Anno 9 - luglio 1999 - n. 7 Spedizione in a. p. art. 2, c. 20/c, Legge 662/96 - Filiale di Roma

CONFEDILIZIA notizie

INTERNET
http://www.confedilizia.it

NUMERO DOPPIO

APPELLO A D'ALEMA DAL MONDO DELL'IMMOBILIARE

Otto organizzazioni rappresentative del mondo immobiliare hanno rivolto un appello al Presidente del Consiglio per un urgente approfondimento sulla politica del Governo per la casa. Oltre che dalla Confedilizia (in rappresentanza della proprietà edilizia in genere nonché degli investitori istituzionali) l'Appello è sottoscritto da Appc, Confappi, Fiaip, Federproprietà, Aspesi, Anaip e dal CNR Casa.

Le organizzazioni firmatarie dell'Appello sottolineano che "è necessario fare l'esatto punto sulle politiche che si intendono perseguire nel settore immobiliare", evidenziando che a leggi in favore della diffusione della locazione si accavallano provvedimenti fiscali che invece penalizzano gli immobili locati. Nell'Appello a D'Alema si sottolinea altresì che occorrono assicurazioni sul permanere delle agevolazioni fiscali stabilite dalla recente legge sulle locazioni abitative "così come occorrono assicurazioni sui problemi che attanagliano il mondo condominiale e quello dell'intermediazione immobiliare". Ugualmente - dice l'Appello - "occorre che sia ricondotta ad unità l'imposizione immobiliare locale, oggi ridottasi - con le politiche seguite per l'Ici - ad una 'giungla' (come esattamente l'ha definita il ministro delle Finanze) inestricabile, che rende perfin difficile ai contribuenti conoscere le stesse normative alle quali essi si debbono attenere per i pagamenti". L'Appello conclude rilevando che "l'urgenza di un impegno nel senso anzidetto, e con gli strumenti che la Presidenza del Consiglio riterrà più idonei, non sfugge oramai ad alcuno, al pari della sua importanza". I firmatari si sono detti certi che "il loro Appello non verrà dalla Presidenza del Consiglio lasciato cadere".

Con la richiesta si è dichiarato d'accordo il Sunia «a patto che si arrivi ad un primo momento di approfondimento sulle politiche di Welfare per dare tutela ai cittadini ed aumentare la protezione sociale nei confronti delle famiglie più povere».

All'interno

- Numero verde Confedilizia per proprietari con sfratti in corso
- Istanze sfratti, esclusa una proroga
- Niente bollo per le memorie difensive dei proprietari
- Protesta anti Ici, Ministero Finanze vergognoso
- Stop dal Tar del Lazio alla tassa sul panorama
- Istruzioni della Confedilizia per le pertinenze Ici
- I temi del Convegno Coordinamento legali di settembre a Piacenza
- Le attività internazionali della Confedilizia
- Canoni non riscossi, Assonime come Confedilizia

Arrivederci a settembre

Confedilizia notizie saluta i suoi lettori - augurando loro buone vacanze - con un nuovo numero doppio, dopo quello di febbraio.

Ad agosto, *Cn* non uscirà.

Tornerà regolarmente ai suoi affezionati lettori con il numero di settembre.

Il Presidente a Torino, Perugia, Bologna, Genova e Padova

Il Presidente confederale ha incontrato al Ministero dei LL.PP. - sui problemi connessi all'attuazione sul territorio della nuova legge per le locazioni abitative - il Sottosegretario Mattioli. A Torino, ha svolto una relazione (altre sono state tenute dal Vicepresidente confederale Amerio e dal Segretario generale del Sunia, Pallotta) ad un Convegno sulla nuova normativa per le locazioni organizzato dall'Associazione Giovani Avvocati. Unitamente al Prof. Guarino, ha poi partecipato - a Perugia - ad un Convegno (introdotto dal presidente regionale, Fronduti) sulla contrattazione dopo la legge 431/98 ed i rimborsi Ici, svolgendo una relazione e rispondendo ai quesiti dei partecipanti. Sforza Fogliani ha poi tenuto una relazione, a Bologna, ad un Convegno del Sunia sulle esecuzioni di rilascio e portato il saluto della Confedilizia all'inaugurazione della nuova sede dell'Appc, a Genova. A Lodi ha portato il saluto dell'organizzazione all'inaugurazione della nuova sede comune dell'Anaci-Fiaip e, a Padova, alla XXII Assemblea nazionale dell'ADSI. A Roma, il Presidente confederale ha partecipato ad un incontro dell'Associazione nazionale fra le Banche popolari che ha trattato - tra l'altro - del credito immobiliare e partecipato all'Assemblea nazionale dell'ABI. Sempre nella capitale, ha incontrato l'amministratore delegato dell'Unim, Garaffo, e ricevuto il Segretario Confederale della Cisl, Santini. Ha pure partecipato alla riunione del Coordinamento urbanistico Confedilizia e assistito al Seminario finale dei Corsi di formazione sulla nuova normativa per le locazioni organizzati dal Sunia.

Il tavolo dei relatori del Convegno di Perugia con il Presidente confederale ed il Presidente regionale, Fronduti

Il numeroso pubblico che ha assistito al Convegno di Perugia

Sempre numerose le interviste ai mass media. In particolare, il Presidente confederale è stato intervistato dal TG 5, dal TG 2, dal TG 3, dal GR 2, da Rai News e da Radio Capital, oltre che da Radio radio.

Il Responsabile del Centro Studi, Spaziani Testa, ha partecipato alla presentazione del "Monitor immobiliare" realizzato da Scenari immobiliari in collaborazione con il Censis.

L'Assistente del Presidente, Bianco, ha rappresentato la Confedilizia alla presentazione dello studio del Sunia su "Famiglie e abitazioni in affitto" e alla presentazione del Progetto di "Procedura automatizzata delle esecuzioni immobiliari" promosso dall'Osservatorio sul mercato immobiliare.

IMPORTANTE PER TUTTI

Manifestazione/Convegno sul Fisco, a Piacenza

Il 6 novembre, a Piacenza, manifestazione/Convegno sul Fisco immobiliare. I lavori (ai quali parteciperanno cattedratici di chiara fama) inizieranno alle 9,30 e si svolgeranno nella sala convegni della *Banca di Piacenza*.

L'appuntamento è già stato segnalato dalla Sede centrale alle Associazioni territoriali perché esso rappresenterà anche una manifestazione nazionale di protesta nei confronti del carico fiscale sulla casa e della riforma della fiscalità immobiliare.

TUTTI SONO INVITATI SIN D'ORA A PARTECIPARE

La sig.ra Bianca a riposo

La "mitica" sig.ra Bianca Zucchetti - da più di quindici anni impareggiabile segretaria personale dei Presidenti confederali - ha lasciato la nostra organizzazione per godersi il meritato riposo e potersi - in tranquillità - dedicare ai tanti interessi, nei più svariati campi culturali, che da sempre caratterizzano la sua vita.

Il Presidente confederale e il Segretario generale, nel salutare la sig.ra Bianca, hanno ricordato il suo costante impegno per la nostra organizzazione e il suo proverbiale attaccamento alla Confedilizia, così come le sue grandi doti umane e capacità professionali.

INTERNET

Accordi territoriali al sito Confedilizia

Il testo degli Accordi territoriali stipulati dalla Confedilizia per il "canale agevolato" di contrattazione viene immediatamente inserito al sito Internet della Confedilizia.

Il sito è - com'è noto - liberamente consultabile da chiunque.

Confedilizia per la ricostruzione del Kosovo

Italia in prima fila per la ricostruzione del Kosovo. Ma anche la Confedilizia ha fatto la sua parte. "Abbiamo subito interessato gli investitori istituzionali nostri associati - ha dichiarato all'*Ansa* il Presidente confederale - che si sono attivati al proposito". Contatti sono in corso anche al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie*.

Dai Coordinamenti Confedilizia

Il Responsabile del *Coordinamento Urbanistico Confedilizia*, avv. Nino Scripelliti, ha diretto i lavori della seduta del Coordinamento, svoltasi in Roma, dedicata allo studio della riforma della legislazione urbanistica sulla base del testo in discussione alla Commissione Ambiente della Camera.

Firenze: condanna per un amministratore

Si è concluso a Firenze il processo a carico di un amministratore condominiale (cfr. *Cn* apr. '99). Il pretore ha condannato l'imputato a un anno e 10 mesi di reclusione, a 3 milioni e mezzo di multa e all'interdizione per un anno dall'attività di amministratore condominiale. La pena è sospesa a condizione che il condannato restituisca ai condòmini truffati la somma di un miliardo e 690 milioni di lire. L'imputato, che ha presentato appello, ha giudicato la condanna "residuale e poco significativa".

600 mld per gli sfratti

Via libera a 600 miliardi di contributi integrativi per gli inquilini che non sono in grado di pagare gli affitti. Li ha stanziati, in via d'urgenza, il Cipe, come "prima azione per fronteggiare l'imminente scadenza delle proroghe degli sfratti". Si tratta - ha spiegato una nota del Tesoro - di contributi che verranno assegnati agli inquilini "in possesso di requisiti minimi".

Ancora al buio i soci di cooperative a proprietà indivisa

È sempre dubbia la situazione fiscale dei soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa. Anche le istruzioni alle dichiarazioni dei redditi di quest'anno, infatti, escludono la possibilità, per tali soggetti, di indicare nella propria dichiarazione il reddito relativo all'alloggio assegnato, e di portarsi in detrazione gli interessi passivi legati al mutuo contratto. Il tutto, nonostante il contrario parere della giurisprudenza prevalente, che rigetta l'ipotesi dell'imputazione del reddito degli immobili in capo alla cooperativa.

Niente sanzioni tributarie per le violazioni sui contributi edilizi

Il ritardato od omesso versamento dei contributi relativi al rilascio delle concessioni edilizie non è soggetto alle norme sanzionatorie previste dai d.lgs. 471, 472 e 473, visto che tali disposizioni sono previste solo per le violazioni di norme di natura tributaria. Lo ha detto il Ministero delle Finanze, con risoluzione 90 del 7.6.'99, rispondendo al quesito di un Comune.

Novità in libreria

Il *Repertorio di giurisprudenza* giunge, col '98, al suo 32° anno di edizione. A cura di Roberto Baglioni per l'Editrice La Tribuna, reca la giurisprudenza della Corte Costituzionale, della Cassazione e di merito. Le massime dedicate alla comunione e al condominio sono 127 e quelle di locazione 190

Atti dei Convegni 1996-98 della Conferenza permanente per lo studio del sistema immobiliare. Sono pubblicati i testi di due interventi del Vicepresidente confederale ing. Antonio Guarnieri

Utile guida pratica per chi intende approfondire gli aspetti fiscali collegati al trasferimento della proprietà immobiliare urbana

Confedilizia Internet

Aggiornamenti alla Rassegna di giurisprudenza

Sul sito Internet della Confedilizia sono stati inseriti nuovi capitoli della "Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale", allestita in collaborazione con la redazione dell'"Archivio delle locazioni e del condominio" e con la casa editrice La Tribuna (si veda *Cn* giugno '99). I nuovi temi trattati sono: Antenne condominiali - Miglioramenti apportati alla cosa locata - Le obbligazioni principali del conduttore - Le obbligazioni principali del locatore - Il rapporto di portierato - Le tabelle millesimali.

Legge locazioni

Eccolo, il vero obiettivo!

«Si pone in evidenza che l'importante obiettivo del nuovo provvedimento *(la legge di riforma delle locazioni abitative, n.d.r.)* è costituito dalla necessità di favorire la piena regolarizzazione dei contratti stipulati ad uso abitativo al fine di combattere le gravi forme di evasione ed elusione fiscale».

Gianni Mattioli, sottosegretario ai Lavori pubblici, risposta scritta ad un'interrogazione parlamentare dell'on. Dalmastro Delle Vedove, 24.5.1999.

Internet

Lavori domestici e sicurezza

www.allabouthome.com

Articoli, informazioni, lezioni. Tutto per porre rimedio a piccoli e grandi problemi di gestione domestica, con un occhio di riguardo alla sicurezza.

Idee e progetti per la casa

www.homedoctor.net

Per chi vuole dare un nuovo aspetto alla propria abitazione in economia. Consigli, trucchi, disegni.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

AGEVOLAZIONI SUGLI SFRATTI UNA LEGGE ROMPICAPO

La legge 13.5.99 n. 133 (in vigore dal 18 dello stesso mese) ha stabilito che le disposizioni dell'articolo 57 della legge dell'equo canone si applicano alle «istanze» di graduazione delle esecuzioni presentate dagli inquilini (a partire dal 28 giugno) e «ai procedimenti» di opposizione relativi alle decisioni assunte al proposito dai pretori (oggi tribunali in composizione monocratica). L'articolo 57 predetto, dal canto suo, prevede - per certe controversie - l'esenzione dalle imposte di bollo e di registro e la riduzione a metà degli onorari degli avvocati.

Parrebbe tutto chiaro, ma così non è perché (ancora una volta) il legislatore è stato un gran pasticcione. La norma, infatti, prevede le agevolazioni di cui s'è detto per le sole «istanze» (testualmente). Le deduzioni, allora, che a loro proposito possono presentare i proprietari di casa, non hanno sconti?

Il fatto che il legislatore abbia operato attraverso il richiamo all'articolo 57 della legge dell'equo canone (che riferendosi alle controversie locatizie di un determinato valore - riferimento, quest'ultimo, evidentemente inapplicabile agli sfratti - parla di «atti, documenti e provvedimenti» alle stesse controversie attinenti) fa pensare che anche per le istanze di graduazione si debba arrivare alla stessa conclusione e cioè che le facilitazioni riguardino le istanze e gli atti alle stesse connessi (se no, che senso avrebbe, appunto, avere fatto richiamo a quell'articolo?).

Una deduzione che non sembra superabile con la considerazione che, ove il legislatore ha voluto riferirsi agli interi «procedimenti» per stabilire le relative agevolazioni, l'ha fatto esplicitamente, come a proposito dei «procedimenti» di opposizione. Un modo di legificare che gioca troppo sulle parole e a scapito della chiarezza.

*presidente Confedilizia

Articolo del Presidente confederale, dalla sua rubrica settimanale su *il Giornale*, del 14.6.99. Successivamente, il Ministero della Giustizia ha emanato una Circolare (della quale diamo conto su questo stesso numero) nella quale ha recepito quanto prospettato dalla Confedilizia

Rubrica del lotto associativo immobiliare

Proprietari

Uppi 80-100mila - Asppi 42.350 - Confappi 33.000 - Appc 51.000 - Unioncasa 35.000

Inquilini

Sicet 120.000 - Sunia 230.000 - Unione Inquilini 50.000 - Uniat 80.000 - Ania 80.000

Sono i dati degli iscritti che le varie Associazioni sopra indicate hanno dichiarato (esse stesse, beninteso) al Ministero dei LL.PP. al fine di ottenere il riconoscimento di "maggiormente rappresentative". Trattandosi di Confederazioni, Confedilizia e Conia non hanno invece dichiarato il numero dei propri iscritti.

I NUMERI SOPRA RIPORTATI (MOLTIPLICATI PER 6,28 E DIVISI PER 3,14) POSSONO ESSERE UTILIZZATI PER GIOCARE AL LOTTO

CONFEDILIZIA

«Con gli affitti agevolati uffici del registro nel caos»

ROMA - Il ministero delle Finanze «si è dimenticato» di dare istruzioni agli uffici del Registro per la registrazione dei contratti di locazione abitativa secondo il canale agevolato previsto dalla legge di riforma delle locazioni. Lo rileva la Confedilizia ricordando che «in mancanza di istruzioni gli uffici sono in preda al caos e ritardano la registrazione dei contratti di locazione stipulati in base agli accordi territoriali intervenuti tra la Confedilizia e i sindacati inquilini». La Confedilizia afferma inoltre che le proprie associazioni territoriali «debbono portare il testo della stessa legge di riforma agli uffici per mostrare che è prevista una riduzione dell'imposta di registro pari al 30%» e ricorda di essere intervenuta presso il ministero delle Finanze «affinché vengano date puntuali istruzioni agli uffici interessati». Per il Presidente dell'organizzazione, Corrado Sforza Fogliani, «il ministero delle Finanze si ricorda della casa solo per tassarla e attenuare le agevolazioni fiscali previste dalla legge, come nel caso dei canoni non riscossi, allorché pretende immotivatamente di tassare la rendita catastale».

CNR Casa
Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica (aderente alla Confedilizia)

Edilizia popolare ed economica - Assegnazione - Proprietà dell'alloggio assegnato - Mutuo.

Il socio assegnatario di alloggio di cooperativa edilizia economica e popolare, pur divenendone proprietario dalla stipula del mutuo individuale, ai sensi dell'art. 229 R.D. 28 aprile 1938 n. 1165 - norma applicabile per il richiamo dell'art. 9 legge 2 luglio 1949 n. 408 all'interno art. 11 stesso R.D. - se vuole alienare, anche soltanto la nuda proprietà, prima del riscatto e prima del decorso di dieci anni dall'assegnazione, a chi abbia le condizioni per divenire assegnatario, deve ottenere, ai sensi dell'art. 230, secondo comma, R.D. 28 aprile 1938 n. 1165, il nulla-osta dell'ente assegnante, il consenso dell'ente mutuante e l'approvazione del Ministero dei LL.PP., controlli identici a quelli richiesti, a pena di «giuridica inesistenza», dall'art. 111 quarto comma, stesso R.D. nel caso di cessione dell'alloggio da parte di socio assegnatario non ancora proprietario; e poiché la *ratio* di evitare speculazioni contrastanti con le finalità mutualistiche, giustificative del sovvenzionamento pubblico, è la stessa, identica, ai sensi dell'art. 1418 c.c., deve essere la sanzione di nullità assoluta della compravendita, non ovviabile dal subentro dell'acquirente nel mutuo verso l'ente mutuante.

Cass. civ., sez. II, 11 settembre 1998, n. 9014, Paparella c. Paparella. (R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 111; R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 229; L. 2 luglio 1949, n. 408, art. 9).

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Diritto dell'assegnatario - Trasmissibilità iure hereditatis.

Il diritto dell'assegnatario di un alloggio economico e popolare alla cessione in proprietà dell'alloggio medesimo non è trasmissibile *iure hereditatis*, poiché trattasi di un diritto correlato alle condizioni personali del titolare, che la legge attribuisce direttamente in caso di morte dell'assegnatario, solo a determinati congiunti di costui (coniuge, discendenti entro il terzo grado, ascendenti) ed a determinate condizioni (convivenza con l'assegnatario). Sul punto, la disciplina della Provincia di Bolzano, che nella materia *de qua* dispone di competenza legislativa esclusiva, è conforme a quella statale. Pertanto, il requisito della convivenza al momento della morte dell'assegnatario, espressamente richiesto dall'art. 11 della legge provinciale n. 45 del 1988, come modificato dalla legge provinciale n. 18 del 1990, costituisce presupposto imprescindibile per l'acquisto del diritto alla cessione dell'alloggio.

Cass. civ. sez. I, 17 settembre 1998, n. 9286, Loyacono ed altri c. I.P.E.A.A. Istituto edilizia abitativa Provincia di Bolzano (L.P. Bolzano 14 novembre 1988, n. 45, art. 11; L.P. Bolzano 9 agosto 1990, n. 18, art. 5).

Edilizia popolare ed economica - Cessione in proprietà - Diritto dell'assegnatario - Trasmissibilità iure hereditatis.

In tema di edilizia residenziale pubblica, qualora, dopo l'accettazione, da parte dell'ente gestore, della istanza di cessione (presentata ai sensi dell'art. 29 della legge 8 agosto 1977, n. 513) e la comunicazione del prezzo indicato, l'assegnatario sia deceduto senza procedere alla stipula del contratto di compravendita, l'erede universale dell'assegnatario non acquisisce *iure hereditatis* il diritto alla cessione dell'alloggio, ma è solo esonerato dall'onere di confermare la domanda, ai sensi dell'art. 27 della predetta legge n. 513 del 1977, come modificata dall'art. 52 della legge n. 457 del 1978, atteso che la situazione precedente alla stipula del contratto - che, solo, trasferisce all'assegnatario il diritto di proprietà dell'immobile - non è trasmissibile *iure successionis*. Infatti, il diritto alla cessione è proprio del soggetto che ha i requisiti richiesti dalla legge e che, all'atto della morte dell'originario assegnatario, si trova con costui in situazione di convivenza e di specifico rapporto (coniugio; discendenza entro il terzo grado; ascendenza). La normativa statale di cui si tratta non trova applicazione nella Provincia di Bolzano, titolare di competenza legislativa esclusiva nella materia *de qua*, e che, conseguentemente, ha adottato una propria legislazione in proposito.

Cass. civ., sez. I, 17 settembre 1998, n. 9286, Loyacono ed altri c. I.P.E.A.A. Istituto edilizia abitativa Provincia di Bolzano. (L. 8 agosto 1977, n. 513, art. 27; L. 8 agosto 1977, n. 513, art. 29)

Locazione di alloggio economico e popolare - Decesso dell'assegnatario - Successione nel rapporto - Esclusione - Nuova assegnazione.

In tema di edilizia economica e popolare la morte dell'assegnatario di un alloggio a titolo di locazione non determina una successione nel rapporto locatizio, bensì la cessazione dell'assegnazione-locazione e il ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, il quale può procedere, nell'esercizio del suo potere discrezionale, a una nuova assegnazione, eventualmente a favore dei soggetti indicati nell'articolo 12 del Dpr 1035/1972, aventi titolo preferenziale, purché sussistano le condizioni di carattere generale richieste dal precedente articolo 2 dello stesso decreto.

Cass., Sez. I, sent. 29 aprile 1999 n. 4305 - Pres. Senofonte; Rel. De Musis; Pm (conf.) Frazzini.

Registro Amministratori
Presso associazioni territoriali Confedilizia

Esercitazioni antincendio nei condominii

Fra i còmpiti dell'amministratore di condominio rientra anche quello relativo alle esercitazioni antincendio previste - per le sole sedi di lavoro ove ricorre l'obbligo della redazione di un piano di emergenza connesso con la valutazione dei rischi - dal d.m. 10.3.'98 (in G.U. 7.4.'98, n. 81, S.O.). Secondo il punto 7.4 dell'Allegato VII di detto decreto, spetta all'amministratore condominiale, qualora nello stesso edificio esistano più datori di lavoro tenuti alle esercitazioni antincendio, promuovere "la collaborazione tra di essi per la realizzazione delle esercitazioni antincendio".

ASSINDATCOLF
Associazione sindacale datori di lavoro domestico (aderente alla Confedilizia)

Iscritti all'Inps 219mila domestici

Secondo i più recenti dati resi disponibili dall'Inps, sono 219mila gli assicurati come collaboratori familiari. Di questi, 114mila italiani e cittadini di Paesi comunitari; i rimanenti 105mila, extracomunitari. Le donne sono 189mila, gli uomini 30mila. Quanto al numero di ore lavorative denunciate per ogni settimana, ben 108mila figurano a meno di 14 ore e altri 49mila fra le 15 e le 24 ore. Sopra la soglia delle 24 ore settimanali si colloca quindi una minoranza di lavoratori: 46mila fra le 25 e le 35 ore, 11mila fra le 36 e le 45 e i rimanenti 5mila oltre le 45 ore.

Qualche dato relativo alle zone in cui lavorano i collaboratori domestici: sono 32mila nel Lazio (concentrati nella Provincia di Roma: 31mila), 26mila in Lombardia (dei quali 21mila nel Milanese), 8.500 in Toscana (la metà a Firenze). Altre Province con un numero elevato di colf: Napoli (3.800), Bologna (2.500) e Genova (2.100). Fanalino di coda: la Val d'Aosta, con 94 lavoratori domestici iscritti all'Inps.

Se guardiamo all'età, possiamo rilevare che poco più di 1.000 hanno meno di vent'anni; 48mila fra 21 e 30 anni; 69mila fra 31 e 40 anni; 57mila fra 41 e 50 anni; 38mila fra 51 e 60 anni; 5.000 ultrasessantenni.

Tutte queste cifre si riferiscono, com'è ovvio, al solo personale domestico "regolare", ossia fruente di contributi per le assicurazioni obbligatorie.

Tra giugno e settembre le ferie per le colf

Nel periodo dell'anno compreso tra giugno e settembre il datore di lavoro domestico deve fissare, compatibilmente con le esigenze del lavoratore, il periodo di ferie di quest'ultimo, salvo diverso accordo fra le parti.

Durante tale periodo, che il contratto collettivo nazionale stabilisce in 26 giorni lavorativi (dal lunedì al sabato) indipendentemente dall'orario di lavoro, il collaboratore domestico ha diritto per ciascuna giornata ad 1/26 della retribuzione globale di fatto mensile. In caso di inizio o cessazione del rapporto di lavoro nel corso dell'anno le ferie maturano per dodicesimi.

I lavoratori che usufruiscono di vitto e alloggio hanno diritto, durante il periodo di ferie, alla percezione dell'indennità sostitutiva convenzionale in ragione di lire 6.880 al giorno.

ADSI
ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea nazionale a Padova

Si è svolta a Padova la XXII Assemblea nazionale dell'Adsi, alla quale ha preso parte anche il Presidente della Confedilizia, che ha portato il saluto dell'organizzazione.

Sotto la presidenza del Presidente Aimone di Seyssel d'Aix, l'Assemblea ha ascoltato relazioni - oltre che dello stesso Presidente - del prof. Pezzana e dell'avv. Pasolini Dall'Onda. In particolare, il prof. Pezzana ha proposto l'adozione di un "Codice dei beni culturali". Animato il dibattito.

Interessanti, come sempre, le visite a ville e castelli, come da programma.

Detrazioni e notule professionali

Rispondendo alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Firenze (nota 15.7.94, Prot. n. A 17785 - cfr. *Cn* aprile '95) il Direttore della Divisione III, sez. II, del Ministero per i Beni culturali-Ufficio centrale per i Beni ambientali, architettonici, archeologici, artistici e storici dott. Iorio si è espresso nel senso che "le spese per le notule professionali possano essere comprese nelle categorie ammissibili a detrazione" ai fini della legge 512/82. "Ai fini dell'accertamento di congruità delle somme di cui alle notule medesime - dice sempre la nota predetta - si ritiene più adeguato e giuridicamente corretto affidare il predetto accertamento agli Ordini professionali mediante apposizione di un visto sulla notula stessa".

Valore unità immobiliari vincolate

L'ultimo numero de *Le Dimore storiche* riporta l'intero testo della Circolare 12.2.99 n. 34/E che ha escluso che per l'applicazione delle imposte indirette (successioni, donazioni, registro, imposte ipotecarie e catastali) ed al fine di determinare il valore venale degli immobili vincolati, si possa basarsi sulle rendite catastali ex art. 11 legge 413/91. La Circolare - ricorda il periodico - è stata impugnata dalla Confedilizia avanti il Tar Lazio (cfr. *Cn* marzo e maggio '99).

Cessione beni culturali e interessi

Appartiene alla giurisdizione del giudice amministrativo la censura mossa dal contribuente contro il provvedimento con cui l'amministrazione, nell'accettare la proposta di pagamento dell'imposta di successione mediante cessione di beni culturali, ha computato, nel debito tributario da estinguere, anche gli interessi maturati tra una prima proposta di cessione, non accettata, e quella poi accettata.

Consiglio di Stato; sezione VI; decisione 10 agosto 1998, n. 1152; Pres. Giovannini, Est. Allegretta.

AMPIC
ASSOCIAZIONE MULTIPROPRIETARI ITALIANI CONFEDILIZIA

Approfondimento nuova normativa

Il n. 1/99 de *Le nuove leggi civili commentate* pubblica un approfondito commento di Marco Vincenti al D. Lgs. 9.11.98 n. 427, dal titolo "Attuazione della direttiva comunitaria sui contratti relativi alla cd. multiproprietà". Vengono via via affrontati i problemi delle definizioni di contratto, venditore, acquirente e bene immobile; del documento informativo; dei requisiti del contratto e della nullità di clausole contrattuali o patti aggiunti; degli obblighi specifici del venditore; del diritto di recesso; del divieto di acconti e della risoluzione del contratto di concessione di credito; dell'obbligo della fidejussione; della competenza territoriale e dei diritti dell'acquirente in caso di applicazione di legge straniera. Da ultimo, esaustiva illustrazione delle sanzioni amministrative previste dalla nuova normativa.

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

FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Articolo del Vicepresidente

Importante articolo del Vicepresidente Ferrario su *Italia Oggi* del 25 maggio, dal titolo "Nel Codice deontologico Fiaip le regole per svolgere correttamente l'attività di mediazione immobiliare. Incarico all'agente solo per iscritto. Nell'accordo, tipo di prestazione e ammontare delle provvigioni".

Nell'articolo Ferrario scrive, tra l'altro: «Il rapporto di mediazione trae origine dalla volontà delle parti, che può essere manifestata sia esplicitamente sia implicitamente per fatti concludenti. Principio pacifico, ma il mediatore ha comunque l'obbligo di mettere in condizione le parti di valutare l'opportunità o meno di avvalersi della relativa prestazione e di soggiacere ai conseguenti oneri. L'opera di mediazione deve essere chiara, il mediatore che ingeneri nelle parti una falsa rappresentazione della qualità con cui si è interessato alle trattative non può sostenere la sussistenza del rapporto e pretendere i relativi emolumenti. Il codice deontologico Fiaip (art. 5), al fine di evitare equivoci, prescrive che l'agente deve agire unicamente in base a un incarico conferito in forma scritta e nel quale, oltre alla chiarezza degli accordi, si definiscano il tipo di prestazione, l'ammontare della provvigione e l'eventuale rimborso delle spese».

Dipendenti da agenti immobiliari: nuovi minimi contrattuali dal 1°.7.'99

Dal 1°.7.'99 sono in vigore i nuovi minimi contrattuali per i dipendenti da agenti immobiliari e mandatari a titolo oneroso, in forza del relativo contratto nazionale di lavoro e dell'accordo del 5.12.'97 in materia di trattamenti economici.

Questi gli adeguamenti previsti per le singole categorie di lavoratori: Q Lire 73.044; I Lire 43.117; II Lire 37.030; III Lire 31.541; IV Lire 30.702; V Lire 33.611; VI Lire 31.237.

Natura giuridica del contratto di mediazione

Il contratto di mediazione si perfeziona contemporaneamente alla conclusione dell'affare intermediato quale che sia l'effetto del concreto e determinante intervento persuasivo del mediatore. La provvigione è il corrispettivo del risultato utile operato dal mediatore.

La «notizia» che un immobile sia in vendita non può ritenersi sostitutiva dell'attività intermediatrice la cui prova, incombente a carico del mediatore, è quella di aver fatto concludere l'affare in conseguenza di un'attività di intervento sulle parti interessate.

Giudice di pace di Foggia 14 giugno 1997
(giud. Carrillo - Studio Foggia Uno s.a.s. c. Scarpiello

Confedilizia: numero verde per proprietari con sfratti in corso

Procedimenti di rilascio di immobili in corso da otto, dieci e anche più anni e mai eseguiti. Questa la situazione di molti proprietari di casa che aspettano da tempi ormai biblici di rientrare in possesso del loro appartamento ma sono rimasti invischiati nei ritardi causati dalla legislazione vincolistica.

