

DALLA PRIMA

Un anno di tempo...

bile a qualsiasi titolo, nonchè devono darne copia alla persona che utilizza i locali". All'atto della costruzione o ristrutturazione degli edifici contenenti gli impianti di cui alla legge, i committenti o i proprietari devono poi affiggere "ben visibile un cartello che, oltre ad indicare gli estremi della concessione edilizia ed informazioni relative alla parte edile, deve riportare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti".

Per illustrare l'intera normativa e gli adempimenti richiesti la Confedilizia organizzerà un Convegno a Piacenza il 9 maggio, con inizio alle 9,30 (più precise informazioni sul prossimo Cn). Sarà illustrata anche la possibilità - da parte delle Ape - di stipulare apposite convenzioni con i Comuni e le Usl al fine di regolamentare l'intera materia della verifica e dei collaudi degli impianti interessati.

Avviso importante

Si avvisa che, dal prossimo numero di aprile, verrà sospeso l'invio di *Confedilizia notizie* ai soci delle associazioni della proprietà edilizia non in regola con il versamento alle varie scadenze dei contributi associativi confederali.

Adeguamento ascensori, i requisiti necessari

Entrano in vigore il 9 aprile le direttive Cee sulla sicurezza

Abbiamo dato notizia (Cn n. 2/92, pag. 3) che il 9 aprile scade il termine per l'adeguamento degli ascensori alle norme Cee. Si tratta dei soli ascensori elettrici (il cui movimento è dato da argani e funi) e non di quelli oleodinamici (il cui moto è dato dall'espansione dei pistoni).

Ecco i requisiti che gli ascensori elettrici devono possedere per essere in regola.

- Le reti metalliche di protezione devono essere alte almeno 2,5 metri.
- I tecnici devono poter usufruire di adeguati spazi di sicurezza nelle aree "extra corsa" dell'impianto, sia nel vano che sovrasta la cabina (quando questa è all'ultimo piano) che in quello sottostante la cabina stessa (quando questa è al piano terra): 50 centimetri come minimo.
- L'ascensore deve essere dotato, nella parte inferiore, di un "grembiule" verticale in metallo rigido, di almeno 75 centimetri d'altezza: una barriera per impedire che qualcuno possa cadere nel vuoto qualora debba saltare giù da un ascensore che si è fermato fuori piano.
- Devono essere installati ammortizzatori per attutire eventuali urti qualora il freno non dovesse funzionare.

- Devono essere predisposti dispositivi elettromeccanici che bloccano l'ascensore qualora superi l'ultimo piano in salita o l'ultimo in discesa.
- Deve essere possibile illuminare il vano corsa tramite un interruttore.
- Sul tetto della cabina, nella fossa e nel locale di rinvio devono essere applicate pulsantiere per permettere ai tecnici di manovrare l'ascensore.
- Allegato al quadro di manovra deve esserci uno schema elettrico leggibile dai tecnici, sempre aggiornato e collegato alle nuove apparecchiature elettroniche.

Importante decisione del Tar Liguria sulle Commissioni prefettizie per la Forza Pubblica

Il Tribunale amministrativo regionale della Liguria (Pres. dott. Vivenzio, rel. ed est. dott. Botto) ha dichiarato la illegittimità della Commissione prefettizia di Imperia per la concessione della Forza pubblica ai fini delle esecuzioni di rilascio.

Il locale Prefetto non aveva chiamato a far parte della Commissione in questione il rappresentante dell'Ape sul presupposto dell'avvenuto accordo in materia fra altre Associazioni (com'è

CASSAZIONE CONDOMINIO

Condominio negli edifici

Le norme dei regolamenti condominiali che, al fine di assicurare ai condomini un godimento pieno e tranquillo, sia delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, sia delle parti comuni dell'edificio, pongono limitazioni all'uso di esse, riducendo la naturale esplicazione del diritto di proprietà, hanno natura contrattuale e debbono perciò essere approvate - a differenza di quelle concernenti la disciplina dell'uso delle cose comuni e dei servizi condominiali - all'unanimità. Esse inoltre vincolano gli acquirenti dei singoli appartamenti indipendentemente da qualsiasi trascrizione del regolamento, allorché essi, nell'atto di acquisto, facendo esplicito riferimento al regolamento condominiale, dimostrino di esserne a conoscenza e di approvarne il contenuto, anche senza espressa menzione delle singole disposizioni (Cass. sent. 6768, sez. II, del 15-6-1991).

Anche nell'ipotesi di cosiddetto piccolo condominio, composto di due soli partecipanti, per la convocazione dell'assemblea dei condomini, come della comunione in generale, non sono prescritte particolari formalità, ma è pur sempre necessario che tutti i compartecipanti siano stati posti in grado di conoscere l'argomento della deliberazione, per cui la preventiva convocazione costituisce requisito essenziale per la sua validità. Detta rituale convocazione non può essere sostituita dall'avvertimento o mera comunicazione della necessità di procedere a determinati lavori richiesti dall'autorità amministrativa (Cass. sent. 7126, sez. II, del 25-6-1991).

L'amministrazione del condominio, a cui spetta ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ. la disciplina della gestione e dell'uso delle cose comuni, nonché dell'esercizio del servizio comune di portierato, può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'immobile adibito ad alloggio del portiere, che sia deceduto, da parte del coniuge del medesimo, che detenga l'immobile senza titolo (Cass. sent. 7162, sez. III, del 26-6-1991).

