4217) ha stabilito che il giudice può concedere termine di grazia all'inquilino moroso solo - come dice la legge - "dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà". La prova delle condizioni di difficoltà - ha detto sempre la Suprema Corte - deve risultare agli atti (e, quindi, non può essere solo "accampata" dal conduttore).

Cancello automatizzato

L'applicazione al cancello condominiale di un sistema di apertura automatizzato non costituisce innovazione ma semplice modificazione della cosa comune in quanto risponde allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, di un più comodo godimento di esso e di una maggiore sicurezza del dominio. Lo ha stabilito il Tribunale di Brescia con una sentenza del 7.9.91 (in Arch. loc. 1991, 769).

Convalida e affitto azienda

In relazione alla fattispecie dell'affitto di azienda, il procedimento di convalida non può essere instaurato. Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza 4.8.1956 n. 3075. In senso conforme, Cass. 3.6.1981 n. 3595.

Rumori

L'immissione (v. Immissioni) più frequente nel campo condominiale è senz'altro quella acustica. A dimostrazione di ciò, la giurisprudenza in materia è veramente numerosa e variegata. Addirittura il Tribunale di Napoli (17 novembre 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 578) è giunto a dare una definizione al «rumore», intendendo per tale qualunque stimolo sonoro non gradito all'orecchio umano e che, per le sue caratteristiche di intensità e durata, può divenire patogeno per l'individuo.

Il problema, anche in questo campo, è quello di trovare un criterio per stabilire il superamento della normale tollerabilità, ma qui è necessario prioritariamente considerare la presenza di due disposizioni normative di grande importanza: l'art. 659 c.p. (*Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone*) e il D.P.C.M. 1 marzo 1991 (*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*).

Per l'art. 659 c.p. «Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a lire seicentomila». È importante sottolineare che tale reato concerne non solo il riposo ma anche la quiete, sia diurna che notturna e a prescindere da orari lavorativi (Cass. pen., sez. VI, 22 marzo 1980, n. 4049, Giangrasso) e che si tratta di reato di pericolo per la cui sussistenza non è necessaria la prova che il disturbo investa un indeterminato numero di persone, essendo sufficiente una condotta tale da poter determinare quell'effetto (Cass. pen., sez. I, 12 gennaio 1990, n. 133, Arbore).

Il D.P.C.M. 1 marzo 1991, invece, e tra l'altro, pone un limite di accettabilità dell'inquinamento acustico che deve essere tenuto presente nella valutazione della tollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 c.c., per cui, oltre alla determinazione dei limiti massimi assoluti, si deve tener conto anche dei limiti relativi, ossia della differenza massima da non superare rispetto al livello del rumore ambientale (App. Milano 29 novembre 1991, n. 1987, in Arch. loc. e cond. 1992, 113). È stato altresì affermato che tutte le immissioni sonore, anche se provengono da un appartamento ubicato nello stesso stabile in cui si trova quello ove le stesse si propagano, devono essere mantenute entro i limiti di cui al D.P.C.M. 1 marzo 1991 (Pret. Pescara ord. 15 marzo 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, n. 3).

È di tutta evidenza, dunque, l'apporto offerto dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 per valutare l'effettiva nocività del rumore o, meglio, per verificare il superamento della soglia della normale tollerabilità anche se altri giudici hanno già affermato che i limiti di maggior favore previsti dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 in materia di inquinamento acustico non hanno modificato il quadro giuridico di cui agli artt. 844 c.c. e 32 della Costituzione, per cui il punto di intollerabilità è da ritenersi ancora raggiunto allorché un determinato rumore superi di tre decibel il rumore di fondo (Trib. civ. Monza 4 novembre 1991, n. 1831, *ivi* 1992, 345).

In realtà la posizione giurisprudenziale dominante è ancora quella che sostiene il criterio c.d. comparativo, consistente nel confrontare il livello medio dei rumori di fondo, costituiti dalla somma degli effetti acustici prodotti dalle sorgenti sonore esistenti ed interessanti una determinata zona, con quello del rumore rilevato nel luogo che subisce le immissioni (Trib. Milano 3 ottobre 1989, in Arch. civ. 1990, 1149; nello stesso senso, cfr. App. Milano 9 maggio 1986, in Arch. loc. e cond. 1987, 334; Trib. Vigevano 25 gennaio 1985, in Arch. civ. 1985, 1454; Pret. Taranto 17 giugno 1988, *ivi* 1988, 1210).

Alcuni (Trib. Milano 10 dicembre 1992, n. 2207, in Arch. loc. 1993, n. 3), inoltre, partendo dal presupposto che ai fini della determinazione del limite di tollerabilità delle immissioni sonore e per valutare la sussistenza del presupposto oggettivo della illiceità dell'immissione, deve applicarsi il criterio comparativo, consistente nel confrontare il livello medio dei rumori di fondo costituiti dalla somma degli effetti acustici prodotti dalle sorgenti sonore esistenti ed interessanti una determinata zona, con quello del rumore rilevato sul luogo che subisce le immissioni e nel ritenere superato il limite della normale tollerabilità per quelle immissioni che abbiano una intensità superiore di oltre tre decibel al livello sonoro di fondo, sono giunti ad affermare che tale disciplina «non riceve deroga dal D.P.C.M. 1 marzo 1991, che stabilisce i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno: infatti, le norme *ivi* previste, che hanno valore puramente regolamentare, disciplinano esclusivamente i rapporti fra imprese ed enti locali per la bonifica del territorio dall'inquinamento acustico, senza incidere sui rapporti di diritto soggettivo intercorrenti fra privati, e senza, quindi, porre eccezioni alle disposizioni di legge di portata generale in materia di tutela dei diritti patrimoniali e della salute che competono ad ogni persona».

Altri - ancor più drasticamente - arrivano addirittura a negare che tale decreto contenga «alcuna specificazione a proposito del caso in cui la sorgente sonora sia interna allo stesso stabile in cui si trova chi lamenta il superamento della normale tollerabilità dell'immissione» (pret. Monza 18 luglio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 578).

Al proposito, in realtà, il D.P.C.M. 1 marzo 1991 è sufficientemente chiaro.

Si noti innanzitutto (art. 1) che tale disposizione normativa stabilisce i limiti massimi di esposizione al rumore in attuazione dell'art. 2, comma 14, L. n. 349/86; tale norma, a sua volta, rimanda all'art. 4 della L. n. 833/78, il quale, prevedendo la fissazione periodica dei limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni e i limiti massimi di esposizione relativi ad inquinanti di natura chimica, fisica e biologica e delle immissioni sonore negli ambienti di lavoro, abitative e nell'ambiente esterno, inserisce tale normativa all'interno di un quadro disciplinativo diretto ad assicurare condizioni e garanzie uniformi per tutto il territorio nazionale. Per ciò che concerne la sua applicabilità in ogni ambiente abitativo, poi, è sufficiente leggere i commi 3 e 4 dell'art. 1 (che forniscono un elenco tassativo delle sorgenti sonore escluse dal campo di applicazione del citato decreto), nonché il punto n. 1 dell'allegato A, che definisce l'«ambiente abitativo» come «ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza di persone o comunità ed utilizzato per le diverse attività umane»; e come non potrebbero non essere ricompresi in tale definizione i locali (comuni e/o esclusivi) di un edificio condominiale?

Dunque, il D.P.C.M. 1 marzo 1991, pone un limite di «accettabilità» dell'inquinamento acustico che deve indubbiamente essere tenuto presente nella valutazione della tollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 c.c. (Corte App. Milano 17 luglio 1992, n. 1351, in Arch. loc. e cond. 1993, n. 3).

Al giudice, però, rimane ancora un certo margine di discrezionalità, essendo la salute - come confermato dallo stesso art. 4 L. n. 833/78, norma «generatrice» dello stesso D.P.C.M. 1 marzo 1991 - l'unico e vero criterio guida per verificare il superamento della soglia di tollerabilità.

D'altronde un'autorevole dottrina (S. Rezzonico, *Condominio e responsabilità civile*, Torino 1992) ebbe già modo di sottolineare che «il criterio della normale tollerabilità deve essere interpretato alla stregua della disci-

plina costituzionale»; ancor più precisamente e correttamente per un altro Autore (C.M. Grillo, *Introduzione alla voce Rumore* in Maglia-Santoloci, *Il codice dell'ambiente*, Ed. La Tribuna, Piacenza 1993, 1705) «è la salute dell'uomo che finisce con l'essere l'unico criterio per decidere della tollerabilità o meno di una immissione rumorosa».

Ciò premesso vediamo brevemente una serie di casi in cui i giudici hanno ritenuto superato questo limite: centrale termica condominiale rumorosa (cass. 6 aprile 1983, n. 2396; App. Milano 18 settembre 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 109; Pret. Brindisi ord. 17 marzo 1986, in *Arch. loc. e cond.* 1987, 177); autoclave (Pret. Brindisi ord. 17 marzo 1986, in *Arch. loc. e cond.* 1987, 177); suoni di pianoforte (Pret. Torino ord. 27 dicembre 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 855) e di batteria (Trib. Milano 28 maggio 1990, *ivi* 1991, 792); abbaiare di cani (Trib. Milano 22 marzo 1990, in *L'Amm.* 1992, n. 4 e Trib. Milano 28 maggio 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 792); attività produttive rumorose in genere (Cass. 17 maggio 1974, n. 1452); macchine di un panificio (Pret. Molfetta 27 febbraio 1989, *ivi* 1989, 351); falegnameria (Trib. Vigevano 9 agosto 1991, in *Giur. it.* 1992, I, 2, 118); sala giochi (Trib. Milano 21 gennaio 1991, *ivi* 1991, 792); vibrazioni prodotte da automezzi (Cass., sez. un., 24 aprile 1991, n. 4510).

Un'ultima segnalazione in tema di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone: «incorre nel reato di cui all'art. 659 c.p. l'amministratore di un condominio che ometta di intervenire per evitare la rumorosità di un impianto di riscaldamento. Tra i suoi compiti rientra infatti anche quello di vigilare sul migliore uso delle cose comuni» (Cass. pen., sez. VI, 15 marzo 1980, n. 3726, Montagna).

V. altresì Immissioni.

(da: Stefano Maglia, *Il condominio negli edifici dalla A alla Z*, ed. La Tribuna).

Elenco professionisti nullaosta prevenzione incendi

Il Supplemento ordinario (n. 128) alla Gazzetta ufficiale n. 218 del 19.9.94 ha pubblicato il provvedimento del Ministero dell'Interno concernente l'"Elenco, aggiornato al 31 dicembre 1993, dei professionisti di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818, recante nullaosta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n. 66, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco".

Sette milioni e mezzo di tasse locali per ogni italiano (bimbi compresi)

Gli italiani hanno pagato una media di 7 milioni e 576.391 lire ciascuno tra imposte e tasse all'erario e agli enti locali nel '92. Il calcolo è stato fatto dall'Eurispes nel suo rapporto Italia confrontando i dati dell'ultimo censimento generale della popolazione con quelli relativi alle entrate tributarie erariali, regionali, provin-

CONFEDILIZIA

Per informazioni
sulle 139
Associazioni
territoriali
della Confedilizia
tf. 06 / 6792532
oppure
06 / 6793494

ciali e comunali che ammontano complessivamente a 427.394 miliardi di lire nell'anno preso in esame. Considerando il peso della sola imposizione erariale (pari a 409.311 miliardi), i 56 milioni e 411.290 residenti in Italia hanno versato al fisco 7 milioni 255.846 lire pro-capite. Nel calcolo sono compresi tutti gli individui, anche i bambini.

Considerando il peso dell'imposizione erariale sulle famiglie - il cui numero è 19 milioni e 765.679 - si ricava che ogni nucleo familiare nel '92 ha dovuto destinare 20 milioni 708.200 lire alle casse dello Stato.

Tre quarti degli italiani sono proprietari di casa

È di 293mila lire il canone medio mensile.

Un alloggio in locazione incide per l'11 per cento del reddito

Oltre tre quarti della popolazione italiana è proprietaria di casa e sono ormai una netta minoranza coloro che ancora si "ostinano" ad abitare un alloggio in affitto od in subaffitto.

La curiosità viene dalle statistiche diffuse dall'Istat, che fanno il punto sulle condizioni abitative delle famiglie italiane, sulla base dei dati contenuti nell'indagine sui consumi, aggiornata al 1993. Dalle cifre rese note dall'istituto nazionale di statistica viene così confermata una realtà che era già emersa dai risultati dei diversi censimenti della popolazione, susseguiti dal secondo dopoguerra ad oggi. Gli italiani, in altre parole, rispondono alla "fame" di abitazioni preferendo - quando possibile - acquisire la casa in proprio.

Nell'ultimo decennio in particolare - osserva ancora l'Istat - questa tendenza si è consolidata sempre di più: basta pensare che nel 1984 la percentuale di italiani che era proprietaria di un'abitazione corrispondeva "appena" al 65,7; l'anno scorso, invece, si è saliti addirittura al 75,5. Ne consegue che i cittadini che hanno la disponibilità di alloggi in affitto od in subaffitto rappresentano soltanto il 24,5 per cento delle famiglie. Va rilevato, peraltro, che nei centri più piccoli questa stessa percentuale diventa irrisoria, cioè poco più del 19.

L'Istat fa notare, ancora, che la proprietà dell'alloggio è particolarmente diffusa nel caso si tratti di abitazioni di costruzione più recente, di maggiore ampiezza e di maggiore prestigio. Un'altra indicazione fornita dall'indagine riguarda la distribuzione della proprietà nelle diverse grandi ripartizioni territoriali del Paese: in questo caso, sembrano non esistere differenze rilevanti fra Nord, Centro e Mezzogiorno, anche se nell'Italia settentrionale la percentuale di citta-

dini proprietari è lievemente inferiore alla media nazionale, corrispondente al 73,7. L'indagine dell'istituto nazionale di statistica è stata realizzata sulla base di un campione di 550 Comuni, dai quali sono state "estratte" oltre 36mila famiglie. I dati resi noti oggi fanno riferimento inoltre ad un secondo parametro, oltre a quello della proprietà, vale a dire al "costo" medio di un'abitazione in affitto, che viene a sua volta misurato in maniera reale e "fittizia". Da questo secondo punto di vista l'esborso per l'affitto è stato calcolato in modo figurativo, cioè è stato quantificato il canone presumibile che le famiglie pagherebbero se occupassero in affitto una casa di loro proprietà. In base alle cifre dell'Istat, risulta allora che il fitto reale mensile ammonta in media a 293.205 lire, mentre quello fittizio sale a 415.617 lire.

La differenza fra le due tipologie di fitto viene spiegata dall'Istat sulla base della considerazione che il canone fittizio tiene conto della maggiore

ampiezza ed anche della migliore qualità delle abitazioni in proprietà. Dall'indagine emerge poi una "fotografia" della casa-standard occupata dagli italiani. In media si tratta di un alloggio che ha quattro stanze e sempre mediamente una persona dispone di 33 metri quadrati; i metri quadri goduti dalle famiglie "unipersonali", vale a dire dai "single", sono però ben 76, che scendono addirittura a 18 per le famiglie dai cinque componenti in su. Altre indicazioni riguardano invece i servizi di cui sono provvisti le abitazioni. In questo caso, gli squilibri appaiono sensibili, e nel Sud in particolare sono meno diffusi i servizi di telefono, autorimessa e riscaldamento. Tornando infine al "costo" di un alloggio in affitto, questa volta commisurato al reddito, secondo l'Istat in media l'incidenza corrisponde all'undici per cento, che sale però al 12,2 negli undici maggiori Comuni italiani e scende al 7,8 nel caso che l'alloggio sia proprietà di un ente pubblico.

Recepite le norme Uni per gli impianti termici

Intervento del Presidente confederale
sul Ministro dell'Industria

Con Decreto 6.8.1994 (in G.U. n. 197/94) il Ministro dell'Industria ha disposto il recepimento delle norme Uni 10344, 10348, 10376, 10379, 10389, 10345, 10346, 10347, 10349, 10351 e 10355 attuative del D.P.R. 26.8.1993 n. 412, recante il regolamento per il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici degli edifici, e rettifica del valore limite del fabbisogno energetico normalizzato.

Procurarsi il testo delle predette norme Uni costa all'utente più di un milione di lire. Il Presidente confederale è allora intervenuto sul Ministro dell'Industria evidenziando che, in precedente occasione, era stato disposto il recepimento ed anche la contestuale pubblicazione della normativa recepita, sulla Gazzetta ufficiale.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il settore edilizia ha perso 84mila posti di lavoro

L'Ance chiede nuovi investimenti

Anno '94, solita crisi. L'edilizia ha chiuso il '93 con un calo del fatturato del 9,5 per cento, percentuale pressoché identica a quella dell'anno precedente (meno 10 per cento). Prosegue l'emorragia di imprese (10 mila in meno durante i primi sei mesi del '94) e posti di lavoro (85 mila in fumo da gennaio e settembre).

L'Associazione nazionale costruttori edili bussava così alla porta del Governo: «Chiediamo - spiega il direttore Carlo Ferroni - l'apertura di un tavolo bilaterale per studiare insieme come sbloccare gli appalti e riattivare gli investimenti istituzionali per le grandi infrastrutture, necessarie per rilanciare sviluppo e occupazione».

Le cifre arrivano dall'osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni presentato a Bologna dall'Ance alla vigilia dell'apertura del Saie, il Salone dell'edilizia. «Durante il '94 - spiega Ferroni - gli investimenti in costruzioni raggiungeranno appena i 132.809 miliardi». Novemila in meno rispetto all'anno scorso (meno 9,5 per cento). Gli investimenti per l'edilizia abitativa si arresteranno quest'anno a 74.275 miliardi, meno 8 per cento in termini reali rispetto al '93. Rallenta ma prosegue la discesa anche per l'edilizia non residenziale: per il '94 si parla di 33.493 miliardi di investimenti (meno 11 per cento). Gli investimenti in opere pubbliche, nonostante la sospensione della legge Merloni, ammontano infine ad appena 25.040 miliardi (meno 12 per cento).

Un incremento si registra invece, durante i primi nove mesi del '94, per i bandi di gara. Questi, riferisce l'Ance, sono cresciuti del 42,7 per cento in quantità e del 9,7 per cento in valore. Un dato positivo, che va però bene interpretato. «Dal primo gennaio '93 - spiega infatti Ferroni - anche le gare per opere ricadenti nei settori esclusi sono soggette a pubblicità; inoltre, come conseguenza di Tangentopoli, si è drasticamente ridotto il ricorso alla trattativa privata». Una quota dell'aumento registrato è dunque da addebitarsi a questi fenomeni. In ogni caso si tratta di un aumento dovuto ai lavori di piccolo taglio (bandi sotto i 750 milioni: più 46,9 per cento in valore) e soprattutto al sensibile sviluppo registrato in Sicilia. Se si esclude infatti l'isola l'aumento si riduce dal 9,7 per cento all'1,5 per cento, corrispondente ad un calo del 2,1 per cento in termini reali.

«Questa situazione di crisi continua - spiega il direttore dell'Ance - ha avuto effetti devastanti sul tessuto produttivo». Dal gennaio '93 al giugno di quest'anno hanno chiuso i battenti quasi 70 mila imprese, mentre solo 39 mila hanno iniziato l'attività. Il saldo parla così di 31 mila aziende sparite nel nulla in appena diciotto mesi. Durante i primi trimestri del '94 poi il settore ha perso oltre 85 mila addetti (meno 4,9 per cento). Un'emorragia che si è aggravata con il passare dei mesi, dal meno 2,7 per cento di gennaio al meno 6,4 per cento di luglio.

Un leggero miglioramento della situazione è previsto per il 1995. «Avremo riduzioni più contenute - spiega Ferroni - nell'ordine del 2,2 per cento, grazie soprattutto all'inversione di tendenza attesa per i fabbricati adibiti ad attività economiche».

Mentre gli investimenti per abitazioni e opere pubbliche dovrebbero infatti continuare a flettere (meno 2,8 e meno 5 per cento) l'edilizia non residenziale potrebbe riprendere, anche se leggermente, a crescere (più 1,5 per cento).

Vivo successo di pubblico a Milano al Convegno della Confedilizia sul condono

Vivo successo (pubblico in piedi e quesiti a non finire) al Convegno sul condono edilizio ("Aspetti interpretativi e applicativi") organizzato a Milano da *MF conference* e dalla Confedilizia (con la collaborazione della nostra associazione milanese-Assoedilizia). Numerosi i presenti in rappresentanza di Ape.

Le relazioni sono state tenute dall'avv. Luigi Piscitelli (Le violazioni edilizie ammesse al nuovo condono), dall'avv. prof. Pierluigi Mantini (Il procedimento per la sanatoria e gli effetti del condono), dall'avv. Edgardo Barbetta (L'oblazione ed i contributi di concessione) e dall'avv. Mario Miscali (Le implicazioni fiscali del nuovo condono edilizio). Saluto introduttivo dell'avv. Achille Lineo Colombo Clerici, Vicepresidente Confedilizia, e chiusura dei lavori del Presidente confederale. Chairman il dott. Pierluigi Magnaschi, direttore di *Italia Oggi* e *MF-Milano Finanza*.

PATTI IN DEROGA

Basta la dichiarazione sostitutiva

La legge sui patti in deroga prevede che, alla scadenza di un contratto di locazione in corso all'agosto '92, il contratto medesimo sia prorogato di due anni ove locatore e conduttore non trovino un accordo sul canone ai fini di rinnovare il contratto in questione.

La gran parte dei giudici si è orientata nel senso che, perché scatti la proroga, occorre comunque che vi siano state tra le parti trattative (fallite, appunto, sul canone). Ma c'è anche qualche giudice che pensa ad una proroga - per così dire - automatica. In questo caso, come ha insegnato la Corte costituzionale, occorre però fare salve le esigenze del locatore di utilizzare in proprio l'immobile. Ma come?

Alcuni Pretori hanno ritenuto che vada applicata la proroga e che il locatore debba poi iniziare una nuova causa di recesso per ottenere la liberazione dell'immobile. Un modo come un altro per assicurare, di fatto, la protrazione del contratto.

Ora, però, è intervenuto il Pretore di Pisa. Che ha detto che, per non far scattare la proroga, il locatore può produrre (come ha sempre sostenuto la Confedilizia) una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nell'ambito della causa di convalida (di licenza o di sfratto), nella quale attesti di voler utilizzare in proprio l'immobile. La "seria intenzione" richiesta dalla legge, così è più che dimostrata.

Casa in Italia e pubblici poteri

In Italia l'*atteggiamento dei pubblici poteri verso la casa* oscilla assurdamente fra due estremi: da un lato c'è la tendenza ad assecondare quanti pretenderebbero di trovare alloggio gratuitamente o quasi (si ricordi la politica del blocco degli affitti e delle locazioni, e l'indulgenza verso gli inquilini morosi delle abitazioni pubbliche), e dall'altro c'è l'inclinazione a considerare chi si costruisce con le sue risorse una casa, come un titolare di ricchezza da opportunamente perseguire.

E qui entra in causa l'antica e ben nota inefficienza della nostra amministrazione fiscale: la quale, non sapendo (o non volendo) individuare, ricercare e gravare le forme più o meno celate (ma reali) di arricchimento, non trova di meglio che colpire il bene per eccellenza visibile e non occultabile: e cioè l'immobile. Certo, anche altri averi materiali (come i mezzi di locomozione) e proprio per la loro evidenza, vengono gravati: ma nella presunta "ricchezza" dei cittadini è soprattutto la casa in proprietà, e in particolare l'abitazione, che assume, agli occhi del fisco, un ruolo primario.

G. Miglio, *Disobbedienza civile*, ed. Mondadori

GIURISPRUDENZA AGRARIA

Prelazione e villa gentilizia

«In tema di prelazione agraria, i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti per il valido esercizio del riscatto devono sussistere sia nel momento in cui si è conclusa la vendita con il terzo, sia nel momento in cui la dichiarazione del retraente perviene a tale soggetto, senza che al difetto, in quei momenti, di tali requisiti possa sopperire un progetto o un impegno, da parte del coltivatore diretto proprietario del fondo confinante, di adoperarsi per la loro futura realizzazione, una volta esercitato validamente il riscatto».

Nella specie, la S.C. (sentenza n. 8787/91) ha confermato la decisione dei giudici di appello che avevano negato il diritto di riscatto avendo ritenuto che correttamente la natura di fondo rustico era stata negata ad un complesso immobiliare costituito da una villa gentilizia e dal suo parco, la cui destinazione era confermata dall'acatastamento urbano e la cui insuscettività a divenire oggetto di un'attività produttiva agraria era stata ampiamente giustificata attraverso una penetrante analisi delle caratteristiche tipologiche dei beni.

Casa, cara casa - L'imposizione sugli immobili nel resto d'Europa L'Italia ha il primato del fisco più vorace

All'estero numerose agevolazioni e detrazioni

Tra i primati poco invidiabili del Bel Paese in Europa c'è anche quello di avere uno dei sistemi fiscali più pesanti nei confronti della proprietà immobiliare. Secondo quanto riporta un'indagine di *Gente Money*, negli ultimi due anni il prezzo delle abitazioni è cresciuto meno dell'inflazione. Tranne che in pochi centri minori, in base a questa inchiesta, l'andamento dei prezzi ha registrato variazioni inferiori al costo della vita e in molti casi (fra i quali spiccano Milano, Torino, Ancona e Perugia) addirittura in diminuzione in termini assoluti.