Al fine di aiutare i proprietari che abbiano sfratti in corso la Confedilizia ha istituito un apposito numero verde. Chiamando il numero telefonico 800.80.45.30, *nei giorni dal martedì al sabato, dalle ore 10 alle ore 14*, i proprietari potranno - senza alcuna spesa - ottenere informazioni sul comportamento da tenersi per il procedimento che li riguarda; e ciò, segnatamente a proposito degli adempimenti legati alla scadenza della moratoria semestrale delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione introdotta dalla legge di riforma delle locazioni abitative e scaduta il 27 giugno nonché a proposito degli adempimenti dovuti sia nel caso in cui l'inquilino presenti istanza di rinvio dello sfratto sia nel caso in cui non la presenti.

Il Presidente confederale ha così commentato: "Si tratta di un servizio che la Confedilizia offre a tutti i proprietari di casa per affiancarli in questa fase di ritorno all'autorità giudiziaria di ogni competenza in materia di sfratti. Al segnale di s.o.s. che ci viene dai proprietari rispondiamo con questo numero verde, ricordando che ovviamente ogni locatore interessato potrà rivolgersi ad una delle oltre 190 sedi territoriali della nostra organizzazione".

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

GRADUALE NON VUOL DIRE ALL'INFINITO

La nuova legge sulle locazioni abitative stabilisce un sistema di graduazione (di rifissazione, cioè) degli sfratti sia per le esecuzioni di rilascio in corso alla data (30 dicembre '98) di entrata in vigore della legge sia per i provvedimenti esecutivi di rilascio emessi dopo tale data. Quest'ultima disposizione significa, allora, che il sistema di graduazione è destinato a durare all'infinito? Bisogna dire che è da escludere, anzitutto, che il nuovo sistema possa essere applicato ai nuovi contratti, a quelli cioè stipulati secondo la nuova legge. Lo conferma la lettera stessa di quest'ultima, che - al suo articolo 1, commi 2 e 3 - non menziona l'articolo 6 tra le norme applicabili, appunto, ai nuovi contratti. E poi, è la logica stessa delle nuova legge che lega la graduazione allo smaltimento degli sfratti in una situazione di emergenza.

Con questo, la graduazione si applica allora a tutti i provvedimenti di rilascio concernenti i vecchi contratti? La cosa è da escludere, per più motivi. Prima di tutto, perché - se fosse slegata dal carattere della straordinarietà e, quindi, dalla nuova legge - essa si applicherebbe in tutto il territorio nazionale (e non nei soli Comuni ad alta tensione abitativa) e, addirittura, anche ai contratti a uso diverso. E poi, anche qua, c'è un argomento letterale, che è dato dal fatto che la nuova legge - al suo articolo 6, comma 6 - nel fissare le norme risarcitorie a favore del locatore, fa espresso riferimento ai «periodi di sospensione delle esecuzioni di cui al comma 1»: circostanza che lega indissolubilmente la graduazione ai provvedimenti emessi prima dell'entrata in vigore della nuova legge e a quelli emessi anche dopo, ma entro la data (27 giugno) di sospensione delle esecuzioni. Altrimenti il risarcimento previsto dalla nuova legge sarebbe (assurdamente) richiedibile solo per i provvedimenti emessi prima dell'entrata in vigore della stessa.

C'è poi un argomento finale, risolutivo. Il legislatore ha lasciato intatto l'articolo 56 della legge dell'equo canone, che demanda al giudice di fissare la data dell'esecuzione in concreto, dopo la scadenza del contratto. E il legislatore (che, tra l'altro, ha dimostrato di guardare con sfavore a questo istituto, abolendolo per i contratti dei Comuni conduttori) può aver voluto, in via ordinaria, due diverse fissazioni di date di esecuzione, fino ad arrivare a un rinvio del rilascio di due anni e mezzo dalla scadenza del contratto? La relazione alla legge dice il contrario: che si vuole dare certezze ai locatori, ricreando la fiducia da tempo venuta meno.

** presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 27.6.99
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

Protesta anti-Ici, soprattutto attraverso l'autoriduzione

È giunta notizia alla Confedilizia, per il tramite delle Associazioni aderenti (191 su tutto il territorio), che in occasione del versamento della prima rata (la seconda andrà versata in dicembre) si sono avute forme di protesta nei confronti dell'Ici. Esasperati non solo per il carico fiscale rappresentato dall'imposta ma anche per le difficoltà incontrate nel calcolo e nel versamento dell'Ici, molti contribuenti hanno adottato originali proteste.

Alcuni hanno provveduto al pagamento tramite il versamento della somma con monetine, recandosi nella tesoreria municipale (ove questa modalità di pagamento era prevista dal regolamento comunale) con sacchetti di monete anche di importi del tutto fuori della normale circolazione, ma sempre a corso legale, come le 20, le 10 e perfino le 5 lire. Peraltro, i limiti di pagamento con monete sono fissati dalla legge rispettivamente in 50 pezzi (per le monete da 1 lira, 2, 5, 10 e 20 lire) e in 100 pezzi (per le monete da 50, 100, 200 e 500 lire).

Altri contribuenti, invece, hanno ritardato di un giorno il pagamento. In questo caso resteranno soggetti al pagamento di una sanzione ridotta (il 3,75% dell'importo versato) e degl'interessi (il 2,5% annuo, cioè lo 0,0068% per ciascun giorno di ritardo).

Alcuni contribuenti hanno versato l'importo dell'Ici defalcato di una piccola somma, in genere 15mila lire. Secondo i loro professionisti il Comune non potrà mai procedere al recupero della somma versata in meno, atteso che la vigente normativa prevede che non si faccia luogo, da parte dell'ente impositore, all'iscrizione a ruolo di importi inferiori alle 20mila lire. In ogni caso gli stessi contribuenti sarebbero al massimo assoggettabili - se scoperti - al pagamento di una sanzione pari al 30% della somma non versata e degl'interessi sulla base del 5% annuo.

Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha al proposito dichiarato:

"I Comuni hanno portato la fantasia al potere, sbizzarrendosi all'inverosimile nel deliberare aliquote, riduzioni, agevolazioni, modalità di versamento dell'Ici: creando, insomma, una vera babele. I contribuenti si sono così trovati di fronte ad un'autentica forma di inciviltà fiscale, costretti ad affrontare perdite di tempo e spese al solo fine di assumere le informazioni necessarie per pagare un tributo che è in assoluto il più odiato dai cittadini e che - corrisposto dai soli proprietari di casa e condòmini - serve a pagare servizi a vantaggio di tutti. Addirittura, per essere tranquilli i contribuenti avrebbero dovuto consultare il regolamento dell'Ici di ogni Comune e controllare che esso non avesse subito variazioni fino al momento in cui versavano l'imposta. È quindi logico che vi siano stati contribuenti che a loro volta hanno fatto uso della fantasia per protestare contro l'ente impositore e le vessazioni subite per pagare l'Ici.

La Confedilizia mantiene il suo atteggiamento di sempre, che è quello di credere che l'Italia sia ancora uno Stato di diritto: ha presentato (e presenterà ancora) ricorsi alle più varie Autorità giudiziarie contro un'imposta iniqua e che - per la sua indeducibilità - si configura addirittura come un'imposta sulle imposte, oltre che come un tributo che i Comuni sono riusciti a trasformare da patrimoniale in personale. La Confedilizia si rende però conto dell'esasperazione alla quale sono giunti i cittadini e di cui è particolarmente rappresentativo il diffondersi dell'autoriduzione, significativa non tanto per l'importo in sé sottratto al versamento a favore del Comune quanto per il valore simbolico che tale forma di protesta assume, a testimonianza dell'esasperazione cui i cittadini sono stati condotti, soprattutto quest'anno a causa dell'aggravato intrico normativo creato dai Comuni. Versare 5 o 10 mila o 15 mila lire in meno del dovuto ha il sapore di uno sberleffo che il cittadino fa al Comune, di una piccola ma originale rivincita che il contribuente si prende nei confronti dell'ente tassatore. Auspichiamo un intervento normativo d'urgenza del Governo, che valga a riportare la serenità fra i contribuenti".

La vetrinetta della Confedilizia

I libri e opuscoli (pubblicati da Confedilizia Edizioni), il materiale di cancelleria e il materiale vario di sotto elencati possono essere richiesti a: Confedilizia - Ufficio Amministrazione - Via Borgognona 47 - 00187 Roma, tel. 06.699.42.495, fax 06.699.60.51. Le spese di spedizione sono a carico del richiedente. La spedizione avviene, a richiesta, per pacco postale o per corriere.

Libri		
La casa in Cassazione. Rassegna di giurisprudenza	lire	7.000
La disciplina giuridica delle case in condominio	lire	1.500
L'inestricabile giungla dell'Ici	lire	5.000
Rassegna di giurisprudenza locatizia e condominiale	lire	7.000
E. Marcucci, *La casa negata*	lire	5.000
Cidas, *Risanamento economico-finanziario dell'Italia*	lire	5.000
P. Bottero, *L'incredibile casistica degli sfratti*	lire	7.000
Confedilizia ottant'anni	lire	5.000
Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati	lire	2.000
Contratto collettivo nazionale sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico	lire	3.000
Sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 626/94): manuale per i dipendenti da proprietari di fabbricati, con allegate schede di valutazione dei rischi	lire	5.000
Materiale di cancelleria		
Blocco millefogli, cm. 9x13,5x3,5, con logo Confedilizia	lire	2.500
Blocco 50 fogli, cm 15x20,5, con logo Confedilizia	lire	900
Cartella raccoglidocumenti, cm 25,5x34,5, con logo e nome Confedilizia	lire	600
Materiale vario		
Libretto di centrale, per impianti termici	lire	1.500
Libretto di impianto, per impianti termici	lire	1.000
Cartoline commemorative degli 80 anni della Confedilizia	lire	250
Spilla in peltro da giacca, con logo Confedilizia	lire	6.000
Portachiavi, con logo Confedilizia	lire	10.000
Videoconferenza sulla riforma delle locazioni	lire	12.000
Frasi sulla casa: cartoline (sono disponibili rispettivamente con frasi di V. Hugo, L. Einaudi e Cicerone)	lire	400
Frasi sulla casa: locandine di cm. 50x35 (sono disponibili rispettivamente con frasi di V. Hugo, L. Einaudi e Cicerone); per ciascun blocco di 10 locandine	lire	4.000

GIURISPRUDENZA CASA

Dopo l'assemblea, non si può votare

Nei condominii, alle volte le cose si fanno un po' alla buona… E - spesso - c'è anche chi pretende di saperla lunga dicendo che non ci si deve formalizzare. Invece, è importante fare le cose nel modo dovuto, importando anche in quale modo (e dove) una manifestazione di volontà viene espressa, come dimostra una recente sentenza della Cassazione.

"In tema di condominio di edifici, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ. per l'approvazione delle delibere assembleari - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 1208/99, inedita - non si può tener conto dell'adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare la decisione della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale". Ha anzi aggiunto la Cassazione, nella stessa sentenza: "L'eventuale conferma dell'adesione alla deliberazione data dal condomino successivamente all'adozione della stessa, non può valere - nella predetta ipotesi - come sanatoria dell'eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto *quorum* deliberativo, potendo se mai tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre l'invalidità, senza che sia peraltro preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione".

Assemblea condomini, niente formalità di convocazione

La Cassazione è tornata in una recentissima sentenza (n. 875/99, inedita) sul problema - che d'ogni tanto si ripropone - delle modalità di convocazione dell'assemblea condominiale. Ed ha dettato un principio di grande equilibrio (e - anche - di grande praticità, che frustra ogni tentativo "furbesco").

"Poiché l'art. 1136 del Codice civile - ha detto la Suprema Corte - non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, la comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione". Nel caso di specie, la Cassazione ha confermato la decisione del giudice del merito (inferiore, cioè) che aveva considerata raggiunta detta prova alla stregua della dimostrata spedizione della raccomandata contenente l'avviso di convocazione attraverso il tempestivo inserimento del relativo avviso nella casella intestata al condomino destinatario, integrata dalla presunzione che lo stesso destinatario controllasse assiduamente la presenza al suo interno di corrispondenza a lui diretta.

Astenuto e giudice, cosa possono fare

L'argomento, è molto discusso. Comunque, l'ultima volta che se n'è occupata (sent. n. 129/99), la Cassazione ha risolto il problema nei termini risultanti da questa massima: "Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti. Consegue - ha stabilito ancora la Suprema Corte - che il condomino astenuto, che deve essere equiparato al condomino dissenziente, è legittimato ad impugnare la deliberazione annullabile".

Ma una volta impugnata una delibera, che può farci il giudice? Si crede, da molti, che il giudice possa fare quel che vuole (e sostituire, magari, la propria scelta a quella dell'assemblea). I compiti del giudice, invece, sono limitatissimi: "Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio - ha detto ancora la Cassazione in un'altra sentenza (n. 1165/99, inedita) - non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità".

Quando il locatore mette a disposizione propri dipendenti

Il caso non è frequentissimo, ma ricorre certamente. E, finora, non si sapeva da quali norme precise fosse regolato. Ora, però, la Cassazione si è pronunciata, in modo chiaro ed esaustivo.

"Nel contratto di locazione - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 1127/99 - quando il conduttore acquista la detenzione della cosa, che entra così nell'ambito della sua disponibilità, su di lui ricadono i rischi inerenti all'utilizzazione di essa, con la conseguenza che, se con l'attribuzione del godimento della cosa il locatore mette a disposizione del conduttore l'attività dei suoi dipendenti per l'utilizzazione della cosa stessa, costoro agiscono come preposti del conduttore, senza che tale circostanza faccia venir meno la natura di *locatio rei* propria del rapporto".

Canone in opere, è possibile

In una sua recentissima sentenza (n. 1683/99, inedita) la Cassazione ha fatto il punto su una questione che ricorre frequentemente, e che altrettanto frequentemente pone dubbi di natura legale. Dopo aver richiamato il principio generale - presente nella legge n. 392/98 - della libera determinazione del canone convenzionale degli immobili ad uso diverso dall'abitazione (con la sola deroga della limitazione relativa all'aggiornamento del canone stesso), la Suprema Corte ha infatti stabilito che "è legittima, quale espressione di autonomia contrattuale, la clausola con la quale venga pattuito un canone locativo costituito per una parte da una somma di denaro e per l'altra dall'esborso di somme determinate per ristrutturazione e restauro dell'immobile locato". Questo - hanno aggiunto i giudici di legittimità - "salvo stabilire se, per volontà delle parti, l'esborso costituisca parte del canone fino alla prima scadenza contrattuale ovvero per tutta la durata della locazione, qualunque essa sia, anche nel caso di successiva rinnovazione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Quando fissare il nuovo sfratto

Scaduto il periodo di sospensione degli sfratti, gli inquilini possono (fino al 27 luglio) presentare al Tribunale istanza di rinvio dell'esecuzione di rilascio (che resta così sospesa, fino alla decisione del giudice). Ma la norma - art. 6, comma 3 della nuova legge sulle locazioni - non dice entro quando il Tribunale debba fissare la nuova data dello sfratto, se non indirettamente, richiamando un'altra norma. La disposizione già citata stabilisce infatti, esplicitamente, che va fatta applicazione dell'art. 11, comma 7, del D.L. n. 9/82, che a sua volta richiama l'art. 10, comma 1, dello stesso provvedimento. Ebbene, quest'ultima norma dispone che il (nuovo) giorno dell'esecuzione deve essere fissato «per una data non anteriore a sessanta giorni, né posteriore a centottanta giorni da quella di entrata in vigore del presente decreto». Quindi, non prima di due mesi e non dopo sei, dalla data entro la quale - deve ritenersi - gli inquilini possono presentare l'istanza di graduazione. Il che significa non prima del 27 settembre 1999 e non dopo il 27 gennaio 2000. In questi termini - deve dirsi - si è già espresso il Pretore di Salerno, mentre il Pretore di Roma ha ritenuto che - in analogia a quanto stabilito dall'art. 56 della legge dell'equo canone - il termine (di 6 mesi) debba essere fatto decorrere «dalla data del provvedimento».

Resta solo da dire, per completezza, che tutto questo vale per gli inquilini che non versino in particolari situazioni, specificamente individuate dalla nuova legge (art. 6, comma 5). Il differimento del termine delle esecuzioni può infatti essere fissato «fino a 18 mesi» (sempre - deve ritenersi - dalla data del provvedimento) nei casi, per esempio, in cui il conduttore abbia compiuto i 65 anni di età, abbia cinque o più figli a carico, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale.

* *presidente Confedilizia*

da *il Giornale* 5.7.99
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

SCADENZE

Sanatoria ICI e estromissione

Il 31 luglio scade il termine per regolarizzare le infrazioni ICI commesse nel 1998 attraverso il ravvedimento di cui all'art. 13 D. Lgs. 472/97.

L'estromissione agevolata degli immobili dell'imprenditore individuale utilizzati quali strumentali per destinazione alla data del 30.9.97 può essere esercitata entro il 16.9.99, per quanto disposto dalla legge 133/99.

Informazioni alle Associazioni territoriali presso l'Ufficio Tributario della Confedilizia centrale.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

Affitti agevolati senza patemi

Sui contratti di locazione del canale «agevolato» c'è, tra i proprietari, qualche perplessità. Conviene stipularli o no? Bisogna che gli interessati facciano bene i calcoli. Bisogna stabilire, prima di tutto, quali sono i canoni contrattati dalle organizzazioni in relazione a quelli di mercato pieno, e metterli in rapporto al proprio reddito e quindi all'agevolazione fiscale concretamente applicabile (la Confedilizia ha inviato alle proprie sedi un'apposita «tabella di convenienza»).

È inoltre necessario che il proprietario di casa valuti se - non avendo una vera e propria esigenza, che gli consenta di stipulare una locazione transitoria - abbia comunque interesse ad avere un contratto di 3 anni più 2 eventuali (piuttosto che uno di 4 più eventuali altri 4). Molte perplessità, comunque, nascono dalla paura che «cammin facendo» (durante il corso della locazione) vengano meno, o si attenuino, le agevolazioni fiscali in atto previste per la proprietà. Molti, poi, temono di andarsi a mettere nella gabbia di un nuovo «equo canone», con relativo contenzioso al seguito.

Per rispondere a queste esigenze, la Confedilizia ha stipulato un apposito Accordo (dopo quello che era poi divenuto di fatto, il Decreto ministeriale di regolamentazione della materia) con le organizzazioni dell'inquilinato Sunia-Sicet-Uniat. Gli Accordi territoriali firmati da Confedilizia, così, conterranno clausole per fissare i canoni basate su elementi assolutamente oggettivi (mancanza o presenza di un impianto o dell'altro, ma niente valutazioni: stato buono, stato mediocre eccetera). E che preservino anche da contenziosi, oltre che sul punto degli elementi oggettivi appena accennato, sulla reale superficie (niente misurazioni al metro e relative contestazioni) dell'immobile: saranno in ogni caso le parti private a stabilire in concreto il canone, nell'ambito di una fascia più o meno larga. Altrettanto, la Confedilizia firmerà solo Accordi che prevedano che, in caso di variazione dell'imposizione fiscale, il canone dovuto al proprietario sarà in proporzione. Su un piano e sull'altro, dunque, i proprietari possono stare tranquilli.

* presidente Confedilizia

da *il Giornale* 7.6.99
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

L'odiosa imposta

L'imposta non può essere solo l'espressione del potere statale, ma anche e soprattutto il segno del *consenso sociale*. Per questo la misura dell'imposta non può essere odiosa. Per esempio, è difficile considerare non odioso un prelievo fiscale complessivo pari al 65% sui frutti del lavoro in una piccola impresa. Od un prelievo fiscale complessivo pari al 121% del reddito di una casa.

Giulio Tremonti, *Meno tasse più sviluppo*, *il Giornale* ed.

DAL PARLAMENTO

Interrogazioni, mozioni, proposte che ci riguardano

I deputati Gambato (Verdi) e Signorini (Rinnovamento) sollecitano il Governo, tramite un'interrogazione, a proporre il prolungamento a sei anni per la prescrizione della potestà di accertamento dei tributi comunali.

Un gruppo di senatori di An, primo firmatario Pedrizzi, interroga il ministro delle Finanze per sollecitare l'accatastamento dei fabbricati rurali, obiettivamente strumentali, nella categoria D/10 in base alle regole del catasto terreni.

Intervenendo in un dibattito in aula, il sen. D'Alì, di Forza Italia, critica il Governo per non aver "accettato di rivedere le negative e disastrose previsioni in ordine alla revisione degli estimi catastali".

Il deputato del Ccd Lucchese interroga il ministro Visco sollecitandolo a porre in essere un'aliquota Iva del 2% sui lavori edili.

Gli onn. Foti, Butti e Alberto Giorgetti, di An, presentano un progetto di legge per la definizione dei requisiti minimi di sicurezza degli edifici, da verificarsi attraverso controlli che possono anche essere svolti autonomamente dai privati, mediante perizie giurate.

Il diessino on. Novelli lamenta, in un'interrogazione al ministro delle Finanze, che la circolare ministeriale sull'estensione dell'aliquota dell'Ici alle pertinenze provochi minor gettito ai Comuni.

L'on. Migliori, di An, rileva, in un'interrogazione, che l'elenco dei Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa è "privo di ogni razionalità ed oggettiva equità di riscontro delle varie situazioni".

Il ministro per le Politiche agricole De Castro, rispondendo a un'interrogazione dell'on. Lucchese (Ccd) ricorda che la contribuenza di bonifica è legittima ove il beneficio tratto dall'immobile sia diretto e specifico, di tipo fondiario.

I senatori leghisti Moro, Rossi e Stiffoni chiedono al ministro delle Finanze, con un'interrogazione parlamentare, di impartire disposizioni per limitare il costo delle visure catastali.

I deputati di Rifondazione De Cesaris e Cangemi chiedono al ministro del lavoro, attraverso un'interrogazione, di avviare un'inchiesta sulla gestione degli immobili dell'Inpdap a Roma, con riferimento ai differenti trattamenti fra inquilini di immobili abitativi e inquilini di immobili ad altri usi.

L'on. Olivieri (Ds) segnala al ministro delle Finanze, in un'interrogazione parlamentare, la necessità di rivedere urgentemente il tasso del 7% semestrale d'interessi moratori previsto dal d.lgs. 504/'92 istitutivo dell'Ici.

Uno slittamento dei termini previsti per la riforma del catasto viene chiesto al Governo in una risoluzione parlamentare presentata da alcuni deputati leghisti, primo firmatario l'on. Molgora.

Una proposta di legge per un incremento delle pene previste per la violazione di domicilio è stata presentata dall'on. Fratta Pasini (FI).

Rispondendo a un'interrogazione dell'on. Foti (An), il sottosegretario alle Finanze De Franciscis ha specificato che l'assunzione della soggettività passiva ai fini dell'Ici avviene a decorrere dalla data della concessione del diritto di superficie sull'area (se il diritto è acquisito dopo il 31.12.'97) ovvero dal 1°.1.'98 quando il diritto sia stato acquisito anteriormente al 31.12.'97.

Pagamento dilazionato dell'imposta di successione: interessi al 5% solo per le nuove richieste

Se la dilazione di pagamento dell'imposta di successione è stata richiesta, ai sensi dell'art. 38, c. 2, del d.lgs. 346/90, prima dell'entrata in vigore della normativa che ha ridotto la misura degli interessi da corrispondere sugli importi dilazionati (art. 10, l. 28/'99 e d.m. 5.3.'99), le somme devono essere maggiorate con le modalità previste all'epoca della formalizzazione dell'atto di dilazione (interessi del 9% anno) anche dopo l'entrata in vigore dei provvedimenti modificativi che hanno portato al 5% annuo tale misura (cfr. *Cn* marzo e aprile '99).

Così si è espresso il Ministero delle Finanze, con risoluzione 94 del 10.6.'99, in risposta ad uno specifico quesito, ricordando il principio, affermato anche dall'Avvocatura generale dello Stato, secondo il quale "le norme procedimentali sono di immediata applicazione, onde gli atti dei procedimenti sono regolati dalla legge del tempo in cui si compiono, salvi soltanto gli effetti degli atti già compiuti nel vigore della vecchia legge".

La lotta ai graffitari finisce sui muri

«Aiutaci a fermare chi scrive sui muri. Avrai diritto ad una ricompensa». Questo è l'appello stampato su 4000 manifesti che il Comune di Milano ha fatto affiggere, sui muri della città. In un volantino viene riportata per intero l'ordinanza anti-graffiti emessa lo scorso 11 giugno dal sindaco Gabriele Albertini.

Si tratta di una campagna tesa a diffondere tra i milanesi la conoscenza dell'esistenza di un «premio di collaborazione» destinato a quanti, attraverso la propria segnalazione ai vigili urbani, permetteranno di fermare i «graffitari» in azione. L'obiettivo, si legge in una nota del Comune, è quello di «preservare il decoro della città e non vanificare lo sforzo economico (30 miliardi in tre anni) che l'amministrazione comunale sta sostenendo per ripulire i muri dalle scritte».

Accatastamento rurali, solo con la formazione del catasto fabbricati

Gli adempimenti tecnici previsti dall'art. 9, c. 2, d.m. 2.1.'98, n. 28 necessari per la volturazione di costruzioni rurali conseguente ad atti traslativi o costitutivi di diritti reali, sono dovuti solo a partire dalla data di completamento della costituzione d'ufficio del catasto dei fabbricati.

Lo ha chiarito il Ministero delle Finanze, con la circolare 87/T del 31.5.'92 aggiungendo che per esigenze civilistiche di corretta individuazione dell'immobile e di certezza del diritto tali adempimenti devono precedere la stipula dell'atto notarile o la presentazione della denuncia di successione.

Fuori dall'Iva le vendite di immobili strumentali all'attività dell'ente non commerciale

Le cessioni, da parte di un ente regionale di sviluppo e assistenza agricola, di immobili precedentemente concessi in uso agli agricoltori assegnatari dei terreni sono escluse dal campo di applicazione dell'Iva - e pertanto sono soggette, per il principio di alternatività, all'imposta di registro - poiché si tratta di beni strumentali rispetto all'attività istituzionale dell'ente cedente. È quanto ha stabilito il Ministero delle Finanze con risoluzione 93 del 10.6.'99, richiamando l'orientamento in base al quale le cessioni di immobili poste in essere dagli enti non commerciali non rilevano ai fini dell'Iva, dal punto di vista della soggettività d'imposta, quando hanno ad oggetto beni strumentali per l'esercizio delle attività istituzionali dell'ente.

ATTENZIONE

Istanze sfratti, esclusa proroga

Memorie difensive entro 10 giorni

Rispondendo alla Camera, in sede di *question time*, ad un'interrogazione della on. Pistone dei Comunisti italiani - che, infatti, non si è dichiarata in punto soddisfatta - il Vicepresidente del Consiglio on. Mattarella ha escluso che possa essere prorogato al 27 settembre - come chiedevano i sindacati inquilini - il termine del 27 luglio fissato per i conduttori sotto sfratto per presentare al Tribunale le istanze di rinvio delle esecuzioni di rilascio.

Il Presidente confederale (che - nei giorni precedenti - aveva fermamente replicato sulla stampa alla proposta del Sunia e del Sicet, evidenziando che saremmo stati di fronte a una "proroga surrettizia" degli sfratti) ha espresso al Vicepresidente del Consiglio il proprio compiacimento ed il ringraziamento della categoria, per la fermezza della posizione assunta.

Sulla stampa (oltre che in una dettagliata Circolare alle Associazioni aderenti) la Confedilizia ha richiamato l'attenzione dei proprietari di casa sul fatto che, entro 10 giorni dalla notifica di copia dell'istanza di proroga da parte degli inquilini, possono essere (ed è bene siano) presentate "deduzioni" scritte per contrastare le ragioni delle istanze medesime. Da tempo la Confedilizia centrale ha poi segnalato alle Associazioni aderenti che la gran parte delle istanze è presumibile vengano presentate all'ultimo e che i termini per i proprietari andranno quindi a scadere nella prima quindicina di agosto. Le "deduzioni" di cui trattasi possono essere presentate personalmente dai proprietari di casa (anche se appare consigliabile avvalersi del ministero dei consulenti legali delle Associazioni che - non essendo obbligatorio - non beneficerà peraltro della legge di sospensione feriale).

Con la
CONFEDILIZIA
contratti di locazione in buone mani

Ma il Governo ha (ancora una volta) ubbidito all'Anci

e in più IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI DELLA P.A.

ItaliaOggi

QUOTIDIANO ECONOMICO, GIURIDICO E POLITICO

Confedilizia: Comuni sbizzarriti su aliquote, agevolazioni e versamenti

Rivolta contro l'Ici

I dottori commercialisti mettono sotto accusa le complicazioni dei versamenti. E i contribuenti si autoridicono l'imposta

Il punto

Hanno vinto | Se il sistema-stato

Molti comuni stanno decidendo di spostare di un mese il termine

Ici ormai fai-da-te

A Venezia si pagherà il 31 luglio. Altre proroghe in vista. Confedilizia: il governo intervenga per il rinvio generale

Il punto

Gli effetti politici dei fuorusciti dal | Per entrare in Europa

Due significative testate del quotidiano economico *Italia Oggi*. Il rinvio del pagamento della prima rata dell'Ici (o, quantomeno, la riapertura - per legge - della facoltà dei Comuni di concederlo) è stata insistentemente richiesta - oltre che dalla Confedilizia - dalla Confcommercio e dalla Confartigianato nonché dall'Ordine dei Dottori commercialisti. Proposte di legge per il rinvio - al quale si sono dichiarati favorevoli anche i Comunisti italiani e il Ppi - sono state presentate, alla Camera e al Senato, da Forza Italia, da An e dal Cdu.

Ma il ministro Visco non ha voluto saperne, dopo che l'Anci - Associazione nazionale Comuni d'Italia, la lobby comunale - si è (ciecamente) pronunziata in modo contrario, contrastando anche le richieste dei Comuni più avveduti (molti dei quali non potevano prorogare i termini di pagamento non avendo tempestivamente adottato i regolamenti dell'imposta o non avendo in essi previsto la possibilità in questione). Il Governo - anzicché farsi carico di una situazione abnorme, creatasi quest'anno per la prima volta in presenza di diversissime modalità di calcolo e di pagamento stabilite a livello locale - ha fatto orecchie da mercante, considerando anch'esso - come l'Anci - "poveri sudditi" i cittadini alle prese con la "giungla" dell'Ici.

ECCEZIONI COSTITUZIONALITÀ

Assegnatari alloggi, certificati agibilità e demolizione abusi

Il Tar della Lombardia ha sollevato questione di costituzionalità relativamente alla normativa regionale lombarda che prevede la decadenza dall'assegnazione di alloggio dell'assegnatario titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento di immobili, ubicati in qualsiasi località, produttivi di reddito pari all'ammontare del canone di locazione di cui alla legge dell'equo canone.