CASSAZIONE CASA

Distanze legali nelle costruzioni

L'art. 41 quinquies, primo comma, lett. d), della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (in base al quale l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati sui quali esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire) contiene due disposizioni distinte ed autonome, delle quali solo la prima deve essere considerata legge che riguarda gli edifici a confine con spazi pubblici ai sensi della seconda parte del secondo comma dell'art. 879 cod. civ., e non anche la seconda, in quanto il limite di distanza da esso prescritto viene determinato esclusivamente con riferimento agli edifici vicini e non anche allo spazio con il quale il costruendo edificio confina (Cass. sent. n. 7113, sez. II, del 24-6-1991).

Nel giudizio instaurato per la violazione delle distanze legali tra edifici, la determinazione della misura concreta della distanza da rispettare fra le costruzioni deve essere compiuta dal giudice investito della cognizione della relativa domanda e non può essere rimessa al giudice dell'esecuzione il quale deve risolvere solo i problemi e le difficoltà che possono insorgere in sede di attuazione dell'obbligo di fare, così come imposto dal titolo, e non può in alcun modo provvedere ad integrare il titolo stesso (Cass. sent. n. 7124, sez. II, del 25-6-1991).

noto, la legge prevede la nomina di un rappresentante dei proprietari scelto "di comune accordo". Adito dalla Confedilizia e dall'Ape interessata (assistite dall'avv. Raffa), il Tar ha stabilito che "il Prefetto, di fronte alla nomina proveniente solo da alcune tra le organizzazioni maggiormente rappresentative, avrebbe dovuto chiedere a tutte le predette associazioni di categoria di procedere alla nomina di comune accordo e, solo in caso di mancato raggiungimen-

to dell'accordo, adottare una soluzione alternativa al fine di consentire comunque la presenza in commissione di un rappresentante dei proprietari".

Ove la procedura in questione non sia stata seguita, e citando il precedente della decisione *de qua* (in corso di pubblicazione per esteso sull'Archivio delle locazioni e del condominio), le Ape interessate possono inoltrare apposita istanza di autoannullamento dei decreti prefettizi a suo tempo emessi.

CASSAZIONE LOCAZIONI

La riparazione degli infissi esterni dell'immobile locato (nella specie, per uso abitativo) non rientra tra quelle di piccola manutenzione che l'art. 1576 cod. civ. pone a carico del conduttore, perché i danni riportati da questi infissi, a meno che non siano dipendenti da un uso anormale dell'immobile, debbono presumersi dovuti al caso fortuito o a vetustà e debbono essere, conseguentemente, riparati dal locatore che, a norma dell'art. 1575 cod. civ., ha l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire per l'uso convenuto (*Cass. sent. n. 6896, sez. III, del 18-6-1991*).

La responsabilità del conduttore, prevista all'art. 1590 cod. civ., per il deterioramento della cosa locata, ripete la propria disciplina dall'art. 1588 cod. civ., che pone a carico del conduttore la colpa presunta. Tale responsabilità trova limite solo ove il deterioramento sia giustificato da un uso della cosa in conformità del contratto, a norma dell'art. 1590 cod. civ., che delimita la sfera della liceità giuridica del godimento della cosa spettante al conduttore identificandola nell'uso normale della stessa secondo la sua destinazione (*Cass. sent. n. 6896, sez. III, del 18-6-1991*).

Qualora gli occupanti di un immobile - convenuti in giudizio per il rilascio dall'acquirente dello stesso, quali detentori senza titolo - eccepiscano di legittimamente detenere l'immobile in forza di un rapporto di sublocazione stipulato con il locatario in ragione della relativa previsione del contratto di locazione opponibile all'acquirente (in quanto di data certa anteriore alla vendita dell'immobile), si ha litisconsorzio necessario nei confronti del detto locatario, perché per la dipendenza del rapporto di sublocazione da quello di locazione, in tale ipotesi, è in primo luogo da accertare l'esistenza o meno e la durata del rapporto di locazione, accertamento che deve essere eseguito nei confronti del conduttore (*Cass. sent. n. 6595, sez. III, dell'11-6-1991*).

La superficie dell'unità immobiliare ceduta in locazione per uso abitativo si determina, ai fini dell'accertamento dell'equo canone, in base alla situazione di fatto dell'immobile ed al godimento effettivo che da esso ritrae il conduttore, in relazione al quale, nei limiti dell'equo canone, deve essere commisurato il corrispettivo dovuto dal conduttore, secondo la natura sinallagmatica del rapporto; conseguentemente, ai detti fini, la superficie ricavata dal conduttore mediante l'utilizzazione ad uso abitativo della cantina dell'appartamento deve ritenersi che faccia integralmente parte di quella dell'unità immobiliare ancorché, trattandosi di trasformazione abusiva, non sia possibile ottenere la dichiarazione amministrativa di abitabilità del vano, ove per la trasformazione effettuata dal conduttore, realizzando un uso diverso da quello pattuito, il locatore non abbia chiesto, nel termine di decadenza, la risoluzione del contratto, determinandosi, ai sensi dell'art. 80 della legge sull'equo canone, l'applicabilità al rapporto di locazione del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile (*Cass. sent. n. 7419, sez. III, del 5-7-1991*).

CASSAZIONE INEDITA

Pagamento canone con bonifico e morosità nell'uso diverso

La tolleranza del locatore in ordine al pagamento del canone a mezzo bonifico o accredito in conto corrente bancario, anziché presso il proprio domicilio in moneta avente corso legale, non implica — salvo prova contraria a carico del conduttore — anche la tolleranza ad ottenere la disponibilità della somma dovuta oltre il termine pattuito per il versamento del canone stesso; sicché, in difetto di quella prova, restano a carico del conduttore i rischi di eventuali ritardi o disguidi derivanti dall'utilizzazione del servizio bancario.

