

CONFEDILIZIA

Migliaia e migliaia di ricorsi inoltrati alle Commissioni

L'azione di protesta della Confedilizia ha ottenuto un pieno successo. Migliaia e migliaia di ricorsi, in tutta Italia, sono stati inoltrati alle Commissioni tributarie. Mai prima d'ora, forse, i contribuenti italiani si erano fatti protagonisti di un'azione di contestazione così generalizzata. La nostra organizzazione, ancora una volta, ha dimostrato la propria forza. Ed ha dimostrato, soprattutto, che essa costituisce l'unico *punto fermo* certo di riferimento per la Proprietà edilizia.

Le migliaia di ricorsi che hanno investito le competenti Commissioni tributarie del problema dei nuovi estimi, esprimono in termini eloquenti la protesta dei proprietari per l'aggravio fiscale che essi determinano.

Ma esprimono anche, e forse soprattutto, la protesta di liberi cittadini contro un modo di procedere che non può essere accettato, né oggi né mai. Le nuove Tariffe, in effetti, sono state "calate giù dal Palazzo" (come si è espresso il Presidente confederale Sforza Fogliani in un'intervista Rai) senza alcun interpellò né degli interessati né delle categorie. Senza, neppure, quel contraddittorio interno - nell'ambito delle Commissioni censuarie - che pure la legge prevede. Forse, si pensava che tutto passasse ancora una volta inosservato, e che i risparmiatori dell'edilizia ancora una volta subissero. Invece, hanno risposto in massa all'appello della Confedilizia e reagito nei termini democratici che l'ordinamento consente.

Ricorso della Confedilizia al Tar

I singoli contribuenti, comunque, devono sempre ricorrere alle Commissioni

La Confedilizia ha impugnato avanti al Tar del Lazio le nuove Tariffe d'estimo per gli immobili dei gruppi A, B e C. Il ricorso è stato studiato dal prof. Giangaleazzo Standardi e dall'avv. Giorgio Parmeggiani e la difesa è sostenuta unitamente al prof. Piero Ricci di

Roma.

A sostegno del ricorso sono invocati diversi vizi di legittimità, ricorrenti nel fatto - tra l'altro - che si è passati dal criterio della "redditività" degli immobili al fine della tassazione degli stessi a quello del loro "valore di mercato", e ciò sulla base

di un semplice decreto ministeriale (quando il precedente criterio era previsto da una legge formale). Viene anche denunciata la violazione della legge sul Catasto urbano, atteso che tutto è stato fatto a Roma dalla Commissione censuariale centrale invece che attraverso il passaggio - anche - nelle Commissioni distrettuali e provinciali.

L'iniziativa della Confedilizia - è da precisarsi - non esime i singoli contribuenti dal ricorrere alle Commissioni tributarie dato che le Tariffe, a seguito dell'istruttoria che sarà espletata e di quanto risulterà, potrebbero essere annullate limitatamente ad alcuni Comuni o ad alcune categorie o classi.

Studio sulla legge sui suoli della Commissione Rovere

La Commissione urbanistica della Confedilizia, presieduta dall'arch. Rovere, ha elaborato uno studio approfondito - formulando precise proposte al riguardo - in relazione al disegno di legge n. 1497 sulla trasformazione urbanistica ed edilizia dei suoli.

Osservazioni e proposte contenute nello studio sono state tempestivamente trasmesse alla Commissione parlamentare che si occupa dell'argomento.

Perché i ricorsi ancora a gennaio

La competenza delle commissioni tributarie è fuori discussione

Nell'organizzare l'azione di protesta contro i nuovi estimi, la Confedilizia ha dovuto affrontare problemi giuridici che mai finora erano stati affrontati e risolti. Gli approfondimenti che l'*équipe* dei nostri legali (guidati dal prof. Giangaleazzo Standardi, Ordinario di Diritto Amministrativo) ha svolto, hanno però consentito di stabilire le direttrici d'azione alle quali attenersi anche in via cautelativa.

La competenza a decidere delle Commissioni tributarie, è fuori discussione, e questo tanto per gli immobili delle categorie A, B e C (abitazioni, negozi e uffici) che per quelli delle categorie D ed E (opifici, alberghi ecc.): sul punto, hanno unanimemente concordato cattedratici di Diritto tributario e giudici tributari, anche della Commissione centrale.

Divergenze interpretative sussistono invece quanto ai *termini* di ricorso per gli immobili A, B e C (pacifico essendo che per quelli delle categorie D ed E i termini sono di 60 giorni dalle relative notifiche).

Per abitazioni, negozi ed uffici - dunque - il problema è in questi termini. Alle Commissioni tributarie si può ricorrere - per espressa previsione della legge sul contenzioso tributario - contro l'"attribuzione della rendita". Chi allora ritiene che l'approvazione (e pubblicazione) delle Tariffe d'estimo - dalle quali si può ricavare la *rendita*, applicando le stesse alla consistenza dell'immobile - costituisca di per sé "attribuzione (implicita) di rendita", ritiene che i ricorsi dovessero essere presentati entro il 29 novembre. Chi, invece, ritiene che la pubblicazione delle Tariffe non costitui-

CONTINUA IN SECONDA

IL PUNTO SU...

La legge sugli amministratori condominiali

La Commissione Giustizia della Camera ha in corso di esame la nuova disciplina per l'istituzione dell'Albo degli Amministratori di condominio.

Il Comitato ristretto nominato in seno alla Commissione medesima ha predisposto un testo unificato delle varie proposte, assunto come testo base. Lo stesso prevede che sarebbe istituito in ogni capoluogo di Corte d'Appello un Collegio distrettuale degli amministratori condominiali e poi, in Roma, un Collegio nazionale. L'attività di amministratore condominiale sarebbe riservata agli iscritti all'Albo eccezion fatta per i condomini con meno di 11 condomini ed a condizione che l'amministratore sia nominato in questo caso tra i condomini stessi o tra gli inquilini dell'immobile amministrato.

Per essere iscritti agli Albi occorrerà - sempre secondo la proposta - superare un esame di abilitazione, che dovrebbe svolgersi con cadenza almeno biennale e su base distrettuale. Sessioni speciali si svolgerebbero per coloro che esercitano l'attività di amministratore da almeno 12 mesi.

La proposta in corso d'esame prevede anche che i compensi degli amministratori sarebbero, una volta approvata la legge, determinati dal Ministro di grazia e giustizia.