Il Pretore di Latina ha rimesso alla Corte costituzionale l'esame della questione di costituzionalità concernente l'abrogazione della norma relativa alla disciplina per il rilascio del certificato di agibilità con mantenimento, peraltro, della relativa sanzione per l'inosservanza della nuova disciplina.

Il Giudice delle indagini preliminari della Pretura di Latina ha sottoposto ai giudici della Consulta la questione relativa alla costituzionalità o meno della normativa che stabilisce una disparità di trattamento tra i soggetti nei confronti dei quali l'esecuzione dell'ordine di demolizione avvenga ad opera del Comune e quelli nei confronti dei quali l'esecuzione dell'ordine di demolizione avvenga ad opera del giudice, in relazione all'applicabilità delle garanzie e dei gravami amministrativi.

Nuovi chiarimenti sul 41%

È ammesso a godere della detrazione Irpef per le spese sostenute per manutenzioni e ristrutturazioni di immobili (su cui, da ultimo, *Cn* apr. e giu. '99) il contribuente che abbia effettuato in data precedente a quella di inizio dei lavori il bonifico a favore della ditta dalla quale aveva acquistato il materiale. È quanto ha precisato il Ministero delle Finanze nella circolare 122/E del 1°.6.'99, rilevando come il regolamento di attuazione dell'art. 1 della l. 449/'97 richieda la trasmissione della comunicazione al centro di servizio prima di iniziare i lavori, ma non prima di aver effettuato tutti i pagamenti.

Nella medesima circolare si chiarisce che non è necessario inviare una nuova comunicazione nelle ipotesi di interventi realizzati o di pagamenti effettuati a cavallo di due anni, fermo restando che le spese devono essere imputate secondo il criterio di cassa (ad es., nella dichiarazione di quest'anno, Unico 99, relativa al '98, vanno portate in detrazione solo le spese effettivamente sostenute nel '98).

Altra delucidazione concerne la compilazione del bonifico bancario, fra i cui elementi essenziali vi è l'indicazione del codice fiscale dei contribuenti che intendono avvalersi dell'agevolazione. In presenza di una pluralità di aventi diritto alla detrazione - dice il Ministero - l'indicazione del codice fiscale del solo contribuente che ha trasmesso la comunicazione è sufficiente se nella dichiarazione dei redditi viene riportato il medesimo codice fiscale che è stato indicato nel bonifico.

In caso di interventi sulle parti comuni - viene inoltre puntualizzato - la detrazione è ammessa anche qualora il contribuente sia in possesso di una certificazione dell'amministrazione del condominio che attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione, senza che allo stesso sia richiesto di esibire le fotocopie di tutti i documenti (comunicazione al centro di servizio, fatture, bonifici di pagamento ecc.).

Per il riconoscimento dell'agevolazione relativa alle spese per lavori sulle parti comuni - spiega infine il Ministero - si deve fare riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e alle quote imputate ai singoli condòmini e da questi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche prima o dopo la data di effettuazione del bonifico.

GIURISPRUDENZA CASA

Il "pari uso", cos'è

Un principio fondamentale della comunione (e, quindi, anche del condominio) è quello fissato dall'art. 1102 del Codice civile: ciascun partecipante alla comunione - dice, appunto, questa norma - "può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto". Ma cosa si intende per "farne parimenti uso"? Cosa si intende - in poche parole - per "pari uso"? La Cassazione lo ha esaustivamente spiegato in una recente sentenza (n. 9649/98).

"Un'area esterna comune adibita a parcheggio dei veicoli dei condomini - ha detto la Suprema Corte - può essere da costoro utilizzata per parcheggiarvi delle *roulottes* (se nel regolamento condominiale non sono in proposito previsti particolari divieti o limitazioni), trattandosi di un uso particolare della cosa comune che non ne altera la destinazione e non limita l'uso paritetico da parte degli altri condomini, per "pari uso" dovendosi intendere non l'uso identico in concreto (atteso che l'identità spaziale e temporale delle utilizzazioni concorrenti comporterebbe il sostanziale divieto per ogni condomino di fare qualsiasi uso particolare della cosa comune), bensì l'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio; ne consegue che deve ritenersi nulla perché lesiva del diritto di ciascun condomino all'uso della cosa comune la delibera con la quale l'assemblea, senza l'unanimità di tutti i partecipanti al condominio, vieti il suddetto uso particolare (parcheggio di *roulottes*) delle aree comuni".

Danni dovuti anche con le proroghe

Generalmente, si pensa il contrario. Si pensa che davanti ad un provvedimento di legge o giudiziario, ogni diritto ceda il passo. E invece non è così. La Cassazione lo ha ribadito con una cristallina sentenza (n. 9698/98, inedita), recentemente emessa.

"In tema di locazione abitativa - hanno detto i supremi giudici - il conduttore in ritardo nella consegna dell'immobile è tenuto, a norma dell'art. 1591 cod. civ., dalla data di cessazione legale del contratto, oltre che al pagamento del corrispettivo convenuto, anche al risarcimento del maggior danno subito dal locatore, a titolo di responsabilità contrattuale per il ritardato inadempimento - e, pertanto, qualora questo danno sia stato determinato con apposita clausola penale, a corrispondere l'ammontare di detta penale - ancorché il ritardo sia dipeso da vicende dilatorie dovute a termini fissati in sentenza per la esecuzione e graduazione dello sfratto o a proroghe e sospensioni ex lege dello stesso perché trattandosi di termini apposti alla esecuzione forzata e non all'adempimento, non fanno venir meno la mora e così la responsabilità del conduttore".

Indennità miglioramenti, quando va richiesta

La Cassazione ha ribadito, in una recente sentenza tuttora inedita (n. 11551/98), alcuni principii fondamentali in materia di miglioramenti alla cosa locata apportati dagli inquilini. Ma ha anche aggiunto, nell'occasione, una precisazione importante, riguardante il momento in cui la richiesta dell'indennità relativa deve essere avanzata.

"In tema di locazione - hanno detto i supremi giudici - il principio generale di cui all'art. 1592 cod. civ. in forza del quale il conduttore non ha diritto all'indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, trova eccezione con riferimento alla ipotesi in cui il locatore abbia a ciò prestato il proprio consenso, con conseguente facoltà del conduttore di richiedere un'indennità corrispondente alla minor somma *inter expensum et melioratum* (tra l'importo della spesa - cioè - e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna). Tale facoltà - ha però aggiunto la Suprema Corte - va necessariamente esercitata, *quoad tempus*, al momento della riconsegna dell'immobile al locatore, potendo solo in tale occasione operarsi una utile compensazione tra l'importo delle spese sostenute dal conduttore e l'incremento di valore conseguito dall'immobile".

Con le nuove leggi, il locatore non c'entra

Nuova, esaustiva riconferma - da parte della Cassazione - di un ormai collaudato indirizzo che qualche giudice di merito tende ancora, peraltro, a porre in discussione (ma invano), equivocando in modo grossolano sull'obbligo che al locatore fa capo per effetto dell'art. 1575 cod. civ.

"L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato di servire all'uso convenuto (art. 1575 n. 2 cod. civ.) - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 12085/98, tuttora inedita - consiste nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a conservare la cosa nello stato in cui si trovava al momento della conclusione del contratto in relazione alla destinazione considerata. Il locatore - hanno proseguito i massimi giudici - non è tenuto, invece, a compiere quelle successive modificazioni e trasformazioni, non previste dal contratto, che ineriscono alla idoneità specifica dell'immobile ed all'esercizio di una determinata attività industriale o commerciale per la quale è stato locato, in relazione a successive normative imposte dall'autorità".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Trascrivibilità preliminari

Corte d'appello di Venezia
decreto 28 aprile 1998;
Pres. Greco, Est. Bandini

È trascrivibile nei pubblici registri immobiliari il contratto preliminare di compravendita stipulato anteriormente all'entrata in vigore del d.l. 31 dicembre 1996 n. 669, che ha introdotto l'art. 2645 bis c.c. sulla trascrizione dei contratti preliminari.

Passa questo notiziario ad un amico

Fallo iscrivere alla CONFEDILIZIA

L'UNIONE, FA LA FORZA

ULTIME NOTIZIE

Niente bollo per le deduzioni dei proprietari con azione di sfratto

Con Circolare Prot. n. 1/32-FG-5 (99) 4/3350 (trasmessa a richiesta - da poter mostrare, se del caso, agli uffici giudiziari interessati - alle Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia), la Direzione Generale Affari Civili (Ufficio I) del Ministero di Grazia e Giustizia ha disposto che l'esenzione dall'imposta di bollo e di registro prevista dall'art. 19, comma 1, della l. 13.5.1999 n. 133 «riguarda tutti gli atti dei procedimenti che si instaurano in base alle istanze di fissazione delle esecuzioni presentate dai conduttori ai sensi dell'art. 6, commi 3 e 4, della l. 9.12.98 n. 433 e alle eventuali opposizioni». Ciò - anche - «senza tenere conto del limite di lire 600.000» previsto dall'originario art. 57 della l. n. 392/78, richiamato dalla l.n. 133/99. Quindi, sono esenti da bollo anche le deduzioni (e relativi documenti) che i proprietari di casa possono presentare al Tribunale entro 10 giorni (ma anche dopo, solo correndo il rischio - più che altro teorico, in questa fase - che il giudice decida senza averle lette) dalla notifica di copia dell'istanza di graduazione da parte del conduttore "sotto sfratto".

Un chiarimento del disposto della l. n. 133/99 (che parla solo di "istanze") era stato sollecitato dalla Confedilizia, che aveva prospettato l'interpretazione ora fatta propria dal Ministero. Nello stesso senso, il Presidente confederale era intervenuto sulla stampa.

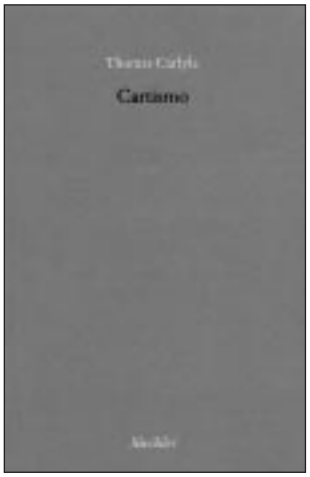
Billé, che liberalizzazione?

All'Assemblea del 1° luglio della Confcommercio, il ministro Bersani ha detto, testualmente: «Non possiamo lasciare inascoltata l'affermazione di Billé relativa al commercio liberalizzato in un sistema che attende ancora molte liberalizzazioni».

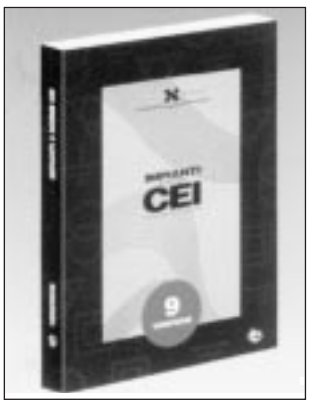
Forse, Billé intendeva alludere al vincolismo della legge per le locazioni commerciali?

NOVITÀ IN LIBRERIA

Formazione



Tecnica



IMPORTANTE

Si può chiedere il rimborso dell'Ici sulle pertinenze

Come segnalato su *Cn* giu. '99, il Ministero delle Finanze, mutando un proprio precedente indirizzo, ha sostenuto che l'aliquota ridotta che i Comuni possono stabilire per gli immobili adibiti ad abitazione principale dai soggetti residenti si estende automaticamente alle pertinenze anche se queste sono distintamente accatastate.

Sull'atteggiamento più opportuno da tenere a partire dai versamenti di quest'anno la Confedilizia ha dato precise istruzioni (ampiamente divulgate dalla stampa) alle Associazioni aderenti, in relazione alle possibili decisioni assunte dai Comuni. Quanto ai periodi di imposta precedenti, i proprietari interessati possono chiedere la restituzione di quanto versato in eccedenza, presentando al Comune un'istanza di rimborso in carta libera entro tre anni dalla data di pagamento.

DALLE RIVISTE...

Commenti alla nuova legge sulle locazioni abitative
Consorzi bonifica e canoni morosi fanno sempre discutere

Il *Bollettino tributario* (n. 9/99) pubblica uno studio di Gianni Aiello sulla valutazione "automatica" di immobili non censiti. Sul numero successivo della stessa rivista, la Circolare 4.5.99 della Direzione regionale Lombardia delle Finanze sulla detrazione delle spese sostenute per interventi edilizi.

Molti, come sempre, gli studi da segnalare dall'*Archivio delle locazioni*. Sul n. 2/99, il Presidente confederale tratta dell'"Interazione tra Convenzione nazionale, Decreto ministeriale, Accordi territoriali e contratti individuali di cui alla nuova legge per le locazioni abitative". Vittorio Angiolini tratta poi, dal canto suo, degli Accordi collettivi e delle locazioni abitative, Paola Castellazzi del diniego di rinnovo alla prima scadenza nella nuova legge sulle locazioni, Giorgio Parmeggiani della transitorietà del sistema di graduazione degli "sfratti" prevista dalla nuova legge, Paolo Scalettaris delle locazioni abitative per gli studenti universitari, Nino Scripelliti dei contratti di locazione transitori e Giorgio Spaziani Testa degli aspetti tributari della legge 431/98.

Antonio Bianco scrive su *Area* (aprile '99) un brillante articolo dal titolo "Casa malata, cura cercasi".

Immobili & Proprietà (n. 4/98) pubblica un articolo di Massimo Paradisi dal titolo "Responsabilità per danni in area di passo carrabile" ed un altro di Vincenza Albertini sui graffiti.

"Inerzia dell'amministratore in materia di ordinaria amministrazione e azioni del condominio" è il titolo dello studio di Liborio Borsellino che compare su *Consulenza casa* (n. 5/98), che pubblica anche un articolo di Sabina Senopia sulla nuova sentenza della Cassazione che esclude la purgazione della mora nell'uso diverso.

Crocevia (n. 5/99) pubblica un articolo del Presidente confederale dal titolo "Nuova legge locazioni, verifica sul territorio".

La determinazione della base imponibile per gli immobili vincolati nella disciplina delle imposte sui trasferimenti è l'argomento che Angelo Busani tratta su *La finanza locale* (n. 5/99).

Il *Corriere giuridico* (n. 5/99) pubblica il commento di Fabrio Valenza alla sentenza Cass. n. 9320/98 in materia di sostituzione fedecommissaria e attribuzione separata di usufrutto e nuda proprietà. Sul n. 6/99 della stessa rivista Vincenzo Carbone pubblica un commento alla sentenza della Corte costituzionale in materia di espropriazioni illegittime e Antonella Batà un commento alla sentenza della Cassazione civile sulla rilevanza interna (o esterna) delle convenzioni urbanistiche.

Dell'occupazione appropriativa (trascrizione immobiliare e voltura catastale del "nuovo" bene) tratta Arrigo Varlaro Sinisi su *Comuni d'Italia* (n. 5/99).

Su l'*ufficio tecnico* (n. 5/99), articolo di Marcello Bella dal titolo "Realizzazione sul balcone di proprietà esclusiva di strutture metalliche atte alla trasformazione in veranda".

Domenico Piombo pubblica su *Questione Giustizia* (n. 2/99) un commento a due sentenze della Cassazione e della Corte costituzionale che "rileggono la disciplina delle locazioni".

Due studi da segnalare su *Italia Oggi 7*. Sul numero del 14/6, pagina a cura di Elisabetta Maria Falgares sul 41% sulle ristrutturazioni ("Perché non ha funzionato e chi ci guadagna"). Sul numero del 21/6, pagina a cura di Giorgio Spaziani Testa, della Confedilizia, dal titolo "È scoccata l'ora dell'Ici. Consigli dell'ultimo momento sui punti più caldi".

"Controversie in materia di contributi di bonifica: quale spazio per i giudici di pace": questo il titolo dello studio di Alessandro Palmieri su *Il Giudice di pace* (n. 4/98).

Un argomento discusso: locazioni con finalità turistiche, a uso foresteria e pied à terre. Ne tratta Armando Barsotti su *Consulente immobiliare* (n. 610/99).

Giuseppe Manfredi pubblica su *le Regioni* (n. 1/99) uno studio sulla "potestà legislativa sui Consorzi di bonifica di fronte all'intreccio fra pubblico e privato".

La *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 1/99) ospita uno studio di Guido Greco su "Uso e destinazione d'uso, tra precetti confermativi della proprietà e jus utendi".

"Cara seconda casa" è il titolo dell'articolo che Lucio Quadri pubblica su *Gold Italia magazine* (n. 4/99).

Importanti articoli sulla nuova legge sulle locazioni abitative su *Il Foro Italiano (n. 5/99)*. Domenico Piombo tratta della disciplina delle locazioni abitative e dell'esecuzione degli sfratti per finita locazione dopo l'entrata in vigore della legge 431/98 e Giuliano Scarselli dell'adempimento dei doveri fiscali e dell'esecuzione dei diritti civili, dopo la nuova legge sulle locazioni abitative. Sempre sul *Foro*, articolo di Renato Oriani sul regime degli atti del notaio delegato nell'espropriazione immobiliare.

Per finire, *il fisco*. Sul n. 22/99, approfondito articolo di Orazio Dini contro la tesi ministeriale che ritiene che - in caso di canoni di locazione non percepiti - debba essere comunque tassata la rendita catastale. Sul n. 23, articolo di Saverio Capolupo sui nuovi criteri di determinazione del reddito delle unità immobiliari e di Carlo Pessina-Carlo Bajardi sulle spese per intervento di recupero edilizio ed il regime agevolativo per esse previsto. Sul n. 25, studio di Francesco Veroi dal titolo "Riflessioni sulla deducibilità dell'Ici dall'Irap dei professionisti".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Sfratti commerciali, sospensione a Roma

Progressiva riduzione territoriale del provvedimento a seguito degli interventi della Confedilizia

La I Commissione (Affari costituzionali) del Senato ha iniziato a fine giugno l'esame del Disegno di legge n. 4090 presentato dal Governo e recante "Disposizioni temporanee per agevolare gli interventi ed i servizi di accoglienza del grande Giubileo dell'anno 2000". Del provvedimento si è già occupata più volte *Cn* (cfr., da ultimo, il numero di giugno), ma sempre in termini generici dato che il testo esatto della normativa che s'intende introdurre è stato reso noto solo ai primi di giugno.

L'art. 7 del Disegno di legge prevede, testualmente: "Fino al 30 giugno 2001 è sospesa l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili urbani situati nel centro storico del comune di Roma, destinati ad uso diverso da quello di abitazione e adibiti al commercio nelle sue varie forme, come definite dall'articolo 4, commi 1 e 2, lettere a), b), f) e h), del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 nonché a teatri, sale cinematografiche, rivendite di giornali e riviste, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, panifici". Il comma 2 dello stesso articolo prevede: "Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998 n. 431".

> La casa propria è come un essere vivente: "noi siamo l'una dell'altro; noi assistiamo in comune a ciò che avviene", essa dice.
>
> *Heimburg*

La proposta di legge (dovuta alle pressioni di una forte lobby di potenti commercianti romani) è stata contrastata dalla Confedilizia sin dall'inizio (cfr., tra l'altro, *Cn* maggio '99) e l'iniziale disegno dell'on. De Luca (Verdi) di istituire un blocco per tutta Italia è andato così progressivamente riducendosi, fino alla riduzione operata in sede di Consiglio dei ministri, ove il disegno di legge è entrato con la previsione del blocco per Roma e gli altri centri italiani "interessati da eventi giubilari" ed è uscito con il blocco limitato (ulteriormente) al centro storico della capitale. In merito, la nostra organizzazione aveva presentato una memoria al Ministero dei Lavori Pubblici. Da ultimo, la Confedilizia centrale ha inviato una lettera di protesta a tutti i componenti la Commissione che ha il disegno di legge all'esame.

Italia Oggi
ECONOMIA, DIRITTO E POLITICA
IMPOSTE SULLA CASA
Come evitare di affondare nel fisco
Quest'anno l'Ici su garage, box e cantine della prima casa sarà meno pesante, ma intanto dal '90 al '97 il prelievo fiscale sulle quattro mura è aumentato del 143%. Ecco come difendersi in vista della prossima scadenza per l'imposta comunale sugli immobili
Una bussola per orientarsi tra esenzioni, deduzioni e aliquote agevolate in attesa della riforma che verrà
I vantaggi dei brevetti
Tutte le vie per sfruttare al meglio la ricerca e far crescere la propria attività, guadagnandoci
LE RUBRICHE
Sommario di ieri
Lavoro temporaneo
Modelli per gli affitti
Prestiti dalle banche

Italia oggi 7 ha dedicato la copertina del suo numero del 7 giugno alla (gravosa) imposta sulla casa. Segnalato a tutte le Associazioni aderenti, il prestigioso periodico pubblicava anche l'intero testo del primo Accordo territoriale raggiunto in Italia, firmato dalla Confedilizia, a Gorizia

i Comuni italiani hanno portato la fantasia al potere.
L'ICI è ormai una GIUNGLA
I Comuni hanno inventato di tutto: aliquote a gogò, deduzioni complicatissime, modalità di versamento le più disparate.
I Comuni disprezzano i contribuenti, li vessano con complicazioni fino all'inverosimile.
Reagisci
iscrivendoti ad un'organizzazione che ti difende davvero
CONFEDILIZIA
presente sul territorio con oltre 190 sedi
via Borgognona 47, 00187 Roma - tel. 06.6793489 06.6793494
06.69942497 06.6790674 06.69940314 06.69942495
fax 06.6793447 06.6796051 http://www.confedilizia.it

La pagina che la Confedilizia ha fatto pubblicare su diversi quotidiani italiani in occasione della scadenza del pagamento della prima rata dell'Ici

IMMOBILI STORICI

Nuova decisione contro il Ministero

Le Commissioni tributarie non condividono l'opinione del Ministero Finanze neanche in materia di applicazione delle imposte indirette agli immobili storici (per le imposte dirette, il Ministero è già stato smentito dalla stessa Cassazione: cfr. *Cn* maggio '99). Da ultimo, si è ribellata all'orientamento ministeriale la Commissione tributaria provinciale di Biella (Pres. rel. Grizi; componenti, Ansermino e Germanetti), con una decisione esaustivamente - e perspicuamente - motivata, che richiama a sostegno della tesi contraria a quella ministeriale anche la recente legge n. 133/99, che ha stabilito che rimanga fermo - in sede di riforma della tassazione immobiliare voluta da Visco (cfr. *Cn* maggio e giugno '99) - il principio di cui all'art. 11, c. 2, della legge 413/91.

La sentenza di Biella è importante perché è la prima - che risulti - dopo la Circolare ministeriale n. 34/E (cfr. *Cn* marzo e maggio '99). Com'è noto, già prima in senso contrario alla tesi poi sostenuta dal Ministero si era pronunciata la Commissione centrale tributaria (cfr. *Cn* novembre '98).

BONIFICA

Giudici di pace, competenza

In attesa che, in argomento, si pronunci la Corte costituzionale, continuano le decisioni dei Giudici di pace contrarie ai Consorzi di Bonifica.

Da ultimo, un'argomentata decisione in materia di competenza a giudicare da parte dei Giudici di pace è stata emessa dal Giudice di pace di Matera avv. Francesco Paolo. La motivazione fa riferimento, oltre che ad una sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione nello stesso senso emessa nel '91, alla recente decisione della Corte costituzionale n. 26/1998.

Nel merito, con un'altra decisione, il Giudice di pace di Matera ha condannato il Consorzio resistente alla restituzione dei contributi riscossi, non avendo esso fornito la prova (allo stesso spettante, come stabilito dalle Sezioni Unite della Cassazione nel '96) che l'immobile del contribuente ricorrente traesse un beneficio diretto da un'opera consortile.

La Cassazione sull'Iva per i canoni di locazione

Se una società costituita per la compravendita e la costruzione di immobili e per l'appalto di lavori edili, idraulici e stradali limita la propria attività alla locazione degli immobili abitativi posseduti, oggetto dell'impresa è quest'ultima attività. In tale ipotesi, pertanto, i canoni esenti da Iva concorrono alla determinazione della percentuale di detrazione dell'Iva (pro rata). Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, confermando un indirizzo già fatto proprio dal Ministero delle Finanze.

L'ENI mette in vendita gli immobili

L'ENI intende vendere il proprio comparto immobiliare, compresa la partecipazione detenuta (90%) nella Immobiliare Metanopoli, quotata in borsa. Lo ha reso noto un comunicato nel quale si spiega che la spa petrolifera procede nel programma di concentrazione degli investimenti nel proprio "core business".

Censimento inquilini Inail disposti ad acquisto

L'Inail ha già cominciato a censire chi, fra gli inquilini del suo patrimonio immobiliare stimato in 32.000 miliardi di lire, sarebbe disposto ad acquistare l'immobile che occupa. Lo ha reso noto il presidente dell'Istituto, Gianni Billia, spiegando che si tratta di una base di partenza per poter avviare il processo di dismissione.

Tribunali informatizzati: pignoramenti in due anni

Esecuzioni immobiliari in due anni. Un nuovo sistema informatico permetterà ai tribunali civili di risparmiare 2 mila miliardi (solo per le operazioni bancarie) e di ridurre di un terzo i tempi della procedura. Lo prevede il progetto informatico Ape (Automazione delle procedure esecutive), elaborato dall'Osservatorio del mercato immobiliare coattivo dell'Emilia Romagna e già realizzato con successo presso il tribunale di Bologna. Il ministro di grazia e giustizia, Diliberto, ha deciso di estendere l'applicazione a livello nazionale. Il nuovo sistema informatico prevede la creazione presso gli uffici giudiziari di banche dati e nuovi strumenti tecnologici, che permetteranno l'eliminazione di passaggi procedurali superflui e lo snellimento globale dell'iter.

Stipulato ad Asti il primo contratto di locazione agevolata in Italia

Le garanzie dei contratti siglati Confedilizia

Stipulato ad Asti il primo contratto in Italia di locazione agevolata secondo le nuove disposizioni della legge di riforma degli affitti abitativi. Il contratto è stato sottoscritto da un proprietario di casa assistito dalla locale associazione territoriale della Confedilizia e da un conduttore, cittadino extracomunitario, assistito dal sindacato inquilini Sunia. Le parti hanno concordato il canone all'interno delle fasce di oscillazione fissate nell'accordo territoriale dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. Non è stato concesso diritto di prelazione all'inquilino né in caso di vendita dell'immobile né in caso di nuova locazione alla scadenza contrattuale. Il proprietario si avvarrà dell'aliquota Ici agevolata del 2 per mille, sotto quindi il minimo di legge, deliberata, per questo peculiare tipo di contratto, dal Comune di Asti.

Un secondo contratto è stato successivamente stipulato, con l'assistenza della Confedilizia nei confronti del proprietario e del sindacato Uniat nei confronti dell'inquilino, mentre un terzo, sempre con l'assistenza della Confedilizia (per il proprietario), è stato stipulato con un conduttore assistito dal sindacato Sicet.

Il Presidente confederale si è così al riguardo espresso.

"Il contratto sottoscritto è il primo in Italia che venga stipulato secondo le norme della legge 431/'98 relative al canale agevolato delle locazioni abitative. Come il proprietario ne trarrà un vantaggio in termini di agevolazioni fiscali, così l'inquilino ne avrà un vantaggio in termini di contenimento del canone. La possibilità offerta dalla legge si è potuta sfruttare grazie all'accordo territoriale sottoscritto dalle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato valido per gli immobili compresi nel territorio del Comune di Asti.

Altri accordi sono stati o sono in corso di sottoscrizione in diversi Comuni italiani. Man mano si estenderà l'ambito territoriale, parallelamente crescerà il numero dei contratti agevolati.

I proprietari che, come avvenuto ad Asti, stipuleranno i loro contratti secondo gli accordi della Confedilizia sono tranquilli: sia sotto il profilo della concessione delle agevolazioni fiscali, sia sotto l'aspetto che all'eventuale variazione dell'imposizione tributaria (ad esempio, diminuizione o scomparsa dei benefici fiscali per la proprietà) corrisponderà una variazione del canone, sia - infine - perché i contratti sono redatti in modo tale da evitare il sorgere di contenzioso grazie anche all'utilizzo di criteri oggettivi, certi e non soggetti a contestazioni per definire gli ambiti in cui si colloca il canone. I proprietari potranno inoltre essere certi che sarà sempre dato loro di fissare concretamente, senza alcuna predeterminazione, il canone all'interno delle fasce".

Con l'Ici i contribuenti sono stati calpestati

DI MARCO BERTONCINI

Il ministro Visco l'aveva definita «inestricabile giungla». Ma quando si è trattato di diboscare, almeno in parte, tale giungla; o meglio, quando si è trattato semplicemente di fare un po' di luce nella giungla perché il contribuente potesse riuscire a seguire un percorso sia pure accidentato, il governo si è tirato da parte. Ci riferiamo al mancato rinvio del versamento della prima rata Ici per il '99, in scadenza il 30 giugno. Punto di partenza, appunto quella che il ministro Visco definì, lo scorso anno, «inestricabile giungla dell'Ici», resa quest'anno ancor più inestricabile dal viluppo di aliquote, regolamenti, deduzioni, agevolazioni, pagamenti e quant'altro in facoltà dei comuni a seguito dell'applicazione del dlgs 446/97. Abbiamo già descritto (cfr. «Delibere comunali sull'Ici. Meglio pubblicarla sulla Gazzetta dello Sport» *su* ItaliaOggi *dell'8 giugno) la babele che si è registrata in tutto ciò che concerne l'Ici, abbattendosi sulle spalle dell'incolpevole contribuente, il quale non solo paga ma deve faticare per pagare: documentazioni, calcolo, modalità di versamenti.*

Il cittadino si è trovato, appunto, in un mare di difficoltà concrete per riuscire a pagare l'imposta, nell'indifferenza completa dei comuni che non hanno provveduto a divulgare, per tempo e compiutamente, le informazioni, tutte le informazioni necessarie.

Non solo: gli errori causati dai comuni stessi (non si contano gli «aggiornamenti» e le «modifiche» apportate agli elenchi dell'Ici elaborati dal consorzio Anci-Cnc) sono risultati tanto numerosi quanto gravi (basti pensare alla duplice emissione di bollettini di versamento). Per tacere di casi al limite del credibile, come quello di Catania, comune la cui delibera relativa all'Ici del '99 è stata riscontrata dal comitato di controllo solo il 18 giugno.

***In queste condizioni, per consentire ai contribuenti** di assumere le necessarie e complete informazioni non v'era che una strada: la proroga del versamento dell'Ici in tutti i comuni. Con l'obbligo, per i comuni stessi, di pubblicare sulla stampa locale tutti i dati necessari ai contribuenti per calcolare l'Ici e pagarla. Con il conseguente esonero, per il contribuente, da ogni responsabilità derivante dall'applicazione di quanto indicato nell'avviso medesimo apparso sui giornali.*

Questa proposta (l'unica che veramente veniva incontro al cittadino vessato dalla disinformazione comunale) è stata appoggiata da più forze politiche di vario colore,dal Cdu ad Alleanza nazionale, dai Popolari ai Comunisti italiani a Forza Italia, anche attraverso specifiche proposte di legge, sia alla camera sia al senato. Ma il governo non ci ha sentito. E non ci ha sentito nemmeno su una proposta minimale, quella di consentire (non già obbligare; solo consentire) a tutti i comuni la proroga. Il pretesto, trasferito perfino in un comunicato stampa ufficiale del ministero: i comuni già «possono prorogare»; in realtà, il ministero avrebbe dovuto dire: «Potevano prorogare».