Lo hanno stabilito le sezioni unite civili con una sentenza (n. 12210/90) nella quale i supremi giudici hanno anche fissato un altro importante principio in materia di morosità nell'uso diverso.

In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo - hanno detto le Sezioni unite - pure ammessa l'operatività dei meccanismi di sanatoria previsti dall'art. 55 l. 392/78, per la valutazione della gravità dell'inadempimento del conduttore nel pagamento del canone e degli oneri accessori non trova applicazione il principio della predeterminazione legale, stabilito dall'art. 5 della stessa legge con riferimento alle locazioni abitative, ma continuano a valere i comuni criteri di cui all'art. 1455 c.c., senza che ciò, peraltro, precluda al giudice l'utilizzazione anche del principio posto dal citato art. 5 come criterio orientativo del proprio giudizio circa l'importanza dell'inadempimento, ove le particolarità del caso concreto lo giustificano.



Immobili e nuova normativa per i contratti negoziati fuori dai locali commerciali

Con decreto legislativo 15.1.1992 n. 50 (Supplemento ordinario Gazzetta ufficiale 3.2.92) è stata data attuazione alla normativa comunitaria in materia di contratti negoziati fuori dai locali commerciali. Si tratta dei contratti (per i quali la legge attribuisce al consumatore il diritto di recesso, come nella stessa regolato) stipulati durante la visita dell'operatore commerciale al domicilio del consumatore ovvero sul suo posto di lavoro, durante apposite gite nonchè in area

pubblica o aperta al pubblico o per corrispondenza.

Dalla sfera di applicabilità della normativa sono comunque espressamente (art. 3) esclusi i contratti - fra gli altri - "per la costruzione, vendita e locazione di beni immobili ed i contratti relativi ad altri diritti concernenti beni immobili, con eccezione dei contratti relativi alla fornitura di merci e alla loro incorporazione in beni immobili, nonchè i contratti relativi alla riparazione di beni immobili".

Atto di divisione, che imposta?

Un atto con cui due persone fisiche decidono di sciogliere lo stato di comunione di un bene, oggetto di proprietà indivisa, e di sostituirvi un regime di proprietà esclusiva di parti dello stesso bene configura un vero e proprio atto di divisione che ha natura solo dichiarativa e non attributiva e che non può perciò configurarsi come cessione di beni.

Lo ha deciso la Commissione tributaria centrale il 17.12.1991 (dec. n. 8955). La cosa rileva poichè gli atti societari (comprese - ove di questo si tratti - le assegnazioni ai soci) pagano l'aliquota normale di registro oppure l'Iva mentre le mere divisioni - come quella di cui alla precitata decisione - sono assistite dal beneficio dell'aliquota agevolata (artt. 3 e 4 D.P.R. 131/86).

Modalità di attuazione della rivalutazione immobili

La Gazzetta ufficiale del 15 febbraio ha pubblicato il decreto del Ministero delle Finanze concernente le modalità di attuazione delle disposizioni tributarie in materia di rivalutazione dei beni immobili delle imprese (ex art. 27, comma 2, legge 30.12.1991 n. 413).

La normativa - in particolare - specifica modi e termini della rivalutazione, i beni rivalutabili e non, i beni per i quali la rivalutazione non è obbligatoria, come effettuare il calcolo della rivalutazione, il trattamento delle unità immobiliari acquisite per effetto di contratti di locazione finanziaria, gli effetti fiscali della rivalutazione nonchè come calcolare l'imposta sostitutiva.

Aureliano: temeva i vandali, non pensava ai raccomandati

A Roma persino le Mura Aureliane, costruite dall'imperatore Aureliano nel 272 dopo Cristo per timore dell'invasione dei Vandali (19 chilometri di percorso, 383 torri a pianta quadrata, una ogni 20 metri), sono occupate da cittadini che attraverso raccomandazioni politiche le hanno occupate, le hanno adattate, in barba alle leggi sull'edilizia, con mansardine e servizi, alterando, in molti casi, le camere militari di manovra e gli stessi camminamenti dei soldati romani, e hanno installato cassoni per l'acqua e antenne Tv.

È semplicemente vergognoso il modo con cui queste case vengono affittate. Chi ha, dunque, degli agganci politici - una raccomandazione, per intenderci - riesce ad arrivare all'ufficio giusto del Comune che, in perfetta malafede, non affitta i locali ma li "preassegna", come viene astutamente precisato negli uffici del Campidoglio quando si chiedono informazioni in merito: una preassegnazione, però, che autorizza la consegna immediata delle chiavi. Perché si giunga alla regolarizzazione della preassegnazione passeranno diversi anni. Intanto l'uso dell'immobile avrà fatto acquisire al privato un diritto (lo scopo era proprio questo) e quando arriverà, se arriverà, l'invito del Comune a lasciare il bene demaniale un ricorso al Tar, che non dà mai torto all'inquilino, renderà legittima l'assegnazione.

Soltanto nell'80 il Comune inviò una serie di sfratti a coloro che occupavano le Mura Aureliane. Fra i tanti se ne andò un solo inquilino che forse aveva trovato una soluzione migliore. Se avesse presentato ricorso al Tar sarebbe ancora lì, come gli altri.

ESTIMI CATASTALI

Le nuove tariffe disponibili anche su Videotel

Basta consultare il Videotel: a pagina 801 troverete le nuove tariffe degli estimi catastali e tutti i relativi aggiornamenti emanati finora dal ministero delle Finanze.

Dopo essere state rese disponibili, su fascicoli e floppy disk, le tariffe sono state ora inserite in una nuova banca dati realizzata dall'Istituto poligrafico e Zecca dello Stato.