DALLA PRIMA

sca di per sé "attribuzione" di rendita, ma che questa si abbia solo con l'entrata in vigore (a partire dall'1.1.92) delle nuove Tariffe, ritiene allora che i ricorsi debbano essere presentati in gennaio, previa richiesta di certificato catastale (dal quale risulti la nuova rendita, o comunque che la vecchia è cambiata). In entrambi i casi - come evidenziato nei modelli di ricorsi predisposti e diffusi dalla Confedilizia - si dovrà chiedere la "disapplicazione" delle Tariffe (per il loro annullamento - che potrà peraltro anche essere eventualmente limitato a singoli Comuni - la nostra Organizzazione ha ricorso al Tar Lazio) così come espressamente previsto dalla normativa sul contenzioso tributario che regola l'attività delle Commissioni tributarie.

Cautelativamente, la Confedilizia ha suggerito di presentare un ricorso entro il 29 novembre e di ripeterlo poi a gennaio. Chi, invece, non avesse presentato il ricorso a novembre, presenti quello di gennaio.

Le Associazioni della Proprietà edilizia sono comunque a disposizione dei soci, in tutta Italia, per fornire - oltre, naturalmente, ai fac simili - ogni utile informativa.

Per le dichiarazioni dei redditi sapremo dire...

Al momento di andare in stampa, il Parlamento non ha ancora definitivamente varato i provvedimenti costituenti la Finanziaria. Non possiamo quindi fornire alcuna informativa sui criteri ai quali ci si dovrà attenere in occasione della prossima denuncia dei redditi.

Per ora, infatti, l'unica cosa certa è che il reddito da denunciare dovrà essere calcolato ancora sulle vecchie rendite ed applicando alle stesse i medesimi coefficienti moltiplicatori usati per la denuncia presentata nel 1991. Per il resto, tutto è incerto: specie per quanto attiene alle spese ed alle deduzioni (possiamo solo dire che la Confedilizia si è attivata allo scopo, ottenendo il ripristino di un testo favorevole).

Anche le informazioni da noi fornite sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* sono superate dai provvedimenti legislativi sopravvenuti. A legge finanziaria definitivamente approvata daremo ogni utile notizia

Prima pronuncia sul decreto contro l'inquinamento acustico

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1.3.91 sull'inquinamento acustico è stato oggetto di un primo esame in sede giudiziale. La pronuncia (allo stato inedita) è del Pretore di Monza, adito da un condomino che denunciava un eccesso di emissioni rumorose provenienti dal funzionamento della centrale termica e dell'auto-clave.

Al proposito, il Pretore - nella sua interessante, e motivata, decisione - ha innanzitutto rilevato (a proposito della contestata applicabilità del d.p.c.m. in questione all'interno di uno stesso immobile) che il provvedimento "non contiene nell'allegato B specificazioni a proposito del caso in cui la sorgente sonora sia interna allo stesso stabile in cui si trova chi lamenta il superamento della normale tollerabilità dell'emissione rumorosa". Il Pretore ha comunque ritenuto il provvedimento in questione "di dubbia legittimità" laddove "facendo applicazione di criteri tecnici, assume come parametro di confronto il c.d. rumore equivalente e non il concetto (elaborato dalla prassi giurisprudenziale) di rumore di fondo", rilevando la possibilità di disapplicarlo proprio per questo. Conclusione: ha ordinato ai condomini resistenti non di rifarsi ai limiti del d.p.c.m. 1.3.91 sibbene di non superare, con le emissioni rumorose, "il limite della normale tollerabilità", fissato nella specie dallo stesso giudice nella misura di 26 decibel (cioè in tre decibel al di sopra del livello del rumore di fondo).

La pronuncia (la prima, ripetesì, in materia) è particolarmente importante per le sue implicazioni di carattere generale. E serve anche a sottolineare che, per i piani di risanamento da presentarsi (a termini del predetto d.p.c.m.) entro 6 mesi dall'entrata in vigore del provvedimento, si è comunemente ritenuto di indicare (fra l'altro, da parte della Regione Emilia, in apposita Circolare del 14 agosto) la data del 23 settembre. Questo, perchè il più volte precitato d.p.c.m. è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'8 marzo e si è poi calcolata una *vacatio legis* di 14 giorni ai fini della sua entrata in vigore. Ma l'istituto della *vacatio legis* è previsto (art. 73 Cost. e 10 Preleggi Codice civile) solo per le leggi formali, e i decreti ministeriali - ai quali sembrano assimilabili per questi effetti i d.p.c.m. - si è sempre ritenuto che entrino in vigore il giorno successivo alla loro pubblicazione. Seguendo questa interpretazione, i piani di risanamento avrebbero dovuto essere presentati alle Regioni entro il 9 settembre, e non entro il 23 dello stesso mese. Quelli presentati dopo il 9, potrebbero-sempre seguendo l'interpretazione di cui s'è detto-essere tutti ritenuti fuori termine.

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

CASSAZIONE

L'Istat è dovuta anche sull'integrazione

L'art. 24 della legge dell'equo canone prevede che, nelle case di abitazione, il canone legalmente dovuto è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento dell'indice Istat. L'art. 23 della stessa legge, dal canto suo, prevede che - quando si eseguono sull'immobile locato "importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità" - il locatore può chiedere al conduttore che il canone legale "venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite". L'integrazione in questione decorre dalla data in cui sono state ultimata le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Ma con l'Istat, come la mettiamo? L'aggiornamento di cui all'art. 24, va calcolato anche sull'integrazione (oggi pari al 10 per cento) di cui all'art. 23. Il problema si poneva da tempo, ma la Cassazione non l'aveva ancora risolto. L'ha fatto ora, con una sentenza (n. 3388/91) allo stato inedita, ed ha risposto in senso affermativo.

"L'aggiornamento - hanno detto i supremi giudici - deve essere calcolato sul canone base definito ai sensi degli artt. da 12 a 23 della legge, del quale fa parte anche l'integrazione prevista nei casi in cui (nel corso del rapporto locativo o anche in precedenza) siano state eseguite nell'immobile opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità o importanti ed improrogabili opere di conservazione della sua destinazione e della sua efficienza". Ove è anche ribadito un altro fondamentale principio, e cioè che l'integrazione è dovuta anche per le opere eseguite prima del contratto (cosa della quale sinora si dubitava).

Compenso e indennità, stessa cosa

Il sesto comma dell'art. 69 della legge dell'equo canone (nel suo testo oggi vigente, dopo le varie manipolazioni operate con leggi varie), a proposito della somma dovuta dal locatore all'inquilino di immobile ad uso diverso al termine del contratto, usa la parola "compenso". L'ottavo comma della stessa norma, invece, usa - per la medesima somma - il termine "indennità". Atecnica (solita) del legislatore, o riferimento a differenti istituti?