***In verità, per prorogare, i comuni avrebbero** infatti dovuto approvare il regolamento dell'Ici entro il 31 marzo scorso perché le disposizioni in esso contenute avessero effetto da quest'anno. Ergo, i comuni che abbiano approvato il regolamento dopo tale data potranno applicare le relative norme solo dal 1° gennaio 2000. Ma, anche ammettendo che il regolamento sia stato approvato entro il 31 marzo '99, sarebbe occorso che nel regolamento fosse prevista la facoltà per il comune stesso di prorogare il pagamento di una rata dell'Ici. In assenza di tale previsione, non ha il comune la facoltà di spostare i termini di versamento.*

Non solo: anche per quei comuni che avessero prevista tale facoltà, vanno considerate le difficoltà obiettive di convocazione di un consiglio comunale a breve termine, essendo in capo al consiglio (e non alla giunta) il potere di deliberare in materia di tributi locali.

Quindi solo un provvedimento d'urgenza del governo avrebbe potuto consentire alle giunte dei comuni (di tutti i comuni, compresi quelli che non avevano approvato il regolamento dell'Ici entro il 31 marzo, compresi quelli che l'avevano approvato entro il 31 marzo ma non avevano previsto la possibilità di deliberare il rinvio del pagamento, compresi quelli che avevano approvato per tempo tale facoltà ma non sarebbero riusciti a convocare per tempo il consiglio comunale) di procedere, ove l'avessero ritenuto, al rinvio.

In tal modo quei comuni che avessero ritenuto una tragedia per il loro bilancio il rinviare di due o tre settimane la scadenza della rata, avrebbero potuto evitare di farlo; quei comuni che, diciamo così un po' pelosi, avessero voluto concedere il rinvio ma senza danni, avrebbero potuto farlo eventualmente addebitando comunque il pagamento degli interessi; quei comuni che, consci delle difficoltà dei propri cittadini e magari un po' vergognosi per i doppi bollettini, la disinformazione e altre responsabilità proprie, avessero voluto venire incontro alla protesta dei contribuenti, avrebbero potuto farlo. Il tutto nel pieno rispetto del mitico federalismo fiscale (che non dovrebbe mai essere sinonimo di dileggio al cittadino).

***Il governo ha invece ceduto alla lobby** dei comuni. Invece di curarsi degli interessi generali, si è curato degli interessi dei professionisti dell'amministrazione locale. Invece di preoccuparsi dei cittadini privi di mezzi informativi compiuti (e presi in giro dalle esortazioni dell'Anci: «Guardate Internet!»), si è preoccupato di non disturbare gli amministratori degli enti locali: o meglio,i loro esponenti in Roma. In una parola, il governo si è preoccupato di non crearsi grane, neppure per venire incontro a esigenze dei cittadini*

Peccato. Il ministero delle finanze avrebbe potuto (nel pieno, assoluto rispetto dell'autonomia degli enti locali) dimostrare che espressioni come statuto del contribuente, diritti del contribuente e simili non sono flatus vocis ma trovano riscontro in provvedimenti del governo. E ogni responsabilità in merito alla mancata proroga sarebbe caduta esclusivamente sui comuni e sulla loro voracità. Così, invece, cade inequivocabilmente sulla «sordità» del ministro e dei suoi collaboratori

Marco Bertoncini

Articolo del Segretario Generale della Confedilizia su *Italia Oggi* dell'1.7.99

TuttoCondominio

La facciata condominiale

La facciata di prospetto di un edificio - abbia o meno valore architettonico o decorativo - rientra nella categoria dei muri maestri, dei quali è fatto cenno espresso nel n. 1 dell'art. 1117 c.c. e forma, conseguentemente, oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani riuniti in condominio; a carico di tutti costoro, di conseguenza, per esempio, deve porsi, in proporzione, la spesa di rifacimento dell'intonaco (così, Cass. 20 gennaio 1977, n. 298);

In particolare Cass. 23 dicembre 1992, n. 13655, ha ritenuto che il criterio di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c., con riguardo all'ipotesi di cui al comma secondo, può trovare applicazione in concrete circostanze, con riguardo a qualunque parte comune dell'edificio e quindi anche alla facciata, in guisa che i condomini siano obbligati a contribuire alle spese di manutenzione e riparazione, non in base ai valori millesimali, ma in ragione dell'utilità che la cosa comune sia obbiettivamente destinata ad arrecare a ciascuna delle proprietà esclusive, laddove la spesa potrebbe gravare indistintamente su tutti i partecipanti alla comunione secondo il criterio generale di cui all'art. 1104 c.c. solo se la cosa comune in relazione alla sua consistenza ed alla sua funzione fosse destinata a servire ugualmente ed indiscriminatamente i diversi piani o le singole proprietà (nella specie la S.C. ha ritenuto correttamente applicato il principio surriportato con riguardo alla ripartizione delle spese di riparazione della pannellatura della facciata di un edificio, sul rilievo che essa assolve ad una duplice funzione, l'una di protezione verso l'esterno dei balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini e di riparo dagli agenti atmosferici, l'altra di abbellimento della facciata del fabbricato).

Ai fini, poi, della validità della deliberazione dell'assemblea dei condomini che abbia disposto la esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata dell'edificio condominiale, è da ritenere necessario che il relativo argomento sia stato specificamente inserito nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in quanto, riguardando la materia della amministrazione straordinaria del bene comune, non può ritenersi compreso nella dizione «varie» (V. Cass. 28 giugno 1986, n. 4316).

Sempre in tema di deliberazione assembleare è da ritenersi valida quella che conferisce all'amministratore l'incarico di direttore dei lavori da eseguirsi sulle facciate condominiali (così, Trib. Milano 23 aprile 1990, in *L'Ammin.* 1990, n. 5).

È evidente che, costituendo la facciata e il relativo decoro architettonico di un edificio un modo di essere dell'immobile (e così un elemento del modo di godimento da parte del suo possessore), la modifica della facciata, comportando una interferenza nel godimento medesimo, può integrare una indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria Cass. 7069/95).

Qualora, poi, un condominio sia formato da parti edificate distinte, le spese per la imbiancatura delle facciate non possono essere ripartite fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà (Trib. Milano, 21 marzo 1991, in *L'Ammin.* 1991, n. 5).

Si segnala altresì un pronuncia del Pretore di Taranto (27 maggio 1986, in *Arch. loc. e cond.* 1986, 500), per il quale non costituisce innovazione gravosa o voluttuaria, ai sensi dell'art. 1121 c.c., il rivestimento in travertino della facciata dello stabile condominiale fino all'altezza di m. 2,65; a maggior ragione non costituisce innovazione gravosa o voluttuaria il rifacimento del rivestimento in marmo già esistente.

Recentemente il S.C. ha ulteriormente puntualizzato che «la domanda proposta da un condomino nei confronti di altro condominio per ottenere la riduzione in pristino della facciata dell'edificio condominiale, ove comporti l'accertamento del diritto del condomino convenuto di modificare sostanzialmente la facciata dell'edificio in forza del proprio titolo d'acquisto, essendo destinata ad incidere sui diritti su un bene comune degli altri condomini, deve essere decisa nei confronti di tutti, perché investe un rapporto giuridico unico ed indivisibile, con la conseguenza che deve disporsi l'integrazione del contradditorio nei confronti dei condomini pretermessi a norma dell'art. 102 c.p.c.» (Cass. 11509/92).

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

Stop dal Tar Lazio alla tassa sul panorama

Nuovo successo della Confedilizia toscana (guidata dal Presidente Scripelliti, che ha anche difeso i ricorrenti in giudizio) a proposito della cd. "tassa sul panorama" (cfr. *Cn* dicembre '98), "sanzione ambientale" (aggiuntiva) posta a carico di coloro che avevano richiesto e - nella maggior parte dei casi - ottenuto il condono edilizio, (già) corrispondendo quanto dovuto in base alla legge regolatrice di quest'ultimo.

Con sentenza 21.6.1999 n. 131 il Tar Lazio ha annullato il Decreto del Ministro per i Beni culturali ed ambientali del 26.9.97 e la deliberazione del Comune di Firenze del 23.2.98 che ne aveva fatto applicazione, pienamente accogliendo le ragioni del ricorso secondo le quali quei provvedimenti e tutti gli atti applicativi in concreto della sanzione dovevano ritenersi illegittimi, ammettendo l'applicazione della sanzione medesima anche nei casi di totale inesistenza del danno ambientale.

Il Presidente confederale ha espresso all'avv. Scripelliti il vivo compiacimento della Confedilizia centrale, rallegrandosi per il brillante risultato ottenuto. Dal canto suo, il Presidente della Confedilizia toscana ha dichiarato: "La cd. sanzione ambientale era tutto fuorché un provvedimento motivato da ragioni di tutela dell'ambiente. Si trattava solo di uno dei tanti modi per fare cassetta inventato dalla Finanziaria 1997, e che la stragrande maggioranza dei Comuni - avendone intuito la stranezza ed il contrasto con i principii del nostro ordinamento - si era ben guardata dall'applicare. Si tratta ora di auspicare che l'iniziativa della Confedilizia - ancora una volta sola a combattere concretamente, al di là di inutili proclami, il balzello - dia i suoi frutti e che i Comuni, quei pochi che l'avevano introdotto e quelli che attendevano che si pronunciasse la magistratura, restituiscano ai cittadini quanto riscosso e si astengano da ogni ulteriore iniziativa".

Il provvedimento del Tar Lazio è immediatamente esecutivo.

Colf: 200mila firme contro il sommerso

Filcams, Fisascat e Uiltucs hanno lanciato la campagna di raccolta di 200 mila firme per "indurre" il Parlamento a emanare dei provvedimento contro il sommerso nel lavoro domestico. In Italia sarebbero circa un milione le collaborazioni domestiche ma solo 189mila, secondo i dati Inps, sono regolari.

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

Circolare sull'assegnazione dei beni ai soci

Con la circolare 112/E del 21.5.'99 il Ministero delle Finanze ha illustrato, a più di un anno dalla sua emanazione, la normativa contenuta nell'art. 29 della l. 449/'97 (cfr. *Cn* genn. '98), su cui è tornata la l. 28/'99 (cfr. *Cn* marzo '99), in materia di assegnazione e cessione agevolata di taluni beni ai soci da parte della società. La circolare è a disposizione delle Associazioni interessate presso la Sede centrale.

Valutazione automatica degli immobili

È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 12 del d.l. 70/'88, conv. dalla l. 154/'88, norma che prevede il meccanismo di valutazione automatica dell'immobile anche in mancanza di rendita catastale purché la determinazione di quest'ultima venga contestualmente richiesta. Lo ha stabilito la Corte costituzionale, con ord. n. 367/98.

Iva locazioni, discrezionalità degli Stati Ue

Ogni Stato membro della Comunità europea che abbia concesso ai contribuenti il diritto di optare per l'imposizione di talune locazioni di immobili può, con una legge successiva, sopprimere tale diritto di opzione e reintrodurre l'esenzione, posto che la libertà di accordare o meno il diritto di opzione non è limitata nel tempo né dal fatto che una decisione contraria sia stata adottata in un periodo precedente. Lo ha stabilito una sentenza della Corte di Giustizia europea in un giudizio (C-381/97) incentrato su una norma della legislazione belga.

Ici: istruzioni della Confedilizia sulle pertinenze

È sempre incerta la situazione dei contribuenti Ici dopo che il Ministero delle Finanze ha riconosciuto (circolare 114/E del 25.5.'99) che l'aliquota ridotta che i Comuni possono stabilire per la "prima casa" si estende automaticamente alle pertinenze anche se accatastate separatamente. La nuova interpretazione, di segno opposto ad una precedente circolare delle stesse Finanze, era stata preceduta dall'attribuzione al Comune - per legge - della facoltà di "considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto".

Per consentire ai proprietari di casa di orientarsi in questo labirinto di disposizioni, la Confedilizia ha stilato (e diffuso prima del 30 giugno) una guida per suggerire il comportamento più opportuno da tenere a seconda dei casi. La prima cosa da fare è la verifica delle decisioni eventualmente assunte dal Comune. Se il contribuente ha un immobile in un Comune in cui sia residente e nel quale sia stata deliberata un'aliquota ridotta per la "prima casa", può trovarsi di fronte ad una delle seguenti situazioni.

A. Il Comune non ha assimilato, con regolamento, le pertinenze alla "prima casa"

Il proprietario può seguire la circolare 114/E, applicando l'aliquota ridotta anche alle pertinenze, così come definite dall'art. 817 del codice civile, accatastate separatamente, anche se il Comune potrà obbiettare che la normativa Ici collega il presupposto d'imposta alle unità immobiliari autonomamente iscritte in catasto. In caso di mancata adesione del Comune alla circolare 114/E, il contribuente potrà però invocare la norma che esclude le sanzioni in caso di "obiettive condizioni di incertezza" sulle disposizioni applicabili.

B. Il Comune, con regolamento, ha assimilato le pertinenze alla "prima casa" senza definirle

Il proprietario può applicare l'aliquota ridotta per la "prima casa" anche alle pertinenze, così come definite dal codice civile, iscritte separatamente in catasto. Vi è infatti una corretta applicazione delle facoltà del Comune, supportata dalla circolare 114/E, e l'unico riferimento legislativo per l'individuazione delle pertinenze è il codice civile.

C. Il Comune, con regolamento, ha assimilato alla "prima casa" solo alcune pertinenze

È opportuno che il proprietario applichi l'aliquota ridotta alle sole pertinenze indicate nel regolamento. Pur potendo essere contestato l'uso non rigoroso da parte del Comune della specifica facoltà, si ricorda che gli enti locali possono disciplinare con regolamento i propri tributi, purché non decidano su fattispecie imponibili, soggetti passivi e aliquota massima.

D. Il Comune, con regolamento, ha escluso l'assimilazione delle pertinenze alla "prima casa"

In questo caso l'atteggiamento più opportuno - per i medesimi motivi che giustificano l'opzione suggerita al punto C - è quello di seguire le disposizioni comunali.

Tarsu: le Finanze tornano su cantine e garage

La minore potenzialità di rifiuti di una superficie in uso mentre non può portare all'esonero di tale superficie per mancanza di presupposto, giustifica l'attenuazione della tariffa unitaria del complesso in cui tale superficie è collocata o l'individuazione di una sottocategoria rispetto a quella di base. È quanto ha ribadito il Ministero delle Finanze con la circolare 111/E del 21.5.'99 a proposito dell'applicazione della tassa sui rifiuti a locali quali le cantine e i garage. Resta peraltro ferma per il contribuente la possibilità - sancita dalla legge - di dimostrare nel caso concreto l'inidoneità del locale a produrre apprezzabili rifiuti (si vedano *Cn* maggio '99 e dic. '98).

Nella stessa circolare si precisa che i poteri regolamentari conferiti ai Comuni dall'art. 52 del d.lgs. 446/'97 (quest'anno utilizzabili fino al 31.3.'99) consentono a questi ultimi l'adozione di più esatti metodi di ripartizione del carico in relazione all'attitudine effettiva a produrre rifiuti, purché l'eventuale aggravio per talune fattispecie sia compensato da un minor carico su altre.

A proposito del tributo provinciale ambientale, le Finanze sostengono che esso resta disciplinato dalla normativa sulla tassa rifiuti anche se questa viene sostituita dalla tariffa, "sulle cui misure tariffarie dovrà necessariamente essere calcolata la percentuale stabilita dalla provincia", vista la conferma legislativa del tributo contenuta nel d.lgs. 22/'97.

Assurda richiesta dei sindacati inquilini

Il ministro Micheli: no a nuova proroga sfratti

Come previsto (e come da copione tempestivamente preannunciato dalla Confedilizia centrale alle Associazioni territoriali), alla scadenza del periodo di sospensione degli "sfratti" i sindacati inquilini Sunia e Sicet hanno puntualmente riproposto la "necessità" di una nuova sospensione degli stessi, mascherata - questa volta - sotto specie di rinvio fino al 27 settembre del termine entro il quale possono essere presentate al Tribunale le istanze di rinvio delle esecuzioni di rilascio.

Il Presidente confederale ha immediatamente reagito, chiarendo (in una dichiarazione all'Ansa) perché il richiesto rinvio configurerebbe una "proroga surrettizia" degli "sfratti" (infatti, la presentazione delle istanze sospende di per sé le esecuzioni e, quindi, nessun locatore inizia - evidentemente - la relativa procedura prima della scadenza del termine per presentare le istanze stesse). In più, poiché la "denuncia" della "drammaticità della situazione" è stata accompagnata con la citazione - pure come da preannunciato copione - di cifre milionarie in ordine al presunto numero di sfratti, il Presidente confederale ha anche fatto rilevare che "la richiesta degli inquilini mira probabilmente ad evitare che si sappia, col 27 luglio, quanti sono gli sfratti effettivamente pendenti". Ancora, il Presidente confederale (nel dichiarare di avere piena fiducia nel ministro dei LL. PP. Micheli, che in un'intervista a *24 ore* del 5 giugno ha escluso che possa intervenire una proroga degli sfratti) ha fatto notare che l'eventuale nuova sospensione minerebbe alla radice il decollo della stessa nuova normativa per le locazioni, incentrata - anche - sull'obiettivo di ricreare la fiducia dei proprietari a locare sul presupposto che vengano rispettate le date di scadenza dei contratti.

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

LO SFRATTO NON SI FERMA

Terminata (con il 27 giugno) la sospensione per legge degli «sfratti» abitativi per finita locazione nei centri ad alta tensione. Gli inquilini, però, possono presentare al tribunale (dal 28 giugno e sino al 27 luglio) l'istanza di differimento dell'esecuzione del provvedimento. Ma se l'istanza non viene presentata, che cosa succede? Alla Pretura di Torino si è sostenuto che l'ufficiale giudiziario può riprendere l'esecuzione solo se c'è la notifica di un nuovo precetto, redatto secondo le disposizioni (soprattutto fiscali) della nuova legge. Il pretore di Salerno, invece, ha sostenuto che la cosa non è necessaria. E questa sembra senza dubbio la soluzione giusta. Il vecchio precetto, infatti, non si è annullato (con il decorso dei 90 giorni di cui all'articolo 481 del Codice di procedura civile) proprio perché è intervenuta la sospensione dell'esecuzione. In questi termini si è espressa la stessa Cassazione: «Il termine di efficacia del precetto si sospende nel caso in cui sopravvenga una causa di sospensione dell'esecuzione disposta dalla legge» (sentenza 23.6.1997 n. 5577). Perché l'ufficiale giudiziario possa riprendere l'esecuzione non è neanche necessario uno specifico provvedimento del giudice dell'esecuzione, o di chicchessia (Pretura di Salerno). È solo necessario che egli notifichi un nuovo «preavviso di accesso» ai sensi dell'articolo 608 del Codice di procedura civile. E, magari, che dia al questore un'opportuna comunicazione del giorno fissato per lo «sfratto», così da consentire allo stesso - com'è suo obbligo - di mettere a disposizione la forza pubblica.

* presidente di Confedilizia

da *il Giornale* 21.6.99
(rubrica settimanale
del Presidente confederale)

Nuova proroga sfratti?

...stiqui canone» e, soprattutto, un blocco degli sfratti che dura da tempo immemorabile.

Ora con la nuova legge approvata alla fine del '98 - anch'essa assai pasticciata - il blocco degli sfratti sta finendo la sua esistenza «ultima proroga», nel senso che c'è un mese di tempo (fino al 27 luglio) perché chi è sfrattato chieda al giudice un ulteriore - sua forse ultimo - rinvio. Ma i «sindacati inquilini» hanno chiesto una proroga del termine per chiedere la proroga. Il governo, per fortuna, ha risposto che non sarebbe dignitoso; e loro insistono chiedendo almeno una «proroghetta». Speriamo che il governo non li stia a sentire e che giudici, ufficiali giudiziari e polizia permettano dopo l'ultimo rinvio a tanti proprietari di rientrare in possesso della propria casa. Altrimenti si dimostrerà che anche questa riforma non è solo zoppa, ma del tutto paralizzata. E paralizzante, per il mercato della casa, degli affitti e per una migliore mobilità dei lavoratori.

L'incisivo (ed esaustivo) finale di un articolo di Carlo Clericetti, responsabile del supplemento *Affari & Finanza* de *la Repubblica*, apparso sul qualificato periodico il 5.7.99

Consiglio di Stato

Il ministero dei beni culturali e ambientali ha il potere di annullamento delle autorizzazioni regionali, o delle autorità amministrative delegate come per esempio i comuni, prevista dell'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, in materia di costruzioni edilizie in zone soggette a vincolo paesistico. Nonostante l'attribuzione alle regioni di specifico potere, tuttavia, l'articolo 82, comma 9, del dpr 24 luglio 1977, n. 616, consente al ministero di intervenire, annullando detta autorizzazione di rilievo paesistico, entro 60 giorni.

Il termine di 60 giorni decorre, secondo la sentenza n. 1388 del 14 ottobre 1998, dalla data di ricevimento della documentazione relativa da parte del ministero e, secondo il Consiglio di stato con sentenza n. 1385 del 1998, va esercitato adottando il relativo provvedimento nel termine indicato dalla norma. Detto termine di 60 giorni non si estende anche alla fase della comunicazione o notificazione dell'atto di annullamento ministeriale, che può avvenire successivamente. Il potere ministeriale, tuttavia, non riguarda il merito delle scelte amministrative di competenza regionale o dell'autorità delegata, ma può essere esercitato per soli motivi di legittimità.

Non si tratta, infatti, di un potere di riesame delle valutazioni paesistiche ma di un generale potere di vigilanza sull'esercizio delle funzioni da parte della regione o dell'autorità delegata.

Sez. VI, sent. n. 1385 del 14 ottobre 1998

L'ordine di demolizione di opere edilizie abusivamente realizzate dal privato ha normalmente carattere vincolato in quanto si tratta di un mero riscontro di carenza del titolo abilitativo alla costruzione delle opere realizzate. Pertanto, in linea generale, l'ordinanza comunale di demolizione non richiede alcuna motivazione una volta riscontrato e dato atto dell'abuso.

Tuttavia in casi particolari in cui sia decorso un notevole lasso di tempo tra la realizzazione della costruzione e la constatazione dell'abuso e si sia, pertanto, generato un particolare affidamento del privato, può essere richiesta, ai fini della legittimità del provvedimento, una motivazione che dia atto della sussistenza di un interesse pubblico attuale al ripristino dell'assetto urbanistico ed edilizio violato.

Sez. V, sent. n. 1483 del 14 ottobre 1998

Rassegna stampa (ovvero, specchio verità)

Ancora proteste contro blocco sfratti e libretto casa
Burla fiscale per gli affitti non riscossi
E la gestione dell'Ici è ormai un caos

Dilaga la protesta contro il blocco degli sfratti (pretesto: il Giubileo dell'anno 2000) e il libretto casa (un nuovo balzello a carico dei proprietari ma a favore del quale - paradossalmente - si sono schierate Uppi e Asspi).

Su il *Resto del Carlino* del 25/5, Angelo Catani di Firenze scrive: «Il governo propone il blocco degli sfratti commerciali a Roma, con il pretesto del Giubileo. Che cosa c'entri il Giubileo con gli sfratti proprio non riesco a capirlo; quel che capisco è che i commercianti romani approfittano di questa occasione per ottenere vantaggi economici a spese dei proprietari che li hanno sfrattati e attendono che la legge faccia il suo corso. Spero solo che l'arroganza del Governo non giunga al punto di estendere questo blocco "giubilare" anche fuori di Roma».

La Nazione del 26/5 pubblica una lettera (dal titolo «Libretto di sicurezza. Da che parte sta l'Uppi?») nella quale si chiede se questa organizzazione difenda i proprietari…

Su *Il Mattino* del 26/5 questa lettera di Alberto De Martini di Mantova: «Si fa un gran parlare, da qualche tempo, di introdurre l'obbligo di un libretto immobiliare. Serve per la sicurezza, si dice. E pensare che questo libretto già esiste: si chiama fascicolo dell'edificio, ed è previsto per garantire la sicurezza. È obbligatorio, dopo la legge 494 del 1996, e deve essere conservato dall'amministratore del condominio. Ho l'impressione che introdurre un nuovo libretto significhi solo fare un doppione burocratico (e costoso)».

Gustavo Mastrantonio di Roma così scrive al *Corriere della sera* del 27/5: «Da quest'anno sugli affitti ad uso abitativo non riscossi non si pagheranno più le tasse: è quanto si legge nelle istruzioni per la dichiarazione dei redditi. Il diritto sembrerebbe quindi ripristinato ma attenzione: la norma vale solo se c'è lo sfratto per morosità prima del termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi; considerati i tempi biblici della giustizia, tale norma è soltanto una burla fiscale».

Di Aldo Fiori di Montecatini (Pistoia) questa lettera a *La nazione* del 27/5: «Sono state previste nuove modalità per il pagamento dell'Ici e secondo quanto ho letto, circa 500 comuni hanno già deliberato in proposito: non più al concessionario della riscossione, ma sul c/c postale intestato al Comune oppure al Tesoriere del comune stesso; non saranno comminate sanzioni, limitatamente all'anno in corso, a coloro che continueranno a rivolgersi al concessionario. È chiaro che, con tali nuove modalità, i comuni verranno ad avere un risparmio in quanto non corrisponderanno più l'aggio per l'esazione mentre i contribuenti avranno un aggravio, sia pure di modesta entità (tassa postale, compenso Tesoriere); nessun aumento, è ovvio, per quelli che già utilizzavano il c/c postale del Concessionario in questione».

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

Con la firma "L.F." - Firenze, *La Nazione* del 30/5 pubblica questa lettera: «Ho letto un anno fa, circa, un articolo che parlava del Catasto e di un certo lavoro che sarebbe stato mandato a fare in Albania perché, secondo i nostri dirigenti, in Italia certi lavori non siamo in grado di farli oppure abbiamo tanto di quel lavoro che preferiamo darlo fuori. Mi sembra che il lavoro consistesse nel trasmettere su dischetti per il computer una parte di dati per poter avere in futuro una ricerca più rapida a vantaggio di tutti. Ora mi è giunta all'orecchio la voce che di tutto quel lavoro si sono perse le tracce, o forse essendo carta, sia servita a riscaldare qualche casa oppure sia stata gettata da qualche scafista davanti alle coste pugliesi. L'importante è aver pagato il lavoro fatto fare agli albanesi. Il resto non conta…».

Affitti commerciali, io mi ribello. È il titolo che *il Resto del Carlino* dell'1/6 pone a questa lettera di Alcide Bertoldi di Bologna: «Permetta a un piccolo proprietario di esprimere delusione, amarezza, ma direi anche rabbia, per la proposta di bloccare gli sfratti dei negozi. Ma come? È stata da pochi mesi approvata una legge di riforma degli affitti che prevedeva di dire basta ai blocchi e al vincolismo, e subito si procede con un nuovo blocco e un nuovo vincolo. La mia sfiducia nella legge di riforma è, a questo punto, totale. Se si rimangiano la parola dopo pochi mesi per gli sfratti, se la potranno rimangiare anche per i vantaggi fiscali. Scusi lo sfogo».

Ancora sul libretto casa questa lettera del p.i. Marzio Nastri di Perugia che pubblica *Italia Oggi* del 3/6: «Vedo che si vuole introdurre come obbligatorio un nuovo libretto della casa. Tutti sembrano dimenticarsi che un libretto del genere già esiste e lo si usa per i lavori quando c'è un cantiere in un edificio, per tenerlo poi sempre a disposizione. Forse un nuovo libretto serve ai burocrati e ai tecnici in cerca di lavoro; certamente non serve né alla casa, né alla sicurezza».

Di Ici si occupa A.V. di Pistoia che così scrive a *La Nazione* del 5/6: «Siamo in procinto di pagare l'Ici, o imposta sugli immobili. Il 26 maggio la Nazione ha pubblicato la notizia molto attesa che il Ministero delle finanze, con apposita circolare, ha precisato che cantine e autorimesse di pertinenza della «prima casa» o abitazione principale, pagano l'Ici in base alla aliquota ridotta della stessa prima casa. Da un calcolo effettuato per la mia autorimessa nel comune di Pistoia, risulta che dovrei pagare in meno circa 80 mila lire annue. Come la mettiamo con le somme pagate in più negli anni decorsi? Chi ha avuto ha avuto e chi ha dato ha dato?».

Di imposte di successione si occupa Nicola Cassano di Torino. Questa la sua lettera a *il Giornale* dell'8/6: «Le "Misure urgenti per il riequilibrio della finanza pubblica", di cui al Dl 28 marzo 1997, n. 79, all'art. 11 riportano le "Disposizioni in materia di imposte sulle successioni, ipotecaria e catastale, nonché di imposta sostitutiva di quella comunale sull'incremento di valore degli immobili". Oltre all'imposta di successione (rateizzabile!), l'erede ha l'obbligo di pagare ulteriori imposte (non rateizzabili!) sul bene ereditato che appartiene all'erede stesso, o perché figlio convivente con il defunto o perché appartenente all'asse ereditario diretto. In particolare poi, mentre l'imposta di successione è rateizzabile, non così le altre imposte ipotecaria, catastale e di incremento del valore degli immobili, il cui pagamento deve essere effettuato in un'unica soluzione prima della dichiarazione di successione. L'ingiustizia è doppia: si pretende un'imposta (di successione) sul bene ereditato, alla cui realizzazione ha magari contribuito lo stesso erede, e non si concede la rateizzazione delle imposte addi-

zionali, che fanno riferimento allo stesso bene ereditato e in palese contraddizione con il buon senso e lo scopo del legislatore, che è quello di evitare la vendita del bene ereditato per il pagamento dell'imposta».

Su *La stampa* del 9/6 questa lettera di Pietro Rodes: «Ho appena ricevuto il bollettino per il pagamento del canone relativo all'occupazione del suolo pubblico (passo carraio metri 3,40 arrotondati a 4); forse non tutti sono a conoscenza che per entrare e uscire da casa propria bisogna pagare un balzello, ma non è su questo argomento che voglio riflettere, bensì sull'aumento deliberato dal Consiglio comunale di Torino; importo anno 1998 lire 105.000; importo anno 1999 lire 147.000. Se non erro si tratta di un aumento del 40%! Contemporaneamente si legge sui quotidiani e si strombazza alla radio che l'inflazione è sotto controllo all'1,5%».