Il rendimento degli affitti

Anche per quanto concerne gli affitti, se è vero che le città minori presentano il migliore rapporto tra il costo d'acquisto della casa e il canone, è altrettanto scontato che in città come Roma, Milano, Napoli e Torino la locazione frutta ormai meno del 3 per cento. In definitiva, chi ha investito i propri risparmi nel mattone si trova ad essere penalizzato rispetto a chi ha preferito i soliti Bot e Cct, anche se da Milano si comincia a parlare di un fermo del "trend" al ribasso e di una ripresa entro metà '95.

Ad essere sotto tiro è ancora una volta l'estrema "rapacità" del fisco sugli immobili. Da una indagine recente dell'*Ance*, associazione nazionale dei costruttori, emerge infatti che in Italia «la fiscalità immobiliare è per molti aspetti, più onerosa e meno equilibrata e, soprattutto non in linea con i Paesi più avanzati come Gran Bretagna, Germania e Francia». In questi Paesi, per esempio, non è soggetto a imposizione fiscale il reddito figurativo delle abitazioni in proprietà, ma solo quello reale derivante da cessione o locazione. Le abitazioni in proprietà, pur non tassate, godono comunque di sgravi fiscali dovuti non solo alla deduzione degli interessi passivi, ma anche (e questa è una novità rispetto all'Italia) delle spese di ammortamento (Germania e Spagna) e di ristrutturazione (Francia, Germania, Spagna).

L'aspetto più interessante di queste normative è che non sono in contrasto con una visione "popolare" del bene-casa: le abitazioni offerte in locazione a prezzo sociale godono di agevolazioni fiscali che consentono di detrarre, oltre alle spese di gestione analitiche o forfettarie, anche il prezzo di acquisto dell'immobile per quote di ammor-

tamento (Francia e Germania). Sempre per restare in Francia, l'imposta patrimoniale è scissa in due: una legata alla proprietà, l'altra al godimento (tassa di abitazione), trasferendo sull'inquilino una parte degli oneri patrimoniali.

E anche per diventare proprietari di un appartamento vediamo che le imposte sull'acquisto negli altri Paesi dell'Unione europea sono più contenute: l'imposta di registro è al 2% in Germania e all'1% in Gran Bretagna. L'Iva non è poi dovuta in Germania e Gran Bretagna se gli immobili sono residenziali o destinati ad abitazione principale (tutti i Paesi considerati tranne l'Italia).

Dal confronto tra i diversi Paesi europei presi in considerazione emerge insomma che le imposte sulla proprietà immobiliare come struttura di base sono assai simili dal momento che in tutte esiste una doppia imposta: la prima riferita al reddito, una seconda riferita al valore fondiario. Già, ma allora perché gridare allo scandalo?

La pressione fiscale negli altri Paesi

«L'analisi della pressione fiscale nei principali Paesi comunitari - risponde Carlo Ferroni, direttore generale dell'*Ance* - evidenzia subito una differenza sostanziale rispetto all'Italia: mentre in questi Stati sono soggetti ad imposizione fiscale esclusivamente i redditi reali conseguiti da locazione o cessione di immobili, in Italia sono soggetti ad imposta anche i redditi meramente figurativi, attribuiti convenzionalmente all'abitazione goduta in proprietà, che di fatto non produce alcun reddito reale. Ancora, negli altri Paesi che abbiamo preso in esame, la stessa abitazione principale può godere di agevolazioni fiscali che producono un reale risparmio nella determinazione e corresponsione delle imposte dirette».

L'alloggio occupato dal proprietario

C'è comunque da ricordare che sulla determinazione della base imponibile il nodo centrale è sempre costituito dal trattamento fiscale riservato agli alloggi occupati dal proprietario. Ed è qui che si verificano alcune sostanziali differenze. In alcuni Paesi, infatti, come Francia, Gran Bretagna, Germania, Portogallo, Austria, l'alloggio occupato dal suo proprietario è

considerato alla stregua di un bene di consumo e quindi non essendo una fonte di reddito, non rientra nella determinazione del medesimo.

In altri Paesi, tra cui l'Italia (insieme a Spagna, Grecia, Olanda, Danimarca, Svezia, Norvegia) l'alloggio occupato dal proprietario è considerato invece un bene di investimento a cui si assegna una rendita convenzionale, la quale concorre così a determinare il reddito complessivo del contribuente. In Francia, Germania, Gran Bretagna, la base imponibile è pari al reddito reale ricavato dal contribuente attraverso la cessione o la locazione dell'immobile.

La detrazione delle spese

In questo variopinto scenario fiscale troviamo che in Spagna come in Italia la base imponibile per gli alloggi occupati dal proprietario, è un reddito convenzionale (fissato dal comune e può variare dal 2 al 4% sul valore catastale) ma a differenza del nostro Paese è possibile detrarre integralmente da questo importo le spese reali sostenute. Ancora meglio il trattamento riservato in Francia, dove oltre alle spese reali sostenute è anche possibile detrarre dal reddito ricavato dalla locazione una percentuale forfettaria (che per gli immobili urbani è pari all'8%) destinata a coprire anche altre spese non irrilevanti come l'assicurazione, la gestione diretta esercitata dal proprietario e così via.

Da *Il Messaggero "Casa"*, del 9 ottobre 1994

Immobili vincolati e detrazione spese

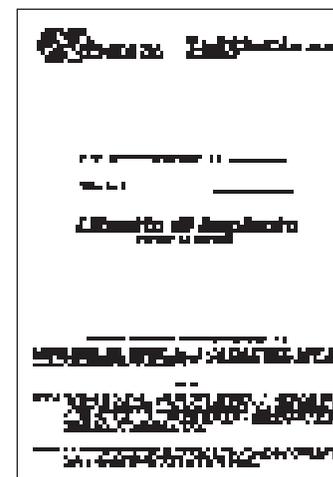
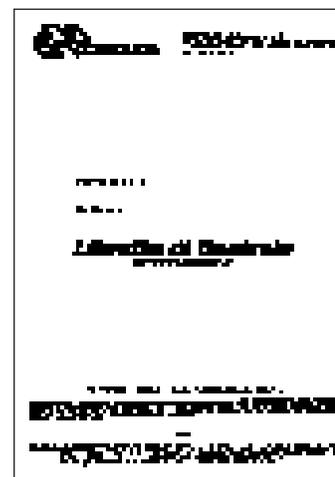
La deduzione delle spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione e restauro delle case vincolate *dall'imponibile*, spetta solo in relazione ai redditi di impresa. Negli altri casi, spetta solo la detrazione del 27 per cento delle spese dall'*imposta lorda*.

La previsione legislativa - introdotta con la Finanziaria del 1992 - continua ad essere in vigore. Nell'articolo in argomento comparso su *Cn* n. 7/94, Gianluca Groppi ha solo riferito delle modifiche (come nello stesso articolo si precisava) introdotte dal dl. n. 330, quale convertito, che riguardano - peraltro - aspetti marginali (es.: l'espressa previsione della decadenza dai benefici fiscali in caso di inosservanza delle disposizioni riguardanti il diritto di prelazione dello Stato).

Nuovo processo

Il Decreto legge sul nuovo processo civile (che reca, com'è noto, anche nuove disposizioni in materia processuale locatizia) è stato reiterato il 7 ottobre, col n. 571. In sede di conversione in legge, la competente Commissione del Senato ha previsto lo spostamento a maggio del tutto. Ne riferiremo compiutamente - come d'uso - a conversione avvenuta e, quindi, a testo definitivo.

Confedilizia, libretti disponibili



La Confedilizia ha provveduto a far stampare i "Libretti di Centrale" e i "Libretti di impianto" (obbligatori dall'1 agosto scorso), secondo i modelli ministeriali.

Copie dei libretti in questione (corredati dalla normativa di riferimento, già - peraltro - più volte illustrata su *Cn*) possono essere richieste alla sede centrale, che le fornirà al prezzo - rispettivamente - di £. 1500 e £. 1000 cadauna, più spese postali.

Confedilizia commissioni

Commissione qualità

La Confederazione ha recentemente nominato la Commissione controllo qualità immobili confederale la presidenza all'ing. Armando Fronduti (Perugia). Col Tesoriere dott. Renzo Gardella (Genova) e il Segretario Generale dott. Massimo Tortora (Roma), sono stati chiamati a farne parte il dott. Salvatore Bentivegna (Catania), l'ing. Aldo Mauro (Catanzaro), il dott. Michele Zaniboni (Trento) e l'avv. Alfredo Fusco (Chieti). Gli interessati possono contattare il Presidente, anche direttamente (tf. 075-5784425/fax 075-5734425).

Commissione sviluppo

La Confedilizia ha nominato il dott. Lamberto Londini Presidente della Commissione sviluppo della Confederazione. Gli interessati a collaborare possono contattare il Presidente, anche direttamente (tf. 0564-23012/412373).

Novità in libreria



La tassazione sulla casa, cosa ne dice Tremonti

Le case dell'Europa del Nord hanno una base stretta e si sviluppano verso l'alto. Le case dell'Europa centrale sono disposte a lisca di pesce rispetto all'asse delle strade. Tutto ciò ha una ragione fiscale storica: nell'Europa del Nord si tassavano le superfici di terreno occupato (non i piani elevati), nell'Europa del centro si tassavano porte e finestre fronte strada (non quelle interne).

Le case della nostra penisola hanno forma libera: tanto, sono comunque tassate.

Le tasse che a vario titolo, nazionale o locale, sul possesso o sul passaggio, sull'uso privato o sull'uso «commerciale», insistono sulla casa (e più in generale sugli immobili) sono più di 15: dall'IRPEF all'Ici, dal registro alle successioni (e donazioni), dall'ipotecaria (e catastale) all'IVA, dall'ICIAP alla tassa rifiuti, passando per il bollo, le concessioni governative e comunali, l'INVIM (vero morto vivente), la tassa per l'occupazione di aree e altri minori, e poi ancora, nel bestiario dei disegni di legge (eccezionale, tra questi, quello recentissimo del PDS, già sopra citato), dove si prevedono l'ILPI, l'AddILORLAE, L'ISCOM ecc.

Alle tasse reali va poi aggiunta anche la *tassa virtuale* costituita dall'*equo canone* con cui si colpiscono congiuntamente (e questo è mirabile) tanto i proprietari (sempre meno) che affittano a equo canone, quanto gli inquilini (sempre più) che pagano canoni «neri», per così dire, di mercato, in realtà «gonfiati», oltre che dalle tasse, dal premio che remunera il rischio di elevata conflittualità che l'attuale disciplina delle locazioni comporta.

L'effetto combinato di questo insieme di tasse è distruttivo, tanto sul piano della quantità del prelievo (che negli ultimi 2-3 anni ha registrato un incremento del 200-300 per cento, e può arrivare ad assorbire il 130 per cento della rendita figurativa - e perciò immaginaria - dell'immobile), quanto sul piano degli oneri accessori al prelievo (dichiarazioni, questionari, redditemetri, catasti elettrici, telefonici ecc.).

La vicenda comincia storicamente con il paradosso della tassazione sulla «rendita catastale». Rendita che sarebbe percepita dai proprietari che abitano la loro casa. Si tratta, in realtà, di una *patrimoniale mascherata* (mascherata da imposta sul reddito). Occorrono infatti forti capacità medianiche (o voodoo) per vedere il flusso di reddito che si sprigiona dai muri della propria casa. Una patrimoniale che è poi esplosa con la rivalutazione violenta delle rendite, che ha appunto smascherato la vera natura della tassa: una patrimoniale e per di più regressiva, perché colpisce di più chi (soprattutto i vecchi) ha valori o plusvalori capitali teorici (teorici, perché non venderà mai la sua casa) a fronte di flussi di reddito effettivo (la pensione) calanti.

Così, per pagare la tassa su di una teorica forma di capacità contributiva, la parte meno forte della popolazione deve ridurre progressivamente il suo tenore di vita, mentre chi ha di più può «investire» flussi di reddito su beni a valore capitale mercantile crescente.

La vicenda si è infine ed esemplarmente radicalizzata nell'ICI. Strutturata come un'imposta gestita «a regime» interamente dai Comuni, salva l'autonomia finanziaria locale in astratto, l'ICI pare sostanzialmente inapplicabile in concreto. I Comuni, infatti, non sono in grado di gestire l'accertamento, come dimostra il fatto che, nel 1993, l'ICI viene gestita interamente dallo Stato, e lo stesso sarà nel 1994 ecc.

L'ICI è poi incoerente: dovrebbe infatti sostituire l'ILOR e l'INVIM. Di fatto, però, l'INVIM rimane, sia pure cristallizzata, in vigore, contribuendo a ingessare il mercato immobiliare. L'ILOR, invece, viene sostituita da subito. Ma, essendo l'ICI un tributo che opera con una incidenza sul reddito figurativo catastale che va dal 40 al 70 per cento, a fronte del 16-20 per cento dell'ILOR, è in specie evidente che il prelievo a carico dei cittadini è fortemente aumentato, senza che per questo sia aumentata o migliorata l'offerta di servizi pubblici locali.

Assurdo è comunque quanto si è verificato nel 1993, a causa del meccanismo di passaggio dall'ILOR all'ICI. Nel 1993, infatti, sono coesistiti sia l'ILOR (relativa al 1992), sia l'ICI (relativa al 1993); nel 1994 ci sarà quindi un «buco» di cassa corrispondente all'ILOR sugli immobili, che non sarà più dovuta. Considerata l'esperienza passata (l'ILOR e l'INVIM, pur essendo formalmente tributi locali, sono «transitoriamente» da più di vent'anni attribuiti allo Stato), è facile presumere (o quanto meno, temere) che i problemi del passaggio dall'ILOR all'ICI saranno risolti allo stesso modo: mantenendo cioè, sia pur con la foglia di fico della «transitorietà», l'attribuzione dell'ICI allo Stato.

È la vecchia idea gattopardesca di cambiare tutto per non cambiare niente: (c'è in specie il rischio che) tutto resterà come prima, salvo che per i cittadini che pagheranno (di più) allo Stato, illudendosi di contribuire così alla crescita della propria comunità.

Ancora, si tratta di un *tributo snaturato*. L'ICI, in astratto, dovrebbe essere un tributo fortemente condizionato dal principio del beneficio, in base al quale si paga di più dove l'offerta di servizi pubblici è maggiore e migliore. In concreto, non è stato così: le aliquote più elevate (5-6 per mille) sono state deliberate soprattutto nei Comuni del Centro-Sud (che certo non brillano per qualità ed efficienza dei servizi, né molto si può supporre di sviluppo in questa direzione), mentre le aliquote medio-minime (4-4,5 per mille) sono state preferite al Nord dove l'offerta di servizi è, di solito, migliore. Ciò comporta forti inefficienze di prelievo (sia dove l'aliquota è troppo alta, sia dove è troppo bassa) e lo snaturamento del tributo, che di fatto si basa sul principio del maleficio (si paga di più, per avere meno servizi).

Infine l'ICI è (involontariamente) comica. L'ICI è, in astratto, dovuta anche sui terreni agricoli, mentre ne sono esentati i terreni montani e collinari. Il criterio legale prescelto per individuare i terreni esenti è però assolutamente incomprensibile (rinvia, infatti, a una legge che non c'entra niente). La soluzione del rebus è stata geniale: è stata, infatti, emanata una apposita circolare che individua i Comuni «montani e collinari» dove opera l'esenzione sui terreni agricoli.

La cosa in sé sarebbe apprezzabile (anche se sarebbe stato preferibile modificare la legge sullo specifico punto). Il *curiosum* sta nel fatto che la circolare contiene un elenco di oltre 5.000 Comuni coperti da esenzione (su 8.000 esistenti in Italia - più del 60 per cento), e tra questi ne sono compresi molti noti per la loro spiccata vocazione montanara, come ad esempio Rapallo, Rimini, Amalfi, Capalbio, Massa Marittima, Porto Venere, Messina, Taormina, Lipari, Ustica, Pantelleria, ecc.

In conclusione. Nessuno contesta la finanza locale e l'attitudine naturale del patrimonio immobiliare a esserne oggetto: la finanza locale è in tutta Europa basata (tra l'altro e/o soprattutto) sulla fiscalità immobiliare. Ma mai va dimenticato che la configurazione storica e sociale del nostro paese fa della casa un fondo, oltre che di ricchezza, di sicurezza sociale (forma di assicurazione privata contro la sfiducia atavica nello Stato). Anche per questo, soprattutto per questo, la casa non va tassata o super-tassata come se fosse una commodity, come se fosse un bene di mercato (non lo è). Un eccesso di tassazione sulla casa è, prima ancora che economicamente assurdo, moralmente inaccettabile.

da: Giulio Tremonti e Giuseppe Vitaletti, *Il federalismo fiscale*, ed. Laterza.

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Fissazione dei termini per la procedura espropriativa

L'art. 13 della legge 25/6/1865 n. 2359, in tema di espropriazioni per causa di pubblica utilità, prevede che «nell'atto che si dichiara un'opera di pubblica utilità saranno stabiliti i termini entro i quali dovranno cominciarci a compiersi le espropriazioni e i lavori (primo comma). L'autorità che stabilisce i suddetti termini li può prorogare per causa di forza maggiore o per altre ragioni indipendenti dalla volontà dei concessionari, ma sempre con determinata prefissione di tempo (secondo comma). Trascorsi i termini, la dichiarazione di pubblica utilità diventa inefficace e non potrà procedersi alle espropriazioni se non in forza di una nuova dichiarazione ottenuta nelle forme prescritte dalla presente legge» (terzo comma). La dichiarazione di pubblica utilità, ha l'effetto tipico di assoggettare il bene al procedimento amministrativo, ponendolo in stato di precarietà. La contestuale fissazione dei termini, nell'atto con cui si dichiara un'opera di pubblica utilità ha lo scopo di tutelare il diritto di proprietà. La disposizione dell'art. 13 legge cit., stabilendo che il decreto di dichiarazione di pubblica utilità debba contenere l'indicazione dei termini per l'inizio e il compimento dei lavori, si ispira alla necessità che non abbia a protrarsi per un periodo di tempo indeterminato l'incertezza sulla sorte dei beni che stanno per essere colpiti dall'espropriazione, con danno evidente del valore commerciale dei beni stessi e con grave e non giustificata limitazione del diritto di proprietà. L'art. 42, 3° comma, della Cost., secondo cui una espropriazione non può essere consentita dalla legge se non per «motivi di interesse generale», postula che fin dal primo atto della procedura espropriativa debbono risultare definiti i tempi di essa: giacché i bisogni ai quali è preordinata l'espropriazione e la possibilità stessa di far luogo alla soddisfazione di tali bisogni devono essere caratterizzati, fin dal momento in cui l'espropriazione viene autorizzata, da un sufficiente punto di effettività e di correttezza che valga a far considerare necessario e tempestivo il sacrificio della proprietà nell'ora presente. L'approvazione del progetto dei lavori di costruzione, pertanto, è illegittima, nella parte in cui stabilisce che «i lavori e le espropriazioni dovranno cominciare entro sei mesi dalla data di aggiudicazione dei lavori e compiersi entro tre anni dalla data medesima» per violazione dell'art. 13 legge cit. E ciò in quanto la definizione dei tempi dell'espropriazione non è caratterizzata da un sufficiente punto di effettività e di concretezza, essendo subordinata a un evento (la data di aggiudicazione dei lavori) futuro e incerto, dipendente dalla sola volontà dell'amministrazione pubblica.

Tar Bologna, sez. I, sent. n. 372 del 23 marzo 1994

Termine per l'impugnativa degli atti amministrativi

La piena conoscenza della concessione edilizia rilasciata a terzi si ha per avvenuta quando si ha certezza della sua esistenza nei suoi elementi essenziali e della sua lesività con riferimento al concreto svolgersi della situazione di fatto in relazione alla violazione urbanistica che si assume commessa, tenendo conto del limite derivante dall'esigenza che le situazioni giuridiche non restino indefinitamente esposte alla possibilità di caducazione. Pertanto è da ritenere che la prova della previa conoscenza del provvedimento lesivo può essere fornita anche in via indiretta, ossia attraverso un convincimento desumibile da circostanze esteriori.

Conseguentemente, dalla piena conoscenza in tal modo determinata decorre il termine di 60 giorni previsto a pena di decadenza per l'impugnativa degli atti amministrativi.

Tar Milano, sez. II, sent. n. 29 del 22 febbraio 1994

Personalmente sono sempre stato contrario all'equo canone e al blocco degli sfratti. Tutta la legislazione sulla casa è stata per decenni totalmente sbagliata.

Eugenio Scalfari,
Il venerdì di Repubblica.

Le prime 100 Associazioni, grado di efficienza

(statistica, in ordine decrescente, soci Ape sul numero dei residenti nel comune)

(Dati Istat sulla popolazione residente al censimento del 20.10.1991)

Piacenza	Sassari	Forte Marmi
Campione d'Italia	Ravenna	Massa C.
Parma	Brescia	Andria
Bergamo	Reggio Emilia	Padova
Bolzano	Lucca	Pavia
Belluno	Imola	Imperia
Cogliate	Vercelli	Pistoia
Pisa	Torino	Pordenone
Udine	Terni	Frosinone
Asti	Bari	Siracusa
Varese	Nuoro	Catania
Como	Cuneo	Lecce
Perugia	Vicenza	Castelli Romani (Velletri)
Savona	Teramo	Schio
Vibo Valentia	Arezzo	Viterbo
Genova	Monza	Sondrio
Grosseto	Brindisi	Alessandria
Lodi	Cremona	Chieti
Modena	Gorgonzola	Potenza
Lecco	Trapani	Livorno
Biella	Mantova	Roma UPR
La Spezia	Versilia (Viareggio)	Trento
Bologna	Tarquinia	Latina
Rimini	Siena	Ancona
Sanremo	Cagliari	Rieti
Milano	Napoli	Ragusa
Domodossola	Massafra	Campobasso
Forlì	Trieste	Cosenza
Treviso	Foggia	Gorizia
Verona	Verbania	Palermo
Rovigo	Abbiategrosso	L'Aquila
Novara	Venezia	Prato
Catanzaro	Matera	Pesaro
Firenze		

Le 50 province d'Italia più vicine alla Confedilizia

(statistica, in ordine decrescente, soci Ape raggruppati per provincia sul numero dei residenti nella provincia)

(Dati Istat sulla popolazione residente al censimento del 20.10.1991)

Piacenza	Perugia	Vercelli	Venezia
Parma	Modena	Reggio Emilia	Brindisi
Genova	Udine	Torino	Cremona
Bolzano	Savona	Lucca	Cagliari
Asti	Imperia	Sassari	Teramo
Pisa	Verona	Varese	Siena
Bologna	Ravenna	Rovigo	Roma
La Spezia	Firenze	Catanzaro	Vicenza
Belluno	Como	Brescia	Nuoro
Grosseto	Trieste	Bari	Matera
Forlì	Novara	Treviso	Pistoia
Milano	Terni	Arezzo	Foggia
Bergamo		Napoli	

Indennità automatica

«Per l'attribuzione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, che il locatore di immobile ad uso diverso dall'abitativo è tenuto a corrispondere al conduttore, è sufficiente l'anticipata cessazione del rapporto a causa del recesso del locatore». Questo il principio fissato dalla Cassazione (sent. 8585/93, inedita), che - nell'occasione - ha anche precisato che gli artt. 34 e 35 della legge dell'equo canone non richiedono «ulteriori condizioni», sì che «resta irrilevante la circostanza che il conduttore estromesso abbia cessato di svolgere ogni attività prima o dopo il rilascio dell'immobile».

La fattispecie esaminata dai supremi giudici si riferiva ad una sarto che, dopo la cessazione del rapporto locativo, aveva cessato la sua attività. E la decisione - indipendentemente dalla sua aderenza alla lettera (e solo alla lettera) della norma - dimostra lo stravolgimento che si è operato dell'istituto dell'indennità, inizialmente prevista - com'è noto - a ristoro del disagio provocato al conduttore per lo sviamento della clientela causato dalla necessità di trasferirsi. Ma quale «sviamento» si ha, se l'attività viene cessata? Si ha «locupletazione», e basta.