Grazie a questo servizio, non solo è possibile visualizzare i valori delle varie categorie e classi nell'ambito delle zone censuarie dei vari Comuni, ma anche ottenere il calcolo della rendita catastale del proprio immobile: basta inserire nel pannello di ricerca i dati richiesti.

Inoltre, sempre su Videotel, è possibile consultare i fogli di mappa catastali dei vari Comuni per conoscere le varie zone censuarie.

Questa banca dati è inserita nel servizio telematico *Ispolitel*, che comprende anche dati giuridiche (*Giuritel*) commerciali (*Comitel*) e di albi professionali (*Albitel*): tutte raggiungibili alla pagina 801.

L'ing. Fronduti nel CER

L'ing. Armando Fronduti, presidente dell'Ape di Perugia, è stato nominato componente del CER (Comitato edilizia residenziale) in rappresentanza del Ministero per i beni culturali.

Barriere architettoniche, nuove norme per gli edifici vincolati e aperti al pubblico

È in vigore dal 18 febbraio la legge 5.2.1992 n. 104, recante norme "per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" (Suppl. ord. Gazzetta Ufficiale n. 39 del 17.2.92). La nuova normativa reca disposizioni relative anche agli immobili storico-artistici vincolati aperti al pubblico nonché agli edifici anche non vincolati aperti al pubblico (oltre che pubblici).

Quanto ai primi, la legge (art. 24, secondo comma) prevede che qualora le autorizzazioni delle competenti Soprintendenze previste dagli articoli 4 e 5 della legge n. 13 del 1989 (sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche) non possano venire concesse, "la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7.1.1956 n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi" (il richiamo è alla norma del provvedimento di legge sulla prevenzione degli infortuni nell'edilizia che stabilisce i requisiti di idoneità delle opere provvisorie).

Relativamente agli edifici pubblici e aperti al pubblico anche non vincolati, la nuova normativa stabilisce che alle comunicazioni al Comune ex art. 26 della legge

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Interventi per la tutela del patrimonio storico-culturale

La G.U. del 21 febbraio ha pubblicato la legge 10.2.1992 n. 145 "per la realizzazione di interventi organici di recupero, salvaguardia, restauro, conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico, archeologico, artistico e storico, bibliografico, archivistico". La normativa prevede che gli interventi vengano realizzati secondo un programma triennale di indirizzo articolato in uno o più piani di attuazione e che, entro il mese di agosto di ogni anno, venga approvato il piano di interventi in programma per l'anno successivo.

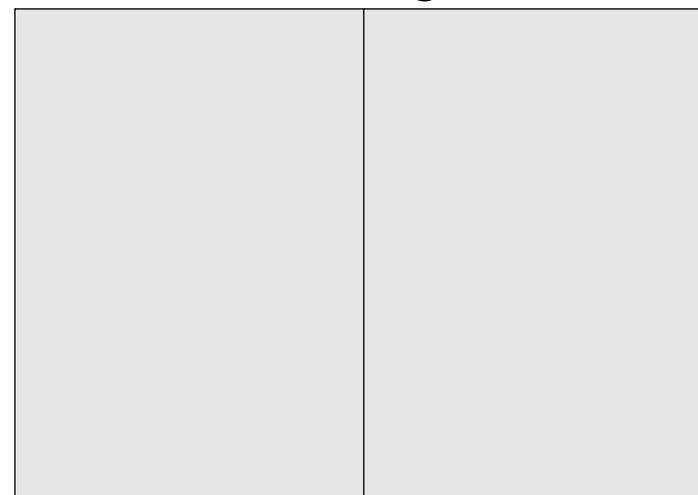
Per gli interventi di restauro, recupero e valorizzazione realizzati su beni culturali non statali, possono essere concessi contributi fino ad un massimo del 50 per cento del costo ammesso degli interventi stessi, secondo le procedure di cui alla legge 21.12.1991 n. 1552 e successive modificazioni (art. 3, comma 2). I beni oggetto di un intervento realizzato con il contributo o con il concorso finanziario dello Stato - dice la legge (art. 3, comma 3) - "sono resi accessibili al pubblico, compatibilmente con il carattere storico e artistico e con le esigenze di conservazione, secondo modalità fissate da apposite convenzioni tra il Ministero per i beni culturali e ambientali e gli interessati".

Il 13 marzo la Gazzetta Ufficiale n. 61 ha pubblicato il "programma di indirizzo" di cui alla legge: si stanziavano 397 miliardi allo scopo nell'arco di un triennio.

n. 47 del 1985 (lavori interni) debba essere allegata anche una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle

barriere architettoniche. La documentazione e la dichiarazione in questione dovranno essere presentate, per gli stessi edifici, anche nel caso in cui si richieda una modifica di destinazione d'uso.

Publicati gli atti del Convegno del Coordinamento legali Confedilizia



La Banca di Piacenza ha pubblicato gli atti del 1° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi tempo fa con la partecipazione del ministro Prandini. I due eleganti volumetti (già inviati a tutte le Ape ed ai legali aderenti al Coordinamento) riportano i testi - rispettivamente - degli interventi svolti al Convegno a proposito del diritto di prelazione di cui all'art. 40 della legge dell'equo canone e delle innovazioni in materia condominiale a seguito dell'approvazione della legge n. 10 sul risparmio energetico.

Oneri condominiali ecco quando pagano l'Iva

L'articolo 10, n. 8 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, prevede l'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto per le «locazioni non finanziarie e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, ed i fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, esclusi quelli strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e quelli destinati ad uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita o acquistati per la rivendita».