Il problema è stato posto alla Cassazione che - con una sentenza allo stato inedita (n. 4110/91) - s'è espressa per la coincidenza dei due termini, "in armonia con la rubrica dell'art. 69, che si riferisce all'unico istituto dell'indennità di avviamento". Di qui, la conseguenza: "Anche detto "compenso", quindi, è previsto in relazione al pregiudizio del conduttore per la perdita dell'avviamento ed ha carattere compensativo per l'avviamento acquisito dall'immobile a seguito dell'esercizio dell'attività con contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori". Ulteriore conseguenza, sempre per quanto ha detto la Cassazione: il "compenso" de quo è anch'esso soggetto ai limiti previsti dall'art. 35 della legge n. 392/78 (per cui, fra gli altri, non ne beneficiano gli studi professionali).

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

RISPONDE L'ESPERTO

Agevolazioni prima casa. Si decade dai benefici in caso di rivendita dell'immobile?

L'acquisto agevolato della prima casa previsto dal comma 6 dell'art. 1 L. 168/82 e successivamente dall'art. 2 DL 12/85 (e successive modifiche e proroghe) è subordinato non all'effettiva abitazione ma solo alla dichiarazione dell'acquirente di voler adibire l'immobile a propria abitazione.

Pertanto, in linea di massima, la decadenza dai benefici non si verifica se l'acquirente rivende l'immobile o comunque non lo utilizza come propria abitazione (in tal senso si vedano: Dec. 14.11.90 n. 2786 Com. Trib. I Grado di Bolzano Sez. I; Dec. 23.03.90 n. 175 Com. Trib. II Grado di Alessandria Sez. II; Dec. 30.06.90 n. 976 Com. Trib. I Grado di Pordenone Sez. III).

Tuttavia, va sottolineato che l'intenzione del legislatore era quella di agevolare chi seriamente avesse intenzione di adibire l'immobile a propria abitazione (e lo abbia dichiarato all'atto dell'acquisto). Ne consegue che, pur nella lacunosità della norma, l'agevolazione non può essere revocata se il mancato utilizzo diretto dell'immobile sia dipeso da un fatto sopravvenuto indipendente dalla volontà dell'acquirente (morte, malattia, trasferimento in altra città per ragioni di lavoro...), così come esattamente rilevato nella sopraci-

tata decisione dei Giudici di II Grado di Alessandria ove si legge che la decadenza dai benefici non si verifica per mancata destinazione dell'immobile o propria abitazione «... in quanto è sufficiente che tale volontà sia stata espressamente dichiarata nell'atto notarile d'acquisto a nulla influendo che poi tale intendimento non abbia potuto trovare realizzazione a causa di fatti o situazioni impeditive atteso che la legge non ha fissato alcun termine entro il quale l'impegno assunto deve essere rispettato...».

Quando però non intervengono fatti o circostanze in grado di giustificare l'impedimento all'utilizzo diretto dell'immobile, dovrebbe ammettersi la decadenza delle agevolazioni.

Pertanto, l'esistenza o meno di specifici fatti o situazioni impeditive deve essere valutata caso per caso; e nel caso si ritenga che tali impedimenti esistano, sarà bene valutare l'eventualità di poterli documentare in sede contenziosa nella circostanza di un sempre possibile accertamento dell'ufficio, da notificarsi al contribuente comunque entro 3 anni dalla registrazione dell'atto.

Avv. Giorgio Parmeggiani
Coordinamento Legali
CONFEDILIZIA

DENUNCIA DEI REDDITI MAGGIO '92

Coefficienti catastali per i fabbricati

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA	Simboli delle categorie	Coefficienti (vecchie rendite)
Gruppo A		
Unità immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili		
Abitazioni di tipo signorile	A/1	525
Abitazioni di tipo reale	A/2	413
Abitazioni di tipo economico	A/3	398
Abitazioni di tipo medio	A/4	313
Abitazioni di tipo popolare	A/5	300
Abitazioni di tipo rurale	A/6	313
Abitazioni di tipo rurale	A/7	463
Abitazioni di tipo rurale	A/8	600
Castelli, palazzi di monumenti preistorici e storici	A/9	263
Uffici e studi privati	A/10	650
Abitazioni ed abitazioni tipo di locati	A/11	338
Gruppo B		
Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi		
Collegi e convitti, edicole, nuclei abitativi, aratri, ospizi conventi, seminari, caserme	B/1	438
Casse di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per la specialità sociale) e non suscettibili di destinazione diversa senza l'autorizzazione	B/2	438
Prigioni e riformatori	B/3	438
Uffici pubblici	B/4	438
Stipendi e abitazioni scientifiche	B/5	438
Uffici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie e club non rientro nella categoria A/9	B/6	263
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	B/7	438
Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B/8	438
Gruppo C		
Unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia		
Magazzini e botteghe	C/1	613
Magazzini e loca. di deposito	C/2	525
Laboratori per arti e mestieri	C/3	525
Laboratori locali per esercizi sportivi	C/4	525
Stabilimenti balneari e di acque minerali	C/5	525
Stalle, scuderie, mulini, autorimesse	C/6	525
Teatro, circoli, capette	C/7	525

AUGURI
DALLA
CONFEDILIZIA
A TUTTI
I SOCI
APE

Per poche lire si può affittare il lungo Tevere

Lo Stato pare sempre più intenzionato a fare beneficenza.

Con un canone risibile - mediamente inferiore alle 600 lire al metro quadrato - si può ottenere in affitto il demanio lungo Tevere ed Aniene.

Tutto ciò, emerge dall'indagine effettuata dai super-ispettori delle Finanze e consegnata al Parlamen-

to dal ministro Rino Formica. Oltre 294 mila metri quadrati di demanio statale sono dati in concessione per meno di 173 milioni di lire all'anno, pari ad una media di 587 lire al metro quadrato.

Nonostante i bassi costi per ottenere tali concessioni, circoli sportivi, bar e ristoranti in possesso della regolare autorizzazione so-

no appena 54.

La maggior parte degli utilizzatori che risultano dagli elenchi ufficiali (626 o 841, a seconda dell'elencazione che si voglia considerare) non ha mai avuta alcuna concessione e pagato alcun canone.

Il debito pubblico sembra esistere solo per i contribuenti!

Per i profughi, locazioni anche inferiori a 4 anni

Finora, che ogni contratto di locazione ad uso abitativo dovesse avere una durata minima di 4 anni era cosa pacifica.

Durava dal 1978 - allorché venne approvata la legge dell'equo canone - e valeva anche per i Comuni inferiori a 5 mila abitanti (dove non si applica la sola parte della legge citata relativa

all'entità del canone). Ora, però, la novità, inserita nella legge 15.10.1991 n. 344 (in vigore dal 15 novembre) che reca "Provvedimenti in favore dei profughi italiani".

L'art. 4, comma 2, della legge in questione ha infatti stabilito che "I contratti di locazione di immobili urbani per uso abitazio-

ne stipulati dai profughi possono avere durata inferiore a quella prevista dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni e integrazioni".

Insomma, la durata quadriennale delle locazioni abitative non è più un fatto insuperabile.