U.I.P.I.UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Unione Internazionale
della Proprietà Immobiliare
Comitato esecutivo**

<i>Presidente</i>		M. Marc Jones	Lussemburgo
M. Lujo Toncic-Sorinj		M. Peter Batta	Norvegia
<i>Vice-presidenti</i>		M. Eduardo Carvalho da Silva	Portogallo
M. Pedro Garcia del Pozo	Spagna	M. Hans Feldmann	Svizzera
M. Piere Morel	Francia	M. Hanspeter Götte	Svizzera
M. Bengt Ljungqvist	Svezia	M. Bengt Nyman	Svezia
M. Attilio Viziano	Italia	M. Teobald Belec	Slovenia
M. Hans-Herbert Gather	Germania	M. Kruno Simon	Croazia
M. H. J. van Herwijnen	Olanda	M. Jaromir Strejcek	CR
M. M. Szykowski	Polonia	M.me Barbara Grzybowska-Kabanska	Polonia
<i>Presidente Onorario</i>		<i>Presidenti delle Associazioni nazionali</i>	
M. Guido Gerin		M. Jens Erik Udsen	Danimarca
<i>Segretario Generale</i>		M. Nicolas Dinghas-Chardalias	Grecia
M. Jean-Yves Quevy		M. Karika Rahkamo	Finlandia
<i>Segretario Generale aggiunto</i>		M. Philippe Pelletier	Francia
M. Stratos Paradias		M. Corrado Sforza Fogliani	Italia
<i>Tesoriere</i>		M. Luigi de Lutio di Castelguidone	(rappresentante)
M. Eberhard Koellreuter	Germania	M. Franc Izgorsek	Slovenia
<i>Membri del Comitato</i>		M. Dr. Heinrich Jandl	Austria
M. Dr. Friedrich Noszek	Austria	M. Ing. Jaromir Streicek	CR
M. Jens Erik Udsen	Danimarca	(Vice-Presidente)	
M. Teradas Soler	Spagna	M. Ramon Criado	Spagna
M. Ukko Laurila	Finlandia		
M. René Roux	Francia		
M. Gian Galeazzo Stendardi	Italia		

SFRATTI**Premiare chi si ribella, proprio non si può**

Sfratto - Esecuzione - Assistenza della forza pubblica - Quota di riserva degli alloggi - Ordinanza prefettizia che riserva gli alloggi a famiglie già sfrattate o a quelle su cui pende un provvedimento di rilascio non eseguito nemmeno con l'intervento della forza pubblica - Illegittimità.

È illegittima, per mancanza del presupposto della carenza di una disciplina legislativa e regolamentare che abbia specificamente considerato la situazione in oggetto, l'ordinanza con la quale il Prefetto di Roma aveva disposto che la quota di appartamenti sfitti che gli istituti di previdenza e le compagnie assicuratrici devono annualmente mettere a disposizione del senzatetto, dovesse essere interamente assegnata, per due anni, a particolari categorie di sfrattati. Inoltre, la priorità riconosciuta dall'ordinanza prefettizia in sede di assegnazione degli alloggi a coloro che si sono rifiutati di obbedire all'ordine di rilascio impartito dal giudice, si da provocare l'intervento della forza pubblica, non può avere, come effetto immediato, il generalizzarsi di tale situazione di ribellione e di minaccia per l'ordine pubblico, dal momento che al comportamento illegittimo viene riconosciuta valenza privilegiata agli effetti dell'assegnazione degli alloggi. In tal modo risultano premiati ed incentivati comportamenti antigiuridici idonei ad aggravare le tensioni sociali, che l'ordinanza dichiara invece di voler prevenire. (D.L. 30 dicembre 1988, n. 551; D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, art. 17).

Consiglio di stato - Sez. IV, 2 giugno 1994, n. 467.
Pres. Quartulli - Est. Ferrari - Prefetto di Roma e altri c.
Soc. Alleanza Assicurazioni ed altri.

TAR MILANO**Diniego di sanatoria comunale su immobili inseriti in un condominio**

È illegittimo il diniego di sanatoria di opere abusive da parte dell'amministrazione comunale giustificato con il solo motivo dell'assenza di un'autorizzazione da parte del condominio. La funzione dell'accertamento in conformità di cui all'art. 13 della legge 47 del 1985 è soltanto quella di sanare l'assenza del titolo abilitativo per le opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, sempre che l'opera sia conforme agli strumenti urbanistici sia al momento di realizzazione della stessa sia al momento di presentazione della domanda. A tal fine infatti è legittimato il responsabile dell'abuso al fine di evitare le conseguenze amministrative, tributarie e penali, ai sensi dell'articolo 22 della legge 47 del 1985.

Conseguentemente, la sanatoria opera soltanto sul piano dei rapporti tra il responsabile dell'abuso e l'amministrazione, senza incidere sui rapporti privatistici di vicinato inerenti la violazione di norme rilevanti tra le parti private sotto il profilo civilistico o concernenti il rispetto di eventuali obblighi contrattualmente assunti. È quindi stato ritenuto illegittimo il diniego motivato con esclusivo riferimento a questioni privatistiche tra condomini.

Tar Milano sez. 2, sent. n. 35 del 22 febbraio 1994

Retroattività delle sanzioni in materia edilizia

La retroattività della legge, esclusa per le leggi penali dall'art. 25 della Costituzione, ha carattere eccezionale negli altri campi del diritto, trattandosi di deroga al principio generale di cui all'art. 11 delle disposizioni del codice civile. In materia di sanzioni amministrative in particolare la retroattività deve essere espressamente prevista, come confermato altresì dalla legge 689 del 1981 sulle sanzioni amministrative. Ove per la realizzazione di un'opera edilizia senza concessione sia prevista dalla nuova normativa una pena di carattere innovativo rispetto al sistema sanzionatorio vigente in precedenza la sua applicabilità retroattiva agli abusi commessi anteriormente alla entrata in vigore della legge va esclusa.

Ulteriore argomento per escludere il carattere retroattivo di dette sanzioni è rappresentato dalla loro testuale riferibilità alle sole opere realizzate senza concessione, senza alcun riferimento alle opere realizzate senza licenza che costituisce il provvedimento abilitativo richiesto in precedenza. Va pertanto esclusa per le opere realizzate anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977 l'applicazione del nuovo regime sanzionatorio introdotto dal legislatore.

Tar Milano, sez. 2, sent. n. 46 del 22 febbraio 1994

Osservazioni dei privati agli strumenti urbanistici e rapporto con il ricorso giurisdizionale

La fase procedimentale caratterizzata dalla presentazione delle osservazioni da parte del privato ai piani regolatori generali e alle varianti e le relative determinazioni in merito da parte dell'amministrazione non ha effetti esterni e non è caratterizzata dall'emanazione di atti amministrativi idonei a ledere la posizione giuridica del privato. Le osservazioni dei cittadini agli strumenti urbanistici in itinere, infatti, non costituiscono rimedi giuridici, bensì sono espressione di attività di apporto collaborativo. Ogni doglianza innanzi al giudice, pertanto, va presentata avverso la deliberazione di approvazione della variante, non essendo gli altri atti autonomamente impugnabili stante il loro carattere endoprocedimentale.

Tar Milano, sez. 2, sent. n. 45 del 22 febbraio 1994

Tablelle climatiche, modifica per certi Comuni

Con decreto 6.8.94 sono state recate "Modificazioni ed integrazioni alla tabella relative alle zone climatiche di appartenenza dei comuni italiani allegata al D.P.R. 26.8.1993 n. 412, concernente il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici negli edifici". I comuni interessati (il cui elenco può essere consultato presso le Ape, cui è stato tempestivamente trasmesso dalla Confedilizia centrale) sono tutti di modesta importanza dal punto di vista dell'insediamento abitativo e appartengono pressoché interamente alle regioni centro meridionali e insulari.

Condomo edilizio

Al momento di licenziare alla stampa questo numero di Confedilizia notizie, le acque del condomo edilizio - di cui abbiamo già parlato sui nn. 7 e 8/94 - permangono agitate. Nei tempi di stampa e recapito, è previsto che le norme cambino ancora: ci asteniamo, dunque, dal riferirne, per evidenti ragioni di opportunità e praticità. La sede centrale terrà comunque di continuo informate sull'evolversi della situazione relativa le 139 Associazioni territoriali aderenti, che sono state dal canto loro interessate ad attivare servizi di consulenza per assistere i proprietari in ogni incombenza.

Gli amministratori "ufficiali" aiutano la finanza

Molti degli amministratori di condominio fanno lavoro nero e sono sconosciuti al fisco. Come li controllerete?

Il nuovo sistema di accertamento non coinvolge solo i soggetti già presenti negli elenchi dell'amministrazione finanziaria. L'obiettivo che vogliamo raggiungere è proprio arrivare agli abusivi, con l'aiuto delle categorie interessate.

Gli «ufficiali» faranno allora i nomi degli abusivi?

Aiuteranno l'amministrazione. Stiamo già ricevendo il contributo delle categorie proprio per studiare il modo per far emergere il sommerso. Non è vero che vogliamo controllare solo i soggetti ufficiali. Né che vogliamo concentrarci solo su alcune categorie. Faremo tutte le categorie.

(Ministro Tremonti, dichiarazioni a *Mondo Economico* n. 40/94)

Bari

Commissione sfratti, Confedilizia vince

Il Tar Puglia ha sospeso ("ai fini del riesame del provvedimento impugnato") il decreto del Prefetto di Bari di nomina della Commissione sfratti (art. 4 dl. 30.12.1988 n. 551, come convertito). Il provvedimento prefettizio era stato impugnato dalla Confedilizia centrale e dall'Associazione aderente del capoluogo pugliese, che avevano dedotto la mancata consultazione dell'associazione - in sede sia centrale che locale - più rappresentativa della proprietà edilizia. La difesa è stata sostenuta dall'avv. Luigi Paccione.

Prezzi degli immobili (aggiornati al 31 marzo 1994)

Capoluogo Provincia	Prezzi per appartamenti prestigiosi nuovi	Prezzi per appartamenti centrali usati	Prezzi per appartamenti in periferia usati	Variazione prezzi per il 1994	L'introduzione dei patti in deroga ha modificato il mercato	È aumentato il numero dei contraenti	I prezzi sono sempre alti
ALESSANDRIA	1500/2500	1000/2000	700/1200	AUMENTO	SI	SI	SI
ANCONA	3000/4200	2000/3000	1700/2300	DIMINUZ.	SI	SI	NO
BARI	3500/5000	2500/4500	1500/2500	- 4%	SI	SI	SI
BERGAMO	4000/5000	2200/2500	1500/2200	STAZION.	SI	SI	SI
BIELLA	2500/3000	2300/2700	1300/1700	STAZION.	SI	SI	NO
BOLOGNA	4000/6000	3000/4500	2500/3000	- 3%	SI	SI	NO
BOLZANO	4000/6000	3200/4800	2700/4500	DIMINUZ.	NO	NO	SI
BRESCIA	4000/4500	3700/4200	1900/3400	STAZION.	NO	SI	-
BRINDISI	1700/2200	1200/1800	1000/1500	DIMINUZ.	SI	SI	NO
CAGLIARI	3000/4000	2000/2500	1200/1600	AUMENTO	SI	SI	NO
CALTANISSETTA	1000/2200	1000/1200	1300/1500	AUMENTO	NO	NO	SI
CASERTA	2500/3500	2000/2300	1500/1900	STAZION.	NO	NO	SI
CATANIA	2200/2500	1800/2200	1200/1400	DIMINUZ.	NO	NO	SI
CESENA	3000/3500	2300/2600	2000/2200	STAZION.	SI	SI	SI
CHIETI	2000/2500	1500/2000	1000/1500	STAZION.	SI	SI	-
COMO	2800/5000	1500/5000	700/3000	STAZION.	NO	NO	NO
CREMONA	2700/3000	2400/2600	1800/2000	AUMENTO	SI	SI	NO
CUNEO	2600/3000	2300/2800	1600/1800	STAZION.	SI	SI	NO
FERRARA	2200/3200	1900/2700	1500/2400	-	SI	SI	SI
FIRENZE	4000/6000	3000/6000	2500/4500	STAZION.	SI	SI	NO
FOGGIA	3000/4000	2300/3000	2000/2200	STAZION.	SI	SI	SI
FORLÌ	2400/2700	2000/2350	1900/2100	STAZION.	SI	SI	SI
GENOVA	4000/7000	3000/5000	1800/3000	STAZION.	SI	SI	NO
GORIZIA	2000/2200	1700/1900	1500/1600	STAZION.	NO	NO	-
GROSSETO	3000/3500	2000/2900	1800/2000	STAZION.	NO	N.P.	SI
IMPERIA	2000/3500	1800/3000	1000/2300	DIMINUZ.	NO	NO	NO
LA SPEZIA	3000/3200	2200/2400	1500/1600	-	-	-	-
LATINA	2600/3000	2000/2600	1600/1850	STAZION.	NO	NO	SI
MASSA	2800/3200	2500/2800	1700/2000	AUMENTO	NO	NO	SI
MILANO	8000/11000	6000/9000	2500/3000	DIMINUZ.	SI	SI	-
MODENA	5000/7000	2000/3000	1500/2800	AUMENTO	SI	SI	SI
NAPOLI	5000/9000	3000/6000	1500/3000	STAZION.	SI	SI	SI
NOVARA	2000/3300	1600/2200	1200/1500	STAZION.	SI	SI	NO
ORISTANO	1800/2000	1600/1800	1200/1600	STAZION.	NO	NO	SI
PADOVA	4000/5000	3500/4500	1700/2500	STAZION.	NO	SI	NO
PALERMO	4000/5000	3500/4000	2000/2500	STAZION.	SI	SI	SI
PARMA	4000/7000	3500/6000	2500/2800	STAZION.	NO	SI	SI
PERUGIA	3000/4800	1800/3200	1000/1800	STAZION.	SI	SI	-
PESARO	3000/3500	2700/3000	1800/2500	STAZION.	NO	NO	N.P.
PIACENZA	3000/4000	1500/2500	1500/3500	STAZION.	SI	SI	SI
PISA	3200/3600	2800/3100	2300/2800	STAZION.	SI	SI	SI
PISTOIA	2200/2700	1500/2000	1500/2500	STAZION.	SI	SI	NO
PORDENONE	3000/3200	2500/2700	1000/1500	DIMINUZ.	SI	SI	SI
POTENZA	2000/4000	2000/3500	1500/2500	DIMINUZ.	NO	NO	SI
PRATO	3000/4500	2000/3000	2000/2700	STAZION.	SI	SI	NO
RAGUSA	2500/3500	1500/2000	1000/1500	STAZION.	NO	NO	SI
RAVENNA	2500/3500	3000/4000	1900/2500	STAZION.	SI	SI	SI
R. EMILIA	2800/5000	3000/5500	1800/3000	STAZION.	SI	SI	N.P.
RIMINI							
ROMA	4500/9000	3000/8000	2000/4000	DIMINUZ.	NO	-	NO
ROVIGO	NON PERVEN.						
SALERNO	6000/7000	3000/6000	2000/3000	- 20%	NO	NO	SI
SASSARI	2000/2800	1500/1800	1000/1300	STAZION.	SI	NO	SI
SAVONA	3000/4000	1800/3300	1500/2800	-	SI	SI	SI
SIENA	8000/12000	4000/6000	2300/3200	STAZION.	NO	SI	-
SIRACUSA	1500/1800	1200/1400	1000/1200	AUMENTO	NO	NO	SI
TARANTO	2000/3000	800/2000	1000/1500	STAZION.	NO	NO	SI
TORINO	NON PERVEN.						
TRENTO	3500/4000	3000/3500	2000/3000	STAZION.	SI	SI	NO
TREVISO	4500/6000	3000/4000	1600/2600	STAZION.	SI	NO	SI
UDINE	3500/4000	2500/3500	1500/1900	STAZION.	SI	SI	-
VARESE	2800/3500	2500/3000	1900/2400	STAZION.	NO	NO	-
VENEZIA							
VERONA	4500/5500	2500/4000	1500/2500	STAZION.	SI	SI	SI
VICENZA	2600/3000	3350/4500	1500/2100	STAZION.	SI	SI	SI

(da *l'Immobile*, maggio 1994)

PATTI IN DEROGA

Due anni di libertà (vigilata) dall'equo canone

Sono due anni che i patti in deroga dall'equo canone hanno fatto il loro ingresso nel nostro ordinamento giuridico. Non sono il massimo, e nessuno l'ha mai detto. Certo che è più facile constatarlo oggi, che sostenerlo ieri. Ieri (era solo il '92, ma sembra un'eternità, tanto i tempi sono cambiati) sembrò addirittura una rivoluzione, dopo 14 anni di "morta gora" di equo canone ed in quel clima politico. Del resto, non è stato solo alcuni mesi fa - nel dicembre '93, perdurando il consociativismo - che s'è addirittura tentato di introdurre la contrattazione collettiva dei canoni e la locazione "infinita"?

Due anni di patti in deroga hanno solo dimostrato come opererebbe il mercato, verso il quale bisogna pur decidersi ad aprire: innalzando le punte all'ingiù dell'equo canone, ed abbassando le punte all'insù dei canoni liberi. Una funzione riequilibratrice che riconoscono ai patti in deroga anche i sindacati inquilini (quelli seri, quelli che non danno i numeri del lotto, e non solo del lotto).

Nelle locazioni abitative, il successo dei patti in deroga è stato pieno, ed assoluto. Le resistenze ideologiche e professionali hanno invece potuto farsi maggiormente sentire nelle locazioni di uffici, negozi, botteghe artigiane. Ma ora, anche qua non si stipulano contratti di locazione se non in deroga. Anche qua, il mercato - e la libertà - hanno vinto.

Audizione alla Camera del ministro Radice

on. Oderizzi: equo canone sciagurato
on. Cecconi: chiarezza sugli sfratti

È proseguita alla Commissione ambiente della Camera l'audizione del ministro Radice, iniziata prima delle ferie estive (cfr. *Cn* n. 7/94).

Fra coloro che hanno difeso le ragioni della Proprietà edilizia, da segnalare gli interventi degli onn. Oderizzi (Forza Italia) e Cecconi (Alleanza nazionale).

L'on. Oderizzi ha evidenziato che "la situazione si è incancrenita a causa dell'introduzione della sciagurata e molto tristemente nota legge sull'equo canone", aggiungendo: "È a nostro parere importante che tutti gli interventi di politica abitativa siano ricondotti all'interno di un quadro di regolamenti urbanistici e, conseguentemente, di politiche fiscali che si esprima nel senso della liberalizzazione del mercato".

L'on. Cecconi, dal canto suo, ha chiesto "una normativa chiara" in materia di sfratti ("il diritto è essenzialmente chiarezza") evidenziando che "una buona politica dovrebbe considerare il raccordo fra gli sfratti e la liberalizzazione del mercato": "Personalmente - ha aggiunto - ritengo che introdurre i forti vincoli di una politica di prezzi amministrati significhi andare contro l'economia di mercato, nonché affossare l'edilizia abitativa, perlomeno quella privata".

Fisco e casa, italiani più penalizzati

È ormai un caso internazionale il carico fiscale che pesa sulla proprietà immobiliare in Italia. I problemi connessi all'onerosità fiscale sulla casa nel nostro paese sono infatti rimbalzati al vertice dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare ad Amsterdam, dove al presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, è stato chiesto di spiegare l'anomalia del caso italiano.

«Abbiamo illustrato la particolare gravità della situazione della fiscalità, che nel nostro paese incide pesantemente sul bene patrimoniale e che, ai limiti attuali, è espropriativa», ha detto Sforza Fogliani, ricordando che per questo la Confedilizia ha già fatto ricorso alla Corte dei diritti dell'uomo di Strasburgo. Proprio perché il caso italiano rappresenta un'anomalia internazionale, l'organizzazione della proprietà edilizia ha promosso a Pisa un convegno sulla «Nuova fiscalità immobiliare, idee e proposte a confronto», con l'intervento di diversi cattedratici e tecnici, ma anche di esponenti politici.

Sforza Fogliani ha sottolineato che «il peso del fisco sugli immobili attenua notevolmente anche lo sviluppo dell'attività edilizia e, di conseguenza, dell'occupazione e dei diversi comparti dell'indotto».

La legge 46/90 rende obbligatorio adeguare alla normativa gli impianti elettrici e

Più che una legge sembra un gra

La legge 46/90 ha aperto una serie interminabile di interrogativi, un po' come tutte le leggi, creando non poca confusione.

Ha poi un grosso vizio di fondo: contiene prescrizioni tecniche e pertanto è in contrasto con il Trattato di Roma sul libero scambio tra i paesi della Comunità Europea.

La legge. Il nodo principale riguarda l'adeguamento degli impianti preesistenti nelle attività non soggette a D.P.R. 547/55. Tutto comincia dall'articolo 7 della legge 46/90 che per comodità del lettore riportiamo integralmente:

«1. Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico italiano (CEI) nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.

2. In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali (salvavita) ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.

3. Tutti gli impianti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge devono essere adeguati, entro tre anni da tale data, a quanto previsto dal presente articolo».

Gli impianti preesistenti al 13/3/1990 devono essere quindi adeguati a quanto previsto dal comma 1 e dal comma 2 dello stesso art. 7.

Cominciamo dal comma 2, che prevede l'impianto di messa a terra e interruttori differenziali ad alta sensibilità o altri sistemi equivalenti.

Il regolamento. Sembrerebbe in contrasto con l'art. 5, comma 8, del D.P.R. 447/91 (regolamento di attuazione della legge 46/90), che afferma: «Si considerano comunque adeguati gli impianti elettrici preesistenti che presentino i seguenti requisiti: sezionamento e protezioni contro le sovracorrenti, posti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA». Il **contrasto** deriverebbe dal fatto che la legge richiede l'impianto di terra e l'interruttore differenziale ad alta sensibilità, mentre il regolamento di attuazione si accontenta dell'interruttore differenziale da 30 mA. In altri termini, la legge chiede due cose. Il regolamento (e in questi termini è anche un chiarimento ufficiale fornito alla Confedilizia dal Ministero - cfr. *Cn* gennaio '94)

ne chiede una sola e dunque c'è contrasto tra legge e regolamento. Il regolamento non può andare contro la legge e in caso di contrasto prevale la legge. Ciò significa che occorrerebbe sempre e ovunque l'impianto di terra. **Quale salvavita?** È bene però osservare che la legge 46/90 non definisce l'interruttore ad alta sensibilità, né c'è traccia di tale dizione nelle norme nazionali o internazionali, anche se comunemente per interruttore differenziale ad alta sensibilità si intende proprio un interruttore con $I_{dn} \leq 30$ mA. Secondo il regolamento di attuazione, art. 5 comma 6, ai fini dell'applicazione della legge 46/90, per interruttore ad alta sensibilità si intendono quelli aventi differenziale nominale non superiore a 1A e fin qui il regolamento non è in contrasto con la legge. Anzi ha reso applicabile la legge. Diversamente sarebbe stato proibito, per legge, il coordinamento tra impianto di terra e interruttori differenziali con $I_{dn} \geq 30$ mA in tutti gli impianti elettrici degli edifici civili, industriali e del terziario. Alla luce di quanto sopra, la legge 46/90 chiede che l'impianto sia dotato di impianto di terra e di interruttore differenziale con soglia fino ad 1A, mentre il regolamento di attuazione ammette in sostituzione un interruttore differenziale da 30 mA. Non solo, ma richiede anche sezionamento e protezione (contro le sovracorrenti) posti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti. Siamo proprio sicuri che sia un contrasto insanabile tra legge e regolamento? La risposta giuridica non può prescindere dall'interpretazione tecnica del testo e tra l'altro il regolamento è stato approvato dal Consiglio di Stato (TNE 9/91), cui spetta il compito di vigilare che il regolamento non sia in contrasto con la legge. Non si può inoltre interpretare la legge in modo troppo rigido.

Alta tensione. Perché non pretendere ad esempio l'interruttore differenziale anche sull'alta tensione? La legge lo richiede, non essendo limitata alla bassa tensione. I giuristi tornano però all'attacco armati del comma 1 dell'art. 7, che richiama la regola dell'arte. Questa non ammette l'interruttore differenziale da 30 mA senza impianto di terra e dunque siamo punto daccapo. In verità il comma 1 dell'art. 7 indica soltanto l'obbligo per le imprese installatrici di eseguire gli impianti a regola d'arte. **A regola d'arte** finora si è detto: le imprese devono eseguire gli impianti a regola d'arte, dunque gli impianti devono essere a regola d'arte e in base al comma 3 dell'art. 7, anche gli impianti preesistenti devono essere trasformati a regola d'arte. Ma siamo proprio sicuri che questa interpretazione non sia troppo estensiva? L'interpretazione potreb-

0 rende obbligatorio adeguare alla normativa gli impianti elettrici entro il 30/6/95

una legge sembra un gran caos

be essere un'altra e cioè che nell'applicare agli elettrici preesistenti quanto previsto dal comma 2, l'impresa deve eseguire tali lavori a regola d'arte. **Quali lavori?** Tutto ciò considerato, i lavori di adeguamento consistono in: impianto di terra, più interruttore differenziale fino a 1A (secondo la legge), oppure - sezionamento e protezioni contro le sovracorrenti, posti all'origine dell'impianto, protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale nominale non superiore A 30 mA (secondo il regolamento). Dal punto di vista giuridico, non sembrano però ammissibili due livelli di sicurezza diversi per i vecchi e per i nuovi impianti, in particolare l'impianto di terra solo nei nuovi impianti e non negli impianti preesistenti. Secondo i magistrati è d'obbligo applicare agli impianti vecchi la regola dell'arte esplicitamente indicata dal normatore per gli impianti nuovi. Nessun tecnico però, in buona fede, può sottoscrivere che un vecchio impianto è conforme alle norme CEI vigenti se non dopo averlo completamente rifatto. Non solo, ma successivamente deve intervenire, senza ritardo alcuno, per sostituire i componenti dell'impianto stesso ogni qualvolta esce una nuova norma di prodotto (interruttori, trasformatori, fusibili, cavi, quadri, ecc.), ammesso e non concesso, che ci sia qualcuno disposto a pagare. Applicare le nuove norme agli impianti preesistenti corrisponde al principio giuridico di garantire uguale sicurezza per tutti i cittadini, ma è un ideale che bisogna tradurre in indicazioni pratiche e fattibili. Diversamente si arriva all'assurdo e il diritto non può prescindere dalla realtà. Anche il CEI si è espresso sull'argomento in modo concorde con il regolamento di attuazione della legge 46/90, ritenendo accettabile nei vecchi edifici residenziali il livello di sicurezza offerto dall'applicazione di un interruttore differenziale avente corrente differenziale con $I_{dn} \leq 30$ mA, anche in assenza dell'impianto di terra. L'interruttore differenziale con $I_{dn} \leq 30$ mA fornisce una protezione contro i contatti diretti supplementare alle altre misure di protezione passive, comunque necessarie. Da non dimenticare che negli edifici civili i contatti diretti costituiscono un rischio maggiore dei contatti indiretti: il numero di infortuni da contatti diretti è infatti pari al doppio numero di infortuni da contatto indiretto (TNE 7-8/1988).