Con riferimento a detta disposizione pervengono alla scrivente richieste tendenti a conoscere il trattamento, ai fini-IVA, da applicare agli oneri condominiali corrisposti nell'ambito di rapporti di locazione di immobili soggetti al detto tributo.

In particolare viene chiesto di conoscere se gli oneri condominiali (acqua, luce, riscaldamento, pulizia, ecc.) configurino prestazioni accessorie alla locazione di immobili e come tali concorrenti alla determinazione della base imponibile della operazione principale cui accedono, ai sensi della disposizione contenuta nell'art. 12 del D.P.R. 26.10.1972, n. 633.

È stata ravvisata l'opportunità di acquisire sulla posta questione il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, la quale con la consultazione n. 58518 del 9.7.1991 ha ritenuto di dover premettere che il contratto di locazione, per sua natura, ha come contenuto unicamente la messa a disposizione di una cosa mobile o immobile per un certo periodo di tempo, verso un determinato corrispettivo (art. 1571 c.c.), con l'effetto che le connesse prestazioni dei servizi sopra indicati non assumono la configurazione di obbligazioni accessorie del contratto di locazione dal punto di vista civilistico, atteso che le stesse non possono essere ricomprese tra le obbligazioni poste a carico del locatore ai sensi dell'art. 1575 c.c. al fine di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto. Tale ultima obbligazione, infatti, si riferisce unicamente alla idoneità della cosa locata dal punto di vista strutturale e funzionale, talché il locatore è tenuto a garantire al conduttore la possibilità di accedere alle utenze ed ai servizi condominiali, e non anche l'effettiva fruizione attraverso la diretta erogazione.

Tanto premesso l'Avvocatura Generale dello Stato ha individuato due diverse ipotesi contrattuali, a seconda che il locatore agisca in veste di soggetto passivo d'imposta ed assuma in quanto tale contrattualmente l'obbligazione di effettuare l'erogazione dei servizi condominiali, ovvero, non rivesta tale qualifica.

Nella prima ipotesi si è in presenza di un contratto atipico di locazione ovvero di più contratti documentati in una unica scheda contrattuale, per cui il servizio condominiale prestato sarà soggetto ad autonoma disciplina fiscale.

Nella seconda ipotesi, il locatore non riveste per tale attività la qualità di imprenditore commerciale e si limita, invece, ad assumere la gestione e l'amministrazione dei servizi comuni, esplicitando, quindi, le attività che normalmente spettano agli organi condominiali, con l'effetto che tutte le spese sostenute per assicurare i servizi comuni condominiali sono direttamente imputabili dai condomini, quali consumatori finali.

Da quanto sopra esposto è agevole evidenziare, quindi, che, ad esempio, la erogazione del riscaldamento, ovvero dell'acqua calda o fredda, al pari della pulizia della scale dell'unità abitativa o il servizio di portineria o di gestione dell'ascensore mentre sono accessori del contratto alberghiero o assimilati, non lo sono certamente del contratto di locazione o di affitto di unità immobiliare.

Accessori di questi ultimi contratti sono invece il mantenimento degli impianti perché possano essere garantiti i servizi comuni e il mantenimento del locale portineria con eventuale annessa abitazione per il portiere nella sua destinazione d'uso.

L'Avvocatura Generale dello Stato perviene alla conclusione, condivisa dalla scrivente, che solo nell'ipotesi in cui l'erogazione dei servizi condominiali possa essere qualificata come obbligazione propria di un contratto atipico di messa a disposizione di una unità immobiliare, ovvero, nella ipotesi in cui tali prestazioni formino oggetto di un contratto di somministrazione o di appalto, si è in presenza di operazioni rilevanti agli effetti del tributo, sempreché il locatore per tale attività rivesta la qualità di imprenditore commerciale. In tale ipotesi, conseguentemente, quanto versato dal conduttore al locatore configura il corrispettivo di una prestazione di servizio da assoggettare al tributo.

Al di fuori di tali specifiche fattispecie i servizi condominiali imputati dal locatore al locatario sono esclusi dal campo di applicazione del tributo, trattandosi di semplici movimenti finanziari (rimborsi) e non di corrispettivi di prestazioni di servizi imponibili.

(Ministero delle Finanze, Direzione generale tasse, Circolare 18.2.1992 n. 9).

TAR e commissioni tributarie renderanno giustizia ai proprietari

Parlando ad una manifestazione pubblica a Pavia, il Presidente confederale Sforza Fogliani ha sottolineato che "la contestazione della Confedilizia contro i nuovi estimi è una contestazione morale e civile prima ancora che economica". E il ministro Sterpa, presente alla manifestazione, ha dato atto che la revisione è stata effettuata senza interpellare i cittadini, come avrebbe dovuto essere.

Estimi alla ribalta anche alla trasmissione curata alla Tv-Rai uno dalla Confedilizia (ed a suo tempo preannunciata su Cn). Il presidente confederale ha sottolineato nel corso della trasmissione che "i proprietari si aspettano giustizia dal Tar e dalle Commissioni tributarie", esprimendo al proposito piena fiducia. Sullo stesso tema è intervenuto anche l'avv. Giorgio Parmeggiani, del Coordinamento legali della Confedilizia, che ha negli ultimi tempi rappresentato la Confederazione avanti le Commissioni tributarie che hanno preso in esame i ricorsi avverso gli estimi. L'avv. Gabriele De Paola, noto commentatore de "Il sole-24 ore" (che ha pure partecipato alla trasmissione, introdotta e condotta dalla dott. Roberta Vaciago) ha invece espresso pesanti dubbi di costituzionalità a proposito delle procedure per la concessione della Forza pubblica ai fini dell'esecuzione dei rilasci in atto presso alcune Prefetture (e segnatamente presso quella di Firenze).