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

Quando non c'era Formica

«Il catasto è opera morale perché è frutto di libertà e nemico di ingiusti privilegi, perché sostituisce alla prescrizione incerta le misure accertate, alle colpevoli predilezioni l'equità, all'arbitrio della legge la legge».

(1° agosto 1854 - prolusione di Giuseppe Borso al Corso delle scuole censuarie istituito dal Governo piemontese nel D.M. 29.11.1853)

Legali aderenti al Coordinamento Confedilizia

ASTI

- Avv. Pierpaolo Bosso
Piazza Statuto, 5
- Avv. Renzo Colombaro,
Piazza Statuto, 5
- Avv. Giorgio Conte
Corso Dante, 60
- Avv. Luigi Florio
Corso Dante, 60
- Avv. Alberto Gaj
Piazza Medici, 4
- Avv. Giovanni Rostagno
Via Cesare Battisti, 28

BARI

- Avv. Nicola Nicossia
Via Melo, 13
- Avv. Luigi Saccogna
Corso Cavour, 60
Andria

BERGAMO

- Avv. Fabrizio Guizzetti
Via Brigata Lupi, 3

BOLOGNA

- Avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini
Galleria Cavour, 3

BOLZANO

- Avv. Alberto Boscarolli
Via Orazio, 49
- Avv. Aldo Schemberger
Via Dante, 20/A

CHIAVARI

- Avv. Francesco De Martini
c/o A.P.E., Piazza Roma, 50

COMO

- Avv. Enrico Cantoni
Via Plinio, 3

CREMONA

- Avv. Antonio Salvalaggio
Via Beltrami, 7

FIRENZE

- Avv. Aldo Arcangeli
Via Ginori, 24

- Avv. Carlo Colombo
Piazza Galdori, 2
- Avv. Giancarlo De Fabritiis
Via dei Servi, 9
- Avv. Fabio Polloni
Via Cerretani, 4
- Avv. Nino Scripelliti
Via Laura, 20

GENOVA

- Avv. Emanuele Basso
Via Mameli, 1/3
- Avv. Carlo Bettanini
Via Maragliano, 3
- Avv. Federico Brondi
Via M. Sala, 20
- Avv. Lorenzo Calcagno
Via Privata Rue - Casa D/2
Arenzano
- Avv. Carlo Degola
Via Roma, 3
- Avv. Emilio Filippi
Via San Lorenzo, 23
- Avv. Giovanni Forcheri
Via Lanfranconi, 1

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

Luigi Einaudi

- Avv. Claudio Macchiavello
Corso Matteotti, 33
Rapallo
- Avv. Mario Martini
Via XX Settembre, 1417
- Dott. Proc. Franco Mazzoni
Via XX Settembre, 4
- Avv. Vincenzo Nasini
Via Brigata Liguria, 3/12
- Avv. Armando Roccella
Via XX Settembre 6/12
- Avv. Giancarlo Talenti
Via Roma, 7

GROSSETO

- Avv. Marco Cutini
Via Garibaldi, 18

- Avv. Alessandro De Carolis
Via Giuri, 31
- Avv. Franco Mugnai
Galleria Cosimini, 7

IMOLA

- Avv. Umberto Cenni
Via San Pier Grisologo, 26

MATERA

- Avv. Giovanni Papapietro
Via Carlo Levi, 3

MILANO

- Avv. Edgardo Barbetta
Piazza Cardinal Ferrari, 4
- Avv. Michele D'Amico
Piazza Repubblica, 7
- Avv. Filippo Rosselli
Via Banfi, 4
- Prof. Gian Galeazzo Stendardi
Via Circo, 7

NOVARA

- Avv. Maria Malaspina
Via Dominioni, 1

PARMA

- Dott. Proc. Daniela Barigazzi
Vicolo San Tiburzio, 8

PIACENZA

- Avv. Filiberto Capra
Via Borghetto, 2/C

PISA

- Avv. Giuseppe Gambini
Via Dalmazia, 6

POTENZA

- Avv. Francesco Topi
C.so Vitt. Emanuele II, 45, Venosa

RAVENNA

- Avv. Giovanni Iantosca
Via Cairoli, 15

REGGIO EMILIA

- Avv. Biagio Borsiglia
Via Gazzata, 14
- Avv. Gabriella Mariani Cerati
Via Tavolata, 6

RIMINI

- Avv. Nelson Fabbri
Via Bastioni Orientali, 82
- Avv. Benito Galluzzi
Via Sigismondo, 75

ROMA

- Dott. Marcello Cruciani
Via Guattani, 16/18
- Dott. Sante Ricci
Circonvalazione Clodia, 29
- Dott. Vittorio Verdone
c/o ANIA, Via della Frezza, 70

ROVIGO

- Avv. Michele Casalini
Piazza D'Annunzio, 1

SASSARI

- Avv. Caterina Fois
Località Valle Rizzeddu
- Avv. Nella Guddelmoni
Largo F. Garibaldi 24

Vorrebbero abitare gratis in casa d'altri. Ma che? Io ho comprato, costruito, speso, e tu ora ne vuoi godere a mio dispetto?

Questo significa rubare a qualcuno il suo, e dare ad un altro ciò che non gli appartiene. E queste nuove leggi vogliono dire proprio questo: io col mio denaro compro una casa: tu ti prendi la casa; ed io non ho più né casa né denaro.

Cicerone - De Officiis II

- Avv. Giovanni Sassu
Via Astronauti, 3
- Avv. Nuccio Scarduzio
Via Luna e Sole, 32
- Avv. Michele Torre
V.le Trieste, 1

SAVONA

- Avv. Renzo Astengo
Via dei Mille, 3
- Avv. Serafino Saccomani
Via Paleocapa, 8

SIRACUSA

- Avv. Raffaele Specchi
Corso Gelone, 83

TERNI

- Avv. Roberto Bruni
Via Silvestri, 8

TORINO

- Avv. Cesare Amerio
Via Assarotti, 15
- Avv. Erasmo Besastri
Via Bligny, 11
- Avv. Maria Franca Blagenti
Via Perrone, 4

TREVISO

- Avv. Osvaldo Cadel
Via Mura San Teonisto, 13
- Avv. Giorgio Riviera
Via Cesare Battisti, 5

UDINE

- Avv. Paolo Scalettaris
Via Piave, 23

VARESE

- Avv. Angelo Campiotti
Via F. Filzi, 5
- Avv. Fabio Pittore
V.le Rimembranze, 6, Saronno

VERCELLI

- Avv. Michele Foglia
Via Pietro Micca, 18

VERONA

- Avv. Willi Ceccarelli
Via Cesare Battisti, 7
- Avv. Leonardo Gemma Brenzoni
Via Pigna, 17
- Avv. Lamberto Marini
Piazza Chiavica, 2
- Avv. Antonio Zamboni
Via San Mamaso 2

IL PUNTO SU...