Responsabilità. Il cittadino che al 30 giugno '95 avrà un impianto elettrico con i requisiti indicati nel regolamento di attuazione della legge 46/90 è al riparo dalle sanzioni previste dalla legge stessa. Il problema più grosso riguarda però la famosa responsabilità,

civile e penale, in caso di infortunio per mancanza dell'impianto di terra. Non si tratta di una novità: la responsabilità esisteva già prima della legge 46/90. Il fatto nuovo è invece tecnico: una volta attuato quanto prescritto al comma 8, punto 5 del regolamento di attuazione della legge 46/90, diminuisce in modo determinante la probabilità di infortunio e ancor più la probabilità di essere coinvolti in eventuali responsabilità. Non è detto che ci sia nesso di causa tra infortunio e assenza dell'impianto di terra. In caso di infortunio e di guasto dell'interruttore, bisognerebbe dimostrare che non sarebbe accaduto se fosse stato presente l'impianto di terra. Tecnicamente è molto difficile riuscire a dimostrarlo. Per dare maggiore certezza giuridica occorre cambiare la legge 46/90. Da sottolineare, infine, come sia velleitario pretendere che tutti gli impianti siano rifatti a regola d'arte entro tre o trent'anni. Anche la sola posa del conduttore di protezione, comporta spesso il totale rifacimento dell'impianto e la sostituzione di apparecchi senza morsetto di terra. La sicurezza non può prescindere dall'economia. **Sicurezza economica in casa** L'installazione di un interruttore differenziale da 30 mA nei locali di abitazione comporta un costo ragionevole, molto basso rispetto ai benefici. Altrettanto non si può dire, con riferimento agli impianti preesistenti, per la posa dei conduttori di protezione, da portare su tutte le prese e i centri volta, per i collegamenti equipotenziali supplementari da effettuare nei locali da bagno, ecc. Tutto ciò premesso, ognuno deve prendere una decisione per quanto di sua competenza. Sembra tuttavia opportuno informare l'assemblea condominiale, tramite l'amministratore, che i dispersori e le colonne montanti di terra costituiscono un indispensabile servizio condominiale. Prima o poi ogni condominio ne avrà bisogno per i lavori di ristrutturazione, trasformazione, ampliamento del proprio impianto elettrico. Un bisogno che in questi casi diventa impellente, essendo fuori discussione la necessità della messa a terra nelle modifiche sostanziali degli impianti elettrici esistenti. I dispersori autonomi del singolo condominio sono contrari alla sicurezza e sarebbero comunque interconnessi tramite i collegamenti equipotenziali alle tubazioni dell'edificio; meglio evitare lavori singoli e ripetitivi, senz'altro più gravosi e costosi. Dopodiché ogni condominio potrà decidere, preso atto di quanto suddetto, se modificare subito il proprio impianto elettrico hard oppure attendere la prima occasione di lavori edili all'interno dell'alloggio per predisporre il conduttore di protezione su tutte le prese ed i centri volta.

Convegno sul condono



Sala gremita, a Piacenza, per il convegno sul condono edilizio organizzato dalla locale Ape - Confedilizia in accordo con il Collegio geometri. Nella foto, i relatori avv. Luigi Piscitelli (a sinistra) e avv. Edgardo Barbetta (a destra) col Presidente del Collegio geom. Natale Baldini (al centro).

REVUE de L'HABITAT

Il "mestiere" di proprietario

Che il signor Mitterand si rassicuri. Non si può più, almeno nel mercato immobiliare, arricchirsi dormendo. Ciò che era soltanto un'attività ridiventa un mestiere.

Diventare proprietario non è una sinecura. Chi vuole investire, se non conosce questo mestiere, ha interesse a prendere un consigliere, perché è il proprietario, vale a dire colui che è titolare del bene, sia utilizzandolo personalmente, sia dandolo in locazione, che alla fine assume a rigore il rischio dell'investimento. È lui che guadagnerà o che perderà. Se non si sente abbastanza competente per acquistare o per amministrare, deve prima di tutto saper scegliere coloro che potranno guidarlo nelle sue scelte: banchiere, architetto, imprenditore, agente immobiliare, amministratore di beni, notaio, avvocato, procuratore legale, ufficiale giudiziario, ecc. Tutti questi tecnici devono essere seri e competenti. Non mancano coloro che possiedono queste virtù.

È da questa capacità a scegliere i propri consiglieri che dipenderà il successo o il fiasco.

Ma se, dopo essersi consultato, il potenziale proprietario non si sente abbastanza sicuro di lui, sarebbe meglio che si astenesse, soprattutto se l'investimento deve impegnarlo troppo pesantemente e per troppo tempo. Ogni rischio deve essere calcolato.

Nessuno è obbligato a diventare proprietario immobiliare e non bisognerebbe credere che la fortuna sia necessariamente ad attenderlo al termine dello sforzo che conduce a diventarlo.

I francesi amano il mercato immobiliare ed hanno ragione. Ma temiamo che li si spinga troppo velocemente ad accedervi.

Molti si impegnano al di là dei loro mezzi ed il superindebitamento li rovina. Non pensiamo che sia questo il miglior servizio che si possa rendere loro.

Nello stato della nostra economia, non siamo vicini, in questo campo, a rivedere le plusvalenze abbondanti ed automatiche che abbiamo conosciuto. Una ripresa del mercato non cambierebbe fondamentalmente le cose.

Si può certamente ancora fare soldi nel mercato immobiliare ma la ricreazione è finita. Basta saperlo.

Pierre Morel

Il vero illecito? L'invadenza del legislatore

Intervista di
Antonio

Per quanto al processo di...
...la realtà tributaria non...
...il dubbio che il «condo-
...ad illo» sulla ha a che...
...fare con le imposte, le ta-
...le, le esenzioni, sconti, ali-
...ta, ecc. Questo sistema...
...zione però va verificata, al-
...mento in parte, sulla base



...dell'ultima ver-
...sione del siste-
...no di cui, ora...
...curiosamente,
...si introduce, al...
...di cui si sta...
...stano. Par-
...a n t e q u e
...della situazione...
...stano: qual è...
...reddito del loca-
...tario se è ad-
...bitare il tipo di...
...reddito (avanz...
...pendenza o altri) del...
...tario se stesso. La cosa...
...è preoccupante. Se il po-
...di abitazione, che sono già...
...vere metri da un edificio, in...
...semplicità, anche...
...all'infinito dovrebbe por-
...tarsi anche alla possibi-
...lità di abitazione a...
...ganci dell'edificio si trova-
...rebbe in natura il difficil-
...tà, pratica e concettuale.
...Dato questo, una via per...
...spartire la base del de-
...della legge indica il non...
...cedere al locatario, come al...
...vedo ad essere chi scrive,
...a qualche situazione...
...considerazione. Non mi ri-
...faccio al merito del pro-
...della riforma né trovo...
...che la scelta le sue op-
...zioni. Penso piuttosto...
...e quello che dovrebbe po-
...tuto essere i commenti di...
...alcuni mesi gli studi tribu-
...tari, con venuti gli studi or-
...dini e l'indagine in materia...
...sufficientemente abbun-
...dante, sulla base delle...
...Faccò, giurista bolognese...
...e, se non è potuto leg-
...gere il libro, non lo ha...
...nessuno di loro, almeno...
...va. Milano, comunque, non...
...ha come unico merito...
...potrebbe essere indicato in...
...legge (e credo in nessun...
...altro legge). Ma è facile...
...immaginare che i giuristi...
...d'alta sfera, abituati a un...
...ben maggiore competenza,

...avrebbero dovuto i dibattiti...
...di fronte ad un testo di così...
...difficile lettura. E allora, al...
...solito punto, troppa nor-
...ma, troppa complessità,
...troppa regola e regola, tro-
...ppa di tutto e troppa po-
...tibilità di fatto.
...Questo che, nel caso del...
...condo, ostenta il privile-
...gio di come oggi di non...
...si, si racconta. La regola-
...zione in materia, eccetto il...
...quello che è. Ma qui, dove...
...aggiungere, va sottoline-
...to non soltanto l'aspetto...
...della riforma, ma anche...
...quello della co-
...erenza. Vi so-

...no alcuni edifici che occu-
...pano in qualunque par-
...te civile del mondo una re-
...nessione alla vita nazionale...
...della da una invadente ab-
...itudine del potere pubblico...
...ad occuparsi delle impo-
...ste private dei cittadini i...
...quali, col loro titolo con-
...venuto, sono stati abituati a...
...dover chiedere penalizza-
...zioni e punizioni anche...
...per le più insignificanti in-
...dennate alle loro proprietà...
...che non sono più neppure...
...capaci di indignarsi. In vece...
...no, al contrario, si ignorano...
...i processi, senza utilizzare...
...qualche consiglio. E'...
...natura che dovrà essere...
...nella speranza, prima e...
...poi, che una riforma pub-
...blica compari che propo-
...sari e da coloro che sempli-
...ce e diversità di cui si tut-
...ti i cittadini, senza però...
...volenza che ogni imprev-
...to della mano pubblica che...
...essa sia giustificata e...
...giustificata governante...
...dell'interesse della collettività...
...in caso contrario è un...
...supplente, e nella speranza...
...che alla fine questo tipo...
...organi competenti. In...
...terno di loro funzione...
...pubblica ha incoraggiato a...
...suggerire, ma pure anche...
...l'incoraggiamento da il Parla-
...mento e il consiglio di parte...
...spare che questo paese...
...dovrà essere regolato e un...
...potrebbe più essere.

ASSOEDILIZIA

Norme più sicure sul metano

La costituzione di un comitato nazionale per la prevenzione dei rischi e per la tutela degli utenti e l'assistenza delle vittime del metano. È la proposta lanciata da Assoedilizia, l'associazione milanese della proprietà edilizia (Confedilizia), che ha organizzato una conferenza stampa per illustrare le proprie proposte sulla sicurezza. Il presidente Lineo Colombo Clerici ha ricordato che già in precedenza Assoedilizia aveva sollevato il problema dei rischi collegati all'uso del metano e l'ultimo incidente ha dimostrato l'urgenza di muoversi. Cosa fare dunque per cautelarsi? Gli esperti intervenuti all'incontro hanno puntato soprattutto sulla necessità di controlli più accurati anche nel momento dell'installazione e su una migliore manutenzione. Il sottosegretario alla protezione civile, Ombretta Fumagalli Carulli, si è detta sostanzialmente d'accordo con gli obiettivi dell'azione di Assoedilizia: oltre alla sensibilizzazione degli utenti, l'obbligatorietà di congegni salvavita che blocchino la fuoriuscita di gas. E, a livello legislativo, l'aumento dei poteri degli enti erogatori per ispezioni e controlli.

CANONI D'AFFITTO

Gli IACP chiedono aumenti

Un milione di famiglie pagano affitti rapportati al reddito: in media 91 mila lire/mese, pari al 40% del corrispondente equo canone. A parità di reddito e di alloggio l'affitto è diverso secondo le regioni; e l'alloggio ha imposte diverse se è dell'IACP, dello stato, del comune. Sono dati dell'Aniecap, che rivendica una riforma del settore basata su: riforma organica degli IACP; uniformità di criteri per gli affitti e le imposte degli alloggi pubblici; ragionevole aumento dei canoni in base alle caratteristiche degli alloggi e alle capacità di spesa delle famiglie; vendite mirate di parti del patrimonio pubblico, per migliorarne la gestione; defiscalizzazione dei ricavi destinati al reinvestimento. Gli IACP hanno ricavi sociali, ma pagano imposte come imprese commerciali. L'Ici ha fatto esplodere le contraddizioni e la conseguenza assurda di norme fiscali irragionevoli e non ponderate è addirittura la tassazione dei contributi ex Gescal destinati alle costruzioni e al recupero. Le regioni, molto attente a rivendicare i loro legittimi poteri per l'edilizia residenziale pubblica sono, su questo aspetto, stranamente assenti. Nessuna regione, a eccezione del Friuli Venezia Giulia, ha adeguato gli affitti dal 1° gennaio '94, malgrado un obbligo di legge.

Visite catastali

L'art. 31 del R.D.L. 13.4.1939 n. 652 prevede che "Per le operazioni di formazione e di conservazione del nuovo catasto edilizio urbano i funzionari degli uffici tecnici erariali, ed i componenti le commissioni censuarie, espressamente delegati e muniti di speciale tessera di riconoscimento, hanno diritto di accedere alle proprietà private dietro preavviso scritto di almeno sette giorni". È previsto dalla stessa norma che «Chiunque fa opposizione è punito con la sanzione amministrativa da lire 20.000 a lire 200.000 a meno che il fatto costituisca reato più grave». La materia dell'anzidetto preavviso è regolata dal D.P.R. 1.12.49 n. 1142, il cui art. 55 stabilisce: «L'avviso prescritto dall'art. 31 della legge per l'accesso alle proprietà private deve essere dato mediante spedizione postale raccomandata o mediante consegna, a mezzo del messo comunale, al possessore nella propria residenza o ad uno della sua famiglia o a persona addetta al suo servizio.

Qualora la residenza del possessore non risulti dalla dichiarazione presentata ai sensi dell'articolo 56, e non sia possibile accertarla mediante attestazione anagrafica, l'avviso deve essere affisso all'albo comunale e alla porta dello stabile. Nel caso di ditta costituita da più possessori, l'avviso dato ad uno solo di essi è valido anche nei confronti degli altri».

Denuncia portieri

L'iscrizione nel Registro portieri del Comune deve essere ottenuta dal portiere, e deve essere rinnovata ogni anno (in difetto, arresto - per il portiere - da 1 a 3 mesi e ammenda da 200 mila lire a 1 milione). Lo stabilisce l'art. 62 del T.U.L.P.S. che, nella sua ultima parte, prevede però che i proprietari e gli amministratori degli stabili interessati che assumano e tengano in servizio un portiere non iscritto nel registro sono puniti con l'ammenda da 400mila lire a 1 milione 200mila lire.

Fabbricati a disposizione (e rurali non utilizzati)

La maggiorazione per i fabbricati tenuti a disposizione (cfr. Cn n. 7/94) può essere evitata nell'applicazione -secondo il ministero delle Finanze (circ. n. 73/E - 27 maggio '94) - con un'autocertificazione che attesti l'assenza di allacciamenti alle reti dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Analogamente pare ci si possa comportare ad evitare che per i fabbricati rurali inutilizzati trasferiti al catasto civile si debbano corrispondere le imposte anche se solo sul reddito figurativo.

Novità in libreria

Corrado Sforza Fogliani e Roberto Baglioni, "Il Codice delle locazioni coi patti in deroga", commentato con la giurisprudenza e illustrato con proutuari, tabelle, formulario, casa Editrice La Tribuna, Piacenza 1994, ottava edizione, pag. 1120, L. 35.000.

La passione e l'accuratezza che guida l'Avv. Sforza Fogliani ed il Dott. Baglioni nella loro opera giuridica - in specie nel settore locatizio - sono con evidenza trasfuse in questa ottava edizione del "Codice delle locazioni", integralmente rifatta nella forma e nel contenuto, quasi a simboleggiare quella "rivoluzione copernicana" - per dirla con le parole di C.S.F. - rappresentata dall'avvento dell'istituto dei patti in deroga.

L'opera contiene i relativi contratti tipo (sia con riferimento all'uso abitativo che all'uso diverso) nella versione ufficiale; l'elenco delle sedi locali di organizzazioni di proprietari e conduttori; un ampio commento alla disciplina dei patti in deroga; nonché tutta la normativa annotata e commentata con la giurisprudenza relativa - tra l'altro - alla legge sull'equo canone, alla comunicazione all'autorità di P.S., alla legittimazione vincolistica, al riscaldamento, alla sicurezza degli impianti e - persino - ai tributi.

Stefano Maglia

Corrado Sforza Fogliani e Stefano Maglia, "Il Codice del Condominio negli edifici", Casa Editrice La Tribuna, Piacenza 1994, terza edizione, pp. 928, L. 30.000.

Tre edizioni in poco più di due anni: un successo che meritatamente premia non solo la nobile fatica dei due Autori, noti studiosi della materia, ma anche le iniziative della Casa editrice piacentina, sempre vigile e sollecita nel far fronte alle esigenze pratico-applicative della nostra legislazione, specie quella recente.

Non è possibile non dar notizia dei miglioramenti e delle aggiunte presenti in questa terza edizione. Basti dire che l'aggiornamento giurisprudenziale, normativo e bibliografico è curato al giugno 1994; che una nuova voce è dedicata alla disciplina dell'Appalto; che la consultazione del volume è ulteriormente agevolata dall'inserimento dei sommari all'inizio dei commentari di giurisprudenza alle singole voci; che non mancano le più importanti novità normative, come il regolamento sulla disciplina degli ascensori (d.P.R. n. 268/94); la nuova legge su pulizia e disinfezione (L. n. 82/94); le nuove tasse sui rifiuti e sui passi carrabili (D.L. vo n. 503/97) e - last but not least - il regolamento sugli impianti termici (d.P.R. n. 286/94), in versione integrale.

Alfonso Alibrandi

L'amministratore non può essere delegato a modificare le spese condominiali

Nella vita in condominio la giurisprudenza a volte dice bianco a volte dice nero: ne succedono di tutti i colori.

Significative sono le recenti sentenze della Corte di cassazione sezione II del 17 maggio 1994 n. 4814 e del 18 maggio 1994 n. 4831 le quali rispettivamente si pongono in contrasto con orientamenti giurisprudenziali che si ritenevano ormai acquisiti, se non consolidati.

Dal punto di vista pratico-operativo è la sentenza 18 maggio 1994 n. 4831 quella di maggior rilievo in quanto finisce col mettere in crisi una prassi alquanto diffusa di "disinvolta" amministrazione condominiale. Non sempre è facile contemperare le esigenze di elasticità della amministrazione condominiale e conforme al principio della sovranità della assemblea, con la tutela dei diritti soggettivi dei condomini di minoranza.

La linea di demarcazione tra queste due diverse situazioni giuridiche ovviamente è nella legge positiva.

Nella gestione condominiale le spese più importanti ricorrono stagionalmente o periodicamente a certe scadenze (contributi utenze, premi assicurativi, fornitura del gasolio). Si tratta di oneri correnti che si basano specialmente sulle spese sostenute e riscosse nell'anno precedente. Queste spese non determinate con esattezza (giacché anche le spese correnti ogni anno subiscono modifiche) sono pur sempre determinabili con una certa approssimazione.

Per tali spese la prassi condominiale, sia pure variamente articolata, è nel senso che all'inizio di ogni anno l'amministrazione si fa pagare in via preventiva dai condomini i contributi relativi all'ordinaria gestione sulla base del consuntivo dell'anno precedente. Non sempre però molti amministratori

provvedono a sottoporre all'assemblea preventivi di spesa dettagliati in relazione alle singole voci di spesa.

Altre volte gli amministratori sulla base di una apposita delibera assembleare vengono autorizzati a richiedere ai condomini somme eccedenti quelle previste nel bilancio preventivo per ipotizzabili aumenti dei costi di ordinaria gestione condominiale.

Questa prassi ancora più flessibile trovava conferma nella sentenza 18 agosto 1986 n. 5068 della Corte di cassazione la quale aveva stabilito tre principi:

- vi sono esborsi indeclinabili, connessi con la vita stessa del condominio o con i servizi comuni essenziali, che vanno fronteggiati come oneri correnti indipendentemente da qualsiasi autorizzazione assembleare, in quanto decorrono automaticamente a scadenze fisse;
- sullo stesso piano amministrativo-contabile si pongono le spese di manutenzione ordinaria alle quali l'amministrazione provvede nell'ambito dei suoi poteri e non come esecutore del deliberato assembleare;
- la preventiva deliberazione dell'assemblea non si pone in termini di necessità, essenziale invece è l'approvazione della spesa in sede di consuntivo.

Tutti e tre i principi sono stati smentiti dalla sentenza 18 maggio 1994 n. 4831 della Corte di cassazione.

In particolare la prassi dell'assemblea di affidare una delega in bianco all'amministratore per adeguare le spese ordinarie già previste nel bilancio alle necessità di spesa, è stata ora ritenuta illegittima in violazione dell'articolo 1135, primo comma, n. 2, del codice civile.

A fronte di tale disposizione e dello stesso comma primo n. 5 dell'articolo 1135, che vieta all'amministratore

di ordinare lavori di manutenzione straordinaria salvo i casi di urgenza, la Corte di cassazione con la sentenza n. 4831 ha stabilito il principio che è illegittima la delibera assembleare che dovesse lasciare libero l'amministratore di aumentare i contributi normali previsti nel preventivo, a seguito di aumenti dei costi di gestione, dovendo egli far fronte alle nuove spese con l'utilizzo di un apposito fondo speciale, ove esistente, o provvedere a convocare l'assemblea per adeguare il preventivo ai mutati costi. Tuttavia la sentenza della Suprema corte appare opinabile in quanto non considera che l'articolo 1135, primo comma, n. 2, del codice civile, è norma (a quanto sembra) meramente organizzativa suscettibile di deroga dall'assemblea con norme regolamentari volte ad assicurare le regole per la migliore gestione del condominio. Sotto tale profilo non si vede perché l'assemblea debba fare fronte alle spese non preventivate per aumenti dei costi con un apposito fondo senza potere l'assemblea stessa abilitare l'amministratore a determinare ad esempio una quota massima di spesa aggiunta rispetto a quella preventivata.

Non si vede infine di quale lesione ai propri diritti soggettivi possa, in linea di massima, lamentarsi il condomino dissenziente se l'assemblea in sede di consuntivo annuale approva "ex post" nella sua sovranità le maggiori spese correnti non approvate preventivamente.

È da sottolineare che i problemi interpretativi derivano da una legislazione lacunosa e ormai superata, riferita a un'epoca in cui i costi di gestione condominiale sia ordinaria che straordinaria assumevano (nel 1942) ben più moderata entità, rispetto a oggi.

Con la sentenza 17 maggio 1994 n. 4814 la Corte di cassazione ha affrontato il delicato problema della manifestazione di volontà dei patti derogativi ai criteri legali di ripartizione delle spese fissati dall'articolo 1123 del codice civile, in virtù della previsione contenuta nel primo comma dello stesso articolo «salvo diversa convenzione».

In linea di principio va ribadito, come è ovvio, che una delibera assembleare, che modifichi a maggioranza (e non con accordo unanime) i criteri di riparto delle spese condominiali già previsti in un apposito regolamento condominiale, è inefficace nei confronti del condomino di minoranza per nullità radicale sempre deducibile (senza termine di prescrizione o decadenza) e cioè senza l'osservanza del termine

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Associazioni proprietà edilizia - Confedilizia

Servizi per i soci

- Consulenza legale
- Consulenza tecnica
- Consulenza notarile
- Consulenza fiscale
- Conteggi equo canone e aggiornamenti ISTAT
- Servizi particolari per amministratori condominiali
- Assistenza atti di compravendita e contratti di locazione, in deroga e non
- Consulenza estimi catastali
- Consulenza bancaria-finanziaria-investimenti
- Consulenza sicurezza impianti elettrici - gas - acqua
- Consulenza agevolazioni immobili di interesse storico artistico
- Certificazione bilanci condominiali
- Consulenza assicurativa
- Trascrizione regolamenti e verbali condominiali e nomine amministratori
- Consulenza urbanistico-amministrativa
- Patronato disbrigo pratiche assistenziali (pensioni)
- Registro amministratori stabili
- Giunta conciliazione controversie condominiali

L'amministratore...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

di trenta giorni, di cui all'articolo 1137, terzo comma, del codice civile.

La sentenza in questione (come è ovvio dato per scontato tale principio) ha esaminato la ulteriore questione della configurabilità di una manifestazione implicita, «con comportamenti di attuazione» taciti, del condomino di minoranza che non manifesta il suo dissenso rispetto alle delibere di maggioranza che modificano i precedenti criteri di spesa approvati all'unanimità.

La Corte di cassazione con la sentenza in parola ha dato risposta positiva alla questione e ha stabilito il principio che la ripartizione approvata più volte in assemblea, non impugnata e applicata in concreto secondo criteri diversi da quelli contemplati nel regolamento contrattuale e nella tabella millesimale allegata, costituisce una manifestazione di volontà, che si concreta in una modificazione oggettiva, socialmente riconoscibile e rilevante, del sistema di suddivisione delle spese; trattasi di una manifestazione contrattuale che attua un nuovo regolamento di interessi, riconoscibile dagli stessi condomini (e dai terzi), idoneo a modificare il preesistente regolamento di interessi.

