

Siglato l'accordo Confedilizia - Sunia, Sicut (Cisl), Uniat (Uil)

Partiti in tutta Italia i patti in deroga

La Confedilizia ha siglato con i sindacati inquilini Sunia, Sicut (Cisl), Uniat (Uil) un Accordo-quadro sui patti in deroga che ha permesso di dare immediatamente il via al varo degli stessi in tutta Italia. Si tratta del primo accordo che i sindacati inquilini hanno stipulato in materia con la proprietà edilizia (e non a caso esso è stato siglato con la Confedilizia, e cioè con l'organizzazione dei proprietari che - essendo l'unica che firma con Cgil, Cisl e Uil oltre che con la Cisl contratti collettivi nazionali effettivi ed operanti e che è presente sull'intero territorio nazionale - è anche indiscutibilmente fornita dei requisiti di rap-

presentatività richiesti dalla legge per la valida stipula di contratti in deroga).

I contenuti immediatamente precettivi dell'Accordo non prevedono alcun limite (che, pure, era stato richiesto) per il canone, che verrà quindi liberamente fissato tra le parti. Quanto alla durata, è previsto che essa sia di quattro anni più quattro nell'uso abitativo, e di sei anni più sei nell'uso diverso (con possibilità di disdetta motivata alla prima scadenza); questo, peraltro, "ad eccezione dei casi - come testualmente recita l'Accordo - atti a garantire la mobilità sul territorio" (e nei quali potranno essere stipulate

durate diverse, anche minori). L'Accordo prevede altresì che - attraverso un'apposita "clausola compromissoria" da inserirsi nel contratto tipo che verrà concordato - la cognizione delle controversie localizzate interpretative del contenuto dei contratti sarà devoluta ad un Collegio arbitrale permanente (da costituirsi immediatamente in ogni provincia), composto - ciascuno - da un rappresentante della Confedilizia e da un rappresentante del sindacato inquilini interessato al singolo contratto. I due rappresentanti nomineranno poi, di comune accordo, il Presidente del Collegio (e, in difetto, vi provvederà il Presidente dell'Ordine avvocati competente per territorio). I rappresentanti permanenti dei sindacati potranno essere sostituiti di volta in volta, per singole controversie.

Nessun diritto di prelazione è stato concesso all'inquilino nell'Accordo della Confedilizia.

Proroga di due anni generalizzata?

La legge 8.8.92 n. 359, dopo aver introdotto i patti in deroga per l'uso abitativo e l'uso diverso (2° comma), al suo comma 2 bis testualmente stabilisce: "Nei casi in cui, alla prima scadenza del contratto successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le parti non concordino sulla determinazione del canone, il contratto stesso è prorogato di diritto per due anni".

Presupposto indefettibile per l'operatività della norma è quindi il mancato accordo tra le parti sulla determinazione del canone. Il che presuppone, peraltro, che le parti abbiano contrattato e, quindi, che vi sia stata nel locatore - a monte - la volontà di rilocare. Conseguenza inevitabile, e logica: la disposizione (e la proroga, conseguentemente) in questione, non scatta ove manchi nel locatore la volontà di cui s'è detto perché egli intende - ad esempio - vendere l'immobile o utilizzarlo in proprio, o farvi dei lavori. In buona sostanza, la disposizione riguarda - anzitutto - i soli contratti di locazione legalmente (per pattuizione contrattuale, cioè) in essere al 14 agosto 1992. Sul piano processuale, e per i contratti a scadenza successiva, potrà continuare ad operarsi con azioni di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione (semmai, dichiarando il locatore in atto - e/o anche producendo dichiarazione nello stesso senso, magari redatta ex art. 4 L. 4.1.1968 n. 15 - che non è sua intenzione rilocare, possibilmente con specificazione dell'esatto motivo). Anche nelle esecuzioni di rilascio (in corso o da iniziarsi) si produrrà - semmai - la dichiarazione in questione, avendo peraltro l'avvertenza di tener presente che il caso attiene alle sole esecuzioni che interessino contratti scaduti dopo il 14 agosto scorso (e non le esecuzioni in corso ora, ma semplicemente per il termine differito di rilascio stabilito dal giudice ex art. 56 L. 392/78).