La legge per gli Iacp

La Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera ha in corso di esame la legge di riforma della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica (comunemente conosciuta come legge per gli Iacp-Istituti autonomi case popolari).

Il testo unificato delle varie proposte prevede, tra l'altro, disposizioni per la riscossione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. È così previsto che le obbligazioni per il pagamento del canone e degli oneri accessori abbiano natura solidale (ciascuno, cioè, è tenuto per l'intero) per i membri del nucleo familiare percettori di reddito.

La normativa all'esame prevede anche particolari condizioni per l'alienazione degli alloggi agli inquilini. Il prezzo di cessione sarebbe quello del valore di mercato stimato dagli Ute ai fini della fissazione delle nuove rendite.

Tutto sul riscaldamento in condominio

L'opinione di ...

Le questioni relative al servizio di riscaldamento in un condominio che hanno particolare rilevanza sono:

- a) - la sicurezza della centrale termica;
- b) - la gestione dell'impianto e la ripartizione delle spese;
- c) - il distacco dall'impianto centralizzato;
- d) - gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Per quest'ultima disciplina vanno ricordate la legge 30 aprile 1976 n. 373, che per prima dettava norme in materia di impianti tecnologici e di isolamento termico degli edifici, e la legge 29 maggio 1982 n. 308, che aveva stabilito in particolare incentivi finanziari a fondo perduto, soprattutto per il ricorso a fonti rinnovabili di energia, e lo snellimento delle procedure amministrative.

La normativa contenuta nelle suddette leggi è stata abrogata dalla recente legge 9.1.1991 n. 10, che dispone per l'attuazione del nuovo Piano Energetico Nazionale.

Quest'ultima però deve essere applicata in stretto collegamento con l'art. 29 della legge n. 9/91 che prevede agevolazioni fiscali a favore dei locatori che ricorrono all'installazione di impianti finalizzati al risparmio dei consumi energetici.

Occorre precisare al proposito che gli interventi devono comunque riguardare l'intero immobile e non solo alcune unità immobiliari

del medesimo. D'altra parte le tipologie tecnico-costruttive devono riguardare:

- 1) la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici;
- 2) la individuazione delle zone climatiche al fine della determinazione degli impianti stessi e della loro durata giornaliera di attivazione.

Per gli interventi di:

- a) - coibentazione degli edifici esistenti che consenta un risparmio di energia non inferiore al 20%;
- b) - installazione di nuovi generatori di calore ad alto rendimento;
- c) - installazione di pompe di calore per riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria;
- d) - utilizzo di fonti rinnovabili (impianti ad energia eolica o solare) che consentano la copertura di almeno il 30% del fabbisogno termico dell'immobile;
- e) - installazione di sistemi di controllo integrati e di contabilizzazione differenziata dei consumi di calore;

f) - trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas;

è prevista una incentivazione con contributi in conto capitale.

Il locatore nel caso di attuazione di tali impianti avrà la facoltà di richiedere al proprio conduttore una quota pari al 10% della spesa dallo stesso sostenuta ai sensi dell'art. 23 della legge 27.7.1978 n. 392. La realizzazione di tali interventi è su-

bordinata però all'approvazione di una delibera seppure adottata in deroga agli art. 1120 c.c. (innovazioni) e 1136 c.c. (maggioranze).

In particolare per la sola adozione di sistemi di termo-regolazione e di contabilizzazione del calore, è necessario il voto della maggioranza di 500,01 mm e della maggioranza dei partecipanti all'assemblea.

Diversa è la disciplina per gli interventi relativi a fonti rinnovabili (quali il sole, la trasformazione di rifiuti organici e il vento) alla coibentazione degli edifici e a quelli di trasformazione di impianti centralizzati in unifamiliari a gas per i quali è richiesta la sola maggioranza millesimale di 500,01 mm.

Il condominio però può optare per il mantenimento dell'impianto di riscaldamento centralizzato seppur a gas metano e non più a gasolio; l'amministratore in questo caso ha il compito di:

- 1) avanzare richiesta di autorizzazione al comune per le opere che fossero necessarie;
 - 2) provvedere alla gestione della centrale termica secondo le vigenti norme UNI e CEI.
- Diversi sono invece gli oneri dell'amministratore qualora il condominio deliberi l'abolizione dell'impianto centralizzato di riscaldamento per l'installazione di caldaie autonome a gas.
- In particolare, l'amministratore deve:

- a) - verificare se sussistano le condizioni tecniche e giuridiche a cui è subordinata la realizzazione dell'impianto;
- b) - disdire ogni contratto inerente alla conduzione dell'impianto centralizzato (fornitura del combustibile, pulizia dei camini, manutenzione dell'impianto);
- c) - inoltrare alla Regione la richiesta del contributo in conto capitale e seguirne le vicende burocratiche.

L'amministratore condominiale deve quindi preventivamente accertare la concreta possibilità di inserire convenientemente le c.d. caldaie nelle unità immobiliari, assicurando ai vani interessati il necessario ricambio d'aria.

In particolare deve accertare se:

- 1) siano realizzabili nuove canne fumarie;
- 2) siano modificabili quelle esistenti;
- 3) vi sia la possibilità di adottare altro valido e legittimo sistema per la eliminazione dei fumi.

Gian Vincenzo Tortorici

CONTINUA IN SETTIMANA

Confedilizia circolari

30 ottobre - istruzioni, motivi a sostegno e fac-simili dei ricorsi da inoltrare alle Commissioni tributarie, rispettivamente per gli immobili dei gruppi A,B, e C e dei gruppi D ed E.

31 ottobre - trasmissione legge 2.7.49 n. 408 sulle caratteristiche delle case non di lusso.

31 ottobre - informativa sul decreto 7.10.91 del Ministero Industria recante norme transitorie per il contenimento dei consumi energetici, nonché la suddivisione del territorio nazionale in diverse zone climatiche al fine dei limiti massimi relativi al periodo annuale di esercizio ed alla durata giornaliera di attivazione degli impianti termici. Lo stesso decreto fissa anche gli obblighi al proposito degli amministratori, dei gestori e degli utenti.

6 novembre - informativa sul CCNL portieri e sua decorrenza.

13 novembre - informativa sulle nuove retribuzioni mensili dei portieri nonché sulla nuova indennità di contingenza (decorrenza 1.11.91).

I soci Ape possono prendere visione delle circolari presso le rispettive Associazioni.



IL PUNTO SU...

Le case di lusso

Il decreto Ministro delle Finanze 27.9.91 di approvazione delle nuove Tariffe d'estimo ha stabilito che per le unità immobiliari urbane destinate a casa di abitazione e locate ad equo canone, gli effetti dell'attivazione delle nuove Tariffe sono soggetti al regime di cui all'art. 129, comma 2, del D.P.R. 22.12.1986 n. 917.