Va sottolineato che la sentenza in questione sembra orientata su posizioni ben diverse rispetto alla precedente pronuncia 3 luglio 1993 n. 7297 della Corte di cassazione che ha stabilito i seguenti opposti principi:

- non è comunque in grado di esprimere una volontà tacita di adesione contrattuale l'osservanza della deliberazione assembleare da parte dei dissenzienti, siano essi originari o successivi nel tempo, oltretutto dei consenzienti;
- la forza del principio maggioritario, che dà prevalenza alla somma delle volontà esprimenti la maggioranza di legge (e cioè la volontà collettiva), non può dare vita alla "metamorfosi" dell'atto collettivo in una volontà contrattuale di un "accordo in progressione".

Vale a dire - secondo la sentenza n. 7297 del 1993 della Corte di cassazione - l'atto collettivo maggioritario - non è idoneo a esprimere per sua natura un comportamento tacito del condomino dissenziente in quanto questi è istituzionalmente tenuto a subire la volontà collettiva, salva la possibilità di impugnare l'atto collettivo se e in quanto nullo: la mancata impugnazione dell'atto collettivo non potrebbe (secondo la sentenza n. 7297 del 1993) assurgere a comportamento di acquiescenza alla delibera assembleare, stante il principio che l'atto nullo può essere sempre impugnato dal soggetto interessato.

Gabriele De Paola

Caratteristiche delle abitazioni di lusso

(D.M. 2 agosto 1969)

Sono considerate abitazioni di lusso:

1 - Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a «ville», «parco privato» ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come «di lusso».

2 - Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

3 - Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati.

4 - Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

5 - Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

6 - Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina).

7 - Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

8 - Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

Tabella delle caratteristiche

Caratteristiche	Specificazione
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze, balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c) Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di sette piani sopraelevati.
d) Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
e) Montacarichi o ascensori di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f) Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti di scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
i) Infissi interni	Come alle lettere a), b), c), della caratteristica h) anche se tiburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.
l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore a 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;

N.B. Il computo delle caratteristiche agli effetti delle agevolazioni fiscali va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento).

GIURISPRUDENZA CASA

L'avviso non è indispensabile

L'art. 1136 del Codice civile dice solo che tutti i condomini devono risultare "invitati" all'assemblea condominiale. Non dice altro, e a questa fondamentale disposizione si è rifatta la Cassazione, che ha emesso in punto un'importante sentenza (n. 2450/94), tuttora inedita

"Poiché l'art. 1136 c.c. - hanno detto i supremi giudici - non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini per l'avviso di convocazione, per la regolarità delle relative assemblee si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata quando risulta provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano, in qualunque modo, avuto notizia della convocazione".

Al limite - insomma - basta il "passaparola". Purché, però, lo "strumento" abbia in tutta certezza funzionato.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CONSIGLIO DI STATO

Tassa rifiuti, non è un'imposta

La tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani è una tassa e non un'imposta
(Cons. St., sez. V, 9 luglio 1994, n. 744)

Il Consiglio di Stato riforma la sentenza con cui Tar Lomb., sez. I, 14 gennaio 1991, n. 1 ha annullato una delibera della giunta del comune di Monza che aumentava (nella misura del 30%) le tariffe per il pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, in seguito all'entrata in vigore degli art. 8 e 9 d.l. 2 marzo 1989, n. 66 (convertito in l. 24 aprile 1989, n. 144), che modifica l'art. 268 comma 1 t.u. fin. loc. Il tribunale regionale aveva ritenuto che il legislatore, riferendo la tassa suddetta allo smaltimento non solo dei rifiuti interni (ossia prodotti all'interno dei fabbricati) ma anche dei rifiuti di qualunque natura e provenienza, giacenti sulle strade e aree a uso pubblico e soggette a uso pubblico, avesse per questa seconda parte istituito una vera e propria imposta, e che quindi il comune non avrebbe potuto porre a base del nuovo tributo le tariffe e le categorie come determinate in base ai criteri valevoli per l'originaria tassa, ma avrebbe dovuto stabilire in via generale i diversi parametri in base ai quali valutare la capacità contributiva dei soggetti passivi. Il Consiglio di Stato nega invece che il legislatore abbia istituito alcuna nuova imposta: la suddetta disciplina ha inteso unicamente conglobare nel pagamento di una tassa due distinti servizi, tra loro complementari, attribuendo nel contempo ai comuni il potere di modificare le tariffe e di coprire con i proventi i costi di gestione del servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, senza più tenere distinti i rifiuti prodotti all'interno dei fabbricati da quelli giacenti sulle strade e sulle aree pubbliche o soggette a uso pubblico. E poiché il legislatore ha previsto che la tassa deve essere considerata unitariamente, tenendo conto dei complessivi costi, ben poteva il comune di Monza disporre la loro copertura facendoli ricadere su coloro che producono i rifiuti interni.

da: Gazzetta Giuffrè ItaliaOggi

Donazione di beni culturali vincolati

Con istanza rivolta a questo Ministero e, per conoscenza, al Ministero per i beni culturali e ambientali, l'Associazione (...) ha chiesto di conoscere se l'atto di donazione (nella particolare fattispecie, da parte di un socio ai propri figli) di beni culturali sottoposti a vincolo ex lege 1.6.1939, n. 1089 - pervenuti al donante per successione ereditaria - effettuato prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione, comporti, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 2.8.1982, n. 512, come recepito dall'art. 13, comma 4, del Decreto legislativo 31.10.1990 n. 346, la decadenza dal beneficio dell'esclusione dall'attivo ereditario, applicato ai suddetti beni.

Il menzionato comma 4 dell'art. 13 del Decreto legislativo 31.10.1990, n. 346 prevede infatti che "L'alienazione, in tutto o in parte, dei beni di cui al comma 1 (ossia i beni culturali indicati agli articoli 1, 2 e 5 della legge 1.6.1939, n. 1089 e all'art. 36 del D.P.R. 30.9.1963, n. 1409, i quali sono esclusi dall'attivo ereditario se sono stati sottoposti al vincolo ivi previsto anteriormente alla data di apertura della successione e sono stati assolti gli obblighi di conservazione e protezione) prima che sia decorso un quinquennio dall'apertura della successione, determina l'inclusione dei beni nell'attivo ereditario".

In tal caso, a norma del comma 1 dell'art. 53, che fa da rinvio al cennato comma 4 dell'art. 13, si applica, altresì, nei confronti dell'erede o del legatario al quale sono stati devoluti i beni, la pena pecuniaria da due a cinque volte l'imposta liquidata in dipendenza dell'inclusione dei beni nell'attivo ereditario.

Ciò premesso, la Scrivente, in considerazione della rilevanza di carattere generale della questione e ravvisando alcuni dubbi sul piano interpretativo circa l'esatta portata del termine "alienazione", alla luce anche della "ratio" del disposto normativo in esame nonché dei peculiari presupposti del caso in oggetto (donazione dal padre ai figli), ha ritenuto opportuno acquisire al riguardo il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, che si è pronunciata con la consultazione n. 100595 (es. n. 6467/92-154) del 21.10.1992.

Al riguardo, si osserva quanto segue.

Il concetto giuridico di alienazione, tenuto conto della radice etimologica del termine ("alienati" deriva, com'è noto, dal verbo "alienare" che esprime l'idea di separare) è quello di un trasferimento di un diritto da un titolare all'altro, attuato o dal titolare stesso, oppure, indipendentemente dalla volontà del titolare, per una ragione obiettiva.

In tal senso, contrariamente a quanto rilevato dall'Associazione istante, nel concetto di alienazione

vanno inclusi non solo i trasferimenti a titolo oneroso, bensì anche i trasferimenti a titolo gratuito per atto tra i vivi, ossia le donazioni.

Tenuto conto comunque che, al di là del significato sistematico del termine in assoluto, occorre individuare il significato specifico che lo stesso acquista in concreto in ciascun testo legislativo, in relazione al dettato normativo, ai fini che questo si propone e agli interessi che tutela, l'Avvocatura Generale ha osservato che la formula testuale potrebbe essere interpretata, nella specie, in senso restrittivo, solo se, da un'analisi del nesso teleologico tra scopo del beneficio fiscale e fattispecie decadenziale, risultasse implicitamente una rilevanza delle sole alienazioni a titolo oneroso.

L'Organo Legale ha espresso peraltro il parere che tale ipotesi sia da escludere, dovendosi ritenere che l'alienazione sia valutata sfavorevolmente in quanto vanifica l'onere - anch'esso presidiato da altra causa decadenziale - di osservare gli obblighi di conservazione e protezione del bene culturale posti a carico dell'erede o del legatario.

In altri termini, l'alienazione, anche se disposta per atto di donazione, pregiudicherebbe lo scopo del beneficio.

Pertanto, alla luce del parere manifestato dall'Avvocatura Generale dello Stato, al quesito deve darsi risposta negativa, nel senso che nel caso di alienazione, mediante atto di

donazione, dei beni culturali "vincolati" pervenuti al donante per successione, si determina la perdita del beneficio dell'esclusione dall'attivo ereditario e l'applicazione delle relative sanzioni, in base al combinato disposto dell'art. 13, comma 4 e dell'art. 53, comma 1 del Decreto legislativo 31.10.90 n. 346.

È appena il caso di rilevare che l'art. 4 della legge 512 del 1982 (come recepito dall'art. 25, comma 2, del Decreto legislativo 31.10.1990, n. 346) prevede, ai commi tredicesimo e quattordicesimo, le medesime cause di decadenza - tra cui l'alienazione dei beni prima del decorso del quinquennio dall'apertura della successione - anche ai fini del beneficio della riduzione d'imposta al 50%, applicabile ai beni di interesse culturale non sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1089/1939 anteriormente all'apertura della successione.

Pertanto, l'alienazione infraquinquennale, mediante atto di donazione, dei beni suddetti, pervenuti al donante per successione, determina, in base al combinato disposto dell'art. 25, comma 2, dell'art. 13 comma 4, ivi richiamato e dell'art. 53, comma 1, del Decreto legislativo n. 346 del 1990, la perdita del beneficio della riduzione d'imposta e l'applicazione della pena pecuniaria prevista al menzionato comma 1 dell'art. 53.

(Ministero delle Finanze - Dipartimento delle entrate - Circolare 16 marzo 1994 n. 7/E)

Garantire al proprietario il rientro in possesso del bene locato

Al momento *coesistono almeno quattro differenti regimi delle locazioni* che determinano altrettante condizioni di rapporto economico: l'equo canone, ancora in vigore per buona parte del patrimonio; il canone sociale, regolato da leggi regionali, per il patrimonio residenziale pubblico; i patti in deroga, di recente introduzione; la libera contrattazione non regolamentata. E ancora, all'interno dei rapporti stipulati in deroga, si distinguono *sacche di inquilinato "tutelato"*, che trovano riferimento nell'investitore istituzionale per sua natura più disponibile a contenere e a modulare gli incrementi dei canoni, e fasce di inquilinato più vulnerabile in quanto direttamente esposto ai rischi di una contrattazione con il privato.

Dal quadro tracciato ne consegue la *necessità di definire nuove regole per il mercato locativo*, sia per il patrimonio privato che per quello pubblico, che permettano di superare i livelli di incoerenza rilevabili tra i molti gradini dell'attuale regolamentazione.

La liberalizzazione dei canoni, come i fatti vanno dimostrando, anche ammesso di volerla rappresentare come un necessario tributo alla rendita, non appare condizione sufficiente per rilanciare il sistema delle convenienze private. D'altronde, già in passato, aggirare i tetti economici imposti dalla legge sull'equo canone è risultato un obiettivo relativamente agevole da conseguire.

Il nodo più intricato da sciogliere rimane semmai quello delle garanzie del rientro in possesso del bene alla scadenza temporale prevista dalle parti.

In assenza di tale certezza la maggiore remuneratività dell'investimento, da sola, non può infatti costituire di per sé un presupposto bastevole per accrescere significativamente l'offerta in locazione e per incentivare la circolarità sul parco immobiliare, mentre proprio la fluidificazione del circuito del comparto in affitto costituisce una finalità da perseguire in chiave strategica.

(Censis, Rapporto 14.7.'94)

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Tar Milano, sez. I, sent. n. 743 del 26 luglio 1994

Presupposti per l'esercizio del potere di requisizione di alloggi privati

Il potere di requisizione, previsto in numerose leggi speciali, trova origine nell'art. 7, legge n. 2248/1865, che attribuisce all'autorità amministrativa la facoltà di disporre «senza indugio» della proprietà privata per fronteggiare situazioni di «grave necessità pubblica». L'art. 2 del Tulpas riconosce al prefetto il più generale potere di adottare, nel caso di urgenza o per grave necessità pubblica, le misure necessarie a garantire la tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica. Si tratta in entrambi i casi di un potere eccezionale il cui esercizio è giustificato dalla necessità di salvaguardare interessi generali e di intervenire con urgenza tale da non consentire il ricorso ai rimedi ordinari predisposti dall'ordinamento. La giurisprudenza ha individuato in proposito i presupposti che legittimano l'esercizio del potere di requisizione nella sussistenza di una situazione eccezionale da fronteggiare con emergenza. Quanto al requisito dell'imprevedibilità, che pure parte della giurisprudenza considera essenziale, esso non è invero richiesto dalle disposizioni in esame; lo stesso può comunque risolversi nel presupposto dell'impossibilità di provvedere nell'immediatezza con i mezzi ordinari rinvenibili nell'ordinamento. Nell'ipotesi in cui la situazione di grave necessità che ha imposto l'intervento, contingibile e urgente, risiedesse unicamente nella valutazione della presenza di cause idonee a compromettere l'ordine pubblico connesse alla «conclamata indisponibilità» degli occupanti al rilascio volontario dell'area in mancanza di una sede alternativa e alle «prevedibili reazioni» degli occupanti stessi in caso di sgombero attuato coattivamente, dette ragioni non potrebbero giustificare il sacrificio della proprietà privata, non potendosi ritenere assunto per finalità di interesse pubblico un provvedimento che finisce per avallare un atteggiamento di conclamata illegalità. Il potere di requisizione si configura indubbiamente quale rimedio straordinario che l'ordinamento eccezionalmente ammette per fronteggiare situazioni di grave necessità pubblica, per le quali non sia possibile il ricorso a mezzi ordinari previsti dall'ordinamento. Detta natura impone quindi di limitare la possibilità di far ricorso a tale istituto alle sole ipotesi di urgente e indilazionabile necessità dell'intervento straordinario, il quale deve apparire, nella concreta situazione, l'unico rimedio adeguato alla cura dell'interesse pubblico da perseguire. L'esercizio del potere straordinario non può inoltre confliggere con i principi generali dell'ordinamento, la conformità ai quali costituisce requisito necessario alla legittimità del provvedimento (cfr. Cort. cost. 20/6/1956, n. 8; id. 23/5/61 n. 26). A tale riguardo è noto che, per principio generale rinvenibile nell'art. 97 della Costituzione, l'attività amministrativa deve sempre essere ispirata a imparzialità e a legalità. Da tale obbligo, come dai limiti propri del potere eccezionale di requisizione, discende che la p.a. non può proporsi di fronteggiare una paventata situazione di pericolo per l'incolumità pubblica, originata da azioni che possono configurarsi come criminose, comprimendo diritti di terzi aventi rilevanza costituzionale, qual è quello di proprietà privata.

La sicurezza degli ascensori: chi paga le spese

Il criterio della ripartizione della spesa in base agli utenti dell'impianto di ascensore è applicabile soltanto se ed in quanto il regolamento condominiale non preveda una diversa e specifica proprietà dell'impianto degli ascensori.

Alcuni regolamenti condominiali attribuiscono la proprietà dei locali dell'ascensore e del macchinario dell'ascensore a tutti i condomini indistintamente. Può sussistere tale comproprietà appunto perché, ai sensi dell'art. 1123 C.C., I comma, la normativa di legge sulle spese è derogabile: se il regolamento prevede una diversa proprietà (indipendentemente dal prevedere una diversa ripartizione delle spese di gestione) va diversamente divisa la spesa prevista dal D.M. 9.12.1987 n. 587 che impone la sistemazione dell'impianto di ascensore al fine di renderlo più sicuro: in questa ipotesi (comproprietà dell'impianto prevista dal regolamento) tali oneri sono a carico di tutti i proprietari.

Ciò applicando il principio che queste spese non sono spese di esercizio, né prescrizioni tecniche che riguardano la conservazione ed il funzionamento dell'impianto, ma sono norme che riguardano una prevenzione per future responsabilità civili in caso di infortuni e vanno addebitate a tutti i comproprietari dell'impianto che un domani potrebbero essere chiamati come responsabili civili per un infortunio determinato per il mancato rispetto delle norme di salvaguardia.

Avv. Luigi De Luca (da "La Proprietà Edilizia Ligure" marzo-aprile '93)

Interessi al 5 per cento

Col disegno di legge n. 1366 - attualmente all'esame del Parlamenton., nell'ambito della Finanziaria - il Governo ha proposto di fissare per il 1995 - in deroga al primo comma dell'articolo 1284 del Codice civile - il saggio degli interessi legali nella misura del 5 per cento in ragione di anno. La stessa proposta prevede altresì che il Ministro del tesoro, entro il 31 dicembre dell'anno solare antecedente l'anno di riferimento, determina il saggio degli interessi legali, tenuto conto del tasso programmato di inflazione (in assenza di determinazione, è previsto che continui ad applicarsi il saggio degli interessi legali vigente).

La disposizione - di cui daremo tempestiva notizia dell'entrata in vigore, se ratificata dal Parlamento - riguarderebbe, per quanto attiene ai contratti di locazione, i depositi cauzionali e il recupero spese (art. 23 equo canone).

Quegli immobili che non rendono nulla

Bocciati. La Commissione Bicamerale ha dato un voto negativo alla gestione degli enti previdenziali autonomi. Sotto accusa soprattutto gli investimenti in immobili: il rendimento "è insoddisfacente rispetto ai valori di mercato, tanto da far dubitare della loro utilità, al di là del loro valore come riserva tecnica". Il rendimento della case, inoltre, è molto diverso da fondo a fondo ed è a volte bassissimo, anche dell'1-3 per cento rispetto ai valori di acquisto (e quindi negativo rispetto ai valori di mercato). Sulla correttezza della politica degli acquisti e dei canoni di affitto - ricorda la Commissione - si nutrono molti dubbi, come dimostra "la recente attenzione della magistratura, con interventi che hanno allarmato l'opinione pubblica".

La stessa Commissione riconosce però che buona parte del basso rendimento degli immobili è da imputare all'esistenza di eccessivi vincoli di legge sulla loro destinazione, sui canoni, eccetera.

Più in generale, la Commissione nota un'eccessiva difformità negli indirizzi amministrativi (ogni ente ha un suo statuto che detta regole sulla destinazione delle risorse): "possono riscontrarsi investimenti quasi esclusivi in valori mobiliari così come l'elevata concentrazione delle risorse disponibili in proprietà immobiliari". Scarse e incomplete, infine, secondo l'organo bicamerale, le informazioni rese agli organi di controllo sul patrimonio.

Proprietà e legge

In un paese come gli Stati Uniti, dove il diritto di proprietà si trova al di sopra della Legge e dove la forza pubblica non ha altra missione che di far rispettare questo diritto naturale, ciascuno può in tutta tranquillità consacrare alla produzione il proprio capitale e le proprie braccia. Egli non deve temere che i suoi piani e i suoi progetti siano rovesciati da un momento all'altro a causa della potenza legislativa.

Ma quando, al contrario, ponendo a principio che non il lavoro ma la Legge sarebbe a fondamento della Proprietà, si permette a tutti i costruttori di utopie di imporre le loro idee, in modo generalizzato e tramite l'autorità dei decreti, chi non vede che si orienta contro il progresso industriale tutta la prudenza e la previdenza che la natura ha messo nel cuore dell'uomo?

da: "Contro lo statalismo",
Bastiat - De Molinari,
Ed. Liberlibri

Fisco casa, intollerabile

Data una casa del valore di 300 milioni con un reddito netto annuo di 10 milioni, appartenente ad un contribuente che ha un reddito complessivo imponibile intorno ai 30 milioni (un reddito alla portata di tutti gli italiani, se si escludono le categorie più indigenti, come commercianti, artigiani e professionisti) ed una aliquota marginale Irpef del 34 per cento (destinata a diventare nei prossimi anni, con le previste addizionali applicabili dai Comuni, il 35/36 per cento), il fortunato proprietario, oltre ai 25-35 milioni dovuti al fisco all'atto dell'acquisto, deve pagare annualmente, a seconda della aliquota Ici deliberata dal Comune (fra il 4 e il 7 per mille del valore dell'immobile) somme che vanno dal 1.200.000 a 2.100.000 per Ici, e 3.400.000 (che presto diventeranno, per quanto ora detto, 3.600.000) per Irpef. In totale una somma complessiva fra i 4.600.000 e i 5.700.000.

E pensare che, quando una casa arriva sul mercato, il fisco ha già prelevato, come dire, alla fonte (nell'arco del processo costruttivo), a vario titolo, qualcosa come il 25-30 per cento del prezzo di vendita!

Orazio Dini
Il Nuovo Corriere dei Costruttori

Le agevolazioni fiscali in vigore solo fino al 30 aprile '95 Per tutti questi lavori risparmiate sull'Iva

I benefici sono riservati agli immobili residenziali

Recupero edilizio e agevolazioni fiscali: una tavola imbandita. Oltre a prorogare i termini della sanatoria dell'abusivismo, il decreto-legge 55/94 ha ridotto al 4 per cento l'aliquota prevista per gli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia* e per le *opere interne*. Per ottenere lo sconto, tuttavia, occorrono queste tre condizioni:

1) l'emissione della fattura deve avvenire nell'arco di tempo compreso tra il 29 luglio '94, data di entrata in vigore del decreto, e il 30 aprile '95. 2) L'Iva al 4 per cento scatta solamente quando i lavori abbiano a oggetto degli immobili residenziali. 3) Sulla fattura deve essere riportato esclusivamente il costo della manodopera: per la fornitura di materie prime, semilavorati e beni finiti continuano ad applicarsi, infatti, le aliquote ordinarie.

Le nuove agevolazioni, dunque, incidono soprattutto sulle opere che vengono eseguite con maggior frequenza nell'ambito degli stabili in condominio o delle singole abitazioni. La descrizione della *manutenzione ordinaria e straordinaria e della ristrutturazione edilizia* è offerta dall'articolo 31 della legge 457/78, mentre i confini delle opere interne sono tracciati dall'articolo 26 della legge 47/85.

Ecco alcuni esempi dei lavori di più comune applicazione.

Pavimenti, intonaci e infissi interni. Il rifacimento, il rinnovo e la sostituzione di questi elementi, eseguita tanto con materiali e colori diversi dagli originali quanto con quelli preesistenti, rientra nell'ambito della *manutenzione ordinaria* (Iva al 4 per cento).

Copertura dei tetti, infissi e rivestimenti esterni. Se i lavori comportano il ripristino dei materiali e delle coloriture preesistenti, l'intervento viene qualificato come *manutenzione ordinaria* (Iva al 4 per cento). L'utilizzazione di materiali e tinteggiature totalmente nuove ha l'effetto di cambiare i connotati della categoria d'intervento, che diventa di *manutenzione straordinaria*, senza tuttavia scalfire la portata delle agevolazioni (Iva al 4 per cento). L'intervento eseguito allo scopo di restituire al fabbricato l'aspetto esteriore scomparso, facendo ricorso soprattutto alle tinteggiature e ai materiali di copertura originali, presenta invece le caratteristiche del *restauro e risanamento conservativo* e, di conseguenza, è escluso dalle agevolazioni fiscali (Iva al 9 per cento).

Impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione. Nel caso più semplice, i lavori ven-

gono effettuati per integrare o mettere in efficienza gli impianti esistenti: a) il rifacimento dell'impianto elettrico con traccia, ripresa degli intonaci e ritinteggiatura: *manutenzione ordinaria*, Iva al 4 per cento; b) rifacimento dell'impianto idraulico con smantellamento della pavimentazione, tracce sui muri e sui rivestimenti, ripresa degli intonaci e ritinteggiatura: *manutenzione ordinaria*, Iva al 4 per cento; c) adeguamento alle norme di sicurezza del locale caldaia con lavori edili, elettrici, impiantistici, eccetera: *manutenzione ordinaria*, Iva al 4 per cento; d) trasformazione dell'alimentazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, da gasolio a metano: *manutenzione ordinaria*, Iva al 4 per cento; e) installazione di pannelli solari e pompe di calore, se destinata a produrre aria e acqua calda: *manutenzione ordinaria*, Iva al 4 per cento; f) installazione di un cancello automatico, a chiusura di un vano o di una recinzione preesistente: *manutenzione ordinaria*, Iva al 4 per cento.

Nell'orbita delle *opere interne* - soggette all'Iva agevolata del 4 per cento - gravitano alcuni interventi di *manutenzione straordinaria* come la demolizione, la ricostruzione e lo spostamento di tramezzi senza aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari, l'apertura o la chiusura di vani porta, il consolidamento di strutture verticali, il rifacimento di solai e la creazione di nuovi volumi tecnici. In particolare:

sostituzione di ascensori, anche attraverso l'esecuzione di opere murarie, senza variare tuttavia l'ubicazione degli impianti all'interno dell'edificio e la loro connessione con le unità immobiliari (Iva al 4 per cento); installazione di nuove centrali termiche (sia centralizzate che unifamiliari), che non comportino modifiche ai prospetti esterni e alla sagoma del fabbricato (Iva al 4 per cento); trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianto autonomo (Iva al 4 per cento).