La disposizione riguarda - si deve ritenere - tutti i contratti per i quali la legge ammette la possibilità di stipulare contratti in deroga e cioè sia quelli ad uso abitativo che quelli ad uso diverso. Ma per i contratti ad uso abitativo ex art. 26, 2° comma (Comuni sotto i 5mila abitanti) e per quelli ad uso diverso, si sostiene da alcuno che la disposizione comunque non operi posto che già la normativa (per così dire, ordinaria) dell'equo canone prevede la libera determinazione del canone fra le parti.

Attenzione ai sindacati macellai

Vi sono delle Associazioni (nazionali?) che si intitolano alla proprietà, ma che non si sa - in realtà - da che parte stiano. Qualcuno dice che un proprietario di casa che si iscriva a queste associazioni è come un bue che si iscriva al sindacato macellai. Faccenda sua.

Nostra, invece, è la faccenda di una polemichetta che da parte di una di queste pretese associazioni nazionali si è cercato di montare su contro di noi. Il reato: la Confedilizia avrebbe concesso un diritto di prelazione all'inquilino che invece non ha concesso.

La "stizza" di una presa di posizione del genere, è evidente (intanto che loro chiacchieravano - o si distinguono in comunicati stampa demagogici e fine a se stessi - noi conquistavamo in Parlamento i patti in deroga, facevamo l'accordo con gli inquilini che dava il via alla loro applicazione, ci muovevamo sul piano fiscale). E poi, è sempre per via di quell'esser... sindacati macellai.

Ma tant'è. Non abbiamo neppure risposto. Prima di tutto, perchè la risposta sarebbe stata troppo facile. Secondariamente, perchè queste associazioni (nazionali?) piccole (in questo sì, piccole!), cercano nella polemica con la Confedilizia una legittimazione alla loro (inconsistente) presenza sul territorio. Ma il gioco è troppo scoperto, e non ci caschiamo.

Abbiamo solo fatto questo trafiletto, ad uso dei proprietari di casa: attenzione ai sindacati macellai!

Emendamento Pds, rivalutate annualmente le rendite catastali

Le rendite catastali saranno annualmente rivalutate. Lo prevede il testo approvato dall'Ici, che ha sul punto recepito un emendamento al testo governativo proposto dal Pds (ex comunisti). Così, saranno annualmente rivalutate anche le imposte relative.

Straordinario successo dei telefoni verdi

Un successo straordinario ha ariseno ai *telefoni verdi* istituiti dalla Confedilizia in accordo con il quotidiano *il Giornale* di Milano e la rivista *Gente Money*. Durante tutto il mese di settembre, un'equipe di avvocati e procuratori legali appartenenti al Coordinamento legali della Confedilizia ha risposto a centinaia e centinaia di telefonate, sotto la guida di Roberta Vaciago. Un grazie di cuore a tutti i disinteressati collaboratori.

GIURISPRUDENZA CASA

Risoluzione per impossibilità

“Ai sensi di quanto previsto dagli artt. 1256 e 1463 cod. civ., va dichiarato risolto il contratto di locazione relativo ad immobili adibiti sia ad uso abitativo che ad uso diverso in caso di crollo o distruzione o comunque demolizione della cosa locata (nella specie, conseguenti all'evento sismico del 1980), stante la sopravvenuta impossibilità definitiva del godimento della cosa per causa non imputabile al locatore”. Lo ha stabilito il Pretore di Napoli con una sentenza del 5 febbraio scorso, tuttora inedita.

Contributi e contingenza

È un problema sul quale non risultano precedenti: l'indennità di contingenza per i portieri deve essere assoggettata a contribuzione previdenziale? Il Pretore di Pescara - con sentenza 31 gennaio 1991 - ha stabilito di sì. E ha anche aggiunto che l'indennità in questione deve essere assoggettata a contribuzione anche se non corrisposta.