REGISTRO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETÀ EDILIZIA

Prima decisione sul risparmio energetico

Prima decisione in assoluto, che risulti, a proposito della legge n. 10 dell'anno scorso sul risparmio energetico. L'ha pronunciata il Tribunale di Milano (sez. VIII civ., n. 10582/91, est. Manfrin).

«La decisione di procedere all'installazione di impianti di riscaldamento autonomo, in sostituzione dell'impianto centralizzato a carbone non costituisce - hanno stabilito i giudici - innovazione vietata ex art. 1120 2 comma c.c., quando l'assemblea condominiale abbia inteso uniformarsi, con tale delibera, all'ordinanza del Sindaco che vieta l'utilizzazione di impianti di riscaldamento a carbone e abbia accertato l'impossibilità di trasformare l'impianto esistente se non a prezzo di oneri estremamente gravosi».

«Non si tratta - ha detto ancora il Tribunale di Milano - di una delibera che rende "talune delle parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino", ma al contrario che intende ripristinare un servizio che, per sopravvenute disposizioni normative, doveva essere soppresso nella sua configurazione originaria».

Da ultimo, un importante principio, affermato a proposito di uno dei temi più dibattuti della legge sul risparmio energetico: «Il combinato disposto degli artt. 8 lett. G e 26 della legge 10/1991 prevede che per gli interventi in parti comuni degli edifici e consistenti nella trasformazione di impianti di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas siano valide le delibere assembleari prese a maggioranza delle quote millesimali. La nuova normativa è applicabile nel corso del processo, iniziato prima dell'entrata in vigore della stessa, dovendo il Giudice tener conto d'ufficio dell'eventuale "ius superveniens"».

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

<i>Presidente:</i>	Avv. Giuseppe Gambini
<i>Vice Presidente:</i>	Ing. Attilio Viziano
<i>Segretario Nazionale:</i>	Geom. Adolfo Gardenghi
<i>Tesoriere:</i>	Rag. Maurizio Guglielmi
<i>Revisori dei Conti:</i>	Dott. Cosimo Azzarito, Rag. Claudio Romagnoli, Rag. Gabriele Gregori.
<i>Revisori supplenti:</i>	Dott. Dario Lupi, Sig.ra Armena Pace.
<i>Proviviri:</i>	On. Vittorio Badini Confalonieri, Avv. Enrico Cantoni, Avv. Nelson Fabbri.
<i>Consiglieri:</i>	Avv. Corrado Sforza Fogliani, Dott. Ivo Amendolagine, Geom. Michele Vigne, prof. Mario Dallavalle, Sig.ra Ivana Speziali.

APPUNTAMENTI

Città e mura a Urbino

A Urbino, il 23 e 24 aprile, convegno sul tema "La città e le sue mura storiche". Informazioni: tf. (071) 8061 e (06) 44585750-5781268.

Restauro a Roma

A Roma, dal 15 al 17 settembre, Simposio sul tema "Il Restauro strutturale dei Beni architettonici". Informazioni: tf (06) 5746335.

Laterizi a Roma

A Roma, il 7 e 8 maggio, seminario europeo su "Nuove tecnologie per l'uso razionale dell'energia nell'industria dei laterizi". Informazioni: tf (06) 8845848-8549141

Ulteriore proroga per il nulla-osta prevenzione incendi

Con D.L. 1.3.1992 n. 195 (G.U. 3.3.1992, in corso di conversione) è stato ulteriormente prorogato il termine di 180 giorni per il rilascio del nulla-osta provvisorio di prevenzione incendi da parte dei comandi provinciali dei vigili del fuoco previsto dall'art. 2, quinto comma, della legge 7.12.1984 n. 818 e successive modifiche. Il termine (che riguarda le attività indicate nel decreto Ministro dell'interno 16.2.1982, pubblicato sulla G.U. n. 98 del 9.4.1982) decorre ora dall'1.1.1993.

Caso pratico e soluzione

Srl di famiglia per la gestione del patrimonio immobiliare. Alcuni immobili sono stati locati a privati. È vero che deve essere informata la Questura? E se si fosse affittato ad una società?

La risposta è positiva, per entrambi i casi prospettati. L'obbligo in questione è previsto dal D.L. 21 marzo 1978 n. 59 (convertito, con modificazioni, nella legge 18 maggio 1978 n. 191) che prevede che "chiunque" (società o meno, quindi) ceda "la proprietà o il godimento" o "a qualunque altro titolo" consenta a terzi, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di una parte di esso, ha l'obbligo di informare l'autorità locale di P.S.. La "denuncia" viene fatta su appositi moduli, che contengono la richiesta di tutti gli elementi previsti. Le sanzioni per l'omessa denuncia (che deve essere recapitata a mano o spedita per raccomandata entro 48 ore dalla consegna dell'immobile) sono di carattere esclusivamente economico, e vengono irrogate dai Sindaci.

(Flavio Saltarelli)

Brevi osservazioni in ordine alla tassazione delle alienazioni delle aree fabbricabili

L'art. 11 della legge 30 dicembre 1991 n. 413 prevede al comma 1 lettera f che siano assoggettate all'imposta sui redditi, a decorrere dall'1 gennaio 1992 (data di entrata in vigore della legge stessa) e - come dalla lettera c) del medesimo comma 1, stesso art. 11 - con tassazione separata, le "plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".

Tale disposizione modifica profondamente la normativa vigente fino alla data del 31 dicembre 1991.