Al momento di andare in macchina, il testo del predetto art. 129 è in corso di modifica nell'ambito della legge Finanziaria, per cui vedremo - a Finanziaria approvata - quanto sarà rimasto dell'agevolazione di cui al decreto Formica precitato (tanto sbandierato dalla stampa, anche al fine inconfessato - ma chiaro - di dissuadere dal ricorrere contro le nuove rendite) per i proprietari di immobili direttamente occupati, come abitazione principale.

In ogni caso, l'agevolazione in questione - per quanto stabilito nel decreto Formica - sarebbe comunque subordinata al fatto che l'immobile interessato, ed adibito dal proprietario ad abitazione principale, non sia da considerarsi di lusso.

Le caratteristiche delle abitazioni di lusso sono allo stato individuate dal D.M. 2.8.1969, emanato sulla base della legge 2.7.1949, richiamata nel provvedimento ministeriale.

Approvata la legge per Venezia-Chioggia

Con legge 8.11.1991 n. 360 sono stati approvati "Interventi urgenti per Venezia e Chioggia", come dice il titolo stesso della normativa di cui trattasi.

La legge in questione prevede, tra l'altro, la sospensione per trenta-sei mesi - nei Comuni di Venezia e Chioggia (Venezia insulare, isole laguna e centro storico Chioggia) - dell'esecuzione dei rilasci di immobili abitativi per finita locazione. La sospensione non si applica nei casi di necessità del locatore nonché in caso di morosità.

La normativa di cui trattasi istituisce anche - per le stesse zone - la prelazione del conduttore nella compravendita degli immobili nonché quella del Comune ove il conduttore non intenda esercitare il diritto e rientri nelle condizioni per ottenere l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

GIURISPRUDENZA INEDITA DELLA CASSAZIONE

Oneri condominiali, anche anticipati

Gli oneri condominiali si possono richiedere solo a fine anno, dopo che i relativi servizi sono stati prestati? Oppure, il proprietario può richiederli all'inquilino anche in via anticipata, come fanno gli amministratori condominiali?

La Cassazione - con decisione recentissima (n. 5031/91) - ha sposato quest'ultima tesi. "Il credito del locatore nei confronti del conduttore per il rimborso degli oneri accessori - hanno detto nell'occasione i supremi giudici - non presuppone l'avvenuta prestazione dei relativi servizi, essendone normalmente richiesto il pagamento anticipato, con conseguente preventiva acquisizione della necessaria liquidità, fermo restando l'onere, a carico del locatore, di fornire - a richiesta - i documenti giustificativi delle spese effettuate".

Al rinnovo, si può rinunciare

I contratti ad uso diverso durano oggi 6 anni come minimo e, alla prima scadenza, il locatore non può ottenere la restituzione dell'immobile se non per i motivi previsti dalla legge. Ma a questo diritto di rinnovo dopo il primo sesennio, l'inquilino può validamente rinunciare? E il proprietario dell'immobile, può stare tranquillo? Con una recente sentenza (n. 4709/91), la Cassazione ha detto sì. Però, a una condizione precisa.

"La sanzione di nullità stabilita dall'art. 79 della legge dell'equo canone - ecco il principio di diritto affermato nell'occasione - non esclude la facoltà del conduttore di rinunciare ai diritti attribuitigli dalla vigente normativa dopo che essi sono sorti". Conseguentemente, "è valida la rinuncia del conduttore di immobile ad uso diverso al diritto di rinnovazione alla prima scadenza, previsto dall'art. 28 della legge sull'equo canone, ove sia stata compiuta dal conduttore successivamente alla stipulazione del contratto".

Quando l'inquilino è un parente

L'ultimo comma dell'art. 38 della legge dell'equo canone prevede che le norme sul diritto di prelazione del conduttore nella compravendita dell'immobile locato, non si applicano, oltre che nell'ipotesi di retratto successorio, anche "nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado".

Ma quest'ultima disposizione (ha detto la Cassazione in una sentenza allo stato inedita, la n. 4259/91) "non trova applicazione ove lo stesso conduttore sia anch'egli parente entro il secondo grado, ripristinandosi in tal caso il "favor" del conduttore che ispira l'istituto della prelazione urbana".

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

Parole sante... (ma il Parlamento non sente)

"Poichè la problematica posta in essere dalla normativa dell'equo canone involge tematiche che vanno a collidere con i principi sanciti dalla Costituzione ed universalmente riconosciuti..."

"Si assiste ad un florilegio di proposte atte a modificare in modo sostanziale la predetta normativa..."

"Non appare equo scaricare sul proprietario locatore i volteggi semantici o giuridici posti in essere da parte della giurisprudenza per rendere agevole l'utilizzo di beni in locazione, anche se tale impostazione ha reso praticamente asfittico il mercato..."

6.8.91

(dall'ordinanza/del Pretore di Como - sezione distaccata di Menaggio, di rinvio alla Corte costituzionale della legge sull'equo canone).

L'INVM

Ordinaria

L'Invm, dal 1972 quando fu introdotta, costituisce l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili; riguarda sia le persone fisiche che quelle giuridiche purchè proprietarie di immobili.

Il gettito dell'Invm viene attribuito ai vari comuni di ubicazione dell'immobile per il quale è pagata l'imposta; si applica in ipotesi di cambiamenti di proprietà del bene sia per vendita che per successioni e donazioni.

L'Invm è un'imposta autonoma che non interferisce con le altre relative agli immobili.

Decennale

L'Invm decennale, sino ad oggi applicata nel 1973 e nel 1983, costituisce, invece, una particolare imposta sull'incremento di valore degli immobili riguardante solo le società proprietarie di immobili non utilizzati per la loro attività. Tali società devono pagare l'Invm dopo dieci anni dalla data di acquisto dell'immobile e ad ogni ulteriore decennio successivo. Con la recente legge approvata dal parlamento è stato anticipato il pagamento dell'Invm decennale al 1992 rispetto alla data naturale del 1993.