I lavori per l'installazione di nuovi volumi tecnici che sconfinano dai limiti previsti dall'articolo 26 per le opere interne viaggiano lo stesso sui binari della *manutenzione straordinaria* e, di conseguenza, godono anch'essi delle agevolazioni fiscali. Ad esempio la creazione di nuove scale e ascensori, all'interno come all'esterno del fabbricato: Iva al 4 per cento; l'installazione di centrali termiche esterne (sia centralizzate che unifamiliari), intercapedini, canne fumarie, recinzioni, eccetera: Iva al 4 per cento; impianti, lavori, opere e installazioni relative a energie rinnovabili e alla conservazione e al risparmio dell'energia: Iva al 4 per cento; trasformazione della fornitura idrica (da cassoni ad acqua diretta), con demolizione delle strutture preesistenti, creazione di un piccolo locale, eccetera: Iva al 4 per cento.

Jacopo Astarita

Servizio Condo Confedilizia Corriere Sera



Così il *Corriere della Sera* ha annunciato il servizio istituito dal prestigioso quotidiano milanese, in collaborazione con la nostra organizzazione, per rispondere a quesiti (di carattere generale) in materia di condono edilizio.

Quando una nazione è oppressa da tasse, niente è più difficile (ed io direi pure impossibile) che ripartirle in maniera equa.

FRÉDÉRIC BASTIAT

Revisione degli estimi catastali

Modello di scheda predisposto dall'Ute di Milano in collaborazione con il Collegio Geometri

SCHEDA DI RILASCIO INTORNO PRESSO DEI GEOMETRI			
DEI COMPARTI DI GIARDINI, CANTINE, LOCALI DI CANTIERI, LOCALI DI CANTIERI, LOCALI DI CANTIERI, LOCALI DI CANTIERI			
<p>CLASSE</p> <p>DESCRIZIONE</p> <p>VALORE CATASTALE</p> <p>VALORE FISCALIZZATO</p>	<p>DATA DI COSTRUZIONE</p> <p>VALORE CATASTALE</p> <p>VALORE FISCALIZZATO</p>	<p>VALORE CATASTALE</p> <p>VALORE FISCALIZZATO</p>	<p>VALORE CATASTALE</p> <p>VALORE FISCALIZZATO</p>
<p>NOTE</p> <p>DESCRIZIONE</p> <p>VALORE CATASTALE</p> <p>VALORE FISCALIZZATO</p>			

ANTITRUST

Interventi in materia condominiale

Nell'anno trascorso l'Autorità è intervenuta nel settore delle libere professioni con riferimento alle condizioni di esercizio dell'attività di amministratore di condominio, sia con un intervento di segnalazione ai sensi dell'art. 22 della legge che avviando un'istruttoria ai sensi dell'art. 14.

È stato inoltre effettuato un intervento di segnalazione ai sensi dell'art. 21 riguardo alla normativa che regola l'attività di consulenza relativa alla circolazione di mezzi di trasporto.

Segnalazione ai sensi dell'art. 22 sull'attività di amministratore di condominio

Nell'ottobre 1993 l'Autorità ha segnalato ai Presidenti del Senato della Repubblica e della Camera dei Deputati, al Presidente del Consiglio dei Ministri e al Ministro di Grazia e Giustizia, ai sensi dell'art. 22 della legge n. 287/90, i profili di contrasto con i principi della concorrenza contenuti in un disegno di legge relativo all'istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio (Atto Camera n. 1256).

In particolare, l'Autorità ha affermato che occorre scindere le problematiche relative alla costituzione dell'albo, che non necessariamente vincolano la libertà di iniziativa economica, dal divieto di esercizio della professione per i soggetti non iscritti. Infatti, l'iscrizione a un albo può in alcuni casi risultare funzionale a garantire gli utenti circa la qualità di una determinata prestazione professionale. Ciò peraltro è compatibile con il mantenimento di una libertà di scelta, per i consumatori, tra i professionisti iscritti all'albo e quelli non iscritti. Solo ove vi sia uno specifico e pregnante interesse pubblico da tutelare e, quindi, limitatamente alle professioni caratterizzate da prestazioni suscettibili di arrecare svantaggi di tale rilevanza per i consumatori da non potere consentire un regime di libero mercato, l'iscrizione all'albo dovrebbe essere obbligatoria ai fini dell'esercizio della professione.

L'Autorità ha inoltre rilevato che la proposta legislativa di istituzione dell'albo degli amministratori di condominio introduceva ingiustificate restrizioni all'esercizio dell'attività, consistenti in limitazioni territoriali dell'attività del soggetto nel solo ambito del territorio della Corte d'Appello presso il quale egli è iscritto (art. 3), nell'obbligo di residenza nel territorio del Comune presso il collegio distrettuale ove egli esercita la propria attività (art. 2), nel divieto a esercitare la professione di amministratore per i soggetti iscritti in albi professionali diversi da quello degli amministratori (art. 4), nella fissazione dei compensi degli amministratori per decreto del Ministro di Grazia e Giustizia su proposta del Consiglio nazionale del Collegio (art. 12).

Tariffe degli amministratori di condominio

Nel marzo 1994 l'Autorità ha deliberato l'avvio di un'istruttoria, tuttora in corso, nei confronti di alcune associazioni di amministratori di condominio (Federazione Italiana Amministratori Beni Stabili-FIABS, Associazione Italiana Amministratori di Condomini e di Immobili-AIACI, Associazione Nazionale Amministratori Immobili-ANAI), al fine di accertare l'eventuale natura restrittiva di un tariffario da queste predisposto congiuntamente per determinare i compensi delle relative prestazioni professionali. Conformemente alla giurisprudenza comunitaria secondo la quale, ai fini dell'applicazione della normativa posta a tutela della concorrenza, la nozione di impresa abbraccia qualsiasi entità che esercita un'attività economica, a prescindere dal suo status giuridico e dalle sue modalità di finanziamento, la prestazione con carattere professionale del servizio di amministrazione di immobili e di stabili in condominio è stata considerata dall'Autorità un'attività economica di impresa. Pertanto, ai fini dell'applicazione della legge n. 287/90, la FIABS, l'AIACI, e l'ANAI sono state considerate associazione di imprese.

(da: Autorità garante della concorrenza e del mercato, *Relazione annuale sull'attività svolta*, 30.4.94, Presidenza del Consiglio dei ministri. Dipartimento per l'informazione e l'editoria).

La locazione non è remunerativa

Il costo di un immobile è elevato e non consente di ottenere una remuneratività accettabile dal reddito d'affitto seppure liberamente contratto, ma gravato da una pressione fiscale che rasenta il 50%; non c'è possibilità di elevare il livello degli affitti senza perdere una parte consistente di domanda (che andrebbe ad intasare l'intervento pubblico). Solo una riduzione delle diverse imposizioni fiscali potrebbe ridare slancio ad un investimento indirizzato all'affitto, che pure coinvolge una quota crescente delle famiglie di nuova formazione.

(Censis, *Rapporto 14/7/94*)

Ecco che cos'è la multiproprietà

La multiproprietà è una forma di organizzazione economica adatta per la gestione di seconde case o case di villeggiatura.

Il costo d'acquisto di un appartamento viene suddiviso tra più acquirenti, ciascuno dei quali ne usufruirà per un certo periodo di tempo (di solito un mese).

È evidente che per località turistiche il valore dell'appartamento varierà in rapporto al periodo di alta o bassa stagione (ad esempio un appartamento in montagna, dove si pratica lo sci o l'alpinismo varrà molto di più nei mesi da dicembre a marzo e da luglio a settembre).

La multiproprietà può assumere strutture e forme assai diverse. L'immobile può essere intestato ad una società di capitale, di cui gli utenti siano soci.

Nella forma più comune e diffusa di multiproprietà un gruppo di utenti è comproprietario di un singolo appartamento ed un accordo fra di loro stabilisce il periodo in cui ciascuno potrà utilizzare il bene. L'appartamento normalmente fa parte di un complesso con strutture che sono di proprietà comune ai comproprietari di tutti gli appartamenti. Un imprenditore, che sovente si identifica con colui che ha costruito il complesso e poi lo ha venduto a piccole quote, provvede a gestire i servizi comuni di ristorazione, trasporto, pulizia, nonché alla complessa amministrazione del condominio.

Il singolo titolare deve denunciare la sua quota di comproprietà catastale inserendo nella dichiarazione dei redditi la porzione di rendita catastale rivalutata di sua spettanza; questa rendita dovrà essere maggiorata di un terzo, trattandosi di casa di abitazione utilizzata come "seconda casa".

La comproprietà viene trasmessa come qualsiasi quota di proprietà per compravendita, per donazione, per successione ed il trasferimento è soggetto alle medesime imposte, cui è soggetto qualsiasi altro trasferimento.

Abbiamo interpellato Oliviero Olivieri sulla ipotesi di regolamentazione comunitaria europea del settore.

Il termine multiproprietà, pur esprimendo un'idea generale valida in tutto il mondo, non individua un concetto univoco, anzi, tra il termine anglosassone di timeshare, quello francese di multipropriété, quello italiano di multiproprietà (per citarne solo alcuni), esistono differenze sostanziali legate ai diversi ordinamenti giuridici (diritto civile - "common law"), alle specifiche legislazioni nazionali (Francia - Portogallo - Grecia - ecc.) ed alle diverse

tradizioni commerciali dei vari paesi.

Il timeshare identifica un diritto obbligatorio (basato sul contratto di "membership" e sulla normativa dei "trusts"); la multiproprietà identifica un diritto societario (société civile d'attribution - legge 86/18). In Portogallo esiste poi il "direito de habitaçao periodica" una specie di diritto reale facilmente negoziabile, ecc.

La differenza tra quelle che si possono chiamare "le vie nazionali alla multiproprietà" sono tali e così profonde che per definire una disciplina comunitaria della materia è innanzitutto essenziale conoscere con precisione la situazione di mercato ed il sistema giuridico di ogni Stato membro.

In Italia, Paese di tradizione giuridica romana, la multiproprietà si configura come un diritto reale perpetuo di comproprietà immobiliare (le formule di multiproprietà societarie, ecc. sono state abbandonate da tempo).

È la cosiddetta "multiproprietà immobiliare" presente non solo in Italia, ma anche in altri Paesi (Spagna, ecc.) di diritto civile.

Da questa impostazione giuridica discende il fatto che la multiproprietà è in Italia, a tutti gli effetti, una "formula immobiliare". Un piccolo settore parte integrante del più vasto mercato immobiliare.

Coloro che in Italia vendono un immobile in multiproprietà lo fanno con le regole e le consuetudini commerciali proprie del mercato immobiliare "tradizionale".

Altrettanto, un acquirente di multiproprietà ha, in Italia, gli stessi diritti e lo stesso grado di protezione di colui che (spendendo cifre molto superiori), acquista un appartamento in proprietà "tradizionale".

Quello italiano è un mercato prevalentemente nazionale (oltre il 95% dei clienti acquista in Italia). Il fatturato complessivo 1992 (quote vendute) è di circa L. 160 miliardi annui oltre ad un indotto di altri 200 miliardi all'anno circa. Il settore dà lavoro a oltre 3.000 addetti.

Le imprese che operano nel settore sono quasi tutte di livello nazionale o emanazione di grandi gruppi finanziari (Fininvest, Valtur, Fondiaria, ecc.).

Una loro specifica caratteristica è che svolgono direttamente sia l'attività di promotore immobiliare dell'iniziativa, sia la commercializzazione, sia la gestione dei complessi.

Il sistema di vendita è basato principalmente sulla credibilità dell'impresa proponente.

Tutto questo fa sì che, in Italia, i problemi del settore multiproprietà rispetto ai consumatori non si discostino da quanto accade nel più vasto mercato immobiliare "tradizionale".

... che cos'è la multiproprietà

Grazie alla "multiproprietà immobiliare" ed al marketing che ne consegue, in Italia non si sono avute vicende di frodi in danno dei consumatori paragonabili a quanto accaduto, col sistema del timeshare, in Spagna e nel Regno Unito e che hanno determinato l'intervento della Cee.

Il mercato italiano della multi-

proprietà, alle tabelle statistiche, alla situazione negli Stati membri, risulta evidente che la Commissione ha sin qui lavorato su dati di base inesatti che descrivono in modo distorto sia la realtà della multiproprietà nell'ambito comunitario che, in particolare, quella italiana.

Introdurre in Italia una disciplina a tutela dei consumatori per la sola multiproprietà senza regolamentare contestualmente l'intero mercato immobiliare, avrebbe poco senso e, inoltre, comporterebbe un'ingiusta penalizzazione di questo settore rispetto alla vendita "tradizionale".

In Italia il settore della multiproprietà è nato, si è sviluppato e vive in quanto la formula è competitiva rispetto ad un acquisto in proprietà "tradizionale".

Qualora vengano introdotte norme a tutela dei consumatori, estremamente rigide ed onerose come quelle previste nell'ipotesi di direttiva, per il solo settore della multiproprietà, senza che le stesse norme siano previste anche per la vendita immobiliare "tradizionale", la competitività della formula sarebbe completamente azzerata.

Giorgio Moro Visconti

Edilizia

La facoltà di impugnare una concessione edilizia non può essere circoscritta a favore dei soli proprietari di immobili confinanti

(Cons. St., sez. V, 13 luglio 1994, n. 748)

La sentenza, nell'interpretare l'art. 31 comma 9 l. 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo sostituito dall'art. 10 l. 6 agosto 1967, n. 765, ribadisce che tale norma, pur non introducendo nell'ordinamento una nuova azione popolare, attribuisce però la facoltà di impugnare una concessione edilizia che si reputi rilasciata *contra legem* o in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, a chiunque abbia un interesse qualificato per opporvisi. Stante l'ampia formulazione della norma, il detto interesse non può essere circoscritto a favore dei soli proprietari di immobili confinanti, ma va individuato in modo più lato, con riferimento a uno stabile collegamento tra il soggetto agente e la zona incisa dalla concessione edilizia (Cons. St., sez. V, 26 febbraio 1992, n. 143). Nella specie, un collegamento siffatto viene riconosciuto ai proprietari di un edificio ricadente nella zona interessata dalla costruzione (pur se distante venticinque metri dal manufatto contestato).

da: Gazzetta Giuffrè Italia Oggi

proprietà è quindi non solo uno dei più importanti d'Europa per dimensioni, ma sicuramente anche uno dei più "tranquilli" sotto il profilo della tutela dei consumatori.

Purtroppo l'importanza e le caratteristiche del mercato italiano non sono state adeguatamente rappresentate alla Commissione incaricata di definire la direttiva comunitaria.

Infatti, esaminando la bozza di Direttiva (24 luglio 1992) ed in particolare i capitoli introduttivi dedicati alla descrizione del fenomeno, al

La tragedia degli sfratti: ma chi è la vera vittima?

ROMA FIORE BELANETTO

NELLA pagina degli sfratti, quella che i padroni di casa chiamano sfratto degli inquilini. C'è un caso che ha fatto scandalo: il caso di un inquilino che si è suicidato a 40 anni di età. Il caso è stato raccontato in un libro di Mario Monti, il cui titolo è "Sfratti e suicidio". Il libro è stato scritto da Monti, ministro di casa e urbanistica, e da un altro ministro, il signor Monti, ministro di casa e urbanistica. Il libro è stato scritto da Monti, ministro di casa e urbanistica, e da un altro ministro, il signor Monti, ministro di casa e urbanistica.

La tragedia degli sfratti, per il problema urbano, è un problema che si è posto in questi giorni. La tragedia, in termini di vita umana, è quella che si è verificata in questi giorni. La tragedia, in termini di vita umana, è quella che si è verificata in questi giorni.

La tragedia degli sfratti, in termini di vita umana, è quella che si è verificata in questi giorni. La tragedia, in termini di vita umana, è quella che si è verificata in questi giorni. La tragedia, in termini di vita umana, è quella che si è verificata in questi giorni.

Da: Il Tempo, 16.7.1994

GIURISPRUDENZA CASA

Per le esposizioni, niente indennità

I locali adibiti ad esposizione di merce non comportano, alla risoluzione del contratto di locazione, pagamento di indennità di avviamento al conduttore. Lo ha precisato la Cassazione, in un'elaborata - ed attesa - sentenza (n. 10460/93), tuttora inedita.

"Le disposizioni di legge sull'equo canone - ha detto la Suprema Corte - che attribuiscono al conduttore di immobile adibito per uso diverso da quello di abitazione, il diritto ad una indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, hanno uno scopo di tutela dell'avviamento inteso come clientela e si riferiscono, perciò, solo agli immobili che, adoperati dal conduttore come luogo aperto alla frequentazione diretta e strumentale negoziale della generalità dei destinatari finali dell'offerta di beni e servizi, assumano la funzione di collettore di clientela e fattore locale di avviamento". Ne consegue - ha detto ancora la Cassazione - che l'indennità non spetta in caso di vendita di immobile adibito dal conduttore a locale di esposizione, in cui il pubblico non accede o accede solo se accompagnato, dopo essere in altro modo entrato in contatto con l'organizzazione commerciale del conduttore, se non risulti anche che in concreto tale locale è in grado di esercitare, di per sé, un richiamo sulla clientela".

Quando la locazione va provata

Si sa come vanno le cose. Per paralizzare le azioni giudiziarie dei locatori, gli affittuari sostengono sempre che si tratta di locazione (di immobili) e non di affitto (di azienda). Così pretendendo che si debba soggiacere alla legge dell'equo canone. Allo scopo, viene spesso invocata - quando c'è di mezzo un albergo - una legge del 1985 per la quale - però - la Cassazione ha ora precisato un aspetto importante.

"La presunzione di cui all'art. 1, comma 9 septies D.L. 7.2.1985 n. 12, a norma del quale si ha locazione di immobile e non affitto di azienda in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 7066/93, tuttora inedita - opera solo nel caso in cui l'attività alberghiera del conduttore, con correlative organizzazioni dei beni immateriali e materiali che formano l'azienda, coincide con la prima destinazione dell'immobile all'esercizio dell'impresa alberghiera e non anche allorché l'affittuario, per obbligo contrattuale e, comunque, con il consenso del locatore, si sia limitato ad apportare miglioramenti ed abbia contribuito, in qualsiasi modo, al suo incremento".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Denunce di variazione, istruzioni ministeriali Possesso

In considerazione del notevole arretrato, che si è consolidato nel tempo, delle denunce di variazione di unità immobiliari urbane e al fine anche di consentire un più rapido e agevole aggiornamento dell'archivio dei dati censuari, si ritiene opportuno procedere alla semplificazione delle procedure previste per la trattazione delle suddette denunce.

L'esigenza di semplificare l'iter procedurale di trattazione delle denunce in questione è stata rappresentata da numerosi uffici che hanno spesso giustificato il formarsi dell'arretrato anche a causa delle notevoli difficoltà che incontrano nel procedere al collegamento tra le varie denunce di variazione riguardanti le stesse unità, oltre che al difficile reperimento delle domande di voltura non registrate al terminale e alla complessità della vigente modulistica.

Pertanto si ritiene opportuno definire una procedura più agile basata sui seguenti punti.

Criteri temporali per la scelta delle denunce di variazione da definire. Dovrà essere data preferibilmente la precedenza alle denunce variazione più recenti, in quanto compito precipuo del catasto è quello di riflettere la realtà immobiliare ai fini di una corretta imposizione fiscale e anche per consentire un più facile collegamento con precedenti denunce. Pertanto, qualora siano state presentate più denunce di variazioni riguardanti le stesse unità immobiliari, il tecnico classatore, ove lo ritenga opportuno, definirà la variazione più recente, limitandosi a riunire nello stesso fascicolo le restanti denunce, per permettere, ove occorresse ai fini di una documentazione storica, un'eventuale successiva definizione. In tal caso nel modello di denuncia di variazione definita, apporrà i dati di classamento, il numero di partita e i protocolli delle precedenti denunce di variazione collegate.

Volture collegate con le denunce di variazione. Premessa l'esigenza primaria di eliminare l'arretrato in questione, si ritiene che il mancato reperimento delle domande di voltura relative alle denunce di variazione non possa a priori impedire l'iter procedurale della definizione delle suddette denunce.

Pertanto, nel caso in cui vi sia una mutazione degli intestati e la relativa voltura non sia facilmente reperibile agli atti, si potrà procedere ugualmente sulla base di eventuali copie di atti traslativi allegati alle denunce di variazione o, in mancanza di tali atti, sulla base dell'intestazione risultante dalle denunce stesse, apponendo tuttavia, in quest'ultimo caso, come annotazione la dicitura «Intestazione da verificare».

Si ricorda che tale annotazione dovrà essere soppressa nel momento stesso in cui l'ufficio verrà a conoscenza della corretta intestazione.

Si rammenta, infine, che in caso di più mutazioni degli intestati riferite alle stesse unità immobiliari, l'ufficio potrà limitarsi a eseguire quella più recente, riportando in annotazione gli estremi delle volture intermedie mancanti, ove conosciute.

Modulistica occorrente per le variazioni. I dati censuari saranno apposti direttamente sul modello di variazione, completato con la propria sigla e con la data del classamento.

Una volta completato il modello 44 con i dati censuari, il tecnico indicherà in calce al modello stesso la causale della variazione usando esclusivamente la codifica di cui all'allegato A. Nel caso in cui la variazione sia stata presentata usando il mod. D, poiché la causale è già stata indicata dal professionista compilatore, il tecnico si limiterà ad apporre le eventuali correzioni.

Nella compilazione del modello 98 M, relativo alle volture, il tecnico si limiterà a indicare, ove possibile, unicamente la ditta da intestare.

Variazioni di unità non censite. La denuncia di variazione relativa a unità non censite verrà definita secondo le norme già menzionate, con la possibilità di omettere l'indicazione dei dati censuari delle unità immobiliari urbane prima della variazione, limitandosi anche in questo caso a riunire nella stessa busta le dichiarazioni di accatastamento e le denunce di variazione relative alla stessa unità.

Consultazione del mod. 58 e visite sopralluogo. Per quanto attiene la consultazione dei mod. 58, il tecnico classatore potrà limitarla ai soli casi ritenuti necessari.

Analogamente a quanto già previsto per l'accertamento delle nuove costruzioni, il tecnico classatore ricorrerà alle visite sopralluogo nel caso in cui vi siano oggettive difficoltà operative.

Operazioni al terminale e notifiche. Una volta definita la denuncia di variazione, la stessa verrà consegnata all'addetto al terminale. Esaurita l'introduzione dei dati, l'intero fascicolo verrà consegnato al reparto notifica, unitamente a una copia di stampa. Si rammenta che il terminalista, nelle annotazioni, dovrà provvedere a riportare per esteso la motivazione della variazione e non la codifica riportata sul modello di denuncia.

L'ufficio provvederà con tempestività a notificare agli interessati le mutazioni apportate tramite una lettera tipo con allegata la copia di visura, o mediante analoga timbratura da apporre sul retro del primo foglio di visura.

Detta copia dovrà essere debitamente firmata dal capo ufficio e riportare, foglio per foglio, il timbro ufficiale. La notifica dovrà essere effettuata secondo le vigenti norme.

Archiviazione della pratica. Il mod. 44 o il mod. D troverà la sua collocazione definitiva, infine, nella busta mod. 58 contenente le unità immobiliari oggetto della variazione, avendo cura che nel caso in cui le unità derivate trovino collocazione in più mod. 58, in ognuno di questi vi sia la copia del modello di denuncia di variazione definita con i dati di classamento. Per quanto non espressamente previsto dalla presente circolare, si rimanda alle norme generali previste per la definizione delle variazioni.

Si coglie l'occasione, infine, per invitare gli uffici a riorganizzare gli archivi delle unità censite (modelli 58) seguendo il criterio di classificazione per comune, foglio, particella e subalterna, in luogo del criterio di classificazione, attualmente più seguito, per partita.

(Circolare Ministero Finanze n. 11/T del 24.3.94).

L'apposizione di un cancello di cui è agevole l'apertura non costituisce molestia o turbativa del possesso

In tema di azione di manutenzione la sentenza afferma che l'apposizione, sul viale in comproprietà che congiunge le rispettive abitazioni alla strada pubblica, da parte di alcuni comproprietari, di un cancello di agevole apertura, con offerta delle chiavi agli altri contitolari e sistemazione di un chiavistello per l'apertura manuale, non costituisce molestia o turbativa del comproprietà degli altri in quanto raffigura un atto lecito rientrante nelle facoltà dei comproprietari. Infatti, si sostiene in motivazione, ogni eventuale incomodo nell'esercizio del passaggio trova adeguata compensazione nel soddisfacimento dell'esigenza, comune a tutti i comproprietari del passaggio, di tutela della proprietà privata.