La Nazione del 10/6 pubblica questa "lettera firmata": "Mi trovo in questi giorni ad avere a che fare, come tanti italiani, con la dichiarazione dei redditi e il pagamento dell'Ici. Trovo veramente triste che lo Stato (e il Comune per suo tramite) tassi due volte la casa. L'Ilor almeno si poteva detrarre dall'Irpef, mentre l'Ici no. Per una pressione fiscale meno esosa consiglierei allo Stato di pensare all'eliminazione della dichiarazione delle case (capisco che è un'utopia) lasciando l'Ici con i dovuti controlli. Oppure ritornare ai tempi dell'Ilor, quando l'imposta si poteva detrarre. Basterebbe una detrazione anche in parte; ma almeno il cittadino non sarebbe soggetto a questo doppio binario di dichiarazione e di pagamento. Sarà mai possibile esaudire un desiderio del genere? Con i tempi che corrono ho paura di no».

Gestione dell'Ici, caos. Roberto Lanzi, del Centro elaborazione dati di Como, scrive a *Italia Oggi* dell'11/6: «Sono sorpreso e un poco sconcertato del silenzio tra il quale sta passando il calcolo di un'imposta, una volta semplicissima, perché puramente matematica, ora impossibile. Sto parlando dell'Ici e delle incredibili e numerosissime delibere e regolamenti che ogni comune ha potuto e voluto attuare. Sarebbe appena il caso di fare una piccola indagine e di pubblicare qualche esempio per fare capire dove ci sta portando questo tipo di federalismo fiscale. Forse chi ci amministra è convinto che ogni cittadino calcoli l'Ici dell'unico suo immobile nel comune dove risiede. Ben diversa è la realtà fatta di uffici, studi, associazioni… che non solo devono crearsi in proprio un archivio di informazioni, telefonando nei vari uffici tributi o cercando in Internet i dati necessari, ma devono conoscere un'infinità di situazioni personali, impossibili da catalogare in modo che il calcolo dell'imposta sia corretto. Se 50 clienti possiedono aree edificabili, non mi basta conoscere il valore venale, devo avere per ognuno di loro il certificato di destinazione urbanistica, conoscere l'esatta superficie, sapere quanto al metro quadrato il comune ha stabilito per le diverse zone e procedere al calcolo matematico. Fosse un dato disponibile e identico su tutto il territorio nazionale o regionale andrebbe bene, ma se parliamo di 50 diversi comuni e, di conseguenza, di diversi valori? A questo punto non è più logico e serio che ogni comune provveda a censire ogni immobile e organizzi l'Ufficio tributi in modo che determini autonomamente l'imposta di ogni cittadino? Oltre ad avere un controllo immediato delle entrate avremo anche una piccola soddisfazione: chi crea confusione se la risolve».

Sempre sugli sfratti commerciali, una lettera anche da Lugano. Il prof. Gilberto Bernasconi così scrive a *Il Giorno* del 12/6: «Possiedo da molti anni, per eredità, un negozio a Milano. Leggo sui giornali italiani che in vista dell'Anno Santo si vorrebbero bloccare gli sfratti nel settore commerciale a Roma. Mi auguro che non si pensi a un blocco esteso a tutta l'Italia, perché non capisco quali rapporti abbia l'Anno Santo, per esempio, con Milano. Una cosa è certa: in Svizzera nessuno pensa a bloccare gli sfratti, né nel commercio, né nell'abitativo, né per l'Anno Santo, né con altri pretesti. Sto quindi pensando di vendere il negozio, anche perché le tasse sugli immobili sono da voi così pesanti da far apparire lievi quelle di qui».

La *Gazzetta del Mezzogiorno* del 13/6 pubblica questa lettera di Nando Cappelli di Reggio Emilia: «Sono proprietario di tre immobili, giuntimi in eredità, dati in affitto in tre Comuni diversi. Per pagare l'Ici, ogni anno più salata, debbo informarmi presso tre Comuni sulle delibere Ici e sui regolamenti dei tributi. Quindi devo procurarmi (a spese mie) ben sei documenti, studiarmeli, fare i calcoli e poi provvedere ai versamenti. Sperando di non sbagliare. Al costo dell'Ici si aggiunge quindi il costo per pagare l'Ici. È giusto?». E il Direttore dell'importante quotidiano risponde con un secco - ed esaustivo - "No".

Libretto nuovo, mazzata vecchia. Con questo titolo *Il Mattino* del 15/6 pubblica questa lettera di Giuseppe Trani di Milano: «Vedo che di tanto in tanto si torna a parlare di una nuova mazzata per i proprietari di casa. Mi riferisco al libretto immobiliare o libretto dell'edificio o libretto casa come diavolo vogliono chiamarlo: un libretto contenente dati probabilmente inutili, che servirà a dar lavoro a qualche geometra o ingegnere o architetto in cerca di occupazioni saltuarie. Bene ha fatto la Confedilizia ad opporsi a questa ennesima trovata che si aggiunge alle tante tasse esistenti, alla riforma del catasto e all'imminente obbligo di assicurarsi contro le calamità naturali, vale a dire elementi tutti che servono solo a danneggiare la proprietà».

Lapo Rossettini di Firenze così scrive a *La nazione* (20/6): «Anche quest'anno, da onesto cittadino, ho regolarmente provveduto a presentare il modello 730 denunciando, fino all'ultima lira, il mio modesto reddito derivante anche dalla prima casa acquistata con un mutuo a quindici anni e, per risparmiare un po', già locata ma con sfratto esecutivo (previsto per la scorsa primavera). Al momento dell'acquisto speravo che alla data della scadenza dello sfratto potessi venire in possesso del mio bene e di poter detrarre gli interessi passivi relativi al mutuo. Grazie alle leggi italiane entrambe le speranze sono andate deluse: lo sfratto non ha avuto ancora esecuzione e i benefici per la prima casa non mi spettano in quanto non abitata dal proprietario. A Napoli direbbero: "cornuto e mazziato"».

Per finire, questa lettera di Alberico Iacometti di Grosseto sul *Corriere della Sera* del 26/6: «Per l'Ici i Comuni si sono molto sbizzarriti nel determinare aliquote e detrazioni: il contribuente deve scegliere fra circa cinque attuazioni diverse per ciascuno degli ottomila comuni, per un totale di circa 40.000 diverse possibilità. Aliquote e detrazioni sono pubblicate sulla «Gazzetta Ufficiale» ma la stessa Gazzetta avverte che la pubblicazione «è priva di rilevanza giuridica» (cioè, che il contribuente si rivolga direttamente al Comune!)».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

IMMOBILI STORICI

Rimborsabile anche la tassa sulla salute

A proposito della sentenza 2442 del 18.3.'99 della Cassazione - con la quale la Suprema Corte ha confermato la pressoché unanime giurisprudenza di merito, stabilendo che gli immobili di interesse storico artistico vanno tassati in base alla minore delle tariffe d'estimo della zona censuaria di riferimento, *ex* art. 11 l. 413/'91, anche quando sono locati - deve tenersi presente che con l'istanza di rimborso suggerita su *Cn* maggio '99 può essere richiesta la restituzione anche del Contributo al Servizio sanitario nazionale. Per quest'ultimo, infatti, valgono - in materia di riscossione - le norme vigenti per le imposte sui redditi, quanto a termini e modalità di presentazione.

Per quanto riguarda i tempi per l'esercizio del diritto, si segnala che l'art. 1, c. 5, della l. 113/'99 ha portato da 18 a 48 mesi il termine di decadenza per la presentazione dell'istanza di rimborso delle imposte dirette (valido, come si è detto, anche per la c.d. tassa sulla salute). Il nuovo termine può essere applicato - deve ritenersi - in tutti i casi in cui il precedente termine fosse ancora pendente alla data di entrata in vigore della suddetta legge (18.5.'99), oltre che, ovviamente, a tutti i nuovi versamenti.

Quanto alla dichiarazione e ai versamenti successivi alla sentenza della Cassazione, si deve ritenere che - nonostante la persistente interpretazione contraria del Ministero delle Finanze, confermata nelle istruzioni ai modelli di quest'anno - i proprietari di immobili vincolati dati in locazione possano applicare l'art. 11 della l. 413/'91, confidando, in caso di insistenza degli uffici, nella norma sulle sanzioni tributarie che prevede la non punibilità dell'autore della violazione in caso di "obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito delle disposizioni".

Tariffa rifiuti

Il Supplemento ordinario (n. 107/L) alla *Gazzetta ufficiale* n. 129 del 4.6.99 (Serie generale) ha pubblicato il D.P.R. 27.4.99 n. 158 "Regolamento recante norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani".

Contratti di locazione conclusi a distanza

Con D. Lgs. 22.5.99 n. 185 (il cui testo è richiedibile alla Sede Centrale della Confedilizia) si è data attuazione alla direttiva 97/7CE relativa alla protezione dei consumatori in materia di contratti a distanza.

Il campo di applicazione del provvedimento comprende anche i contratti di locazione.

COSE DI CASA...

Come mai tanti gusci sui terrazzi romani?

Sui lastrici solari e sui terrazzi di Roma si moltiplicano i gusci spezzati: di pinoli, di mandorle, anche di noci. Nel primo caso sono i passeri a far cadere dall'alto i pinoli per spezzarli e farne uscire il contenuto, poi divorato; negli altri, le cornacchie, che raccolgono mandorle e noci nei parchi cittadini e li fanno cadere sui terrazzi per estrarne il contenuto.

A spiegare l'arcano dei sempre più diffusi gusci abbandonati è stato Fulco Pratesi, che non ha mancato di rilevare come gli ornitologi non conoscessero questo comportamento degli uccelli.

Mercato immobiliare, Osservatorio «online»

«Il Sole 24 Ore» ha realizzato sul proprio sito Internet (www.ilsole24ore.it) un Osservatorio sul mercato immobiliare online a consultazione gratuita, destinato a diventare punto di riferimento per quanti sono interessati a conoscere le dinamiche che influenzano questo settore nelle sue diverse componenti: residenziale, non residenziale e turistico.

L'acquisto di un'abitazione è un momento importante che va gestito e affrontato con cautela. Nell'Osservatorio, accanto ai borsini (distinti per segmenti di mercato e aggiornati ogni quadrimestre), le sezioni fisco, condominio, urbanistica e normativa sono d'aiuto a chi deve affrontare l'acquisto o la gestione, anche attraverso materiali di facile uso come modelli di contratto, schede riassuntive.

Ogni mese sarà analizzato il mercato di una grande città con suggerimenti e riferimenti a prezzi e zone. Dopo il primo focus su Milano sarà la volta di Bologna. Un link diretto al servizio "Mutui online" consente un aggiornamento delle offerte più interessanti delle banche.

CONDOMINIO

Il sottotetto diventa mansarda

LA trasformazione di un sottotetto in unità di civile abitazione in un edificio condominiale può comportare alcuni problemi. E' pacifico che il sottotetto appartenga al proprietario dell'ultimo piano, a meno che non ci sia un titolo che dica una cosa diversa. Questo anche perché, come ha stabilito la Cassazione civile, con sentenza 5854/91, «di regola, il sottotetto costituisce una pertinenza dell'ultimo piano, qualora non ne sia dimostrata una destinazione diversa, perché assolve a una funzione isolante e protettiva».

LICENZA

Ma anche se non ci sono questioni sulla proprietà del sottotetto, bisogna fare i conti con due diversi problemi. Il primo è che non si può operare la modifica senza un'autorizzazione, che può derivare o da un condono edilizio o da una concessione edilizia. In questo la giurisprudenza è costante. Citiamo a riguardo la sentenza 8797/79 della Cassazione penale, la quale ha stabilito che «la mansarda, per sua naturale destinazione ad abitazione, non rientra nel concetto di volume tecnico... e di conseguenza richiede la licenza o concessione edilizia».

COMPATIBILITA'

Non c'è soltanto questo; la modifica deve spesso scontrarsi con l'opposizione di altri condòmini, nonostante il mutamento di destinazione sia stato autorizzato dalla Pubblica Amministrazione. In pratica, la trasformazione deve sottostare anche ad un giudizio di compatibilità con i diritti del condominio. Si possono allora presentare due ipotesi.

1ª Il regolamento condominiale contrattuale pone a carico del singolo condòmino il divieto di mutare la destinazione di una porzione di sua esclusiva proprietà. In tal caso la trasformazione del sottotetto in vano abitabile diventa automaticamente illegittima se attuata senza il consenso di tutti i condòmini.

2ª Il regolamento non pone alcun divieto. In tal caso la trasformazione è consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale per le opere interne effettuate per il diverso godimento dell'unità immobiliare.

SERVIZI

L'interessato può anche utilizzare i beni comuni per l'allacciamento dei servizi primari (acqua, luce, gas). E' infatti consentita la più ampia utilizzazione di un bene comune qualora si debbano collocare impianti diretti a soddisfare le esigenze di servizi indispensabili per il godimento di un proprio appartamento, con il solo limite del rispetto della proprietà esclusiva degli altri condòmini.

TABELLE

L'aver trasformato in abitazione un'unità prima non abitativa comporta da ultimo la necessità del rifacimento delle tabelle millesimali. Infatti, la mancata rivalutazione delle quote creerebbe una disarmonia nella disciplina dello stabile in condominio, essendo mutato il rapporto tra i valori dei singoli piani. La modifica delle tabelle millesimali dovrà avvenire con il consenso di tutti i condòmini. La relativa spesa, infine, dovrebbe essere sopportata dal condomino che ha trasformato il sottotetto in unità di civile abitazione.

A cura di **ELENA BAIO**
(Coordinamento legali Confedilizia)

da *tuttosoldi* del 28.6.99

Cassazione: nuova sentenza sul reddito da locazione degli immobili storici

Ora sono due le sentenze della Corte di Cassazione sulle modalità di determinazione del reddito imponibile, ai fini delle imposte sui redditi, degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, nel caso in cui siano concessi in locazione.

Così come la sent. 442/99 (cfr. *Cn* magg. '99), anche la sent. 3689/99 - che attiene all'Ilor mentre la prima concerneva l'Irpef - stabilisce che per tale fattispecie trova applicazione l'art. 11 della legge 30-12-1991, n. 413, secondo il quale "in ogni caso" - dunque, anche se l'immobile è locato - il reddito da assoggettare a tassazione è dato dall'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato; questo, contro il parere del Ministero delle Finanze, secondo il quale, qualora gli immobili siano concessi in locazione, il citato art. 11 non troverebbe applicazione e ad essere tassato dovrebbe essere il reddito costituito dal canone.

Accordi territoriali in ritardo?

Dopo la rapida conclusione - al Ministero dei Lavori Pubblici - della Convenzione nazionale per la nuova legge sulle locazioni (avendo la Convenzione medesima recepito - in buona sostanza - il Protocollo al proposito precedentemente stipulato tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat), gli Accordi territoriali applicativi hanno tardato a stipularsi. A livello locale, la Confedilizia si è infatti trovata di fronte a richieste dei sindacati inquilini assolutamente inaccettabili, come quella di una rigida parametrazione del canone (invece accettata dall'Uppi a Reggio Calabria - cfr. *Cn* giugno '99), o al rifiuto di prendere atto dell'aleatorietà delle agevolazioni fiscali in atto (e quindi della necessità di prevedere una variazione del canone in caso di variazione dell'imposizione fiscale). Ancora, la Confedilizia si è assolutamente, e fermamente, opposta al varo di formule - nei contratti tipo - che non salvaguardassero in modo certo i proprietari da un dispendioso contenzioso.

Lo stallo è durato a lungo, ma la compattezza dimostrata dalle Associazioni territoriali confederate ha costretto Sunia-Sicet-Uniat a venire ad un nuovo Accordo in sede nazionale. Le trattative in sede locale cono così riprese e - a partire dalla fine di giugno - numerosi sono gli Accordi che (dopo quelli - iniziali - di Gorizia, Asti e Crotone) hanno potuto essere stipulati, sempre nella salvaguardia delle esigenze dei proprietari di casa rappresentati dalla Confedilizia.

Rincarano luce, acqua e canone del telefono

Il canone telefonico residenziale passerà, dal 1° novembre, da 16mila 800 lire a 18mila, con facilitazioni per le "fasce deboli" della popolazione. La luce aumenterà invece dell'1,9 per cento dal prossimo bimestre. Lo hanno deciso le Autority per le Comunicazioni e per l'Energia.

Dal primo luglio, rincari anche nell'acqua (cfr. *Cn* maggio '99). Rincari sino al 17 per cento, con una particolare incidenza per le città dove il costo è intorno alle 400 lire al metro cubo. Tariffa media: da 1500 lire al metro cubo a 2950, compreso il servizio di depurazione (anche - come rilevato dallo stesso Ministro dell'Ambiente - se inesistente).

Notiziario della CASSA PORTIERI

Richieste di rimborso più facili: disponibile il software "Cassa Portieri"

Il notiziario della Cassa portieri costituita dalla Confedilizia con i sindacati CGIL-CISL-UIL, firmatari con la nostra organizzazione del contratto collettivo per dipendenti da proprietari di fabbricati. Viene inviato a tutti gli iscritti alla Cassa

Accurata *brochure* a cura di Lorenzo Camillo, responsabile esteri della FIAIP e Presidente della CEI (Confédération européenne de l'immobilier)

Edita come guida al restauro dei beni culturali ecclesiastici, la pubblicazione è di grande aiuto anche per i proprietari privati di immobili storici. Informazioni presso la Sede centrale della Confedilizia

9° Convegno Coordinamento legali Confedilizia Piacenza - 11.9.99

I temi

Le locazioni turistiche

Introduzione e principii generali
Relazione di base: avv. Paolo Scalettaris

1. La previsione dell'art. 1, comma 2, lett. *c)*, della legge n. 431 del 1998. 2. I rapporti tra le locazioni turistiche e le locazioni transitorie. 3. I caratteri propri delle locazioni turistiche. 4. La disciplina specifica applicabile. 5. Rapporti con la disciplina di cui al decreto legislativo 9 novembre 1998 n. 427 in tema di multiproprietà. 6. I modelli dei contratti predisposti per le locazioni turistiche.

Questioni specifiche

1. La nozione della locazione turistica alla luce del significato e del contenuto del concetto di "turismo".
2. Rapporti e connessioni tra locazione turistica ed ubicazione dell'immobile locato in località a vocazione turistica.
3. Rapporti e confini tra la figura della locazione turistica *ex* art. l. legge n. 431 del 1998 e l'ipotesi della locazione di immobile destinato allo svolgimento di attività turistica *ex* art. 27 legge n. 378 del 1978.
4. L'ipotesi del contratto con il quale siano concessi in uso ad un operatore turistico o immobiliare alloggi destinati ad essere sublocati a turisti e villeggianti.
5. Rapporti e confini con l'ipotesi della locazione di alloggio in residence o casa-albergo.
6. Rapporti ed elementi di caratterizzazione rispetto alla figura della locazione transitoria.
7. L'ipotesi della locazione di immobile vincolato o di immobile compreso nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che sia stipulata per finalità turistiche.
8. La durata della locazione turistica.

L'assemblea condominiale

Introduzione e principii generali
Relazione di base: avv. Gino Terzago

1. L'assemblea condominiale: aspetti, formalità e termini. 2. La convocazione. 3. Il verbale. 4. La partecipazione e la rappresentanza. 5. Le maggioranze.

Questioni specifiche

1. Le modalità di convocazione dell'assemblea. Le forme di convocazione; il contenuto; i soggetti passivi; i termini.
2. La convocazione: irregolarità formali e sostanziali. Le ipotesi di nullità e/o di annullabilità.
3. Il verbale. La redazione del processo verbale. Forme. Tempi e termini. *Ad substantiam* o *ad probationem*.
4. L'assemblea: il contenuto del verbale e l'efficacia di questo. Querela di falso. Problemi di prova.
5. La partecipazione all'assemblea: poteri e doveri dei condòmini. La presa visione dei documenti giustificativi. La posizione del conduttore.
6. Le maggioranze. I diversi quorum previsti dal codice civile e dalle leggi speciali. Le modalità di computo.
7. La rappresentanza in assemblea. La forma della delega. Il contenuto della delega. L'ipotesi del conflitto di interessi.

MAGGIORI INFORMAZIONI (anche sul luogo esatto del Convegno, come arrivarvi nonché sugli alberghi) AL SITO INTERNET DELLA CONFEDILIZIA.

Apparecchi a gas, direttiva europea

Corte di Giustizia delle Comunità europee
sezione VI; sentenza 25 marzo 1999, causa C-112/97
Pres. Hirsch, Avv. gen. Alber (concl. conf.); Commissione delle Comunità europee c. Repubblica italiana.

Avendo istituito e mantenuto in vigore un regime che, nel caso di nuova installazione o di ristrutturazione di apparecchi a gas, prescrive l'utilizzazione nei locali abitati di generatori di calore esclusivamente di tipo stagno, con ciò implicitamente vietando l'installazione di generatori di altro tipo conforme alla direttiva del consiglio 29 giugno 1990 n. 90/396/Cee (la quale ha proceduto all'armonizzazione esaustiva dei requisiti essenziali che gli apparecchi a gas devono soddisfare, ivi inclusi quelli relativi alla sicurezza e alla salute), la Repubblica italiana è venuta meno agli obblighi impostile da tale direttiva.

Paletti ai controlli nei centri storici

La rilevazione degli accessi di auto deve rispettare la privacy

I controlli sugli accessi illegittimi ai centri storici e alle zone a traffico limitato avverranno nel pieno rispetto della privacy degli automobilisti. I comuni, infatti, dovranno nominare un responsabile per il trattamento delle immagini registrate e conservare il materiale per il solo periodo necessario alla contestazione dell'infrazione. I dati sono tuttavia utilizzabili. Il regolamento di attuazione dell'articolo 2, comma 33 della legge Bassanini-ter (la n. 191 del 1998), per disciplinare il rilascio ai comuni dell'autorizzazione a installare le «spie automatiche» a difesa dei centri storici e delle zone a traffico limitato, prevede una nutrita serie di disposizioni a tutela della riservatezza degli automobilisti. L'utilizzazione dei dati non sarà, infatti, limitata alla sola vigilanza sugli accessi. Intanto, le informazioni potranno essere sfruttate «a fini statistici e per studi, analisi e rilievo di traffico», pur se in forma anonima. Ma, soprattutto, le amministrazioni locali avranno la possibilità di adattare gli impianti di rilevazione anche ad altre finalità, come per esempio la riscossione (o il recupero) della tariffa, eventualmente stabilita, da pagare in caso di accesso a particolari zone della città.

Per quanto riguarda, invece, le procedure di installazione degli impianti di rilevazione, il regolamento approvato dal Governo punta da una parte a un'accelerazione dell'iter, ma dall'altra lascia comunque i comuni sotto la spada di Damocle del ministero dei lavori pubblici. Gli enti locali dovranno infatti presentare al dicastero di Porta Pia una domanda per ottenere l'autorizzazione a installare gli impianti di rilevazione, dopodiché, se entro 90 giorni dal ricevimento dell'istanza non arriverà la risposta del ministero, scatterà il silenzio-assenso e le amministrazioni potranno procedere all'installazione.

Ferrovie: 194 miliardi dalle dismissioni

Metropolis, la società che gestisce il patrimonio immobiliare delle Ferrovie dello Stato, ha ricavato nel '98 oltre 356 miliardi di lire. 46 miliardi sono dovuti alle circa 18mila unità immobiliari locate (per il 90% ad equo canone). 89 miliardi sono invece generati da 10mila contratti per caffé, ristoranti, parcheggi, terreni ed altro. Le dismissioni hanno reso 128 miliardi per i circa 1.700 alloggi venduti e altri 66 miliardi per 190 fra terreni, case cantoniere, locali commerciali.

Le attività internazionali della Confedilizia

I risultati raggiunti per i tubi di piombo. L'azione per la riduzione dell'IVA

È opportuno dare un'informazione su quanto la Confedilizia ha sinora fatto e tuttora sta facendo nell'interesse più generale della proprietà immobiliare in un mondo e in una Europa che stanno sempre più percorrendo la strada della globalizzazione dell'economia.

La Confedilizia, ormai da molto tempo fa parte ed è protagonista attiva, di due Organizzazioni internazionali: l'"Union Internationale de la Propriété Immobilière" (U.I.P.I.), con sede a Parigi, alla quale aderiscono le Associazioni nazionali di 29 stati europei ed extraeuropei, e la "Fédération Européenne de La Propriété Immobilière" (F.E.P.I. - E.P.F.) con sede a Bruxelles, alla quale aderiscono solo le Associazioni degli stati europei membri della CEE.

Diverse sono le funzioni e le finalità di queste due Organizzazioni internazionali.

L'U.I.P.I. (che può vantare già 80 anni di vita, e della quale ricopro la carica di Vice-Presidente, in rappresentanza dell'Italia) ha quali scopi e finalità soprattutto la tutela giuridica dei diritti della proprietà privata ed è ufficialmente accreditata in Organismi sovrannazionali quali l'ONU, l'UNESCO, il Parlamento Europeo e, naturalmente, il Consiglio d'Europa e la Corte Europea dei diritti dell'uomo. Con quest'ultima l'U.I.P.I. intrattiene sistematici e continui rapporti e presso di essa assiste tutti i ricorsi che vengono presentati ogni volta che si verificano da parte dei vari stati sospette violazioni alla "Carta dei diritti dell'uomo" in materie che riguardino la proprietà immobiliare privata. La F.E.P.I. - E.P.F. (che è stata costituita solo da tre anni e del cui Comitato Direttore lo scrivente fa parte attiva) si occupa prevalentemente degli aspetti economici e fiscali che riguardano la proprietà e gli investimenti immobiliari nell'ambito CEE.

La F.E.P.I. ha un proprio Segretario permanente a Bruxelles e intrattiene un costante rapporto di collaborazione con gli uffici e gli organi esecutivi della Commissione Europea, seguendo passo a passo l'iter formativo delle direttive comunitarie che possano in qualche modo interessare la proprietà immobiliare, nonché l'esame e l'approvazione delle stesse da parte del Consiglio d'Europa e del Parlamento Europeo.

Un rapporto particolarmente costruttivo si è potuto stabilire in questi anni con gli uffici di due Commissari: l'On. Emma Bonino (tutela dei consumatori) e il Prof. Monti (finanza, affari e questioni fiscali).

I problemi seguiti con particolare diligenza ed attenzione dalla F.E.P.I. in questi ultimi due anni sono stati quelli riguardanti tutta la problematica degli inquinamenti, dello sviluppo compatibile, dei tentativi di armonizzazione delle leggi fiscali nei Paesi membri.

L'attività della F.E.P.I. è stata premiata in questi ultimi due anni da significativi successi.

Un risultato molto importante lo si è avuto ottenendo sostanziali modifiche favorevoli alla proprietà seguendo l'iter formativo di una direttiva comunitaria in materia di impiego del piombo negli impianti idraulici degli edifici.

Secondo la prima edizione di tale direttiva si sarebbe potuta verificare la necessità di rifare buona parte degli impianti negli edifici con l'eliminazione di tutte le parti in piombo. Attraverso la presentazione agli uffici competenti di probanti documentazioni e di relazioni scientifiche di rinomati esperti si è ottenuta una mitigazione della norma che, praticamente, potrà interessare marginalmente solo le costruzioni future preservando lo stato attuale della situazione esistente. Si è calcolato che con le modifiche ottenute sia stato possibile risparmiare ai proprietari di case, solo in Italia, una spesa stimabile in 1.200 miliardi.

Un'altra vittoria, alla quale la F.E.P.I. ha assiduamente lavorato per oltre due anni, la si è conseguita con una direttiva che dovrebbe essere di prossima emanazione che prevede la riduzione dell'IVA su tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici dall'attuale 20% al 10% o, si auspica, anche meno, sino alla soglia del 4%. Per l'approvazione di questa direttiva, il cui interesse per i proprietari di immobili è certo clamoroso, ha molto insistito ed è stato determinante il Commissario Europeo Prof. Monti, che ha dovuto faticare sette camicie per convincere alcuni stati membri (in primo luogo Italia e Francia) che questo era lo strumento più efficace per lottare contro la disoccupazione, essendo il settore edilizio uno di quelli a maggior assorbimento di mano d'opera.

Il beneficio di cui potranno così beneficiare le tasche dei proprietari di immobili, solo in Italia, è valutato dal nostro Ministero delle Finanze fra i 2.000 e i 3.500 miliardi all'anno.

Queste, molto sinteticamente, le azioni che porta avanti la Confedilizia nel quadro internazionale.

Una Confedilizia che, da sempre, ama assai più il fare che il chiacchierare, o farsi scrivere "soffietti" su una stampa compiacente.

Attilio Viziano

FRA LINGUA E STORIA

Affitti & santi

Di larga fortuna espressioni come *estate di san Martino*, e *fare san Martino*, 'sgomberare'. Ma anche *fare san Michele* a Milano, dal giorno di scadenze affittuarie e di traslochi fissati di norma il 29 settembre, festa di san Michele; così anche nel Polesine, dove il trasferimento da un podere all'altro, quando avveniva intorno alla festa di san Pietro, era detto *fare san Piero*. In Romagna *fare san Matteo* (21 settembre); al Sud invece (nel Molise) *fa santa Maria*, perché la data dell'8 settembre, Natività di Maria, segnava l'inizio dell'anno amministrativo; in alcuni luoghi della Sardegna il rinnovamento dei contratti di locazione terriera avveniva il 30 novembre, festa di sant'Andrea (in Barbagia i contratti per i pastori erano rinnovati il giorno della festa di san Michele: *crompere a santu Micheli* 'concludere il giorno di san Michele'; a Oliena invece la scadenza di *santa rughe 'e hapidanni*, di 'santa croce di settembre', è il 14 settembre, giorno dell'Esaltazione della croce).

Gian Luigi Beccaria, *Sicuretat*, Garzanti

RECENSIONI

Compravendite immobiliari

Adriano Bonafede, *Acquistare, vendere, affittare casa*, Sperling & Kupfer ed. pp. 130, lire 19.500

L'abbiccì per la compravendita e per la locazione immobiliare, con esempi concreti, tabelle, consigli pratici e l'illustrazione delle principali leggi del settore.

Massimo Catellani, *Mediazioni immobiliari: novità, management e informatica*, Samadhi edizioni, via Gandhi 12, Reggio Emilia, pp. 210, lire 32.000

Analisi, ricerca e prospettive sui nuovi servizi per chi cerca casa, con una particolare attenzione alle possibilità offerte da Internet.

Imposte e tasse

Alex C. Michalos, *Un'imposta giusta: la Tobin tax*, prefazione di Roberto Panizza, introduzione di Elsa Fornero, Edizioni Gruppo Abele, via Carlo Alberto 18, Torino, pp. 144, lire 20.000

Il premio Nobel Jarnes Tobin sostenne la necessità di un'imposta sui movimenti a breve di capitali: questo volume intende fungere da cassa di risonanza di tale proposta.

Locazione

Gabriele De Paola, *La riforma delle locazioni abitative*, Il Sole 24 Ore ed., pp. XVI + 286, lire 35.000

All'analisi delle novità introdotte dalla legge Zagatti (con ampia trattazione degli oneri accessori e condominiali e dei criteri di riparto delle spese condominiali) fa seguito una sezione dedicata a profili pratici.

Francesco Tamborrino, *Locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione*, IV edizione, Giuffré ed., pp. 148, lire 22.000

Sono quasi duecento quesiti, con relative risposte, relativi ai più diversi problemi della locazione non abitativa, dal canone al posto auto, dalla prelazione alla disdetta, dalle imposte all'indennità di avviamento.