Il torchio del Fisco

(Entrate tributarie erariali, Pil e pressione tributaria, valori in miliardi di lire) (a)

	Accertamenti		Pil		Pressione tributaria
	Valori assoluti	Var %	Valori assoluti	Var %	
1980	71.789		387.869		18,5
1981	89.728	25,0	464.030	19,7	19,3
1982	115.496	28,7	545.124	17,5	21,2
1983	143.760	24,5	633.436	16,2	22,7
1984	161.887	12,6	725.760	14,6	22,3
1985	179.347	10,8	810.580	11,7	22,1
1986	199.580	11,3	899.903	11,0	22,2
1987	228.084	14,3	993.803	9,3	23,2
1988	260.986	14,4	1.091.837	11,0	23,9
1989	294.076	12,7	1.192.725	9,2	24,7
1990	330.135	12,3	1.308.833	9,6	25,3
1991 (b)	384.274	16,4	1.415.128	8,3	27,2

(a) Accertamenti - (b) Previsioni con margine

Fonte: Relazione generale sulla situazione economica del paese

Crescono nell'edilizia i finanziamenti bancari

Ammontano a 20mila miliardi i finanziamenti erogati nel '90 dagli istituti di credito al mercato immobiliare. Inoltre, se le compravendite sono state per lo stesso anno circa 517 mila secondo i dati forniti dal ministero degli interni, si può ipotizzare che un acquirente su quattro ha contratto un prestito con gli istituti fondiari o bancari. È questo il risultato di un'indagine svolta dall'Aici, l'Associazione dei consulenti immobiliari e presentata nel corso di un seminario sui «Nuovi approcci alla valutazione immobiliare». Anche se la crescita '90-'91 ha subito una flessione rispetto al biennio '89-'90, l'Aici ha stimato per la fine del '91 una crescita del volume di circa il 12%.

ASSINDATCOLF

Minimi retributivi fissati dalla commissione paritetica

Nuova tabella a partire dall'1 ottobre (ex art.26 del c.c.n.l. domestico del 13-7-1988).

CATEGORIA	TABELLA A		TABELLA B
	Conviventi		Non conviventi paga oraria
	a tempo pieno	a tempo parziale (24 h. sett.) (di cui all'art. 6 del c.c.n.l.)	
1° super	680.280	408.180	6.810
1	618.430	371.070	6.180
2	494.750	309.220	4.960
3	371.070	247.370	3.720
-18 anni	309.220	197.890	3.090
-16 anni	247.370	173.160	2.460

Nota: l'indennità sostitutiva di vitto e alloggio è di lire 4.320 giornaliera, di cui lire 1.670 per ciascuna pasto e lire 980 per il pernottamento.

Attenzione alla rendita catastale, ha a che fare con l'avviamento

«Nella impossibilità di fare riferimento ai canoni di locazione di immobili con analoghe caratteristiche effettivamente pagati nella zona, il canone corrente di mercato, sulla base del quale deve essere determinata l'indennità per la perdita

dell'avviamento commerciale prevista dall'art. 69 della legge sull'equo canone, può anche essere determinato con i criteri della rendita catastale, della locazione a più inquilini e del massimo profitto, potendo il giudice avvalersi, per la determina-

zione del predetto canone, delle nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, le quali non sono solo quelle dei fatti universalmente conosciuti ma anche quelle dei fatti che l'uomo medio conosce in un determinato tempo ed in un determinato luogo, anche se riferentesi ad un settore specifico dell'attività umana».

(Cassazione, sent. n. 4282 del 20.4.91)

Sulla prelazione la Cassazione precisa

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore, avente diritto alla prelazione di cui all'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392, compete il diritto di riscatto previsto dal successivo art. 39 della stessa legge anche nell'ipotesi in cui il proprietario locatore, dopo aver provveduto alla notifica di rituale *denuntiatio*, abbia trasferito a terzi la proprietà dell'immobile locato in pendenza del termine concesso allo stesso conduttore per l'esercizio della prelazione, mentre non rileva che, dopo tale trasferimento, il conduttore non abbia effettuato dichiarazione di prelazione (non più occorrente, in difetto del suo presupposto), né il fatto che il trasferimento stesso, a differenza di quella *denuntiatio*, abbia ad oggetto non il solo immobile locato, ma l'intero edificio in cui esso si trova.

(Cassazione, sent. n. 3211 del 25.3.91)

Riscaldamento condominio

SEGUE DALLA QUINTA

Tuttavia si deve comunque ricordare che:

a) - la legge consente l'abbandono del vecchio impianto centralizzato unicamente ove lo stesso venga sostituito con impianti unifamiliari funzionanti a gas;

b) - i nuovi impianti debbono fornire sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria;

c) - il progetto unico inerisca all'intero stabile condominiale.

Per quanto concerne invece la mera richiesta di distacco di alcuni condomini dall'impianto centralizzato di riscaldamento, occorre ribadire che i condomini interessati devono rinunciare alla proprietà dell'impianto di riscaldamento che ai sensi dell'art. 1117 c.c. si presume comune e la relativa delibera deve essere adottata con le maggioranze previste dal combinato disposto degli art. 1120 e 1136 c.c.

Deve essere a tal uopo indetta un'assemblea straordinaria in cui è necessaria la presenza di un notaio che redigerà l'atto relativo alla rinuncia della proprietà comune dell'impianto di riscaldamento dei condomini in oggetto con relativa trascrizione ai Registri Immobiliari. I costi di tale operazione devono ricadere ovviamente su coloro che richiedono il distacco. Successivamente tutte le spese inerenti all'impianto (ad es. sostituzione della caldaia - pulizia dei camini etc.) rimarranno per contro a debito esclusivo di coloro che non si distaccano.

Gian Vincenzo Tortora

Le cariche confederali Comitato di presidenza

PRESIDENTE	Avv. Corrado SFORZA FOGLIANI
VICEPRESIDENTI	Prof. Luigi DE LUTIO DI CASTELGUIDONE Ing. Carlo RADICE FOSSATI Ing. Antonio GUARNIERI Ing. Andrea BRENTA
TESORIERE	Dott. Renzo GARDELLA
SEGRETARIO	Dott. Massimo TORTORA

Commissione riforma statuto

L'Assemblea dei delegati delle Associazioni della Proprietà edilizia ha approvato, nella sua riunione di novembre, la definitiva composizione della Commissione per la riforma dello Statuto confederale.

La Commissione risulta così composta:

Presidente - dott. Giuseppe La Rocca

Componenti - dott. Giuseppe Agnesi

- avv. Nino Scipelliti

- prof. avv. Gian Galeazzo Stendardi

I soci e le Associazioni sono invitati ad inviare suggerimenti e proposte di modifiche - entro il 31 gennaio - direttamente al presidente della Commissione, presso la Confedilizia in Roma.

IL PUNTO SU...

Il condono immobiliare

La legge 18.11.1991 n. 363 - che ha convertito in legge il decreto legge sull'Invim straordinaria - ha anche provveduto a riguardo dei decreti legge, a suo tempo non convertiti, in materia di condono immobiliare.

In sostanza, la legge in questione ha stabilito che restano validi gli atti ed i provvedimenti adottati e che sono fatti salvi gli effetti prodotti ed i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti legge 28.3.1989 n. 112, 29.5.1989, n. 200, 28.7.1989, n. 266, 25.9.1989, n. 330 e 25.11.1989 n. 383, che avevano dato la possibilità ai contribuenti di presentare dichiarazioni afferenti a redditi di immobili non denunciati.