(Cass., sez. II, 8 gennaio 1994, n. 154)

Comunicazione dell'avvio del procedimento amministrativo

Ai sensi dell'art. 7 della legge 241/90, l'amministrazione allorché intenda percorrere un procedimento amministrativo il cui provvedimento finale sia destinato a produrre effetti nei confronti di taluni soggetti, deve comunicare a costoro l'avvio del procedimento stesso, ciò al fine di consentire loro, come emerge dal successivo art. 10, di prendere visione degli atti del procedimento e di presentare, se del caso, memorie scritte e documenti che dall'amministrazione devono essere valutati sempre se pertinenti.

L'omissione di comunicazione siffatta è consentita qualora sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità (cfr. art. 7 cit., I comma, I parte).

Con la disposizione di cui al suindicato art. 7 la legge pone, quindi, come regola inderogabile la previa instaurazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti destinati a subire gli effetti diretti del provvedimento, con ciò superando, definitivamente, la concezione secondo la quale l'ambito di garanzia degli interessi privati del procedimento, sarebbe limitato alla sola tutela in sede giurisdizionale. Il successivo art. 8, all'ultimo comma, dispone che «l'omissione di taluna delle comunicazioni prescritte può essere fatta valere solo dal soggetto nel cui interesse la comunicazione è prevista». Tale norma è chiara e univoca nel sancire che l'omessa comunicazione (almeno nei confronti dei diretti destinatari del provvedimento), costituisce motivo di impugnazione e, quindi, che può essere fatta valere come vizio di legittimità del provvedimento (per violazione di legge). Detta conclusione è, peraltro, confortata da argomenti di ordine logico-sistematico.

Invero il nuovo istituto della partecipazione è uno degli strumenti più importanti per la realizzazione della trasparenza nell'attività amministrativa (principio ispiratore della legge n. 241/1990).

Se all'omissione partecipativa non seguisse l'invalidità del risultato del procedimento, cioè del provvedimento finale, potrebbe, di fatto, rimanere compromessa la realizzazione della perseguita trasparenza e, in ultima analisi, la realizzazione delle finalità ultime avute di mira dal legislatore, vale a dire l'efficacia e l'imparzialità dell'attività amministrativa. D'altro canto la circostanza che la legge abbia minutamente regolamentato il contenuto e le modalità di tale partecipazione, conferma l'importanza che la legge medesima ha inteso attribuire a tale istituto, conseguentemente non può ritenersi che il legislatore abbia attribuito indefinitamente all'istituto medesimo anche la valenza di elemento indefettibile del procedimento. Va, invero, precisato che, solo nelle ipotesi in cui l'amministrazione sia chiamata a emettere atti dovuti e vincolati, per i quali nessuno spazio può essere utilmente lasciato a strumenti partecipativi, la comunicazione non costituisce obbligo procedimentale.

Tar Bologna, sez. I, sent. n. 253 del 9 marzo 1994

Distacco di corrente e tutela possessoria

Con riguardo alla possibilità di configurare la detenzione o il possesso dell'energia elettrica e alla conseguente possibilità di tutelare dette situazioni con l'azione di spoglio da parte dell'utente, la giurisprudenza della Suprema Corte è stata in passato favorevolmente orientata per l'ammissibilità dell'azione, con alcune decisioni risalenti nel tempo, ma mai contestate. Riteneva la Corte che "la detenzione o il possesso dell'energia elettrica, tutelabili con l'azione di spoglio da parte dell'utente, ha inizio dalla consegna, che avviene con l'immissione dell'energia in quella parte della rete sulla quale l'utente esercita nel proprio interesse un potere di fatto, mentre prima di tale punto l'energia deve considerarsi come flusso *in itinere* che soggiace al potere dell'impresa fornitrice, la quale, come può evitarne l'ingresso nell'intera rete o in un segmento di essa, così può, agendo positivamente sulla rete di allacciamento nella parte non detenuta dall'utente, impedirne l'immissione in quest'ultima. Pertanto un attentato al possesso è ipotizzabile soltanto quando l'atto che interrompe l'erogazione dell'energia avvenga nella parte dell'impianto che, a prescindere dall'ubicazione del contatore, si trova nel luogo o nella cosa posseduta dall'utente o comunque nell'orbita del suo potere dispositivo, mentre, ove l'intervento positivo del fornitore dell'energia elettrica non abbia inciso su questa sfera, all'utente compete solo l'azione contrattuale in dipendenza della violazione degli obblighi che il somministrante ha assunto nella convenzione di fornitura" (Cass., sez. II, 21 gennaio 1957, n. 164; Cass., sez. II, 30 ottobre 1957, n. 4222; Cass., sez. II, 22

tutelabile con l'azione di spoglio. La Corte in proposito ha affermato: "L'utente di energia elettrica che abbia subito l'indebita interruzione dell'erogazione mediante distacco dei fili conduttori o altra operazione materiale ad opera dell'ente somministrante, può soltanto esercitare l'azione contrattuale di inadempimento, ma non invocare la tutela possessoria ex art. 1168 c.c., in quanto pur definendo l'art. 814 c.c. le energie come beni mobili, non è concretamente configurabile una situazione di autonomo possesso dell'utente sull'energia elettrica fornitagli in base al contratto di somministrazione, neppure per la quantità di energia presente nel circuito privato dell'utente stesso, atteso che l'interruzione in corso di prelievo di energia con fonti di illuminazione attive (o apparecchiature elettriche di accumulo funzionanti) non comporta spoglio di energia, essendo questa già consumata (o accumulata), né di quella eroganda, che non è ancora oggetto di possesso attuale, mentre prima dell'apprensione non vi è un autonomo possesso dell'utente ma soltanto potenziale disponibilità, realizzabile mediante la concreta utilizzazione solo con persistente collaborazione dell'ente fornitore".

da: *Gazzetta Giuffrè - Italia Oggi*

Per comunicazioni rivolgersi esclusivamente a:

CONFEDILIZIA
Ufficio stampa
Via Borgognona, 47
00187 Roma
Tel. 06/6792532

giugno 1968, n. 2084; e, anche con riferimento a forniture di gas e di acqua, Cass., sez. II, 28 gennaio 1964, n. 205). Con una recente decisione (Cass., sez. II, 3 settembre 1993, n. 9312) la stessa seconda sezione si è però discostata dal precedente indirizzo, negando la possibilità stessa di configurare un possesso o detenzione dell'energia elettrica,

La valutazione degli immobili è un compito da specialisti e presenta notevoli incertezze;

- ogni immobile ha proprie caratteristiche intrinseche e condizioni ambientali che possono influenzare il suo valore;
- la conoscenza diretta dell'immobile è indispensabile, ma deve essere integrata da una serie di documenti da interpretare;
- può ritenersi soddisfacente una stima che non si discosti del 10% dal valore di mercato, inteso come probabile prezzo di compravendita;
- i vari metodi per le perizie sono normalmente una media dei valori risultanti da comparazione, mercato, reddito, costo di ricostruzione, attualizzazione di stime precedenti e così via;
- lo scopo della stima è presupposto necessario per la sua validità;
- la stima degli immobili è generalmente attuale ossia riferita al momento nel quale è effettuata, ma può essere anche retrospettiva o prospettica;
- gli immobili hanno generalmente un rendimento molto basso, sono tartassati, ma restano il principale bene rifugio, elemento di tranquillità

Istanza condono

Il modello di istanza per il condono edilizio predisposto dall'Ape-Confedilizia di Vibo Valentia.

Valutazione immobili, considerazioni varie

lità personale (evitano lo stress delle disdette) ed un fattore di conservazione dei patrimoni familiari attraverso le varie generazioni;

- la stima assicurativa ed il relativo massimale basato sul valore di ricostruzione di un immobile (inferiore a quello venale) può essere un utile elemento di raffronto;
- nelle operazioni di mutuo fondiario con istituti di credito il valore cauzionale di un immobile è generalmente inferiore del 20% al suo valore di mercato;
- lo stesso valore di mercato può variare se si tratta di valutare un immobile per la vendita in blocco o per la vendita frazionata;
- caratteristiche estetiche o particolari possono determinare stime di affezione come "pezzi unici";
- le perizie dettagliate, pur essendo molto utili, non sono indispensabili e si parla anche di stime ad impressione o a vista, quando vi sono condizioni di comparabilità dei prezzi o di incontro diretto della domanda e dell'offerta;
- l'istituzione dei fondi immobiliari dovrebbe rafforzare il mercato e sviluppare strutture di vendita come la Borsa immobiliare; dovrebbero essere

introdotti però incentivi fiscali;

- nelle società non è ammissibile la rivalutazione degli immobili per coprire le perdite; si dovrebbe favorire fiscalmente lo scioglimento delle società immobiliari di comodo;
- i nuovi estimi dovranno informarsi al criterio della redditività degli immobili e non a quello del loro presunto valore; le competenze degli uffici statali possono essere delegate a professionisti;
- la collaborazione interprofessionale tra ingegneri, architetti, geometri, dottori commercialisti, ragionieri e avvocati (anche in seno ad organismi associativi) può essere molto utile per stime di particolare complessità;
- l'integrità morale e l'indipendenza di giudizio sono corollari della professionalità;
- la computerizzazione dei dati raccolti per la stima, la standardizzazione delle procedure e l'accesso a banche dati costituiscono le basi tecniche che possono essere sempre più un valido supporto delle intuizioni personali.

(da: Giorgio Moro Visconti, *La valutazione degli immobili*, ed. Maggioli)

La nuova normativa introdotta dall'ultima legge finanziaria

Quando un edificio non è più considerato rurale

Il provvedimento di legge 557/93 (convertito nella legge 133/94) ha definito i precisi requisiti in base ai quali si possono distinguere le costruzioni rurali (che godono di esenzioni fiscali) dai fabbricati che devono invece essere segnalati nella dichiarazione dei redditi.

Da un lato, in base all'articolo 9 del provvedimento ci sarà tempo fino al 31 dicembre 1995 per iscrivere rustici, casolari e costruzioni coloniche al *Nceu* (Nuovo catasto edilizio urbano). D'altro canto, va ricordato che i criteri di distinzione tra fabbricati rurali e non rurali sono già in vigore. Ecco, quindi, i punti principali da tenere a mente.

Dove iscriversi

Catasto terreni. Sino a tutto il 1995, i fabbricati rurali continueranno a comparire sui tabulati del *Catasto terreni*: una collocazione diversa rispetto alle costruzioni non rurali, che vanno invece iscritte al *Nuovo catasto edilizio urbano*. Tutto ciò, in base al provvedimento di legge 652/39 che nega alle case rurali la natura di immobili urbani e prevede che il loro reddito venga assorbito dal reddito del terreno in cui sono sorti, con l'effetto di renderne inutile l'iscrizione al *Nceu*.

Questo regime avrà termine con l'entrata in vigore della nuova disciplina, che impone l'iscrizione al Catasto urbano tanto dei fabbricati rurali quanto di quelli che, a causa di restauri e trasformazioni, hanno perduto nel tempo le caratteristiche di ruralità.

Catasto fabbricati. Non è un terzo girone dell'abisso burocratico rappresentato dal *Catasto terreni* e dal *Nceu*. Il *Catasto fabbricati*, in realtà, è il nuovo nome con cui verrà ribattezzato il Catasto urbano quando, tra qualche anno, sarà ultimata la meccanizzazione di tutti gli edifici distrettuali.

I requisiti necessari

Ed ecco cosa serve perché un fabbricato possa essere considerato rurale.

Titolarità. Terreno e fabbricato devono appartenere alla stessa persona; in caso di locazione, l'affittuario del fondo deve essere allo stesso tempo il conduttore dell'edificio.

Utilizzazione. L'uso della costruzione è riservato al proprietario (o al conduttore) e a dipendenti

dell'azienda agricola che risultino assunti regolarmente e attivi per almeno 100 giorni l'anno. Il fabbricato può essere utilizzato solo come abitazione o in relazione alle attività legate all'agricoltura (coltivazione del fondo, allevamento di animali, ecc.).

Dimensioni del fondo. Il terreno a servizio della costruzione non può essere inferiore a 10.000 metri quadrati e deve risultare al Catasto come produttivo di reddito agrario. Se sono state impiantate serre o altre colture di funghi, le dimensioni minime del fondo scendono a 3.000 metri quadri.

Reddito. Il reddito annuale derivante dall'attività agricola deve superare la metà del reddito complessivo dell'agricoltore. Se il reddito agricolo annuo è inferiore a 10 milioni di lire, il contribuente viene esentato dal versamento dell'Iva, ma si vede attribuire un reddito globale presunto di 20 milioni che annulla i caratteri rurali della costruzione.

Tipologia. Non sono considerati rurali i fabbricati che utilizzati come abitazioni appartengano alle categorie A1 (edifici signorili), A8 (ville) o abbiano caratteristiche di lusso.

Localizzazione. Il fabbricato può anche trovarsi in lontananza dal terreno a cui risulta asservito, a condizione che entrambi sorgano nello stesso Comune o in Comuni confinanti.

L'equivoco chiarito

Superficie massima. Se l'unità immobiliare viene utilizzata congiuntamente da più persone (proprietari, affittuari, ecc.), perché l'edificio sia definito rurale basta che uno solo degli occupanti

abbia i requisiti riguardanti la titolarità e il reddito. Quando sul medesimo fondo insistono più unità immobiliari - distribuite in un unico casolare o in più fabbricati - i caratteri di ruralità vanno verificati caso per caso.

Attenzione alle famiglie numerose: la ruralità non può essere riconosciuta a più di cinque vani catastali, con un limite massimo di 80 metri quadri a disposizione del primo componente e di altri quattro vani da 20 metri ciascuno. Se applicato alla lettera, questo criterio porterebbe a risultati assurdi, limitando a soli 160 metri quadrati il riconoscimento della ruralità.

In seguito a questi dubbi, il ministero delle Finanze ha chiarito che l'ostacolo della "superficie massima" scatta soltanto in caso di *più unità immobiliari abitate dalla stessa famiglia*: le limitazioni non riguardano dunque il caso di un'unica unità immobiliare, anche sterminata, condivisa dai componenti della stessa cerchia familiare.

Costruzioni abbandonate. I fabbricati non utilizzati che presentano i requisiti riguardanti la titolarità, le dimensioni del fondo, il reddito e la tipologia edilizia possono essere lasciati fuori dalla dichiarazione dei redditi: basta autocertificare che il rustico non è allacciato ai pubblici servizi.

Costruzioni "deruralizzate". I fabbricati che non hanno i requisiti della "ruralità" vengono sottoposti alla pressione fiscale e, come i fabbricati rurali, devono essere iscritti al *Nceu* entro il 31 dicembre '95: se accatastati anticipatamente, vanno inseriti nella prima denuncia dei redditi.

Il ruolo dei proprietari di casa

I proprietari di casa sottolineano la duplicità del loro ruolo come parte sociale e come categoria economica che svolge un ruolo fondamentale all'interno del sistema-Paese. E fanno rilevare come sia giunto il momento di essere considerati non come depositari di un capitale statico, ma operatori di un capitale a rischio; e quindi chiedono di avere a disposizione le medesime opportunità offerte alle altre categorie di imprenditori.

Più il fisco incide sul reddito e talora addirittura sul patrimonio, meno risorse finanziarie vengono destinate dai proprietari di casa, grandi e piccoli, alla manutenzione e alla riqualificazione di questa enorme risorsa di cui è ricco il Paese, con il relativo potenziale di lavoro: 25 milioni di abitazioni, oltre a milioni di unità immobiliari ad uso diverso per un valore di oltre 5 milioni di miliardi, che comportano solo per ristrutturazioni e manutenzione, centinaia di migliaia di posto di lavoro.

Ma ci sono anche altre considerazioni. La casa data in affitto assicura quella funzione di volano per la mobilità delle forze di lavoro legata alla mobilità della casa, senza la quale ogni sistema economico rischia di diventare asfittico. Come tale il bene casa e l'investimento in essa collocato va tutelato e difeso; e non deve essere considerato una risorsa economica cui il fisco possa attingere indiscriminatamente e illimitatamente senza il rischio di provocare guasti irreparabili all'intera economia nazionale.

Niente "scossa" dal Catasto elettrico

Che fine ha fatto?

L'iniziativa assunta dal ministero delle Finanze tra la fine del 1992 e l'inizio del 1993 si basava su una constatazione piuttosto elementare: anche le case non regolarmente accatastate sono dotate di impianto elettrico, quindi là dove non arriva il fisco arriva sicuramente l'Enel. Su due bollette consecutive fu dunque stampato un modulo sul quale l'utente doveva inserire i dati relativi all'abitazione cui la bolletta era riferita.

La funzione dell'Enel era quella

del postino: in realtà, tutti i moduli dovevano essere rispediti direttamente al ministero. Dei 29 milioni di questionari inviati, ne sono stati compilati e rispediti 23 milioni e 300 mila. Il materiale - spiega oggi lo stesso ministero - è stato trasferito su supporto magnetico e fatto oggetto di alcune elaborazioni, da cui si scopre, per esempio, che utente e proprietario coincidono in 13 milioni di questionari, e che quelli relativi a fabbricati urbani

sono 21 milioni e 300 mila.

Tutto questo materiale ha avuto un primo utilizzo nella pre stampa dei dati catastali su 8 milioni di modelli 730 spediti ad altrettanti contribuenti.

Il vero scopo, però - e cioè la lotta all'evasione - appare ancora piuttosto lontano. Le stesse fonti ministeriali sono un po' evasive, pur assicurando che è in corso il confronto tra i dati catastali e il gigantesco archivio creato dal catasto elettrico.

Elettrodomestici in attesa di legge

In media il 97 per cento degli italiani possiede un frigorifero. Novantaquattro famiglie su cento hanno in casa almeno un televisore, settantanove una lavabiancheria e quarantanove uno scaldacqua elettrico. Meno diffusi sono la lavastoviglie e condizionatori, utilizzati rispettivamente da dieci e una famiglia su cento. Il consumo globale di energia per questi elettrodomestici varia dai 7 miliardi di chilowattora l'anno per il frigorifero ai 4,7 del televisore, agli 8,2 della lavatrice, ai 10,4 degli scaldabagno. Mediamente l'utente domestico impiega per la voce «elettrodomestici» ogni anno 2 mila 100 chilowattora con una spesa corrispondente (imposte comprese) di 525 mila lire.

Nel tentativo di ridurre questo consumo sono in fase di attuazione a livello comunitario alcuni provvedimenti quali l'obbligo di apporre sugli elettrodomestici l'etichetta informativa del consumo, la prescrizione dei livelli di efficienza, la possibilità di connotare con un marchio di «risparmio energe-

“Il valore morale della solidarietà obbligatoria è nullo. Il valore economico, inteso come spesa, è altissimo”

Sergio Ricossa

tico» i modelli che si attestano su determinati standard d'utilizzo. In attesa che questi provvedimenti diventino esecutivi è utile tener conto di alcuni consigli per contenere i costi d'utilizzo degli elettrodomestici.

Lo scaldacqua - Premesso che ne esistono di diversi tipi (da quelli con resistenza elettrica, a gas, a pannelli solari e centralizzati con costi, consumi e manutenzioni estremamente variabili) sul consumo incide moltissimo il modo d'utilizzo. Innanzitutto è importante valutare le proprie necessità al momento dell'acquisto: spesso, ad esempio, è più economico installare due apparecchi (da 20 litri in cucina e da 80 in bagno) anziché uno solo di dimensioni maggiori. Si evitano così inutili dispersioni di calore. È importante poi mantenere il termostato sui 50-60 gradi ed installare un dispositivo automatico di inserzione a tempo in modo che il funzionamento avvenga solo ad orari pre-stabiliti. Per quanto riguarda la manutenzione (che allunga la du-

rata dello scaldabagno) è consigliabile procedere periodicamente alla disinquinazione delle resistenze ed eliminare prontamente eventuali perdite (anche minime) dai rubinetti dell'acqua calda.

Frigorifero - Anche con questo apparecchio è importante la regolazione del termostato. Un buon consiglio è mantenere la temperatura tra i +4 gradi (nel punto più freddo) e i +10 (in quello più caldo), posizionando la manopola del termostato tra il punto minimo e quello medio. Bisogna poi evitare di introdurre cibi caldi, che richiedono un superlavoro al frigorifero e formano brina, ed aprire le porte solo il tempo necessario: un'apertura prolungata provoca il raddoppio dei consumi. Fondamentale la buona manutenzione per eliminare gli sprechi: controllare che le guarnizioni della porta siano sempre in buono stato; pulire periodicamente (dopo aver staccato l'alimentazione) la serpentina posta sul retro e sbrinare l'apparecchio non appena ci si accorge che lo strato di brina supera i cinque millimetri.

Lavatrice - Nella scelta è preferibile privilegiare apparecchi in grado di effettuare il lavaggio con quantità d'acqua contenuta: proporzionalmente ciò consente di consumare meno elettricità. Utilizzare per quanto possibile la lavabiancheria sempre a pieno carico optando per programmi non troppo lunghi o che richiedono alte temperature: in commercio esistono detersivi in grado di garantire la qualità del lavaggio anche con il termometro regolato su medie temperature. Per la manutenzione è buona cosa pulire frequentemente il filtro o usare prodotti decalcificanti.

Lavastoviglie - Vale più o meno quanto detto per la lavatrice. È consigliabile utilizzarla sempre a pieno carico a temperature preferibilmente non elevate, selezionando il «programma economico». Controllare il filtro dopo uno o due cicli di funzionamento e che l'apposito contenitore del sale sia sempre pieno: in questo modo si preven- gono le incrostazioni calcaree e si favorisce il corretto funzionamento dell'apparecchio.

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

*ASSAR LINDBECK
economista svedese*

CASSAZIONE GIURISPRUDENZA

Vendita immobile, aumento del sesto

Nell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, la fase del rincarato, conseguente alla formulazione di offerte con aumento di sesto (art. 584 c.p.c.) rappresenta, non già il proseguimento del precedente (e concluso) incanto, ma un'ulteriore fase del procedimento, retto da regole proprie e da un diverso sistema di aggiudicazione, in cui deve nuovamente effettuarsi la verifica della legittimazione a partecipare alla gara, alla quale possono ammettersi anche i soggetti che, intervenuti all'incanto, non avevano superato il prezzo di aggiudicazione provvisoria, non potendosi desumere dal mancato rilancio in quella fase l'intenzione di non superare l'offerta di detto prezzo, né potendosi precludere una loro nuova e libera valutazione del proprio interesse, ingiustificatamente menomando- si, altrimenti, la paritaria e comune libertà di contrattazione.

Corte di Cassazione - Sez. un. - 22 luglio 1993 n. 8187

CONSIGLIO DI STATO GIURISPRUDENZA

Studio d'artista con vincolo

È legittima anche dopo l'entrata in vigore dell'art. 4 bis d.l. 9 dicembre 1986 n. 832, convertito nella l. 6 febbraio 1987 n. 15, l'emaneazione di un decreto del Ministro dei beni culturali ed ambientali che attesti la natura di studio di artista di un immobile, e nel contempo imponga divieti di rimozione dello studio dallo stabile in cui ha sede e di modificazione della destinazione d'uso dello stabile, creando la condizione necessaria e sufficiente affinché detto studio possa essere escluso dal novero degli immobili ad uso diverso da quello di abitazione normalmente soggetti a provvedimenti di rilascio.

L'art. 4 bis l. 6 febbraio 1987 n. 15, che tutela gli studi artistici adibiti a tale funzione da almeno vent'anni escludendone l'assoggettabilità a provvedimenti di rilascio, non viola l'art. 42 cost., poiché la limitazione del contenuto del diritto di proprietà si fonda sull'esigenza di salvaguardare l'oggettiva valenza culturale dell'immobile, anch'essa costituzionalmente garantita e ritenuta prevalente dal legislatore, secondo la sua insindacabile valutazione.

Consiglio di Stato - Sez. VI - 30 ottobre 1993 - n. 786

Le patrimoniali sugli immobili

I proprietari di casa, fra i quali esistono anche i pensionati, lavoratori dipendenti ed artigiani che intendono l'abitazione, non come bene patrimoniale, ma come bene di consumo primario, lamentano un'aumento della pressione fiscale che è cresciuta dal 1992 al 1993 del 160% con punte tali che, sommando le varie imposte sulla casa, si arriva ad un prelievo in alcuni casi superiore alla teorica redditività; quindi a pagare le imposte con una parte del capitale, che viene intaccato a dispetto dell'art. 41 Cost.

In particolare, gli immobili di patrimoniali ne sopportano tante, e tanto pagano.

È un'imposta patrimoniale, infatti, l'ICI. Il principale pilastro della finanza locale però grava solo sui proprietari con la conseguenza che gli "altri" vivono nei comuni, ne godono i benefici ed i servizi... e non pagano nulla.

Ma è un'imposta patrimoniale anche quella sulle successioni che di fatto colpisce solo le ricchezze immobiliari perché quelle mobiliari si volatilizzano. E così pure un'imposta patrimoniale è quella di registro che, con gli annessi e connessi, colpisce gli immobili compravenduti con l'aliquota del 10%. È una delle aliquote più elevate del mondo (negli Stati Uniti d'America, in Francia, in Germania, in Inghilterra, non supera mai il 3%) onde essa andrebbe drasticamente diminuita (specie oggi che esiste l'ICI) perché ostacola obiettivamente il commercio degli immobili e quindi ha un effetto antisociale: gli anziani che vorrebbero ridimensionare i propri spazi abitativi trovano difficoltà a vendere ai più giovani anche per l'elevato costo fiscale del trasferimento con la conseguenza che i primi vivono in alloggi sovradimensionati e i più giovani in appartamenti sottodimensionati.