Romanzi

Marco Vichi, *L'inquilino*, Guanda ed., pp. 142, lire 18.000

Un romanzo breve dominato dal duetto proprietario (uno scalcinato traduttore) - inquilino (una figura sporca e losca, ma con un successo strepitoso in campo femminile). Davvero non ce n'è una che il bieco inquilino risparmi al disgraziato locatore; ma alla fine giunge una sorpresa.

Sicurezza

Illuminazione di sicurezza, Tne ed., corso Duca degli Abruzzi 312, Torino, pp. 204, lire 56.000

Un manuale tecnico per conoscere quale illuminazione di sicurezza vada realizzata in base alle più recenti norme Uni e alle disposizioni europee.

Impianti a norme Cei, Tne ed., corso Duca degli Abruzzi 312, Torino, pp. 180, lire 45.000

È un volume dedicato alle verifiche di tutti gli impianti elettrici, con esemplificazione delle prove che è necessario condurre.

Storia

Oreste Bovio, *In alto la bandiera. Storia del Regio Esercito*, presentazione di Bonifazio Incisa di Camerana, postfazione di Aldo A. Mola, Bastogi ed., via Zara 47, Foggia, pp. 256, 8 tavv. f.t., lire 30.000

Si arricchisce la bella collana "De Monàrchia" diretta da Aldo A. Mola. È la volta di questa storia del Regio Esercito da Carlo Alberto a Umberto II, serena, precisa, documentata.

Bollo unico nel ricorso al Tar con sospensiva

Sui ricorsi al Tar con istanza di sospensione l'imposta di bollo va pagata una sola volta. Lo ha precisato il ministero delle Finanze con la risoluzione n. 80/E del 13 maggio, in risposta a un quesito del Tar Emilia-Romagna, volto a chiarire se il procedimento riferito sia alla sospensione che al merito, dovesse intendersi - ai fini dell'applicazione dell'imposta di bollo - unico o duplice.

Il ministero delle Finanze, in linea con il parere espresso dall'Avvocatura dello Stato, ha ritenuto che il ricorso al giudice amministrativo mantiene la propria unicità anche se contestualmente (o successivamente) viene proposta istanza cautelare di sospensione. Per questo motivo, il ministero conclude che per il ricorso al Tar con sospensiva, l'imposta di bollo debba essere corrisposta una sola volta e che vada invece pagata nuovamente in caso di appello contro l'ordinanza.

Ristrutturazioni, mini-Iva a rischio

L'Iva ridotta per i lavori ad alta densità di manodopera (fra cui la ristrutturazione edilizia) rischia di non essere applicata entro il 1° gennaio del 2000. La presidenza finlandese della Ue farà di tutto per raggiungere un accordo "urgente" sulla proposta di direttiva entro la fine del mese; in caso contrario, il dossier slitta a quest'autunno e così anche la sua applicazione.

Secondo fonti della Commissione, più avanti si va e più problemi ci saranno per introdurre l'Iva ridotta nelle Finanziarie dei vari Stati membri. La proposta di direttiva rimane in ogni caso in gioco. Resta però il rischio che tutto sia rimandato a settembre a causa di una mancanza di accordo tra i Quindici, sebbene l'applicazione della direttiva sia opzionale.

Per la Commissione dei 30 l'Ici dovrebbe essere deducibile dalle imposte sui redditi

L'Ici, mentre è deducibile ai fini Irap, è indeducibile ai fini dell'Irpef e dell'Irpeg. "Sarebbe necessario prevederne la deducibilità anche ai fini Irpeg e Irpef, anche perché l'introduzione dell'Irap ha già penalizzato i redditi immobiliari detenuti dalle imprese, che precedentemente erano esclusi dall'Ilor. La doppia deducibilità Irap-Irpeg/Irpef, oltre a semplificare il sistema, ridurrebbe la penalizzazione di questi redditi".

È il parere espresso dalla Commissione parlamentare consultiva in materia di riforma fiscale (c.d. Commissione dei 30) nell'esaminare lo schema di decreto legislativo integrativo e corretto del d.lgs. 446/'97 e del d.lgs. 461/'97.

da *Corriere Soldi* del 14.6.99

ESPEDIENTI

Tenersi una stanza si può; ma...

Gli espedienti, chè di espedienti si tratta, venuti in uso negli ultimi 20-30 anni per aggirare disposizioni del complesso legislativo vincolistico che è stato fonte di rigidità ed ingiustizie, non si contano. Tra questi espedienti vi è stato quello di pattuire, in sede di contratto, il mantenimento da parte del locatore dell'uso di una stanza.

Questo, sulla carta; ma bisogna poi vedere in concreto quali possono essere i risultati di questo accorgimento. Se la riserva di uso del vano è puramente formale (nel senso che di fatto anche questo vano, al pari degli altri dell'appartamento, risulta nella piena disponibilità del conduttore) si tratta di una pattuizione contrattuale simulata, come al conduttore non sarà difficile dimostrare e quindi priva del tutto di effetti. Se invece il locatore ha inteso mantenere l'effettiva disponibilità del vano, allora bisogna che egli ne abbia anche impedito l'accesso all'inquilino, chiudendolo a chiave. Questo però non è ovviamente sufficiente, in quanto la effettiva disponibilità di un vano presuppone anche il possesso della chiave di un ingresso dell'appartamento e la possibilità di entrare e uscire liberamente.

Si tratta di una situazione che non tutti sono disposti ad accettare, in quanto certamente fonte di inconvenienti pratici, quando non di veri e propri contrasti personali con coloro che risiedono nell'appartamento, e che potrebbero certamente acuirsi al momento in cui, utilizzando questa facoltà di accesso, il locatore pretendesse, non si dice di eseguire lo sfratto direttamente, ma quanto meno di facilitarlo o di rendere la vita difficile all'inquilino.

Non è quindi con questi sistemi, certamente non adatti alla stragrande maggioranza delle persone, che i locatori possono fare legittimamente valere i loro diritti; ma è proprio il ricorso a tale genere di espedienti che dimostra come fosse caduto in basso il rapporto fiduciario che deve pur esistere tra contraenti nella locazione.

Meglio, dunque, rinunciare a questo genere di pattuizioni, salvo l'ipotesi che esse rispondano all'effettivo interesse delle parti, come potrebbe accadere se il locatore si riservasse un vano per depositarvi mobili od altri oggetti che non può portare in altri luoghi.

TuttoCondominio

Condominio: la disciplina dei pianerottoli

I pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, sono stati ritenuti dalla Cassazione - salvo diverso titolo - comuni tra tutti i condomini. Essi non possono essere, quindi, di massima incorporati nell'appartamento di proprietà esclusiva del singolo condomino, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini (così, Cass. 16 dicembre 1974, n. 4299 e Cass. 2 agosto 1990, n. 7704). Ma l'atto costitutivo del condominio può sottrarre al regime della condominialità, di cui all'art. 1117 c.c., i pianerottoli di accesso dalle scale ai singoli appartamenti e riservarli, in tutto o in parte, al dominio personale esclusivo dei proprietari di questi (Cass. 1776/94; in senso sostanzialmente conforme, Cass. 9 maggio 1978, n. 2248).

Con riferimento, invece, all'art. 1102 c.c., è stata ritenuta «del tutto legittima la creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva, in corrispondenza del pianerottolo antistante, ove non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizi all'edificio ed al suo decoro architettonico» (Cass. 10 febbraio 1982, n. 843).

Sempre a norma dell'art. 1102 c.c., comma primo, il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio), ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagevoli o pericolosi movimenti (Cass. 6 maggio 1988, n. 3376).

È stato inoltre rilevato che non è lesiva degli interessi dei condomini la costruzione di un manufatto murario (realizzato in modo da escludere la lesione al decoro architettonico dello stabile) eretto a chiusura di un pianerottolo di esclusiva spettanza del proprietario degli appartamenti prospicienti sullo stesso, in quanto trattasi dell'esercizio di un diritto spettante in virtù del titolo dominicale sul bene (Trib. Milano 3 luglio 1989, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 319).

Tra le fattispecie più originali in tema di uso del pianerottolo si segnala quella di cui alla sentenza Cass. 14 marzo 1977, n. 1030, per la quale un forno sistemato su un pianerottolo comune, in difetto di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei proprietari, ben può ritenersi destinato all'uso e al godimento comune, come accessorio di parti od opere comuni, da presumersi del pari comune.

Inoltre, è stata ritenuta lecita l'installazione di una telecamera nel pianerottolo comune che consenta la sola diretta osservazione del portone di ingresso e dell'area antistante la porta di ingresso alla singola unità immobiliare; mentre non è ammissibile l'installazione di apparecchiature che consentano di osservare le scale, gli anditi ed i pianerottoli comuni, in quanto ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza (Trib. Milano 6 aprile 1992, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 823).

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

Assemblea dei condòmini o, per AN, degli inquilini?

Si moltiplicano le opposizioni all'installazione di antenne per i telefoni cellulari (per le limitazioni di legge all'elettrosmog, cfr. *Cn* genn. '99). Soprattutto (ma non solo) a Roma sono sorti comitati più o meno spontanei e si sono registrate prese di posizione degli organi comunali e del decentramento. Si è distinta in quest'azione Alleanza Nazionale.

Nulla da dire, essendo ciascuna proprietà libera, pienamente libera, di decidere se locare o meno una parte dell'immobile per l'installazione di un impianto di telefonia mobile. Quel che però va ricordato è che, ove si tratti di un condominio, a decidere è l'assemblea dei condòmini. E l'assemblea dei condòmini, come recita il codice civile, è composta dai condòmini, non dagli inquilini. Curiosamente, invece, proprio da AN a Roma vengono avanti proposte di demandare la decisione all'assemblea "senza discriminazioni tra proprietari e inquilini".

Cani e condominio

La compromissione del diritto di proprietà dei condomini può essere - per effetto di un regolamento contrattuale con il quale le parti sono libere di fissare i limiti che credono all'uso delle parti comuni dell'edificio e ai diritti esclusivi dei condomini - maggiore di quella stabilita dalla norma di cui all'articolo 844 del codice civile. Deve, in particolare, escludersi che l'obbligo reciproco contenuto in un regolamento condominiale - e valido per tutti i condomini - di non tenere negli alloggi *cani* sia talmente limitativo del diritto di proprietà da poter essere paragonato al divieto, senza limiti di tempo per l'acquirente di un immobile e solo per lui, di utilizzazione dello stesso a fini commerciali. L'onere che i condomini hanno inteso, consensualmente, porre a loro carico - infatti - non soltanto non incide sul contenuto essenziale del diritto di proprietà, ma consiste in una semplice reciproca volontaria limitazione dell'utilizzazione del loro bene al fine di fruire meglio, sotto altro profilo, del godimento.

Cass. 10 novembre 1998 n. 11281 - Pres. Lugaro; Rel. Pontonieri; Pm (conf.) Nardi V.

Altro giro di vite fiscale contro chi possiede la casa

DI MARCO BERTONCINI
Confedilizia

C'è preoccupazione presso i proprietari di casa. Una preoccupazione più che fondata, visto che si basa su dati di fatto. Vediamo il primo di questi dati di fatto, significativo nella sua crudezza. È una dichiarazione del ministro Visco, resa lo scorso 10 febbraio alla commissione finanze di palazzo Madama: «La proposta del governo è finalizzata a realizzare un prelievo tributario maggiore sugli immobili locati». Nell'annunciare la riforma della fiscalità immobiliare il ministro delle finanze non poteva essere più esplicito. Come possa poi confermarsi tale intendimento punitivo alla contraria volontà (del parlamento, ma anche del governo) di agevolare la locazione (volontà di cui è testimonianza la legge 431/98, di riforma delle locazioni abitative, anteriore di appena un paio di mesi alle contrapposte parole del ministro) riesce incomprensibile.

Altro motivo di preoccupazione è il sovvertimento dei fondamenti stessi del catasto.

Fino a oggi il catasto italiano era un catasto di redditi, basato sulla redditività ordinaria media. Su tali fondamenti era costruita anche la riforma che ha trovato la sua normazione nel dpr 138 del 1998 (dunque, anche in questo caso un anno fa, non in tempi dimenticati).

D'ora innanzi, invece, si dovrà parlare di valori d'estimo, non più di tariffe d'estimo; di catasto di valori, non più di catasto di redditi. In luogo del reddito interviene il patrimonio. Una tradizione secolare è così non solo scalfita, bensì rovesciata. Il tutto nel silenzio generale del parlamento.

Perché mai il proprietario di casa dovrebbe preoccuparsi del mutamento catastale?

Il proprietario di casa, anche della sola propria casa di abitazione, vede profilarsi una duplice imposizione patrimoniale: all'Ici già esistente (che a sua volta sta divenendo un mostro giuridico tributario, una sorta di imposta personale affidata alla perversione fantasiosa di 8.102 comuni tutti protesi a diversificare aliquote, riduzioni, agevolazioni, modalità di versamento) si sommerà l'imposizione erariale divenuta patrimoniale.

Quale la conclusione, in prospettiva nemmeno lontana di tempi? Molto semplice: l'esproprio surrettizio del bene, eroso dai comuni e dallo stato, con manovra a tenaglia, attraverso un'imposizione meramente patrimoniale che, anno dopo anno, colpisce un bene o infruttifero (la casa di propria abitazione, la casa a disposizione) o fruttifero (la casa lontana) ma tassato non con riferimento ai frutti sibbene al valore. E si noti che la tendenza al contenimento dell'inflazione (almeno di quella ufficiale) contribuisce a non far salire nel corso degli anni i valori immobiliari: tutt'altro.

Non è finita. *Il governo prevede che la riforma tributaria immobiliare si realizzi senza oneri per lo stato. Ciò è in aperta contraddizione con le promesse che il ministro Visco aveva dispensato, in uno dei suoi irosi, tranquillizzanti e ripetuti comunicati di stampa (anche in questo caso nemmeno tanto tempo addietro, cioè nel novembre '98), quando aveva promesso di rendere la tassazione immobiliare di pari livello rispetto alla tassazione dei redditi di capitale.*

Orbene, atteso che il carico fiscale sui beni immobili è oggi superiore a quello sui beni mobili, come può attutirsi tale carico se non ha da esservi onere per lo stato? È evidente che nel migliore dei casi, ma un caso che non ha probabilità pratica di accadere, si manterrebbe lo stesso peso. Di miglioramenti, dunque, nemmeno a parlarne. Il sovraccarico, anzi, è matematico.

Un esempio lampante dalla recente discussione alla camera *sul provvedimento cosiddetto collegato fiscale alla Finanziaria '99. Sui redditi da fabbricato si applica attualmente una riduzione forfettaria del 15%, parzialmente compensativa delle molte spese che il proprietario sostiene per la casa data in locazione.*

Ebbene, chiamato a esprimersi su un ordine del giorno presentato da un gruppo della maggioranza (primo firmatario, l'onorevole Sanza) che confermava la permanenza della riduzione del 15%, il ministro delle finanze ha respinto il documento. Motivazione fornita: impossibile mantenere i livelli attuali di agevolazioni. Anche in questo caso la chiarezza, anzi, la crudezza, è innegabile.

Dunque, le prospettive sono nere. La riforma della fiscalità immobiliare peggiorerà le condizioni della proprietà immobiliare. Attraverso i nuovi estimi (tenendo presente che solo il ministro ritiene rimanere contenuto in un raddoppio l'incremento delle rendite attuali, quando qualsiasi tecnico, qualsiasi operatore si rendono conto che l'aumento medio sarà ben più consistente) la riforma causerà un aumento delle varie fattispecie impositive, sia erariali sia locali. Il tutto resterà poi affidato al buon cuore. Da un lato, il buon cuore dei comuni, affinché non incrementino l'Ici, ovvero non lucrino sull'aumento degli estimi (e notoriamente i comuni hanno un cuore di pietra). Dall'altro lato, il buon cuore del ministro delle finanze, cui competerà la fissazione di un coefficiente di redditività dei valori d'estimo.

Oggi si dice che quel coefficiente servirà ad attutire l'impatto delle nuove rendite catastali. Sarà. Ma chi garantisce che diversamente non sia negli anni a venire? Che cosa impedirebbe al ministro di decidere un incremento, «per esempio», del 3 o del 5 o del 9% della redditività, da un anno all'altro? C'è il precedente, non remoto, dell'adeguamento delle rendite catastali del 5%, chiesto dai comuni per lucrare, senza l'impopolarità di decidere, aliquote dell'Ici aggravate e concesso da governo e parlamento non più tardi di un paio di anni or sono.

Pessimismo, quindi, più che motivato, quello del proprietario immobiliare. Il quale vede, di là di tante belle parole e promesse, che il bene casa viene individuato sempre come quello più immediatamente tassabile.

Marco Bertoncini

da *Italia Oggi* del 28.5.99

GIURISPRUDENZA CASA

Limitarsi, nel condominio si può...

Esaustiva precisazione della Cassazione a proposito dei diritti dominicali (di proprietà, cioè) dei condomini, e della possibilità (nonché dei modi) di limitarli.

"In materia di condominio degli edifici - ha detto la Suprema Corte nella sua sentenza n. 10335/98 - l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che limitano il diritto dominicale di tutti o di alcuni dei condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, nell'interesse di tutto il condominio o di una sua parte. Tali convenzioni - ha detto ancora la Cassazione - possono anche essere inserite nei regolamenti condominiali, i quali nella relativa parte assumono natura contrattuale, e richiedono per la loro validità l'approvazione scritta da parte di tutti i condomini, sia mediante accettazione del regolamento eventualmente predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, sia mediante il consenso manifestato in seno all'assemblea dal singolo condominio, nel caso di regolamento formato con l'approvazione dell'assemblea dei condomini".

Quando l'inquilino lavora per il proprietario di casa...

La Cassazione ha affrontato, ultimamente, un caso particolare: quello di un inquilino che effettui anche prestazioni lavorative a favore del locatore. E nella sua decisione (n. 12871/98, inedita) ha risolto i problemi che al proposito si pongono, in maniera ineccepibile.

"Il corrispettivo a carico del conduttore nel contratto di locazione - ha detto la Suprema Corte - può essere costituito anche, in parte, da un'attività lavorativa resa in favore del locatore, non dissimilmente dall'ipotesi in cui il godimento di un locale può costituire parte della retribuzione del lavoratore in un rapporto di lavoro subordinato. La distinzione tra le due ipotesi - ha spiegato ancora la Cassazione - consiste nella diversa importanza della prestazione lavorativa nell'economia del contratto". Nella specie, i giudici romani hanno confermato la pronuncia del giudice di merito, che aveva ritenuto che tra le parti fosse stato posto in essere non già un rapporto di lavoro subordinato, bensì un rapporto atipico che prevedeva l'obbligo per un soggetto di svolgere l'attività di verifica dell'ingresso e dell'uscita dei fruitori di un'area di parcheggio e rimessaggio con esazione del prezzo del servizio a fronte del diritto per il medesimo soggetto di godimento di un appartamento sito nella medesima area.

Tollerare non è rinnovare

A volte, i giudici (di merito, per la verità) sono molto permissivi e… larghi di manica: riconoscono con molta facilità, così, che un contratto di locazione si sia rinnovato solo perché l'inquilino è rimasto nella detenzione dell'immobile. Meglio - intendiamoci - agire subito in giudizio (senza metterci di mezzo troppo tempo, quindi) e rilasciare sempre ricevute "ad esclusivo titolo di occupazione e risarcimento danni". La Cassazione, comunque, è ferma nel richiedere un esplicito atto di volontà del locatore, e lo ha di recente - e ancora una volta - in tutta chiarezza ribadito.

"In base alla disciplina dell'art. 1597 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte nella sua recente sentenza n. 11671/98, inedita - il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto, per cui la semplice tolleranza al protrarsi della detenzione dell'immobile dopo la disdetta del contratto da parte del locatore, non è indicativa di volontà di rinnovo".

C'è inadempimento e inadempimento...

Per l'art. 5 della legge dell'equo canone (tuttora in vigore anche dopo la nuova legge sulle locazioni abitative, anche se - si ritiene - divenuto derogabile dalla comune volontà delle parti appunto dopo la nuova legge) perché si abbia inadempimento del conduttore sufficiente a determinare la risoluzione del contratto basta che lo stesso non paghi (entro 20 giorni dalla scadenza) anche una sola mensilità di canone mentre per gli oneri accessori è invece necessario che l'inadempimento raggiunga almeno l'importo di due mensilità del canone. Ma di questa differenza la Cassazione ha dato contezza non accettando un'eccezione di legittimità costituzionale al proposito.

"In tema di locazione - ha detto la Suprema Corte nella sua recente sentenza n. 12769/98, inedita - il mancato pagamento del canone anche per una sola mensilità giustifica la risoluzione del contratto, giusta disposto dell'art. 5 della legge 392/78, senza che tale norma possa considerarsi incostituzionale (per contrasto con l'art. 3 della Carta fondamentale) alla luce di una pretesa disparità di trattamento sancita dal legislatore con riferimento all'ipotesi di mancato pagamento degli oneri accessori, ipotesi equiparata, agli effetti della risoluzione, al mancato pagamento del canone, ma differentemente disciplinata quanto all'importo (che deve risultare superiore a quello di due canoni)". "Il canone di locazione - ha spiegato la Cassazione - ponendosi infatti in rapporto di corrispettività con la prestazione del locatore, integra, con quest'ultima, la causa (onerosa) del contratto, mentre gli oneri accessori (che costituiscono un mero rimborso spese anticipate dal locatore) sono del tutto fuori dal sinallagma contrattuale (cui appaiono, per vero, solo indirettamente riferibili), così che il mancato pagamento degli stessi determina un vizio funzionale della *causa negotii* soltanto quando l'importo non pagato sia talmente elevato da alterare apprezzabilmente l'equilibrio delle reciproche prestazioni, sopprimendo l'interesse oggettivo del locatore alla prosecuzione del rapporto".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

I DATI RESI NOTI DALLA BANCA D'ITALIA

Comprare casa, boom di finanziamenti

In un anno aumentati del 15% a settembre '98 oltre 90 miliardi di lire

ROMA - Nel giro di un anno, dal settembre del '97 al corrispondente mese del 1998, si è registrato un "boom" dei mutui concessi dalle banche destinati ad acquistare immobili ad uso abitativo. Un'indicazione in questo senso viene dai dati resi noti dalla Banca d'Italia, contenuti nel bollettino statistico che misura i dati sull'andamento del credito. Infatti, a settembre '98 alla "voce" relativa ai finanziamenti oltre il breve termine destinati all'acquisto di abitazioni di famiglie consumatrici figura la cifra 90.078 miliardi di lire, in netto aumento (oltre il 15% in più) rispetto ai 78.132 miliardi di lire relativi a settembre di due anni fa. Negli ultimi mesi in effetti si è registrata una continua crescita dei finanziamenti indirizzati all'acquisto di abitazioni. Si è passati infatti dai circa 78mila miliardi del settembre '97 agli 80.397 miliardi di dicembre dello stesso anno, agli 82.446 miliardi di marzo 1998, agli 87.231 di giugno ed infine agli oltre 90mila miliardi a settembre scorso.

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

Preliminari di compravendita: nessuno li usa più

"Gli alti costi (fiscali e notarili) e la necessità di dichiarare il prezzo reale annullano i possibili vantaggi di un preliminare trascritto. Il promissario acquirente preferisce rinunciare alla tutela della trascrizione piuttosto di dichiarare il prezzo reale e pagare così più imposte. D'altro canto, ove decida, per motivi di convenienza fiscale, di dichiarare un prezzo più basso, la scelta del preliminare trascritto perde di significato poiché viene a ridursi quella tutela che è la ragion d'essere della trascrizione del preliminare. La prassi ha effettivamente evitato la trascrizione del preliminare (preferendo la forma della scrittura semplice), ovvero non si è rivolta affatto al preliminare. Salvo eventuali modifiche legislative, questo è il destino del preliminare".

Queste considerazioni svolte da Giuseppe Robecca e Massimo Simoni su *La settimana fiscale* (n. 12/'99) non fanno che confermare quanto la Confedilizia paventava (cfr. *Cn* marzo '97) al momento dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni (d.l. 669/'96, come convertito dalla l. 30/'97) che hanno reso obbligatoria la trascrizione dei preliminari. Da tale obbligo sono derivati solo inconvenienti per il mercato delle compravendite, e il mercato ha reagito nella sola maniera possibile: non utilizzando più l'istituto del preliminare. Così ci hanno rimesso non solo i venditori e i compratori, ma anche i notai, che per volere troppo hanno ricevuto niente.

"Residence", quando c'è

Il contratto di *residence* si differenzia dal contratto di locazione di immobile arredato, perché in questo ultimo caso (secondo quanto stabilito dalla Corte di Cassazione) l'oggetto della prestazione si esaurisce nel godimento del bene, anche nel caso in cui il locatore fornisca prestazioni accessorie rientranti comunque nei normali servizi condominiali; mentre nel contratto di *residence* il godimento dell'immobile si accompagna con una serie di servizi di natura generalmente alberghiera il cui valore equivale quanto meno al godimento dell'alloggio. Si deve anche dire che la locazione in forma di *residence* rappresenta normalmente esercizio di impresa alberghiera, con tutte le conseguenze che tale esercizio comporta sotto il profilo amministrativo e tributario.

Studi di settore, circolare Finanze su agenzie immobiliari

Il Ministero delle Finanze ha diramato le istruzioni per l'applicazione degli studi di settore, dopo l'approvazione dei prototipi per i primi 45 settori, per i quali sin da quest'anno il nuovo strumento costituirà la base per l'attività di accertamento fiscale. Tra di essi, la Confedilizia ha seguito in particolare, in collaborazione con la Fiaip, le attività delle agenzie di mediazione immobiliare (studio di settore SG39).

Con riferimento a questo prototipo la circolare 110/E del 20.5.'99 rileva che nell'applicazione da parte degli uffici si terrà conto di due elementi: della circostanza che nella fase di avvio, anche dopo il primo periodo d'imposta, il titolare dell'agenzia - impegnato ad acquistare clientela e a diffondere il proprio nome - potrebbe sostenere costi rilevanti senza avere una coerente capacità di produrre ricavi; della limitata capacità produttiva cui potrebbe dar luogo il periodo di formazione professionale dei collaboratori del titolare, a fronte dei costi sostenuti per la retribuzione.

Bonifica: due proposte per sopprimere il contributo

Sono state presentate due proposte di legge di riforma della Bonifica: alla Camera dai deputati diessini Rotundo e Stanisci e al Senato dai senatori De Carolis (Ds), Duva (Ds), Rigo (gruppo misto) e Manis (Rinnovamento). I due progetti prevedono il conferimento alle Province delle funzioni in tema di bonifica. Ai Consorzi di bonifica restano riservate soltanto attività di natura privata, con la facoltà d'imporre ai soli proprietari agricoli contributi per le opere di miglioramento fondiario; viene ad essi tolta la personalità giuridica pubblica. Viene soppressa la contribuzione a carico dei proprietari dei beni situati nel compensorio di bonifica, ad eccezione di quella relativa alla fornitura di acqua irrigua. Alle spese occorrenti per l'attuazione della legge provvedono le Regioni con proprie risorse finanziarie.

Va appunto rilevato l'importante principio, comune alle due proposte di legge, secondo il quale le spese per le opere legate alla bonifica ricadono fra le spese regionali ordinarie. Il testo dei due progetti è a disposizione delle Associazioni che lo richiedano alla Sede centrale.

Con la CONFEDILIZIA *contratti di locazione in buone mani*

LOCAZIONE

Contratti non registrati

La circostanza che un contratto di locazione non sia stato registrato dipende da una omissione che la legge sul registro considera illegittima tanto da parte del locatore quanto da parte del conduttore, anche se le conseguenze secondo la nuova legge 431/'98 sono ben diverse, in quanto chi rischia di subire effettivo pregiudizio ai suoi diritti è soltanto il primo. Tuttavia la mancata iniziale registrazione non significa certo che ai sensi della legge sul registro il contratto di locazione non possa essere registrato in ritardo, ovviamente con le onerose conseguenze previste in termini di soprattasse e interessi.

Mentre le soprattasse rappresentano la conseguenza del comportamento illegittimo di ognuna delle parti (quindi il locatore dovrà sopportare per intero la soprattassa inflittagli), l'imposta e gli interessi fanno invece carico ad ambedue le parti, ciascuna per la metà ai sensi dell'art. 8 della legge 392/'78 (norma sopravvissuta alla riforma) e quindi il locatore avrà diritto di chiederne per metà il rimborso all'inquilino. Nessun dubbio infine può esistere sul fatto che gli effetti della regolarizzazione decorrano dall'inizio del rapporto contrattuale e non dal pagamento dell'imposta.

La collocazione dell'art. 7 della l. 431/'98 nell'ambito della generale disciplina delle locazioni abitative consente di affermare che si tratta di disposizione limitata a queste ultime. La conseguenza è che la norma non si applica agli usi diversi da quelli abitativi.

La registrazione dei rapporti di locazione nei quali il canone annuo fosse inferiore a £. 2.500.000 è stata introdotta dal 1°.1.'98. La conseguenza è che prima di tale anno l'omissione della registrazione per questi contratti è del tutto irrilevante.

Quando c'è cambio di destinazione

La Corte di cassazione (sentenza 6758/'94) ha stabilito che l'utilizzazione di un immobile per la mostra di merce al pubblico e ad operatori commerciali, qualora la destinazione prevista nel contratto sia stata quella di ufficio, determina un mutamento della destinazione prevista nel contratto. Tale modificazione, quando sia totale o investa gran parte dell'appartamento, può anche determinare o giustificare la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento.

Quindi si tratta di considerare in primo luogo la natura dell'attività del conduttore, rispetto alla quale la mostra di articoli e di beni oggetto di intermediazione costituisce certamente un complemento; ed in secondo luogo si tratta di valutare l'ampiezza della nuova destinazione, e se tale destinazione abbia investito totalmente l'immobile o soltanto una parte minore. In tale ultimo caso, infatti, l'inadempimento (se di inadempimento si può ancora parlare) avrebbe certamente minima entità e tale da non giustificare la domanda di risoluzione del contratto.

Sublocazione: come dimostrarla

Che fare quando un proprietario nota la presenza ripetuta di estranei nell'appartamento locato? Il problema in casi del genere è sempre quello di dimostrare, in primo luogo, la presenza stabile anche di persone diverse in eccesso rispetto al numero originario dei conduttori, estranei a vincoli di parentela che ne giustifichino la convivenza. In secondo luogo, è necessario dimostrare la stipulazione di contratti di sublocazione e quindi la circostanza che gli inquilini non soltanto abbiano dato ospitalità ad estranei, ma anche che ricevano regolarmente un canone.

La Cassazione in passato ha ritenuto (sentenza n. 5190/'93) che la sublocazione si deve presumere (e quindi si ritiene dimostrata senza necessità di ulteriori elementi di prova) quando l'immobile risulti essere occupato da persone che non sono al servizio o ospiti del conduttore, né a questo legate da vincoli di parentela o affinità entro il quarto grado, così applicando l'art. 21 della l. 253/'50 ritenuto tuttora in vigore.