L'esistenza del problema era stata segnalata al Ministero delle Finanze dalla Confedilizia già all'inizio dell'anno in corso.

Chiesta la sospensione degli estimi

Ma il Ministro non risponde...

Gli onorevoli Costa e Serrentino hanno presentato il 13 novembre la seguente interrogazione, chiedendo risposta scritta. Fino al momento di andare in macchina, il Ministro non ha ancora dato risposta.

Al Ministro delle finanze. — Per sapere - premesso:

che le nuove tariffe d'estimo degli immobili sono state pubblicate su supplementi straordinari della *Gazzetta Ufficiale* datati tutti 30 settembre 1991;

che sono emersi, dalle pubblicazioni che si sono avute a disposizione, numerosi errori nelle tariffe di diverse città (per esempio, nei casi di Genova e Piacenza), senza che a tutt'oggi la *Gazzetta Ufficiale* abbia provveduto a pubblicare alcuna rettifica od *errata corrige*;

che dette tariffe determinano fra l'altro l'attribuzione di una nuova rendita a ciascuna unità immobiliare dei gruppi A, B e C (abitazioni, uffici, alloggi collettivi e negozi), che risulterà fortemente superiore rispetto a quella fino ad oggi vigente;

che in numerosi uffici periferici dell'amministrazione (fra cui Piacenza) sono apparsi avvisi che indicano limitato al tribunale amministrativo regionale ogni ricorso avverso le tariffe, mentre la legge sul contenzioso tributario permette ad ogni contribuente di ricorrere alle commissioni tributarie (in questo caso anche senza l'assistenza di un legale, necessaria invece per i ricorsi al TAR) contro l'attribuzione di una nuova rendita che le tariffe in questione determinano;

che alcuni UTE - fra cui quello di Grosseto - notificano ancora oggi le rendite per immobili dei gruppi D ed E (opifici, banche, alberghi, edicole ed altro) peraltro aggiungendo che i termini di ricorso decorrerebbero dal 30 settembre e non dalla notifica;

che gli UTE si rifiutano (sotto il pretesto del segreto d'ufficio e completamente ignorando i dettami di trasparenza di cui alla legge n. 241 del 1990) di comunicare i saggi di fruttuosità determinati per ogni singola zona censuaria per gli immobili dei gruppi D ed E;

quali provvedimenti s'intendano adottare:

per porre rimedio agli errori fino ad oggi rilevati nella pubblicazione delle nuove tariffe d'estimo e comunque per comunicare (a seguito di generale controllo da disporsi urgentemente) quali altri errori, oltre quelli prima segnalati, si siano avuti;

Cancun: Il Caribe messicano

Soggiorno balneare con possibilità di escursioni facoltative nelle zone archeologiche dello Yucatan, testimonianza della civiltà Maya. Possibili escursioni anche a Cuba e alle Hawaii.

Periodo: febbraio/marzo 1992

Durata: 9 giorni/7 notti

Trasporto: voli diretti Air Europe

Programma

1° giorno: Bologna/Milano-Cancun

Ritrovo dei Sigg.ri Partecipanti in P.zza XX Settembre (piazzale antistante l'autostazione delle corriere). Partenza per Milano Malpensa. Operazioni d'imbarco e partenza per Cancun. A bordo verranno serviti pasti e drinks.

Arrivo in serata a Cancun.

Trasferimento in hotel con bus privato. Welcome drink. Sistemazione nelle camere. Cena e pernottamento.

2°/7° giorno: Cancun

Trattamento di prima colazione americana a buffet, cena e pernottamento in hotel. Giornate a disposizione per attività balneari nell'azzurro mare caraibico o per partecipare ad escursioni facoltative.

8° giorno: Cancun/verso l'Italia

Prima colazione americana a buffet. Ultima giornata a disposizione per un tuffo nell'azzurro mare caraibico. Nel tardo pomeriggio, trasferimento all'aeroporto di Cancun. Operazioni d'imbarco e partenza con volo per l'Italia.

Drinks e pernottamento a bordo.

9° giorno: Milano/Bologna

Pasti e drinks verranno serviti a bordo. Arrivo all'aeroporto di Milano Malpensa e proseguimento in pullman per Bologna. Possibilità di prolungare il viaggio di altri 9 giorni.

Quota individuale di partecipazione per 9 giorni (minimo 20 partecipanti) £. 2.650.000

Supplemento camera singola £. 470.000

Le quote sono indicative

Chi fosse interessato al viaggio è pregato di far pervenire entro breve tempo la propria pre-prenotazione non impegnativa telefonando allo 051/55 13 21.

Adesione della Confedilizia ai referendum Segni - Giannini

L'assemblea dei delegati delle Associazioni della Proprietà edilizia ha deliberato l'adesione della Confedilizia - al pari di quanto hanno fatto le altre grandi organizzazioni confederali - alla campagna per i referendum Segni e Giannini. "Sono la cura forte - ha dichiarato alla stampa il Presidente confederale Sforza Fogliani, nel dare l'annuncio dell'adesione della Confedilizia - di cui la nostra democrazia ha bisogno per una sostanziale riforma delle istituzioni".

per invitare gli uffici periferici del catasto a far presente ai cittadini interessati che i ricorsi contro le nuove rendite derivanti dall'applicazione delle nuove tariffe dei gruppi A, B e C sono presentabili anche presso le commissioni tributarie o - in difetto - per invitare gli stessi uffici ad astenersi dal fornire informazioni (non richieste) non di loro competenza al fine evidente di scoraggiare i ricorsi contro il loro operato ed attesa la responsabilità personale - e dell'amministrazione - che può derivare;

per disporre che vengano correttamente comunicati i saggi di fruttuosità dei gruppi D ed E e per evidenziare che i ricorsi sono possibili fino a sessanta giorni dalle relative notifiche;

per sapere, ancora, se non sia il caso (dato il «ciclone» d'informazione erronee dal quale le nuove tariffe e le nuove rendite sono investite) di sospendere l'entrata in vigore delle stesse previste per il 1° gennaio 1992, sostituendola con un adeguato aggiornamento dei coefficienti delle vecchie rendite.

Tassa suolo pubblico e inquilini

La tassa di occupazione del suolo pubblico prevista dal T.U. della finanza locale e sue modificazioni è qualificabile come il corrispettivo dovuto dal proprietario di immobile per occupazione di spazi pubblici anche aerei con passi carrai, terrazze in aggetto ecc.

La tassa - costituendo, dunque, il corrispettivo per l'utilizzazione di spazio non appartenente al locatore - non può essere addebitata al conduttore salva l'ipotesi di specifica clausola di accollo inserita nel contratto di locazione ed approvata specificatamente per iscritto dal conduttore stesso

Notiziario mensile riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

Anno 1
Numero 2

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Chiuso il
14 dicembre 1992