L'art. 81 Capo VII - Redditi diversi - del T.U. delle imposte sui redditi (D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917) alla lettera b) - in calce al cui comma andrà ad aggiungersi, per volontà di legge, il disposto impositivo preso in esame - prevedeva infatti fra i redditi diversi tassabili ai fini dell'imposta sui redditi "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili

acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari": cioè a dire che per il Legislatore del 1986 il presupposto giuridico per l'imposizione ai fini IRPEF era la plusvalenza realizzata a seguito di una attività svolta dal soggetto di imposta a fini economici ancorché in modo del tutto occasionale (trattasi di redditi - come precisa la legge - che non sono stati conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o di società in nome collettivo e in accomandita semplice, nè in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: acquisto a titolo oneroso e successiva vendita di un immobile - ivi comprese quindi le aree fabbricabili - entro un breve arco di tempo - 5 anni - o la costruzione di un fabbricato successivamente alienato nel medesimo breve periodo di 5 anni dalla costruzione stessa) oppure - e mi riferisco alla lettera a) del citato art. 81 - "le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni o l'esecuzione di opere intese a ren-

CONTINUA IN OTTAVA

RISOLUZIONI MINISTERIALI

Iva ed enti commerciali

L'attività svolta da enti non commerciali concernenti la locazione di beni immobili, comunque acquisiti, nell'ambito delle finalità istituzionali non è idonea di per sé a far assumere agli enti stessi la soggettività passiva agli effetti del tributo Iva. Infatti, l'utilizzazione di tali beni, finalizzata alla riscossione di canoni, concretizza lo sfruttamento economico di beni patrimoniali e non l'esercizio di impresa, neppure nei sensi previsti dall'art. 4 del dpr n. 633 del 1972, non configurandosi nella fattispecie svolgimento di attività commerciale.

Restano, naturalmente, soggette al tributo le locazioni di beni immobili poste in essere nell'ambito di altre attività, eventualmente esercitate, qualificabili di per sé come attività di impresa, come, del resto, già precisato con la precedente circolare n. 36 del 21 luglio 1989.

(Risoluzione 15.1.1992 n. 431107)

Locali dello Stato

I rapporti con i quali la P.A. cede in uso a terzi, mediante "atti di connessione" taluni beni adibiti ad uso abitazione, bar ristoro, edicole non rientrano nell'ambito di applicazione dell'Iva bensì in quello dell'imposta di registro, ai sensi della disposizione contenuta nell'art. 5, comma 2, della tariffa, parte I, allegata al testo unico dell'imposta di registro, che assoggetta al tributo con l'aliquota del 2% le «concessioni su beni demaniali, cessioni e surrogazioni relative».

Qualora, invece, i rapporti in rassegna siano riconducibili nell'ambito dell'esercizio di attività privatistica eventualmente svolta, le concessioni in uso di cui trattasi restano assoggettate all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 19%, sempreché abbiano per oggetto immobili classificati catastalmente nelle categorie A/10, B, C, D ed E.

(Risoluzione 18.2.92 n. 430372)

Il regno del sottogoverno

A Roma 40 mila unità abitative, di proprietà del Comune, per un valore di 10 mila miliardi di lire, sono state concesse con affitti bassissimi ad amici e ad amici degli amici: si riesce a riscuotere soltanto il 30 per cento degli affitti mentre di centinaia di case non risultano più registrati addirittura né affittuario né ubicazione. Anche nel capoluogo lombardo 8 mila 303 appartamenti e 1.194 uffici e negozi sono diventati il regno della clientela e del sottogoverno.

1920

«Mentre dal 1860 al 1914, in 54 anni, l'Italia ha fatto appena quattordici miliardi di debiti, ora, in un solo anno, ne fa diciotto. Se non fosse mancato il controllo del Parlamento, ciò non sarebbe accaduto. Così si cammina a grandi passi verso il fallimento».

(Giovanni Giolitti: «Memorie della mia vita»).



"Pago l'equo canone". Questa la difesa di chi - politici, per lo più - paga corrispettivi irrisori allo Stato o ad enti pubblici, per il godimento - a volte - di appartamenti favolosi (o di meravigliosi attici romani). È questa, anche, la spiegazione del perché (e per chi) resista l'equo canone. I risparmiatori dell'edilizia, si arrangino. A qualcuno, l'equo canone serve.

DALLA SETTIMA

Brevi osservazioni...

derli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni o degli edifici".

Ora il semplice fatto della "cessione" purchè a titolo oneroso di "terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti" pervenuti alla persona fisica a qualsiasi titolo (anche a titolo gratuito e quindi anche se pervenuti a titolo successorio oltre che per donazione) indipendentemente dalla data dell'acquisto del terreno ed indipendentemente dalla attività svolta e dalle opere realizzate sullo stesso per renderlo edificabile costituisce - se plusvalenza si è realizzata, secondo quanto previsto dalla lettera g) del medesimo comma 1 dell'art. 11 sopra citato, dalla data dell'acquisto alla data della vendita - presupposto giuridico per assoggettare all'imposta IRPEF la medesima persona fisica che - al di fuori e al di sopra di qualsiasi attività continuativa professionale o imprenditoriale per le quali trovano applicazione altre norme fiscali - ha alienato a titolo oneroso terreni con le caratteristiche suindicate (caratteristiche peraltro che non sembrano del tutto chiare nei loro contorni ai fini della concreta applicazione della norma stessa).

Si prescinde quindi totalmente da ogni pur recondito e remoto intento speculativo della persona, alla quale non è più necessario imputare alcuna attività per renderla soggetta a questo tipo di imposta: il Legislatore del 1991 colpisce sic et simpliciter la plusvalenza realizzata con la occasionale cessione a titolo oneroso del terreno.