I MIGLIORI TASSI VARIABILI / *Rata per un mutuo da 100 milioni**

Banca	Parametro di indicizzazione	Tasso a regime	Rata stimata	Cadenza della rata
Banca Alpi Marittime - Credito Coop. Carrù (CN)	Tasso ufficiale di sconto	3%	965.600	Mensile
Banca del Salento	Tasso ufficiale di sconto + 1,25%	4,25%	1.024.400	Mensile
Banca di Piacenza	Euribor + 0,931%	4,31%	6.213.500	Semestrale
Banca di Sicilia	Euribor + 1%	4,4%	6.234.400	Semestrale
Banca popolare di Novara	Euribor + 1,25%	4,65%	6.309.200	Semestrale

*Mutui decennali

da *Panorama* del 18.2.99

Prorogate al 10.9.'99 le cartelle del 740 "lunare"

Lo slittamento al 10.9.'99 del termine per il pagamento delle cartelle emesse con scadenza 10.4.'99, riguardanti le tasse e le imposte indirette iscritte a ruolo, si applica anche per quelle relative alla liquidazione delle imposte dirette relative ai modelli 740/93, 750/93 e 770/93. Lo ha precisato il Ministero delle Finanze con circolare n. 103 del 21.6.'99.

Nel '99 tutti gli immobili con la rendita definitiva

Entro l'anno sarà risolto il problema dell'accatastamento provvisorio degli immobili. Non vi saranno più immobili privi di rendita, poiché il dipartimento del territorio del ministero delle finanze sta provvedendo, in attuazione di quanto previsto dall'art. 14 della legge 449/97 collegata alla Finanziaria '98, al «totale recupero dell'arretrato nel classamento delle unità immobiliari urbane».

L'affermazione è del capo del dicastero delle Finanze Visco, che ha risposto a un'interrogazione del deputato ulivista Luigi Olivieri. I chiarimenti forniti da Visco sono diversi. Tra questi uno di particolare rilievo: la definizione da parte del comune di disposizioni di adeguamento delle rendite immobiliari più favorevoli per il contribuente opera retroattivamente, ovvero con riferimento a tutte le riliquidazioni indipendentemente dall'annualità cui si riferiscono.

Autocertificazione a maglie larghe

Autocertificazione a maglie larghe. Le dichiarazioni sostitutive di notorietà possono coprire qualsiasi fatto, stato o qualità personale di terzi, di cui il dichiarante abbia diretta conoscenza. L'interessato potrà dunque dichiarare anche fatti, stati e qualità personali elencati dall'articolo 1 del dpr 403/98, ovvero dati suscettibili di dichiarazioni sostitutive di certificazione. In sostanza se i fatti, stati e qualità personali riguardano l'interessato, lo stesso dovrà servirsi della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del citato art. 1, oppure della dichiarazione sostitutiva di notorietà, per altri dati (non compresi nello stesso art. 1); se invece gli stati, fatti, qualità personali riguardano terzi l'interessato potrà sempre servirsi dell'autocertificazione procedendo alla dichiarazione sostitutiva di notorietà (sia che stati, fatti e qualità personali siano elencati nell'articolo 1, sia che non siano ricompresi nello stesso). Questo l'orientamento della Funzione pubblica che sarà trasfuso in una risposta a un quesito posto dal comune di Torino.

FISCO

Controlli telematici su incentivi ristrutturazioni

Partono i controlli telematici sugli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni edilizie. Le Finanze hanno infatti chiesto alle banche di trasmettere all'anagrafe tributaria, cioè all'archivio elettronico del Fisco, i dati relativi ai bonifici effettuati dai contribuenti per pagare le spese di ristrutturazione sostenute.

Le modalità per l'invio di questi dati sono fissate con un decreto, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, che è stato firmato dal direttore generale delle Entrate del Ministero delle Finanze, Massimo Romano. Il decreto stabilisce che l'invio dei dati sui bonifici "che hanno per oggetto la detrazione ai fini Irpef del 41% delle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio" deve essere effettuata "in via telematica" seguendo indicazioni tecniche specifiche.

I dati riguardanti i bonifici relativi al 1998 devono essere inviati entro il 31 luglio mentre quelli per i primi sei mesi del '99 entro l'anno, e quelli del secondo semestre entro il giugno del 2000. I dati richiesti, dei quali l'anagrafe tributaria controllerà anche la completezza, riguardano l'entità del bonifico, il contribuente che lo ha disposto e il soggetto beneficiario (impresa o lavoratore autonomo). Di quest'ultimo va indicato sia il codice fiscale sia la partita Iva e, in caso questo dato sia mancante, va indicato il suo indirizzo.

I beni culturali dopo la laurea

Corso biennale di specializzazione

Prenderanno il via il 1° settembre i corsi della Scuola superiore per l'organizzazione della città storica, del territorio e dei loro modelli di rappresentazione, scuola post laurea ideata a Ravenna, già sede della facoltà di conservazione dei beni culturali e del corso di laurea di scienze ambientali. Il nuovo corso, che ha l'obiettivo di integrare le conoscenze dei beni culturali e dell'ambiente, avrà durata biennale e sarà aperto a 30 allievi.

I corsi di insegnamento verteranno sui temi dell'organizzazione, gestione e valorizzazione dei patrimoni culturali e ambientali, con la precisa volontà di raccordare tali ambiti, riconoscendoli in un unico insieme in continua evoluzione nel rapporto costante con l'attività umana. Le lezioni, sia teoriche sia di laboratorio, ammonteranno a 900 ore complessive e si svolgeranno principalmente nei fine settimana nei periodi settembre-novembre e marzo-giugno nella sede di palazzo Strocchi di Ravenna.

CONTRAPPUNTO

Tasse da campo minato

di Gianfranco Fabi

«L'imposta che ognuno deve pagare deve essere certa e non arbitraria. Il tempo del pagamento, il modo del pagamento, l'ammontare dovuto, tutto dovrebbe essere semplice sia per ogni contribuente, come per qualsiasi altra persona». Queste parole di Adamo Smith, in quella Bibbia dell'economia moderna che è «La ricchezza delle nazioni», dovrebbero essere incorniciate in ogni ufficio del palazzo dell'Eur in cui si reggono le redini della politica tributaria italiana. E dove i sacri funzionari delle entrate elaborano indefessi la marea di disposizioni, circolari, interpretazioni, pareri, integrazioni e attuazioni varie che arrivano a comporre quella dimensione in eterno movimento che è la politica fiscale italiana.

Perché, in effetti, più che alle regole di Adamo Smith, i moderni "energumeni della politica tributaria" (così li chiamava Luigi Einaudi) sembrano costantemente ispirarsi alle leggi di Murphy rivedute, corrette e adattate: 1) non esiste provvedimento fiscale che non possa essere reso più complesso da applicare; 2) non si utilizzano termini semplici quando si può far ricorso a oscure circonlocuzioni; 3) moduli e allegati vanno perpetuamente rinnovati e — corollario irrinunciabile — forniti solo pochi giorni prima della scadenza fissata per gli adempimenti.

Il risultato è sotto gli occhi di tutti: basta guardare la pagina che «Il Sole-24 Ore» ha dedicato venerdì scorso ai codici tributo per verificare come il pagamento delle imposte sia ormai un drammatico gioco dell'oca. Acconti, rate, causali, interessi, maggiorazioni, sanzioni, conguagli, imposte sostitutive, ritenute alla fonte e contributi straordinari formano un mosaico al cui confronto un campo minato in Kosovo può apparire un prato di margherite a primavera.

Ma una consolazione c'è, anzi una compensazione: quella tra i tributi. Se pagate con il codice 1675 l'imposta sostitutiva sui fondi in sospensione d'imposta e soggetti a maggiorazione di conguaglio, potrete compensare un credito in qualsiasi altra voce, magari la 2566, cioè l'imposta straordinaria sul patrimonio netto dell'impresa in base a dichiarazione integrativa.

Elementare. O no?

da *24ore* del 13.6.99

Anche la Francia tassa lo sfitto, ma solo quando è volontario

Anche in Francia è stata istituita un'imposta sugli alloggi sfitti. Profonde differenze però si registrano rispetto alla disposizione della legge italiana 431/'98 che ha dato facoltà ai Comuni ad alta tensione abitativa di istituire un'aliquota aggravata dell'Ici sugli immobili "non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni".

La legge francese (art. 232 del codice generale delle imposte, come modificato, e la relativa istruzione ministeriale 5.3.'99) prevede che l'imposta sia applicata in taluni Comuni metropolitani agli alloggi liberi da due anni consecutivi (come da noi) con decorrenza anteriore al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Ma si deve trattare di alloggi ad uso abitativo e per di più abitabili, non essendo soggetti alla tassa gli appartamenti che necessitino di lavori importanti per essere resi abitabili. Inoltre sono esclusi dal campo dell'imposta gli immobili ammobiliati, intendendosi che essi siano una residenza secondaria del proprietario.

Molto importante è la circostanza che l'imposta non si applica quando lo sfitto è imputabile ad una causa estranea alla volontà del proprietario. Per esempio, non sono tassabili gli immobili destinati a diventare oggetto di lavori nell'àmbito di operazioni di urbanizzazione o di ripristino o di demolizione. Ma soprattutto non sono tassabili gli immobili che siano stati messi sul mercato - delle locazioni o delle compravendite - senza trovare né un acquirente né un locatore. Questo elemento è determinante: lo sfitto involontario non è punito.

Ici, una giungla

Le disposizioni normative prevedono che i Comuni possono deliberare aliquote ridotte per l'abitazione principale e aliquote diversificate per gli immobili diversi dalle abitazioni o posseduti in aggiunta all'abitazione principale. Già questa possibilità - che costituisce l'essenza del "federalismo fiscale" - crea problemi a chi ha il proprio patrimonio immobiliare sparso tra vari Comuni. Ma v'è di più: l'art. 59 del d. lgs. 446/'97 attribuisce ai Comuni una potestà regolamentare che *consente loro di differenziare la disciplina sostanziale e procedimentale del tributo*, in funzione delle proprie particolari esigenze relative sia al gettito, sia alla gestione del tributo stesso, oltre che di scelte di natura politica.

Ne deriva che le differenziazioni tra i Comuni per ciò che riguarda la disciplina del tributo non saranno più limitate alla deliberazione di diverse aliquote o detrazioni, *ma potranno coinvolgere altri aspetti anche importanti di tale disciplina.* Tale situazione - senz'altro coerente con la natura locale del tributo e con la volontà di attribuire una sempre maggiore autonomia agli enti locali nella gestione delle entrate proprie - determina forti incertezze nei contribuenti che possiedono immobili in diversi Comuni; si pensi ad esempio alle imprese che utilizzano immobili per la distribuzione ed erogazione di energia elettrica, acqua, gas, calore, servizi di telecomunicazione e radiotelevisivi e altri servizi a rete, le quali possiedono tali immobili su gran parte del territorio nazionale.

Potrebbe in sostanza risultare difficoltoso per tali soggetti reperire i regolamenti di tutti i Comuni e adempiere correttamente a tutti gli adempimenti che ogni Comune impone ai fini della corretta applicazione del tributo. L'obbligo di presentare la dichiarazione, ad esempio, potrebbe essere eliminato con il regolamento comunale e sostituito dall'obbligo di comunicare le variazioni dei mutamenti di titolarità degli immobili, mentre in altri Comuni potrebbe rimanere l'obbligo di dichiarazione, conformemente alla disciplina originaria dell'imposta.

Cnel, *Relazione conclusiva del Comitato di coordinamento del gruppo di lavoro sulla riforma fiscale*, Roma 1999

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

"Osservatorio sfratti" dati da completare

L'*Osservatorio sugli sfratti*, pubblicato dal Ministero dell'Interno, riporta l'andamento dei contratti di locazione e compravendita di immobili ad uso abitativo; ma poiché si basa sulle comunicazioni pervenute alle autorità locali di pubblica sicurezza ai sensi della legge 191/'78, non tiene conto dei contratti sottoscritti con inquilini coi quali erano stipulati contratti in scadenza. L'on. Foti ha interrogato il ministro dell'Interno invitandolo a far pubblicare i numeri anche dei contratti ad uso non abitativo e a precisare che comunque i dati non forniscono un quadro esaustivo dell'andamento delle locazioni.

Scritte sui muri, è (anche) diffamazione

Le scritte sui muri - oltre che a termini della legge n. 352/97 (cfr. *Cn* n. 10/97) - possono essere perseguite, ove ve ne siano gli estremi, anche per il reato di diffamazione. Lo ha stabilito, con una sentenza recentissima, la Cassazione: "Non può dubitarsi - ha detto la Suprema Corte - che rientrino nella previsione incriminatrice anche gli scritti murali in quanto destinati ad un numero indeterminato di persone".

Corte Conti, nella P.A. sprechi intollerabili

Consulenze d'oro ingiustificate, patrimonio immobiliare sottoutilizzato con canoni non riscossi, illegittimità e irregolarità nella gestione di opere e lavori pubblici. In una parola sprechi: sprechi dalla casistica più varia, "non trascurabili", "intollerabili" e "inquantificabili" per l'insufficienza dei monitoraggi. A puntare il dito contro le irregolarità nella pubblica amministrazione è la Corte dei Conti nel suo giudizio sul Rendiconto dello Stato per il '98.

In particolare, disfunzioni e irregolarità continua a registrare il patrimonio immobiliare dello Stato, degli Iacp e degli enti previdenziali. "Gli immobili pubblici - rileva la Corte - sono spesso ceduti in affitto a prezzi irrisori, non si provvede ad adeguare i canoni di locazione né i canoni stessi sono puntualmente riscossi". Frequenti sono anche i fenomeni di occupazione abusiva di immobili pubblici oppure di mancato utilizzo degli stessi. In alcuni comuni, sottolineano i giudici contabili, si riscontrano situazioni debitorie strettamente connesse alla gestione del patrimonio immobiliare, acquisto di immobili a prezzi elevati e comunque superiori a quelli di mercato.

TuttoCondominio

L'androne condominiale

È definibile come quel passaggio che, al piano terreno dell'edificio, dalla parte di ingresso principale immette alla scala o al cortile interno.

Quando è strutturato nella forma di un breve e stretto corridoio può essere definito come andito, e come tale è inserito fra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c., n. 1.

Ovviamente tale presunzione di comunione sussiste nella misura in cui effettivamente ed oggettivamente serva al servizio di tutti i condomini (così, Terzago, *Diritti e doveri dei condomini*, Milano 1985, 15).

Nell'ipotesi in cui un androne costituisca parte comune di due contigui edifici uno dei quali appartenente ad un solo proprietario e l'altro costituito in condominio, qualora nei vari contratti di acquisto delle singole porzioni di piano sia stata inserita la clausola, recepita anche nel regolamento di condominio, di immutabilità dell'androne predetto senza la concorde volontà di tutti i condomini, non è valida la modificazione dell'androne disposta sulla base della volontà dell'unico proprietario dell'edificio indiviso e di una deliberazione dell'assemblea condominiale formata ed espressa secondo le disposizioni di legge, ma in contrasto con la volontà anche di un solo condomino comproprietario (Cass. 9 dicembre 1982, n. 6725).

L'androne è oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituisce elemento necessario per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresenta inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura; pertanto, tali proprietari rientrano fra gli obbligati al contributo per la sistemazione dell'androne (così, App. Milano 9 ottobre 1987, n. 1983, in *Arch. Loc. e cond.* 1989, 707; vedasi, altresì, App. Milano 1219/92). In argomento è intervenuto recentemente anche il Trib. Bologna 798/97, per cui l'androne ed il vano scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo che il contrario risulti dal titolo, anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada (o comunque da altro accesso), in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura; pertanto, tali proprietari rientrano tra gli obbligati al contributo per la sistemazione del vano scale.

L'azione diretta ad escludere l'assoggettamento di un androne dell'edificio condominiale al servizio di un vano, facente parte comune del regolamento del condominio, va qualificata come *negatoria servitutis*, e di conseguenza, per la sua esperibilità da parte dell'amministratore del condominio ai sensi degli art. 1130 c.c. e art. 1131 c.c., si richiede l'autorizzazione dell'assemblea, o il mandato espresso dei singoli condomini, in quanto vertendosi in tema di azione a carattere reale con finalità non meramente conservativa, esula dalle normali attribuzioni dell'amministratore stesso (Cass. 17 marzo 1981, n. 1547).

Sempre la Cassazione (17 ottobre 1974, n. 2897), a conferma del carattere presuntivamente comune dell'androne, ha affermato che non è consentito al singolo condomino di utilizzare l'androne comune come passaggio per accedere ad un distinto e separato edificio di sua esclusiva proprietà.

Per Trib. Napoli 7809/94, l'esercizio del possesso della servitù di accesso pedonale attraverso un androne condominiale, della quale goda un locale nel quale sia esercitata un'attività commerciale con rapporti diretti con il pubblico, risulta pregiudicato dalla sostituzione - deliberata dall'assemblea dei condomini - del portone di accesso al passaggio, che rimaneva aperto nelle ore lavorative, con portone dotato di meccanismo di apertura a distanza, che rimanga chiuso per tutto il giorno. Pertanto il condominio è tenuto, allo scopo di assicurare la gestione del locale suddetto, a mantenere aperto il portone di accesso pedonale nei tempi di apertura dell'esercizio, e soltanto in essi, ferma restando la legittima decisione di tenerlo chiuso negli altri orari e nel periodo di chiusura per ferie.

Premesso, poi, che l'androne di un edificio deve essere adibito, salvo patto contrario, esclusivamente alla sua destinazione naturale, ovverossia al transito delle persone per accedere agli alloggi, il fatto degli inquilini che, in assenza di una specifica pattuizione in proposito, parcheggiano abitualmente ed abusivamente i motocicli nell'androne suddetto, determina l'insorgere, in capo al proprietario dell'edificio, del diritto di richiedere l'inibizione dell'utilizzazione di quello spazio a garage per il ricovero dei motocicli (così, Pret. Spoleto 27 ottobre 1988, in *Arch. civ.* 1989, 527).

Un'ultima annotazione di carattere penale: anche all'androne deve ritenersi estesa la tutela prevista dalla legge per la violazione di domicilio (Cass. pen., sez. II, 27 maggio 1987, Marocchi).

Tratto dal CD-ROM *TuttoCondominio ver. 2/98*,
(a cura di C. Sforza Fogliani, S. Ferrari e S. Maglia), Casa Editrice La Tribuna

Locazioni

Contratti verbali da registrare

La legge prevede la forma scritta per contratti di locazione abitativa stipulati a partire dal 30.12.'98 mentre quelli precedenti sono validamente stipulati anche in forma verbale. È vero che l'art. 1, c. 4, della l. n. 431/'98 richiede per la stipulazione di validi contratti di locazione abitativi la forma scritta, ma è anche vero che gli artt. 3 e 12 del vigente Testo unico sulla imposta di registro prevedono la registrazione di contratti verbali, e che l'art. 38 della stessa legge stabilisce che la nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa i contribuenti dall'obbligo di richiedere la registrazione, e conseguentemente l'Ufficio dall'obbligo di ricevere la richiesta di registrazione. È quindi da ritenersi che la prassi di certi Uffici del Registro di rifiutare le denunce di contratti verbali di locazione, non sia fondata. Non risulta peraltro che vi siano a tale proposito disposizioni da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

AMENITÀ

Migliaia di appalti (chi paga?)

Accorrete, ingegneri disoccupati, geometri in cerca di lavoro, geologi avventizi: c'è chi pensa a voi. C'è chi annuncia "l'immissione sul mercato del lavoro di un'offerta di molte migliaia di incarichi professionali per ingegneri, architetti, geometri, geologi al punto di assorbire totalmente la domanda della quota parte degli iscritti agli albi professionali". E ancora si prevede "un'offerta di migliaia di appalti di servizi di ingegneria e di monitoraggio". Non è finita: arriveranno "migliaia di appalti di lavori edili". Splendido.

L'artefice del miracolo professionale, lavorativo ed appaltizio è l'on. Aniello Di Nardo, deputato dell'Udr, il quale ha depositato - solo soletto - una proposta di legge che prevede l'obbligatoria nomina del "tecnico del fabbricato", cui competerebbe la certificazione annuale dell'idoneità statica delle strutture e dell'assenza di rischi per l'incolumità e pubblica e privata. In tal modo si sarebbe certi che non "molte migliaia", come troppo modestamente scrive l'on. Di Nardo, sibbene molte centinaia di migliaia di tecnici troverebbero lavoro sicuro.

C'è solo un piccolo, trascurabile, insignificante particolare, che l'on. Di Nardo dimentica. A pagare dovrebbero essere i proprietari di casa. I quali, secondo l'on. Di Nardo, dovrebbero invece evidentemente gioire, visto che "si innesca un volano economico che vede protagonista il privato". È un protagonismo, questo, che in verità lasciamo volentieri allo stesso on. Di Nardo e ai suoi mirifici progetti, grondanti lavoro, incarichi, appalti e beneficenza (a spese di terzi).

Tariffe d'estimo: altro progetto a tutela del contribuente

Un nuovo progetto di legge è stato presentato al fine di consentire al contribuente di ottenere una pronuncia di merito in sede giurisdizionale relativamente alla determinazione e revisione delle tariffe d'estimo e all'individuazione delle microzone catastali. Ne è autore il sen. Milio (Lista Pannella), il quale propone di conferire le relative controversie al giudice amministrativo con giurisdizione anche di merito (cfr., per altri progetti e interventi parlamentari, *Cn* lugl. e sett. '98).

Vendita immobili pubblici: problemi per la Difesa

Le previsioni di vendite immobiliari a favore degli inquilini per il '99 sono stimate da Luigi Scimia, amministratore delegato della Consap, fra i 450 e i 500 miliardi di lire. Scimia punta sulla cessione ai singoli inquilini, evitando vendite in blocco, e si è detto soddisfatto dell'andamento delle dismissioni, con una riserva - tuttavia - per il complesso di immobili del Ministero della Difesa (cfr. *Cn* marzo '99), la cui vendita risulta in parte bloccata dal Ministero per le Attività e i Beni culturali.

Deutsche bank quota fondo immobiliare

Deutsche bank fondimmobiliari ha avviato l'iter di quotazione di Valore immobiliare globale, primo fondo comune immobiliare italiano, lanciato il 25 novembre '98. Il fondo, il cui collocamento è terminato il 18 dicembre scorso, spiega una nota, ha durata di 15 anni e un patrimonio di 308,5 miliardi di lire (inizialmente era stata stabilita la cifra di 300 miliardi).

La quotazione dei fondi immobiliari è obbligatoria per legge e contestualmente alla presentazione della domanda la Deutsche bank fondimmobiliari deve nominare uno sponsor che garantisca il corretto svolgimento dell'iter di ammissione.

DI TUTTO UN PO'

La rinuncia al contratto dopo la sigla del preliminare

Se è stato sottoscritto un preliminare e il locatore si rifiuti di firmare il contratto definitivo, il candidato inquilino ha diritto di ottenere dal giudice una sentenza che sostituisca il contratto e che gli dia diritto alla consegna dell'appartamento. Non è nemmeno escluso che il pretore possa anticipare gli effetti della sentenza con un provvedimento cautelare emanato in via d'urgenza. Naturalmente è sempre possibile che il motivo che ha fatto cambiare idea al proprietario sia giustificato; ma deve trattarsi di un fatto grave, valutabile oggettivamente, relativo alle condizioni personali e/o patrimoniali del possibile conduttore, che egli ha nascosto o che comunque non sarebbe stato possibile scoprire prima della firma del contratto preliminare.

Locazione e abitabilità

La Cassazione (sent. 8285/1996) ha stabilito che il locatore di un immobile è responsabile nei confronti del conduttore per il mancato rilascio della licenza di abitabilità solo se, a causa di tale mancato rilascio, egli non abbia in concreto ed effettivamente utilizzato l'immobile locato: ma in questo caso l'inquilino potrà chiedere la risoluzione del contratto solo quando l'abitabilità sia stata definitivamente negata. Si tratta di decisione ispirata a buon senso, in quanto è evidente che il solo fatto formale della mancanza dell'autorizzazione ad abitare un immobile non lo rende di per sé inidoneo o insalubre, o comunque nocivo alla salute di coloro che vi risiedono. Se peraltro l'appartamento locato presentasse carenze igienico-sanitarie, il problema allora sarebbe di sostanza e non solo di forma e l'inquilino potrebbe avere ragione.

L'indennizzo dei danni prodotti dall'inquilino

Nell'ipotesi in cui la casa sia stata danneggiata dall'inquilino, la Corte di Cassazione (sent. 9844/94) ha stabilito che questo è responsabile e dovrà provvedere alle riparazioni ovvero al pagamento delle spese necessarie, a meno che egli possa dimostrare che della cattiva condizione dell'appartamento il venditore e compratore abbiano tenuto conto al momento di stabilirne il prezzo. Si tratta tuttavia di prova abbastanza difficile e che non può certamente essere fornita senza l'attiva collaborazione del venditore. Il proprietario può regolarsi assumendo, in relazione alle circostanze concrete del contratto ed al prezzo pagato, le opportune iniziative.

Il punto

Locazioni, il canale agevolato cresce solo con certezza

da *Italia Oggi* del 20.3.99

Inpdap, slitta il debutto del fondo immobiliare

Il ruolino di marcia dei fondi ordinari

Piede premuto sul freno per il debutto dei fondi immobiliari pubblici. Quella che doveva essere la prima esperienza di collocamento sul mercato dei fondi ad apporto, vale a dire il fondo Alfa alimentato da parte degli immobili dell'Inpdap (Istituto nazionale di previdenza dei dipendenti della pubblica amministrazione), non partirà nei termini recentemente annunciati. "L'obiettivo di un collocamento a giugno del fondo Alfa si è dimostrato irrealistico" ha dichiarato ultimamente Mauro Seppia, consigliere di amministrazione di Fondi Immobiliari Italiani, la società di gestione controllata al 60% dal Mediocredito centrale e al 40% dall'Inpdap.

Rispetto ai 500 miliardi inizialmente previsti, il fondo avrà un valore di mercato di 900 miliardi, anche se il collocamento avverrà con uno sconto rispetto a tale valore. La durata del fondo sarà di 30 anni e il rendimento-obiettivo dovrebbe collocarsi tra il 5 e il 7 per cento. Quali i nuovi tempi previsti? "Sicuramente non prima della fine dell'anno", ha risposto Seppia.

Procede, invece, la marcia dei fondi immobiliari ordinari. Deutsche Bank Fondimmobiliari ha presentato domanda di quotazione del proprio fondo "Valore immobiliare globale", il primo a debuttare in Italia; Unicredito (con "Unicredito immobiliare uno") partirà dopo l'estate e Unione Fiduciaria (banche popolari) presenterà nei prossimi giorni alla Consob il prospetto informativo del fondo "Polis" con l'obiettivo di iniziare la distribuzione allo sportello a ottobre.

Piccoli Comuni: no all'accorpamento

Gli oltre 7mila Comuni aventi meno di 10mila abitanti si sono dati convegno per protestare contro lo Stato e chiedere, in buona sostanza, più soldi. Il presidente dell'Anci (la *lobby* dei Comuni), Enzo Bianco, ha ribadito che non si deve "ridurre il numero dei Comuni". Quindi, anche i 1.114 Comuni con popolazione fra i 500 e i 1.000 abitanti non procederanno ad alcun accorpamento, e nemmeno pensano di fondersi gli 836 Comuni con popolazione inferiore a 500 abitanti. In compenso, i Comuni - piccoli e grandi, non importa - continuano a utilizzare l'Ici come fonte primaria di sostentamento. Di razionalizzare le spese accorpando Comuni che non hanno senso alcuno nell'amministrazione, nell'economia, nel sistema di trasporti, nel lavoro, del terzo millennio, non si parla proprio.

NIENTE SANATORIA PER L'USO DIVERSO

La L. 27 luglio 1978, n. 392, quanto ai nuovi contratti, ha previsto la sanatoria della morosità per le sole locazioni ad uso di abitazione, cui si applica l'art. 5 della stessa legge, e tale sanatoria non è estensibile alle locazioni non abitative. (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 5; L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 55) (1).

(1) Con questa importante decisione (in corso di pubblicazione integrale sull'*Archivio delle locazioni*) le Sezioni Unite compongono il conflitto tra sezioni semplici a proposito del problema di cui alla massima. Nello stesso senso della pronuncia in epigrafe, cfr. Cass. 28 febbr. 1992, n. 2496, in *Arch. Loc.* 1992, 787. Al contrario escludono un'interpretazione riduttiva dell'istituto Cass. 21 aprile 1998, n. 4031, *ivi* 1998, 549 e Cass. 26 luglio 1986, n. 4799, *ivi* 1986, 631. In argomento v. anche Corte cost. 23 dicembre 1993, n. 461, *ivi* 1984, 51 con cui la Consulta ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 55 legge n. 392/78, nella parte in cui si esclude che la sanatoria della morosità nel pagamento del canone si applichi alle locazioni di immobili urbani ad uso non abitativo stipulate dopo l'entrata in vigore della legge.

Cassazione, Sez. un., 28 aprile 1999, n. 272 - Res. Sgroi - Est. Vittoria - P.M. Lo Cascio (conf.) Soc. Micheletti e soc. Soiltecnica

LOCAZIONI

I motivi "gravi"

Il recesso anticipato per gravi motivi da parte del conduttore è previsto espressamente dall'art. 27 della legge 392/'78 (tuttora in vigore) che non precisa espressamente ed in dettaglio quali siano i motivi che possono giustificare l'inquilino a risolvere unilateralmente il rapporto di locazione.

La giurisprudenza ha tuttavia ripetutamente affermato che tali motivi devono essere gravi e quindi di notevole entità, ed essere del tutto involontari, cioè non dipendere nemmeno indirettamente dalla volontà dell'inquilino, oltreché del tutto imprevedibili al momento della stipulazione del contratto, come per esempio non sarebbe un incremento dell'attività imprenditoriale del conduttore, che non soltanto è prevedibile ma addirittura è auspicabile. Ora, se una controversia sull'entità e gravità dei motivi è stata risolta positivamente a favore del locatore, questi ha diritto al pagamento di tutti i canoni dal momento del recesso fino al momento nel quale l'inquilino non riprenda possesso dell'immobile, salvo che il contratto sia ormai già scaduto. Nessuna colpa può essere attribuita al locatore se questi non ha cercato un nuovo conduttore, considerato che nel corso della causa nella quale le parti discutevano della persistenza o meno del rapporto di locazione, l'immobile doveva necessariamente essere lasciato a disposizione del conduttore.

Nuovo matrimonio del conduttore

Non si può parlare di diversa destinazione dell'appartamento se l'abitazione della casa oggetto del contratto, dopo che il rapporto di locazione si è legittimamente trasferito dal marito alla moglie per effetto della separazione, viene estesa a persone che fanno parte del nucleo familiare del conduttore. Questo in generale sta a significare che non costituisce sublocazione (o tanto meno cessione del contratto) il fatto che il conduttore, dopo la stipulazione del contratto, includa nel proprio nucleo familiare genitori, suoceri, figli che ritornano a casa dopo essersene andati, e, nel caso di matrimonio, il marito o la moglie, ovvero anche il compagno o la compagna a prescindere dalla maggiore o minore stabilità del rapporto.