Gianni Marongiu

Interventi di risparmio energetico, trattamento tributario

Con quesito originariamente inviato all'Ufficio IVA di (...), la società indicata in oggetto ha chiesto di conoscere se alle prestazioni di servizi aventi ad oggetto l'installazione di pompe di calore per la produzione di aria calda in edifici non di nuova costruzione sia applicabile l'aliquota ridotta del 4%. Ha chiesto inoltre di conoscere se, in caso affermativo, l'agevolazione sia subordinata all'esistenza di un provvedimento comunale di autorizzazione dell'intervento.

Al riguardo si fa presente che l'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, recante norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia prevede, al comma 1, che gli interventi di utilizzo delle parti di energia previsti dall'articolo 1 della stessa legge, in edifici ed impianti industriali, non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'ultimo periodo dello stesso comma viene altresì stabilito che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Il successivo art. 28 prevede una serie di adempimenti da osservare, finalizzati all'attestazione della rispondenza degli impianti in argomento alle prescrizioni tecniche richieste dalla legge n. 10 del 1991.

Poiché l'equiparazione dei predetti interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia a quelli di manutenzione straordinaria è disposta dal legislatore a tutti gli effetti, ne deriva che agli interventi stessi torna applicabile, in linea di principio, lo stesso trattamento tributario, agli effetti dell'Iva, riservato alla manutenzione straordinaria. Tale trattamento si concretizzava, fino al 29 agosto 1993, nell'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% alle prestazioni di servizi dipendenti dai contratti d'appalto aventi ad oggetto l'effettuazione degli interventi stessi, nonché alle cessioni dei beni forniti per la detta effettuazione. La relativa disciplina era contenuta nei numeri 24), 25), e 39) della tabella A, parte II, allegata al Dpr 26 ottobre 1972, n. 633.

Dal 30 agosto 1993, peraltro, ai sensi dell'art. 36 del decreto-legge n. 331 del 30 agosto 1993, conver-

tito nella legge 29 ottobre 1993, n. 427, che ha modificato i nn. 24) e 25) della predetta tabella A, parte II, le opere di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 31, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457 non fruiscono più dell'agevolazione, ragion per cui le relative prestazioni restano soggette all'aliquota ordinaria del 19%. Tale aliquota del 19% è pertanto applicabile, dalla predetta data, anche agli interventi previsti dall'art. 26 della citata legge n. 10 del 1991.

Pur in assenza di un chiaro disposto normativo, la riconducibilità delle prestazioni relative all'installazione di pompe di calore agli interventi considerati dall'art. 26 della legge n. 10 del 1991 può dedursi dalla lettura dell'art. 8 della medesima legge. Tale articolo comprende, tra gli interventi per i quali è ammissibile l'erogazione di un contributo pubblico, "l'installazione di pompe di calore per riscaldamento ambiente o acqua sanitaria o di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia che consentano la copertura almeno del 30 per cento del fabbisogno termico dell'impianto in cui è attuato l'intervento stesso". È logico supporre che l'installazione delle pompe di calore aventi le predette caratteristiche, eseguite con l'osservanza degli adempimenti specificatamente prescritti nell'articolo 18 della ripetuta legge n. 10 del 1991, sia stata ritenuta agevolabile, dal punto di vista del finanziamento, in quanto costituisce uno degli interventi atti a realizzare un risparmio energetico, ai quali fa generico riferimento anche il comma 1 del ripetuto art. 26 della legge n. 10 del 1991.

Tanto premesso, si fa presente che l'aliquota del 4% è rimasta applicabile alle prestazioni in discorso, ai sensi del richiamato art. 26 della legge n. 10 del 1991, nel periodo compreso tra il 18 luglio 1991 (data di entrata in vigore delle disposizioni di cui al titolo secondo della legge n. 10 del 1991) ed il 29 agosto 1993. In questo lasso temporale gli installatori erano legittimati ad emettere le relative fatture con applicazione dell'aliquota agevolata senza dover acquisire dal committente alcuna documentazione particolare, sempreché naturalmente le pompe montate rientrassero oggettivamente nella tipologia descritta dall'art. 8 della legge n. 10 del 1991. Si sottolinea, in proposito, che per gli interventi in discorso l'art. 26 della citata legge n. 10 del 1991 esclude espressamente la necessità di una preventiva autorizzazione comunale. D'altra parte, in virtù del richiamo alla manutenzio-

ne straordinaria contenuta nel ripetuto art. 26, nel periodo suindicato potevano essere agevolate anche le cessioni di pompe di calore aventi le caratteristiche indicate nel citato art. 8 della legge n. 10 del 1991, effettuate nei confronti degli installatori, atteso che tali operazioni configuravano cessioni di beni finiti forniti per la realizzazione di interventi assimilati a quelli di manutenzione straordinaria, e rientravano quindi nella previsione agevolativa con-

Si richiama l'attenzione sul fatto che la circolare ministeriale qua riportata - di permanente attualità per i principi generali in essa stabiliti - è in alcuni punti superata dalla sopravvenuta normativa

tenuta al n. 24) della tabella A, parte II, nella formulazione allora vigente.

Attualmente, come già accennato, le prestazioni di servizi relativi all'installazione, in edifici esistenti, delle apparecchiature in argomento, nonché le cessioni degli indicati impianti, sono assoggettate all'Iva con l'applicazione dell'aliquota ordinaria del 19%.

Tali prestazioni possono beneficiare ancora dell'aliquota ridotta, stabilita peraltro nella misura del 9%, esclusivamente nel caso in cui l'installazione sia eseguita nel quadro della realizzazione di un intervento di recupero di cui alle lettere c), d), o e) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Ciò ai sensi del n. 127-quaterdecies) della tabella A, parte terza, allegata al Dpr n. 633 del 1972, come modificato dal decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557. In tale ipotesi, naturalmente, l'installatore potrà chiedere al fornitore l'applicazione dell'aliquota del 9% prevista, ai sensi del n. 127-terdecies) della richiamata tabella A, parte terza, per le cessioni di beni forniti per la realizzazione degli interventi di recupero agevolati.

L'installatore dovrà all'uopo consegnare, al fornitore dei beni, apposita dichiarazione attestante che gli impianti sono acquistati per essere montati nel quadro dell'esecuzione di un intervento di cui alle lettere c), d) o e) della legge n. 457 del 1978. La dichiarazione dovrà essere corredata dalla documentazione relativa alla natura dell'intervento realizzato (concessione o autorizzazione comunale).

Ministero delle Finanze - Dipartimento delle entrate - Risoluzione 9 febbraio 1994 n. III-7-097/93

Procedimento tributario

La copia del ricorso destinata all'ufficio deve essere inoltrata a pena di inammissibilità nel termine di sessanta giorni

Com'è noto l'art. 17 comma 1 d.P.R. n. 636 del 1972, così come modificato dall'art. 8 d.P.R. 3 novembre 1981, n. 739, dispone che il ricorso alla commissione tributaria è proposto mediante consegna o spedizione dell'originale alla segreteria della commissione e di una copia in carta semplice all'ufficio tributario. La sentenza che si segnala, richiamandosi a una decisione conforme della Suprema Corte (Cass. 24 luglio 1989, n. 3497), precisa che l'inoltro della copia del ricorso all'ufficio finanziario è collocato dalle legge sullo stesso piano della presentazione dell'originale alla commissione tributaria e, pertanto, deve ritenersi assoggettato allo stesso termine di quest'ultimo a pena di inammissibilità.

(Comm. tribut. centr., sez. III, 7 gennaio 1994, n. 62)

La spedizione in busta chiusa raccomandata non comporta la sanzione dell'inammissibilità del ricorso

Con riferimento alla disposizione dell'art. 17 comma 1 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 636 - secondo cui il ricorso alla commissione tributaria è proposto mediante consegna o spedizione "in plico senza busta" raccomandato con avviso di ricevimento - la Commissione centrale, respingendo un'eccezione dell'ufficio, ha affermato che la spedizione in busta chiusa raccomandata non può comportare la sanzione dell'inammissibilità del ricorso, sia perché detta sanzione non è prevista espressamente dalla menzionata norma sia perché, quando il ricorso è regolarmente pervenuto alla Commissione, questa è posta in condizione di conoscerne l'esistenza e il contenuto.

(Comm. tribut. centr., sez. XII, 14 gennaio 1994, n. 156)

Edilizia

La prescrizione del diritto al risarcimento decorre dal passaggio in giudicato della sentenza che annulla la revoca della concessione edilizia

Con riguardo al caso di annullamento da parte del giudice amministrativo del provvedimento del sindaco di revoca (o annullamento d'ufficio) della concessione edilizia, la Corte ha stabilito che il momento in cui diviene esperibile l'azione di risarcimento danno nei confronti della pubblica amministrazione (e che segna ai sensi dell'art. 2935 c.c. l'inizio del decorso della prescrizione) va identificato nella data in cui la pronuncia di annullamento del provvedimento amministrativo acquista efficacia di giudicato e restituisce definitivamente alla sua originaria consistenza il diritto soggettivo, non rilevando a tal fine la previsione dell'art. 33 l. 6 dicembre 1971, n. 1034 di immediata esecutività della sentenza di primo grado.

(Cass., sez. I, 5 marzo 1994, n. 2187)

GIURISPRUDENZA CIVILE

Locazione di cose

Il procuratore del locatore è legittimato a ricevere il pagamento dei canoni relativi alle sole mensilità per le quali è stato intimato lo sfratto

Con riferimento allo speciale procedimento per la sanatoria della morosità del conduttore nel pagamento dei canoni, disciplinato dall'art. 55 l. 27 luglio 1978, n. 392, la sentenza precisa che il procuratore del locatore è legittimato a ricevere soltanto il pagamento del

In solo otto anni, dal maggio 1984 all'ottobre 1992, sono state emesse in materia fiscale 205 leggi ordinarie, 44 decreti legislativi, 86 decreti presidenziali, 225 decreti legge di cui 83 convertiti con modifica, 14 senza modifica, 148 non convertiti. (Victor Uckmar, *il Giornale* 28.10.93).

canone relativo alle mensilità per le quali è stato intimato lo sfratto, mentre questo potere di rappresentanza non può estendersi al ricevimento del pagamento di altri canoni, estranei alla procedura in corso, con la conseguenza che l'offerta di questi ultimi da parte del conduttore, non accettata dal procuratore, non vale a escludere la morosità. (Cass., sez. III, 13 dicembre 1993, n. 12257)

Il domicilio del condominio di edificio, in mancanza di diversa espressa indicazione, coincide con quello privato dell'amministratore

Il condominio di edifici, che non è una persona giuridica, ma un ente di gestione, e non ha pertanto una sede in senso tecnico, ove non abbia designato nell'ambito dell'edificio un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta. Affermato questo principio, la Corte ha precisato che, ai fini della competenza territoriale ex art. 18 e 20 c.p.c., nei giudizi aventi a oggetto il pagamento di contributi condominiali, il luogo di adempimento dell'obbligazione dedotta in giudizio va individuato nel domicilio dell'amministratore in carica al tempo della scadenza dell'obbligazione.

(Cass., sez. II, 11 dicembre 1993, n. 12208)

Parte la Cassa portieri

Costituita dalla Confedilizia con le organizzazioni di settore di CGIL, CISL e UIL

Entro pochi mesi sarà firmata la convenzione con l'Inps: a quel punto entrerà in funzione la Cassa portieri, costituita dal primo gennaio scorso per pagare ai portieri l'indennità in caso di malattia. Fino ad ora la Cassa era stata tenuta ibernata (anche se prevista dal contratto di lavoro) in attesa che fossero risolte alcune questioni di carattere politico, giuridico ed organizzativo.

Ora questi problemi sono stati risolti. Entro poco i portieri, quando si ammaleranno, avranno la copertura assicurativa Inps, in sostituzione di quella prevista dall'art. 42 del contratto di lavoro (ancora in vigore) che grava totalmente sui datori di lavoro.

Ma vediamo nel dettaglio come è organizzata la Cassa e quanto costerà ai condomini entrare nel circuito Inps.

L'Organizzazione della Cassa

La Cassa non ha fini di lucro, ma solo lo scopo di gestire i trattamenti integrativi o sostitutivi delle prestazioni sociali obbligatorie. Fondata da Confedilizia, Filcams Cgil, Fisascat Cisl e Uiltucs Uil, ha sede legale presso la Confedilizia.

Alla Cassa verranno iscritti tutti i dipendenti dei proprietari di fabbricati: saranno loro, insieme agli eredi, i beneficiari delle prestazioni che verranno erogate.

Il presidente, nominato alternativamente tra i soci fondatori, rimarrà in carica per quattro anni. Per il primo quadriennio la scelta è caduta su Renzo Gardella, tesoriere della Confedilizia.

L'assemblea dei delegati (composta da 24 membri: 12 in rappresentanza dei proprietari e 12 dei lavoratori) ha nominato il comitato esecutivo, composto da sei membri (tra cui il presidente e il vice presidente, nella persona di Mario Marchetti, segretario nazionale Cisl).

È infine previsto un collegio dei revisori dei conti, composto da tre soli membri, tra cui un revisore ufficiale dei conti.

L'attività della Cassa sarà sorretta dai contributi versati dagli iscritti, oltre che dalla oculata gestione finanziaria delle risorse (acquisto di titoli di Stato, polizze assicurative, acquisto di beni immobili, obbligazioni ed altri investimenti).

L'ammontare del contributo

Il contributo annuo (completamente a carico della proprietà) sarà

pari all'1,3 per cento della retribuzione lorda annua dal portiere (calcolata moltiplicando il salario mensile lordo per tredici mensilità).

L'Inps riscuoterà questa quota insieme ad un altro contributo: il Caspo, pari allo 0,6 per cento dello stipendio annuo lordo del portiere. Questo secondo contributo (per metà a carico del dipendente) verrà poi girato ai sindacati che hanno stipulato il contratto nazionale di lavoro dei portieri.

Nel complesso, quindi, i due contributi fusi insieme rappresenteranno l'1,9 per cento del salario lordo mensile: l'1,6 per cento a carico dei datori di lavoro, il restante 0,3 per cento a carico dei dipendenti.

Il tutto (come prevede l'articolo 78 del contratto collettivo) andrà versato all'Inps secondo modalità che verranno stabilite successivamente.

Con tale contributo, la proprietà si garantirà il rimborso delle somme che, per contratto, deve pagare ai portieri in malattia.

Certificati e indennità

Quando il portiere non può svolgere la normale attività perché ammalato scatta il diritto alla conservazione del posto di lavoro, per un massimo di 180 giorni nel corso dell'anno. Per poter provare la malattia, però, entro due giorni l'interessato deve inviare al datore di lavoro il certificato medico da cui risultino la diagnosi, la prognosi e l'eventualità che l'ammalato possa allontanarsi dal proprio domicilio per cure sanitarie. In caso di degenza ospedaliera, entro due giorni va inviato il certificato di ricovero, cui dovrà seguire quello di dimissione con relativa cartella clinica.

L'invio del certificato non solo giustifica l'assenza, ma consente di pagare l'indennità al portiere. Queste le modalità:

- per i primi tre giorni di malattia, il portiere non percepisce nessuno stipendio;
- dal quarto al ventesimo giorno percepisce 25.000 al giorno (con esclusione della giornata di riposo settimanale);
- dal ventunesimo giorno in poi riceve 30.000 lire al giorno; questa cifra va pagata fino al 120° giorno se la malattia non comporta ricovero ospedaliero; altrimenti, l'indennità va pagata fino al 180° giorno.

Reperibilità e controlli

Il pagamento dell'indennità è comunque soggetto al rispetto di alcune condizioni. La più impor-

tante riguarda la reperibilità dell'ammalato nel proprio domicilio, di modo che possa essere visitato dai medici di controllo. Il portiere deve garantire tale disponibilità dalle ore 10 alle 12 e dalle 17 alle 19 di ogni giorno, domenica e festivi compresi. In caso di assenza, perde l'indennità e rischia sanzioni disciplinari.

Il datore di lavoro ha sempre il diritto di far controllare la malattia del portiere tramite i medici del servizio sanitario nazionale ai quali invia la richiesta.

Il contratto collettivo dispone che il pagamento dell'indennità vada effettuato entro il mese successivo a quello in cui si è registrata l'assenza. Se la malattia si protrae per più mesi, l'indennità di ciascun mese va pagata entro il mese successivo.

Attenzione: la malattia non deve derivare da uso di alcool, stupefacenti, problemi mentali, pratiche sportive pericolose, dolo del soggetto. In questi casi, il portiere perde l'indennità, pur mantenendo il diritto alla conservazione del posto di lavoro, all'alloggio gratuito, al riscaldamento, all'acqua e all'energia elettrica.

La Confedilizia compie 80 anni



La Confedilizia - organizzazione storica della proprietà edilizia - compie l'anno prossimo 80 anni. In vista delle celebrazioni allo studio per ricordare l'anniversario, la sede centrale ha richiesto alle Associazioni territoriali aderenti l'invio di materiale "storico". Fra le prime a provvedere, l'Ape di Bari, che ha inviato il proprio Statuto costitutivo (datato 1904).

Da cosa nascono le "tensioni abitative"

Emergenza sfratti. Quando giungono queste due paroline sui giornali, si può star certi che corrono tempi grami per i proprietari di casa (che, sarà bene ricordarlo, costituiscono la maggioranza dei cittadini italiani).

Arrivano allarmi più o meno veritieri, si citano casi drammatici che in effetti purtroppo capitano (un anziano si toglie la vita, uno sfrattato in condizioni di salute penose s'incatena), si reclama il blocco o il rinvio degli sfratti. E puntualmente interviene, magari nelle pieghe di una leggina o in uno dei tanti decreti legge *omnibus* che d'ogni tanto si è soliti emanare, una disposizione che colpisce la proprietà immobiliare. Ogni anno esce almeno una legge relativa alla materia delle locazioni, recando ulteriore incertezza al mercato, ai risparmiatori, agli investitori, ai proprietari e ovviamente anche agli inquilini.

Il vero motivo di fondo delle cosiddette tensioni abitative è uno solo: l'assoluta incertezza del proprietario nella disponibilità del suo bene. Una volta affittato un appartamento, il proprietario non è mai in grado di sapere a quale data potrà tornargli in possesso. Esiste una completa incapacità di fissare una data reale alla quale l'immobile sarà di nuovo libero.

Questa mancanza completa di termini temporali precisi e determinati causa sovente il mantenimento di alloggi sfitti. Il proprietario preferisce attendere, tenendo un immobile inutilizzato e quindi rinunciando a un reddito, piuttosto che correre l'alea di affittarlo, ricavarne sì un reddito (pur falcidiato dalla lunga serie d'imposte studiate appositamente per colpire la casa, dall'Isi all'Ici, oltre che dalla durissima e illegittima revisione degli estimi catastali) ma rientrarne in possesso anche cinque o sei o dieci anni dopo la scadenza del contratto d'affitto.

Questo elementare principio non è mai stato compreso dalla classe politica, che ha sempre preferito la demagogia spicciola della difesa dell'inquilino anche di fronte al proprietario più debole.

Un'inchiesta accurata condotta dal mensile *Gente Money* ha svelato fatti incresciosi. Per poter ottenere la liberazione della propria casa, il proprietario può anche ottenere l'intervento della forza pubblica, pur se in particolari condizioni, per esempio di morosità dell'inquilino. Ma di fatto la mancanza di trasparenza, il peso burocratico, l'illogicità di disposizioni di legge che si susseguono caotiche, finiscono col privare di un suo diritto il cittadino proprietario.

Il caso di Milano è emblematico. Risulta infatti che ogni giorno giungano 300 pratiche agli uffici giudiziari presso il Tribunale. Viene stilata una graduatoria in maniera del tutto discrezionale, cioè non tenendo conto, ad esempio delle condizioni economiche e sociali sia dell'inquilino sia del locatore. Tutte le pratiche vengono spedite alla Questura. La Questura trattiene solo le prime 25 e rimanda tutte le altre al Tribunale.

Almeno le prime 25 vanno in porto? Non è detto. Infatti viene "formalmente" (l'espressione è dell'ufficiale giudiziario capo del Tribunale) garantita l'assistenza della forza pubblica per una data di 61 o 62 giorni successiva. Gli sfratti non eseguiti non possono essere ripresentati agli uffici giudiziari prima che trascorrono altri due mesi. Quindi, se per un qualsiasi motivo la forza pubblica non viene concessa nel giorno previsto, lo slittamento minimo è di 60 giorni.

Preghiamo i lettori di riflettere su questa vicenda, perché è esemplare della burocrazia italiana. Arrivano 300 richieste, s'istruiscono 300 pratiche, si compila non si sa come la graduatoria, si mandano 300 faldoni alla Questura, ma il tutto serve soltanto per 25 casi. I 25 avvantaggiati non hanno, di per sé, alcuna qualifica per precedere le decine di migliaia che sono in attesa. Siccome la

graduatoria viene rifatta ogni giorno, può benissimo succedere che si tratti di 25 casi oggettivamente secondari rispetto ad altri 1.000 in attesa, con esigenze ben più pressanti. Il fatto è che ogni mattina 275 (in media) pratiche viaggiano dal Tribunale alla Questura a vuoto: il loro destino, già scritto, è infatti di tornare indietro.

A Roma, secondo la testimonianza di una legale della Confedilizia, "talvolta si crea una piccola patuglia, composta dall'avvocato del locatore, dall'ufficiale giudiziario, dal fabbro (per aprire porte serrate) e dal medico fiscale (per valutare se siano credibili le improvvise malattie di certi inquilini). Il gruppetto arriva in Questura e si sente dire che non ci sono uomini disponibili. Tutto da rifare, quindi. La beffa è che il locatore deve pagare, oltre all'ufficiale giudiziario, anche il medico e il fabbro".

Eppure la soluzione ci sarebbe. Basterebbe ridare al giudice il potere di decidere, dopo aver valutato le ragioni delle due parti, e stilare una graduatoria unica degli sfratti per ciascun Tribunale. In tal modo il cittadino sarebbe al corrente della posizione di ciascuno sfratto: proprietari ed inquilini avrebbero chiarezza davanti a sé la situazione. Ma, si sa, la chiarezza e la trasparenza non sono mai troppo gradite alla burocrazia.

Variatione catastale con aumento di rendita

Qualora si verifichi un aumento nella rendita catastale di un immobile con effetto anteriore al trasferimento operato, suscettibile di modificare il corrispettivo dichiarato al momento della registrazione del relativo rogito e non sottoposto a rettifica, in quanto valore non inferiore a quello derivante dalla cosiddetta valutazione automatica, resta imprescindibile, per l'ufficio del registro, ai fini della rettifica del corrispettivo dichiarato, la notifica di accertamento di valore con indicazione dei criteri di stima. Ciò per consentire alle parti di esercitare le opportune difese a seguito di un aumento della rendita catastale, conosciuto solo dopo la stipula dell'atto ed in ordine al quale non hanno avuto modo di interloquire.

Comm. I grado di Piacenza, Sez. I - Dec. n. 56 del 3 febbraio 1994

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione maggio 1993 - maggio 1994			4,1%	3,07%
Variatione giugno 1993 - giugno 1994			3,7%	2,77%
Variatione luglio 1993 - luglio 1994			3,6%	2,70%
Variatione agosto 1993 - agosto 1994			3,7%	2,77%
Variatione settembre 1993 - settembre 1994			3,9%	2,92%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione maggio 1992 - maggio 1994			8,3%	6,22%
Variatione giugno 1992 - giugno 1994			8,1%	6,07%
Variatione luglio 1992 - luglio 1994			8,2%	6,15%
Variatione agosto 1992 - agosto 1994			8,3%	6,22%
Variatione settembre 1992 - settembre 1994			8,3%	6,22%

Il valore fiscale dell'immobile divenuto definitivo per omessa impugnazione

Preso atto di quanto rappresentato nella nota ... e nel foglio n. 5540 del 30 settembre 1992 del competente ufficio del registro..., la scrivente ritiene che non sussistono motivi che possano legittimare la revisione del valore finale, relativo alla vendita..., divenuto definitivo per omessa impugnazione dell'atto di accertamento da parte del contribuente; ciò, anche nella considerazione che, giusta quanto fatto presente da codesta Intendenza con la nota n. 14313 del 16 maggio 1989, esiste una pronuncia adottata dalla Commissione tributaria di I grado, cui presentò a suo tempo ricorso la parte acquirente, nella quale si giudicava congruo il valore accertato dall'ufficio.

Peraltra sembra emergere dagli atti inviati che per gli immobili venduti sia stato definito, successivamente al trasferimento, un valore di provenienza, agli effetti dell'imposta sulla successione aperta in Roma il 2 ottobre 1980, superiore a quello temporaneamente dichiarato dal contribuente come valore iniziale.

Se ciò dovesse risultare vero - a seguito di ulteriori verifiche da parte dell'ufficio del registro - l'imposta Invim andrebbe riliquidata assumendo come valore iniziale il maggior valore, rispetto a quello dichiarato, definito agli effetti dell'imposta successoria.

(Risoluzione Dir. Fisc. Loc., n. 1/7/T del 16 luglio 1993)

Notiziario mensile fuori commercio riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

Anno 4
Numero 9

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489
Fax. 06/6793447

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa
il 3 novembre 1994