Con ciò stesso l'imposta IRPEF viene inoltre a colpire una fattispecie analoga a quella già presa in considerazione e come tale tassata - con aliquote anch'esse fortemente progressive e riconfermate per il 1992 dall'art. 3 comma 3 della legge n. 415 del 31/12/1991 nella misura massima - dall'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili (INVIM) anche se non può parlarsi di duplicazione d'imposta in senso proprio trattandosi di imposte di diversa natura (imposta diretta l'IRPEF, imposta indiretta l'INVIM), per di più la prima erariale, la seconda comunale, ed avendo la citata lettera g) cercato in qualche misura di disciplinare i rapporti fra le due imposte stabilendo che il costo e il valore iniziale del terreno dovranno essere aumentati dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

Antonio Reggiani

Europa verde e romantica

Periodo: 26 - 30 Maggio '92
Durata: 5 giorni (4 notti)
Trasporto: Pullman GTL

Programma

1° giorno: Bologna/Lucerna/Strasburgo
2° giorno: Strasburgo
3° giorno: Strasburgo/Colmar/Basilea
4° giorno: Basilea
5° giorno: Basilea/Schaffausen/Bologna
Quota individuale di partecipazione L. 1.090.000, minimo 30 partecipanti. Supplemento camera singola L. 160.000

Acconto di prenotazione entro il 15 aprile 1992 di L. 400.000

La quota comprende:

- viaggio in pullman GTL - sistemazione in hotels 4/5 stelle in camere doppie con servizi - trattamento di pensione completa come da programma - escursioni e visite con guida come da programma - assicurazione sanitaria internazionale.

La quota non comprende:

- bevande ai pasti - mance ed extra di carattere personale - ingressi - tutto quanto non espressamente indicato.

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

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

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Diecimila colf, ma tornate al lavoro

Assumete una colf e lo Stato ne pagherà le spese: è il contenuto di una lettera inviata dal governo danese a circa 10.000 donne, definite assai importanti per le attività economiche, attualmente a casa per motivi familiari, invitandole a tornare al lavoro nel quale sono specializzate per rendersi, così, più utili al Paese. Si tratta di una iniziativa piuttosto singolare, ma indubbiamente necessaria, che in Parlamento è stata approvata da una larga maggioranza politica dopo essere stata accettata senza riserve anche dalle parti sociali, sindacati e associazioni imprenditoriali: il costo, che comporta circa 50 miliardi di lire all'anno, viene giudicato accettabile, tra l'altro proprio dai sindacati, che sperano, in questo modo, di risolvere un buon numero di casi di disoccupazione, istradando giovani al mestiere di collaboratrice domestica.

La Danimarca è attualmente alle prese con problemi produttivi e occupazionali particolari: mentre una buona parte delle attività industriali e commerciali ha eccedenze di mano d'opera, in campi specifici, quali medicina, informatica, consulenza giuridica, relazioni bancarie e studi scientifici, c'è una tale scarsità di personale qualificato da arrivare a frenare non solo le possibilità di espansione, ma perfino quelle di produzione ordinaria. Ora, proprio in questo genere di attività si erano specializzate molte donne delle classi fine anni '50 e 1960, che una volta sul mercato del lavoro, hanno costituito una insostituibile forza produttiva. Appena sposate e diventate mamme, la maggior parte di loro ha scelto di dedicarsi alla famiglia. Oggi ne occorrerebbero 10.000 per rilanciare i settori in crisi.

Si è pensato, dunque, di affidare i lavori di casa delle mamme «indispensabili» all'economia danese a ragazze tra i 21 e i 29 anni, per le quali si registra un indice di disoccupazione di circa il 12 per cento.

Rimaneva il problema di come interessare le casalinghe definite importanti a tornare al lavoro. Il governo ha deciso allora di pagare le spese delle relative colf, retribuzioni, contributi, ferie e, se necessario, anche l'alloggio, assumendosi un onere che, si spera, dovrebbe risolvere due problemi.

Costo base degli immobili '90: 1.155.000 lire e 1.070.000

Il Ministro dei lavori pubblici ha fissato il costo base di produzione a metro quadrato per gli immobili ultimati nel 1990. Il costo - che serve come base per il calcolo dell'equo canone - è stato stabilito in 1.155.000 lire a metro quadrato per le regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio. Il costo base è fissato a L. 1.070.000 (85.000 lire in meno) per tutte le altre regioni.

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE GIURISPRUDENZA

Revisione classazione catastale

Ai fini della classazione catastale di un immobile è irrilevante la tipologia riconosciuta all'immobile medesimo ai fini della concessione di contributi erariali o di agevolazioni fiscali (nella specie, case economiche e popolari costruite dall'Incis) in quanto l'individuazione della categoria e della classe catastale è in ogni caso regolata dalla specifica normativa in materia, contenuta nel D.P.R. 1° dicembre 1949 n. 1142.

In presenza di classazione di unità immobiliare divenuta ormai definitiva, in quanto non impugnata a suo tempo dal precedente proprietario dell'immobile, il contribuente può, mediante apposita istanza, attivare il procedimento amministrativo di revisione della classazione previsto dall'art. 35 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 597, e solo dopo il rigetto della sua istanza, espresso o per silenzio, adire gli organi del contenzioso tributario.

(Commissione Tributaria centrale 3.10.91, sez. XVIII; Pres. Chieppa, est. Sensale, Uff. tec. erariale Napoli. c. Sorderio e altro).

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione febbraio 1991 - febbraio 1992	5,4%	4,05%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione febbraio 1990 - febbraio 1992	12,49%	9,37%

Notiziario mensile riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

Anno 2
Numero 3

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa il
14 marzo 1992