È vero che limitazioni o divieti a questi ampliamenti e modificazioni del nucleo familiare originario potrebbero essere inclusi nel contratto come clausola particolare, ma è indubbio che, nel caso di controversia, limitazioni di questo tipo non sarebbero ben viste dai giudici in quanto - salvo che non vi sia un reale e giustificato motivo da dichiarare espressamente nel contratto - si tradurrebbero in una inammissibile compressione della libertà individuale dell'inquilino, alla quale non corrisponderebbe un reale ed apprezzabile interesse del locatore.

Si deve infatti tenere presente che la scadenza del rapporto di locazione resta la stessa, nonostante qualsivoglia variazione del nucleo familiare, e che la presenza di una o due persone in più non può determinare una maggiore usura dell'appartamento rispetto a quella prevista o prevedibile e da ritenersi compensata con il canone di locazione.

I rimborsi Ici '93 nel dimenticatoio

Nonostante il tempo trascorso, sembra ancora lontana la soluzione del problema dei rimborsi relativi all'Ici per l'anno 1993. Sembrava cosa fatta quando, nel maggio 1998, l'art. 3, 3° comma, della legge 146, ha sancito il passaggio di competenze dallo Stato ai Comuni. Il legislatore ha infatti stabilito, che ai rimborsi provvedono i Comuni con diritto di rivalsa nei confronti dello Stato, per la restituzione della parte corrispondente all'aliquota del quattro per mille. La norma, inoltre, demanda a un decreto del ministero delle finanze, che dovrà essere adottato di concerto con i ministeri del tesoro e dell'interno, l'individuazione di modalità e termini di effettuazione dei rimborsi.

Ma a un anno dall'entrata in vigore della legge 146/98, il decreto non è ancora stato emesso e, tra i numerosi quesiti che i comuni si pongono relativamente ai rimborsi, si segnala, in quanto questione pregiudiziale rispetto alle altre, il problema di quando considerare tempestive le istanze, tenuto conto che sull'argomento, da qualche tempo, si registrano le prime decisioni delle Commissioni tributarie provinciali. La Ctp di Verona, con sentenza n. 368 del 3/11/98, ha ritenuto tardiva un'istanza di rimborso, ai fini Ici per l'anno 1993, presentata oltre il termine di 18 mesi dalla data di eseguito versamento. La commissione ha motivato la propria decisione adducendo che, per l'anno in argomento, le richieste di rimborso dovevano essere presentate entro il termine di decadenza previsto per tutte le imposte erariali, ossia nel termine di 18 mesi stabilito nella disciplina della riscossione.

Ma secondo altra interpretazione, il termine per la presentazione dell'istanza di rimborso deve ritenersi quello indicato nella disciplina sull'Ici, ossia tre anni dall'eseguito versamento non dovuto. Ciò in quanto l'art. 18 del dlgs 504/92 richiama unicamente le norme sulle attività di liquidazione, accertamento e riscossione, dettate per le imposte sui redditi, senza fare menzione espressa delle disposizioni relative ai rimborsi. Inoltre, la medesima norma rinvia a un decreto ministeriale per l'individuazione delle modalità di effettuazione dei rimborsi.

Trasferimenti immobiliari, le Finanze si adeguano alla Corte Costituzionale

Il Fisco ha recepito i contenuti della recente sentenza della Corte costituzionale 41/'99 (cfr. *Cn* aprile '99), con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 26, c. 1, del d.p.r. 131/'86, nella parte in cui, in materia di imposta di registro, esclude la prova contraria diretta a superare la presunzione di liberalità dei trasferimenti immobiliari tra coniugi e parenti in linea retta. Lo ha fatto con la circolare 119/E del 27.5.'99.

BED & BREAKFAST

Molti aspirano, pochi provano

Sono 22mila le famiglie romane (e laziali) che si sono dette disposte - secondo quanto comunicato dal Comune di Roma - ad ospitare turisti e pellegrini durante il Giubileo secondo la formula definita *Bed & Breakfast;* ma sono poche decine le famiglie che hanno presentato la domanda alle Aziende di promozione turistica del Lazio. Basata sul principio di un'attività saltuaria (e quindi esente da Iva: cfr. *Cn* febbr. '99) di fornitura di alloggio e prima colazione, la formula *B&B* richiede - fra l'altro - che il servizio venga prestato nell'abitazione in cui vive il gestore, che si serva la colazione non cucinata ma confezionata o al più riscaldata, che si mettano a disposizione non più di tre camere (superficie minima della doppia: 14 mq) e di sei letti.

Per informazioni, telefonare al numero verde 800-768170 o consultare il sito Internet www.promorama.com/b&b.

COSE DI CASA

Si farà la banca dati canina

È stato dato l'avvio ad un accordo fra Stato, Regioni ed Enti locali per dare attuazione all'anagrafe canina istituita con la l. 281/'91. Si è stabilito che l'identificazione dei cani dovrà avvenire inizialmente attraverso un sistema valido per tutti (tatuaggio indelebile indolore), passando poi all'istituzione di una banca dati informatica, da realizzare contestualmente a diversi livelli: locale, regionale e centrale.

Le Usl dovranno tenere un registro completo di tutti i cani, provvedendo all'aggiornamento anche sulla base dei decessi sopravvenuti. Tenuto conto di come talune Usl provvedono - o meglio, non provvedono - all'aggiornamento degli elenchi degli assistiti umani, non c'è molto da sperare per l'elenco dei cani.

Ici puntiva

APPARTAMENTI IN AFFITTO

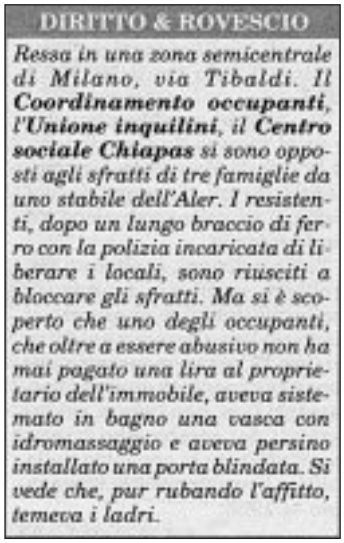
La manovra dell'Ici

La tendenza è nota: alzare l'Ici a livelli molto pesanti per scoraggiare le case sfitte. Ma bisognerebbe fare una distinzione. Se si espone il cartello e si offrono le condizioni di mercato ma non si trovano inquilini allora l'appartamento è «sfitto involontario». Se si decide di tenerlo libero per usi futuri allora è «sfitto volontario». Se non si tiene conto di questa distinzione la manovra dell'Ici diventa punitiva e tende solo ad abbassare gli affitti fino a livelli non più convenienti.

G. Ruscelli, Milano

da *Corriere Sera* del 14.1.99

Sfrattato con idromassaggio


DIRITTO & ROVESCIO

Ressa in una zona semicentrale di Milano, via Tibaldi. Il **Coordinamento occupanti**, l'**Unione inquilini**, il **Centro sociale Chiapas** si sono opposti agli sfratti di tre famiglie da uno stabile dell'Aler. I resistenti, dopo un lungo braccio di ferro con la polizia incaricata di liberare i locali, sono riusciti a bloccare gli sfratti. Ma si è scoperto che uno degli occupanti, che oltre a essere abusivo non ha mai pagato una lira al proprietario dell'immobile, aveva sistemato in bagno una vasca con idromassaggio e aveva persino installato una porta blindata. Si vede che, pur rubando l'affitto, temeva i ladri.

da *Italia Oggi* del 2.7.99

Bene casa, investimenti

Inserto (n. 20) de *il Giornale,* dedicato al mercato immobiliare

I Comuni si reggono grazie alle tasse sulla casa. Coi soldi dei proprietari pagano i servizi anche per chi non è proprietario

CASSAZIONE

Tosap, quando non è dovuta

Tributi locali - Tassa per occupazione di spazi ed aree pubbliche - Presupposti (R.d. 14 settembre 1931 n. 1175, testo unico per la finanza locale, art. 192, 194).

Il godimento esclusivo di spazi ed aree pubbliche, per essere soggetto alla tassazione prevista dagli art. 192 ss. r.d. 14 settembre 1931 n. 1175 deve configurare un'occupazione in senso proprio, intesa come apprensione della disponibilità della cosa (duratura o temporanea) di tipo reversibile, la quale incida sull'uso del bene, ma non ne modifichi la natura, non ne comprometta la destinazione, e consenta di ripristinare la fruizione collettiva con la cessazione dell'uso individuale e la rimozione delle attrezzature eventualmente predisposte per il suo esercizio (1).

Sentenza 8 luglio 1998, n. 6666; Pres. Cantillo, Est. Graziadei, P.M. Nardi (concl. conf.)

(1) La Suprema corte ha ritenuto non configurabile l'occupazione di suolo pubblico ai fini della tassazione prevista dal r.d. 14 settembre 1931 n. 1175, poiché le porzioni di suolo stradale, ovvero dello spazio sovrastante o sottostante, erano state inglobate in opere edili complesse, così da perdere definitivamente ed irreversibilmente la qualità di parti del tessuto viario pubblico, divenendo elementi inscindibili di un immobile diverso.

Negli stessi termini, Cass. 19 maggio 1998, n. 4976, *Foro it.*, Mass., 539.

Cambio funi ascensore, spetta all'inquilino

Locazione di cose - Immobili urbani - Cambio delle funi dell'ascensore (Cod. civ., art. 1576, 1609)

La spesa per il cambio delle funi rientra tra gli oneri per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore (1).

Sentenza 9 luglio 1951, n. 1826; Pres. Martorana P., Est. Carta, P.M. Pomodoro (concl. diff.)

(1) Com'è nato, l'art. 9 l. n. 392/78 pone "l'ordinaria manutenzione" dell'ascensore a carico del conduttore. Nello stesso senso della decisione in rassegna Cass. 22.10.1960 n. 2864.

LOCAZIONE

Consegna delle chiavi senza il contratto

Mettere una persona con la quale non si è regolato contrattualmente alcun rapporto nella disponibilità di un appartamento, con i tempi che corrono è certamente una grave imprudenza, per la quale si rischia di pagare spiacevoli conseguenze, soprattutto in un momento nel quale le situazioni di fatto, anche se illegittime, contano assai più dei diritti, e non sono facilmente modificabili con provvedimenti dei giudici, entro tempi e costi ragionevoli. Comunque, la consegna dell'appartamento per l'esecuzione di taluni lavori e nell'ambito di accordi, per di più verbali, non attribuisce al conduttore alcun diritto, salvo quello ad un comportamento corretto e leale ai sensi dell'art. 1337 del codice civile, secondo il quale le parti durante lo svolgimento delle trattative debbono comportarsi secondo buona fede.

Tuttavia se, nonostante tutta la buona volontà del possibile locatore (il quale non si comporterebbe correttamente se chiedesse un canone maggiore di quello prospettato all'inizio delle trattative; ma il principio è reversibile con riferimento al possibile conduttore, che non si comporterebbe correttamente offrendo di meno), le parti non raggiungono l'accordo, il mancato inquilino dovrà restituire immediatamente l'immobile, con diritto, al più, ad un rimborso delle spese effettuate, nei limiti in cui queste siano state preventivamente comunicate al locatore ed abbiano migliorato effettivamente le condizioni dell'immobile.

È evidente, poi, che nessuno può farsi giustizia da sé, e che in caso di rifiuto ingiustificato di restituzione dell'immobile sarà necessario per il proprietario ricorrere al giudice, anche con richiesta di provvedimento di urgenza (preferibilmente di reintegrazione del possesso), ma con tutti i costi e gli stress tipici di questo genere di situazioni

Il diritto all'abitazione nella Carta sociale europea

Il Parlamento ha ratificato (legge 30/'99) la revisione della Carta sociale europea (il testo originale fu aperto alla firma degli Stati membri del Consiglio d'Europa a Torino, nel '91; la revisione è stata sottoscritta a Strasburgo, nel '96). Gli Stati si pongono l'obiettivo di realizzare l'esercizio effettivo di diritti fra i quali quello dell'abitazione, impegnandosi al proposito (art. 31) "a prendere misure destinate: 1) a favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente; 2) a prevenire e ridurre lo status di «senza tetto» in vista di eliminarlo gradualmente; 3) a rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti".

Discoteche, meno decibel

Volume più basso in discoteca a cominciare da quest'estate. In tutti i locali da ballo la soglia del rumore consentito scenderà gradualmente dai 105 decibel di picco attualmente permessi ai 102 del luglio 2001 (ma entro un anno si dovrà scendere a 103 decibel).

Lo stabilisce il nuovo decreto del presidente del Consiglio dei ministri 1° luglio 1999, n. 214, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 153 del 2 luglio 1999.

Il decreto prevede un livello medio di rumore stabilito in 95 decibel, mentre l'Oms suggerisce limiti anche più severi di quelli italiani.

Del resto un'indagine dell'Anpa, l'Agenzia nazionale dell'ambiente, effettuata in 23 locali tra i più noti d'Italia, ha fatto registrare rumori fuori scala. Il nuovo decreto fa anche una distinzione tra i luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo dove valgono i limiti e manifestazioni e spettacoli temporanei (tra questi concerti rock) cui non si applica invece il provvedimento.

Più agili, poi, saranno le procedure di controllo del rumore. Chi ha impianti stereo in regola, potrà redigere un'autocertificazione corredata da una relazione del tecnico competente, mentre per gli impianti «rumorosi» ci sarà bisogno di sistemi di limitazione dell'amplificazione.

Prezzo degli immobili da dismettere

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita degli immobili delle pubbliche amministrazioni da dismettere, le stime dell'ufficio tecnico erariale possono essere richieste anche dagli affittuari degli alloggi - e non solo dagli enti - nel caso in cui le parti contraenti non pervengano ad una concorde valutazione del prezzo. Lo ha precisato la circolare 94/T del 27.4.'99 del Ministero delle Finanze.

Per gli edifici storico-artistici base catastale anche nelle imposte indirette

Le imposte indirette relative agli immobili d'interesse storico-artistico si pagano sulla base della rendita catastale determinata secondo le stesse modalità con le quali per i medesimi immobili si pagano le imposte dirette.

Lo ha fatto presente la Confedilizia, che ha impugnato di fronte al Tar del Lazio una recente circolare (la n. 34/E) del Ministero delle Finanze mirante a negare, in sede di applicazione di imposte indirette, il metodo di determinazione previsto per il pagamento di Irpef e Irpeg per gl'immobili storico-artistici, metodo che fa riferimento alla minore delle tariffe d'estimo per le abitazioni della zona censuaria in cui è compreso il fabbricato. Nello stesso senso, un'interrogazione parlamentare è stata presentata dall'on. Foti (An).

Il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, così ha osservato al proposito: "L'interpretazione da noi costantemente fornita è stata che, nel caso di un immobile vincolato ai sensi della legge 1089/'39, si debba far riferimento - anche ai fini delle imposte indirette come quella di registro - alla rendita catastale, applicando la minore fra le tariffe d'estimo. Appunto perché la legge prevede che tale reddito sia così calcolato 'in ogni caso', non può che intendersi che sempre il reddito per gl'immobili vincolati sia da computarsi facendo ricorso allo specifico sistema di calcolo della rendita catastale.

Nonostante in tale senso si sia pronunciata anche la Commissione tributaria centrale, nonostante tale posizione sia stata fatta propria anche dalla Direzione regionale delle entrate del Piemonte, il Ministero delle Finanze ha ritenuto di assumere una posizione restrittiva e contraria allo spirito e alla lettera della legge, in quanto la legge tiene doverosamente conto - sempre, e non solo nel caso delle imposte dirette - delle spese che richiede il mantenimento di un immobile vincolato. La Confedilizia si è pertanto attivata, con l'assistenza del prof. Francesco d'Ayala Valva, di fronte alla giustizia amministrativa perché sia riconosciuta, ai proprietari dei beni in questione, tale particolare modalità impositiva ampiamente motivata dalla fortissima incidenza dei costi di manutenzione e conservazione di tali edifici".

CONSIGLIO DI STATO

Anche se l'immobile abusivo è stato sanato il sindaco deve verificare l'abitabilità

In presenza di concessione o autorizzazione in sanatoria, il rilascio del certificato di abitabilità è comunque condizionato alla verifica, da parte della competente autorità, dello stato di salubrità dell'immobile.

Sezione V - Decisione 23 marzo-13 aprile 1999 n. 414
(Presidente: Serio - Relatore:Borioni)

Sui canoni non riscossi l'Assonime la pensa come la Confedilizia

È autorevolissima la conferma della esattezza delle obiezioni che la Confedilizia ha sin da subito manifestato nei confronti dell'interpretazione che il Ministero delle Finanze ha dato della norma (art. 8, c.5, l. 431/'98) che ha disposto l'esclusione dal reddito imponibile dei canoni di locazione non percepiti dal momento della conclusione del procedimento di sfratto (si veda *Cn* aprile e maggio '99). A fornirla è l'Assonime (l'associazione delle società per azioni), nella circolare di commento al modello *Unico 99* delle società.

Il punto delle istruzioni ministeriali contestato anche dall'Assonime è quello in cui le stesse asseriscono che "in ogni caso va assoggettata a tassazione la rendita catastale". Affermazione confutata dall'associazione sia sul piano sistematico sia sul piano letterale.

Sotto il primo profilo si rileva - in armonia con quanto argomentato dalla Confedilizia - che la collocazione della nuova regola nell'ambito dell'articolo che disciplina in generale l'imputazione dei redditi fondiari (art. 23 Tuir) evidenzia la volontà di derogare al principio in esso affermato, "richiedendo la percezione quale condizione di tassabilità del reddito locativo determinato nei modi ordinari".

Dal punto di vista letterale, poi, "non sembra che il dato testuale della norma permetta di assoggettare a tassazione (attraverso il concorso alla formazione del reddito complessivo o d'impresa) un reddito superiore al canone effettivamente percepito".

Acqua, mille mld per le regioni

Tariffe più care

Per fare decollare la rete acquedottistica nazionale, il ministro dei lavori pubblici, Enrico Micheli, ha chiesto l'inserimento, già nella prossima Finanziaria, di mille miliardi da destinare alle regioni perché possano attivare le opere necessarie per far decollare il meccanismo della legge 36 prima che gli investimenti vengano remunerati dalle tariffe. Lo ha annunciato il sottosegretario Gianni Mattioli, a margine dell'assemblea dell'Associazione nazionale dei consorzi di bonifica (Anbi).

Il comitato per la vigilanza delle risorse idriche del ministero, inoltre, ha calcolato che, per poter ammortizzare, in 20 anni, i 100 mila mld di investimenti necessari per ammodernare il sistema acqua nazionale, la tariffa idrica dovrà aumentare fino a 2.950 lire al metro cubo, per assestarsi, a fine percorso, a 2.500 lire. Attualmente la tariffa media italiana è di 1.500 lire (e a Milano e Latina è addirittura sotto le 300 lire).

Il termine per accertare l'imposta di registro sulle locazioni

Fino a quando è consentito, agli uffici finanziari, di richiedere il mancato pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima di un contratto di locazione?

Nella disciplina dell'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) non sono previsti espressamente i termini di decadenza per l'azione accertatrice dell'ufficio relativamente al mancato pagamento dell'imposta di registro. L'art. 76, infatti, prevede un termine quinquennale per il caso di omessa richiesta di registrazione e stabilisce che l'imposta debba invece essere richiesta entro tre anni "per gli atti presentati per la registrazione", specificando il momento di decorrenza del termine relativamente ad alcune fattispecie fra cui non è compresa quella di cui al quesito.

Si deve ritenere però che in caso di omesso versamento del tributo dovuto annualmente, l'avviso di liquidazione debba essere notificato, a pena di decadenza, entro tre anni dal termine entro il quale il contribuente avrebbe dovuto effettuare il versamento. L'ufficio, infatti, richiede un'imposta complementare su di un atto precedentemente "presentato per la registrazione".

Risanamento Napoli, nuovi proprietari

I nuovi proprietari della Risanamento Napoli, una delle più antiche società immobiliari italiane, sono: Alfio Marchini con i soci dell'IBI (gli imprenditori Marchini, Colleoni, Antonello, Piovesana, Bunford, Rossini, Pieroni e Donadonibus) che rileveranno il 37,5%; la Bonaparte di Luigi Zunino con il 37,5%; l'Imigest immobiliare (Imi-San Paolo) con il 15%; gli imprenditori bolognesi Amedeo Brunello e Gianni Martini (10%). Il Comune di Napoli dovrebbe sottoscrivere un aumento di capitale così rilevando il 5%, quota analoga a quella che potrebbe rilevare l'imprenditore immobiliare napoletano Romeo. Gli acquirenti della società - che hanno anche avviato contatti per l'ingresso nell'operazione dell'associazione dei costruttori di Napoli - cederanno poi alla Camfin (la finanziaria di Marco Tronchetti Provera), alla Milano centrale (Pirellina), ai fondi della Comit e al presidente del Bologna Gazzoni Frascara alcuni immobili, parte del personale e la società di gestioni immobiliari.

Va registrata la casa assegnata a separati

Rischiano di perdere la casa i separati con figli che, una volta ottenuta dal giudice l'assegnazione del tetto coniugale, non provvedono in Conservatoria a trascrivere sui registri immobiliari l'appartamento come assegnato. Se l'ex marito, e proprietario, decide infatti di vendere l'immobile, in assenza di trascrizione occorre traslocare perché si diventa occupanti senza titolo di fronte ai nuovi acquirenti, e non si ha più alcuna garanzia temporale.

Così ha stabilito la Cassazione, sezione prima civile, nella pronuncia 4529/99 che ha dato torto a una madre di tre figli e assegnataria da 19 anni della casa coniugale, almeno fino a che l'ex consorte non l'ha venduta contro la sua volontà. I magistrati sostengono che l'opponibilità al terzo acquirente dell'immobile assegnato è consentita solo in presenza della trascrizione del provvedimento di assegnazione. Altrimenti non è possibile alcuna opposizione. E questo non solo quando sono già passati nove anni dalla decisione del magistrato della separazione, ma anche durante tutto il periodo precedente.

La trascrizione, che rappresenta una forma di pubblicità degli atti, non ammette deroghe - ha sentenziato la Cassazione - e non può trovare equipollenti nella conoscenza che il terzo abbia conseguito di fatto.

CORSI E RICORSI

Famiglia sfrattata dalla Curia

Dramma della casa venerdì in piazza Matteotti per uno sgombero per morosità «Ero disoccupato e non avevo i soldi Ma ora lavoro e vorrei rimediare» Appello al vescovo

Da *la Nazione* del 24.3.99. Si rinvia il lettore - per ogni opportuna considerazione (e meditazione) - a *Cn* febbraio 98. Interessata è sempre la Curia di Firenze.

Il confinante non ha la prelazione agraria se sul fondo si insedia un coltivatore diretto

L'insediamento, sul fondo offerto in vendita, di un coltivatore diretto è ostativo al sorgere del diritto di prelazione del confinante allorché tale insediamento, da un lato, sia legittimo (cioè, in forza di un titolo giustificativo) dall'altro non sia caratterizzato dalla precarietà, cioè dalla provvisorietà e, da ultimo, sia caratterizzato dalla «stabilità», ancorché non si richieda che sia in atto già da un certo tempo. In pratica, a fronte dei due concorrenti interessi, da un lato, del conduttore alla conservazione della propria azienda agricola, dall'altro, del confinante al conglobamento di fondi limitrofi, il legislatore privilegia il primo e in quest'ottica, pertanto, trova giustificazione e fondamento la giurisprudenza secondo cui solo un insediamento «stabile» e non «precario» giustifica il sacrificio dell'interesse del proprietario del fondo finitimo al conglobamento del suo terreno con quello in vendita.

Corte di cassazione - 26 ottobre 1998 n. 10626
(Presidente Longo; Relatore Finocchiaro M.; Pm - parzialmente difforme - Martani)

da *L'Espresso* dell'1.4.99

Il regolamento di condominio non è provvisorio anche se l'assemblea è autorizzata a cambiarlo

L'accettazione da parte dei condomini del regolamento condominiale e della tabella millesimale predisposta dal venditore-costruttore, e allegati ai singoli contratti di vendita, dà luogo a una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese relative alle parti comuni dell'edificio che vincola le parti, anche se tali criteri si discostano da quelli fissati dalla legge - attesa la derogabilità di questi ultimi - salva la possibilità di revisione della tabella millesimale per errore sul valore effettivo delle singole unità immobiliari, prevista dall'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile. Ne consegue che il regolamento condominiale e la tabella allegata, attesa la natura convenzionale, non possono pertanto considerarsi provvisori, in assenza di una modifica unanime da parte dei condomini o di un intervento dell'autorità giudiziaria, solo perché il costruttore si è riservato nel primo anno di vita del condominio la facoltà, spettante all'assemblea, di autorizzare modificazioni dell'immobile condominiale e dei singoli appartamenti.

Corte di cassazione - 4 febbraio 1999 n. 985 (Presidente Volpe; Relatore Ciolfi; Pm - conforme - Gambardella)

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina dall'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

CORTE UE

Sulle etichette va indicata anche l'acqua

L'acqua è un ingrediente a tutti gli effetti. E commette un'infrazione chi ne aggiunga in misura superiore al 5% del peso totale all'interno di un alimento senza indicare la quantità sull'etichetta del prodotto. Lo ha stabilito la Corte di giustizia europea nel corso di un giudizio che opponeva un esportatore olandese a un tribunale tedesco che lo aveva multato. Il tasso d'acqua del prodotto venduto (prosciutto cotto) era superiore al 5% e nessuna indicazione appariva in etichetta. La Corte ha fatto riferimento a una direttiva del 1978 secondo cui la tutela del consumatore deve essere garantita con la dizione chiara e completa di tutti gli ingredienti, compresa l'acqua.

ASSOEDILIZIA

Imposta sulla qualità urbana

Un'imposta per la qualità urbana a carico di chi, non residente, usufruisce dei servizi comunali: a rilanciare l'idea è Assoedilizia, l'Associazione milanese della proprietà edilizia aderente alla Confedilizia.

«Esiste una chiara distorsione nell'attuale sistema di finanziamento dei servizi in una città come Milano - dichiara Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia - nella quale a fronte di 1,3 milioni di abitanti che pagano le imposte comunali, abbiamo oltre 2 milioni di utilizzatori stabili dei servizi pubblici. Le persone debbono dunque diventare l'unico parametro reale per il bilancio di un Comune, dal momento che producono ricchezza e consumano servizi urbani».

Ecco dunque l'idea di un'imposta per la qualità urbana (ribattezzata Iqu) a carico delle persone con un'attività lavorativa svolta nel Comune: pendolari, immigrati che hanno un lavoro in città o che vi abitano senza risiedere.

Quanto ai meccanismi per riscuotere il tributo, Assoedilizia propone l'autodenuncia e il versamento diretto o la ritenuta da parte del datore di lavoro.

«Poiché appare equo non gravare di un ulteriore carico fiscale i contribuenti soggetti all'imposta per la qualità urbana - chiarisce Colombo Clerici - sembra opportuno prevederne la detraibilità dalle imposte dirette erariali».

Gorizia: aumento dei canoni nel caso d'immobili vincolati

L'Accordo territoriale siglato a Gorizia dalla Confedilizia con i sindacati inquilini prevede, fra l'altro, un'importante specificazione che riguarda gl'immobili storico-artistici di cui all'art. 1, c. 2 lett. *c*), della l. 431/'98. Le fasce di oscillazione dei canoni subiranno - ove riguardino questi immobili - un incremento del 30% nel minimo e nel massimo, a valere per l'intera durata contrattuale, tanto nel caso di contratti agevolati quanto nel caso di contratti per studenti universitari. Tale incremento è assommabile a quello previsto per durate contrattuali che si estendano rispetto ai tre anni (contratti agevolati) o ai sei mesi (contratti per universitari). Entrambi i tipi di contratto consentono l'accesso alle agevolazioni fiscali della legge Zagatti. Si tratta di un notevole risultato, dopo quello (già ottenuto dalla Confedilizia in sede di preparazione della nuova legge sulle locazioni) di rendere praticabile il canale agevolato fiscalmente anche per gl'immobili vincolati (per i quali può quindi essere scelto o questo tipo di locazione o quello regolato dal solo Codice civile).

CONFEDILIZIA

Immobili storici e artistici: rimborsi entro 18 mesi

ROMA - I contribuenti proprietari di immobili storico-artisici che abbiano pagato le relative imposte sui redditi sulla base del canone anziché della rendita catastale possono presentare, entro 18 mesi dalla data del versamento, domanda di rimborso agli uffici finanziari al fine di ottenere la restituzione dell' importo versato in più. E' quanto ricorda la Confedilizia.

La tassazione relativa ai fabbricati vincolati perché di interesse storico-artistico - ricorda la Confederazione - deve essere sempre applicata avendo riguardo alla rendita catastale e non al canone di locazione riscosso in base ad una recente sentenza (n. 2442/99) della Corte di Cassazione. Secondo il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani «nel caso di un immobile vincolato e concesso in locazione non si deve far riferimento, ai fini della denuncia dei redditi, al reddito derivante dal canone bensì alla rendita catastale». «Uno specifico dettato di legge prevede infatti che in ogni caso il reddito degli immobili storico-artistici sia determinato applicando la minore fra le tariffe d' estimo in vigore nella zona censuaria in cui l' edificio è collocato. Su questa interpretazione grava anche la considerazione della fortissima incidenza dei costi di manutenzione e conservazione degli immobili vincolati.

Costo della vita - Indici nazionali

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

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio	1998	- gennaio	1999	1,3 %	0,97 %
Variazione febbraio	1998	- febbraio	1999	1,2 %	0,90 %
Variazione marzo	1998	- marzo	1999	1,4 %	1,05 %
Variazione aprile	1998	- aprile	1999	1,6 %	1,20 %
Variazione maggio	1998	- maggio	1999	1,6 %	1,20 %
VARIAZIONE BIENNALE				**Dato pubblicato dall'ISTAT**	**75%**
Variazione gennaio	1997	- gennaio	1999	2,9 %	2,17 %
Variazione febbraio	1997	- febbraio	1999	3,0 %	2,25 %
Variazione marzo	1997	- marzo	1999	3,1 %	2,32 %
Variazione aprile	1997	- aprile	1999	3,4 %	2,55 %
Variazione maggio	1997	- maggio	1999	3,3 %	2,47 %

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione gennaio	1998	- gennaio	1999	1,5 %
Variazione febbraio	1998	- febbraio	1999	1,4 %
Variazione marzo	1998	- marzo	1999	1,4 %
Variazione aprile	1998	- aprile	1999	1,3 %
Variazione maggio	1998	- maggio	1999	1,5 %

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

Attenzione

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

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

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

SU INTERNET
http://www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 9
Numero 7

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma
Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa il 6 luglio 1999