Inquinamento acustico e stabile condominiale

“Il D.P.C.M. 1 marzo 1991 pone un limite di accettabilità dell'inquinamento acustico che deve essere tenuto presente nella valutazione della tollerabilità delle immissioni sonore ex art. 844 cod. civ. per cui, oltre alla determinazione dei limiti massimi assoluti, si deve tener conto anche dei limiti relativi, ossia della differenza massima da non superare rispetto al livello del rumore ambientale”. Così, almeno, la pensa la Corte d'appello di Milano, che ha deciso nei termini di cui alla massima con decisione - tuttora inedita - del 29 novembre 1991. La sentenza di primo grado (Trib. Milano 7.1.1988) trovasi pubblicata sull'Archivio delle locazioni e del condominio (1989, 538). Per riferimenti sull'applicabilità del D.P.C.M. in questione in caso di immissioni acustiche in uno stabile condominiale cfr. Pret. Monza, ord. 18.7.1991, *ivi*, 1991, 578. Per ulteriori riferimenti cfr., altresì, Trib. Milano 21.1.1991, Trib. Milano 10.1.1991 e Trib. Milano 28.5.1990, pubblicate tutte *ivi*, 1991, 792.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Adeguamento impianti, a chi tocca? E per le spese per l'ascensore?

Le opere prescritte dalla legge 46/90 in materia di adeguamento degli impianti competono - a nostro avviso - al locatore. La sentenza Corte d'appello Roma 15.1.1987 n. 111 (in *Arch. loc.* 1988, 418; nello stesso senso, Cass. 5.2.1977 n. 519 e 10.7.1974 n. 2043) pone infatti a carico del conduttore l'onere di opere che siano richieste in funzione di norme sopravvenute. Ma non è questo, all'evidenza, il caso delle prescrizioni della Legge 46/90 (perlomeno, nella generalità dei casi e salvo diverse fattispecie da valutarsi caso per caso, anche alla luce dell'anzidetto principio). Quanto all'obbligo (stabilito dall'art. 9 comma 3, del Regolamento di attuazione della Legge - D.P.R. 6.12.91 n. 447) di consegna di copia della documentazione amministrativa e tecnica comprovante l'osservanza delle prescrizioni di legge “alla persona che utilizza i locali” (l'originale deve essere consegnato all'avente causa, in caso di trasferimento) riteniamo che si tratti di obbligo non sanzionato. Infatti, la legge (art. 16, comma 1) prevede sanzioni solo per le violazioni di norme della legge medesima (e non, anche, del Regolamento di attuazione).

Quanto alla ripartizione delle spese di adeguamento dell'ascensore in caso di condominio (ed anche con riferimento agli adempimenti - a scadenza già verificatasi - richiesti dalla normativa Cee), ove il Regolamento condominiale di natura contrattuale preveda l'ipotesi, ci si atterrà al medesimo. In difetto, riteniamo si debba procedere applicando il criterio della ripartizione della metà della spesa in proporzione al livello del piano e dell'altra metà

della spesa con riferimento ai millesimi di proprietà (Cass. 20.8.1986 n. 5101 ha così ritenuto, infatti, nel caso - da ritenersi analogo - di spese di adeguamento dell'impianto termico alla vigente normativa e dovendosi ritenere che solo le spese di impianto ex novo dell'ascensore vadano ripartite secondo i soli millesimi di proprietà).

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Restauro beni culturali, contributi Opere contro i furti e gli incendi

Con circolare 7.8.1992 n. 116 (in G.U. 18.8.1992 n. 193 nonché in *Italia Oggi*, 20.8.1992) il Ministero dei beni culturali ed ambientali ha determinato e pubblicato - ai sensi dell'art. 12 della legge 7.8.1990 n. 241 - i criteri per la concessione di contributi, ai sensi della legge 21.12.1961 n. 1552, quale concorso dello Stato alla spesa sostenuta da enti e da privati per l'esecuzione delle opere di restauro e conservazione dei beni culturali di proprietà non statale, sottoposti al vincolo di cui alla legge 1.6.1939 n. 1089.

Nell'occasione, il Ministero ha ricordato che la legge 27.5.1975 n. 176 ha esteso la possibilità di concedere contributi statali ad enti o istituti legalmente riconosciuti, per la realizzazione di opere di prevenzione contro i furti e l'incendio dei beni sottoposti alla predetta legge del '39.

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETÀ EDILIZIA

Un elenco affidabile

La presidenza confederale ha trasmesso in questi giorni a tutte le Ape informazioni e suggerimenti in ordine al Registro Amministratori Immobiliari, istituito presso ogni sede territoriale allo specifico scopo di fornire ai soci (ed ai terzi che lo richiedano) valide indicazioni per la nomina di amministratori di stabili (in condominio e non), così che ne risultino garantite la moralità e le capacità ed assicurata la professionalità.

Presso ogni Ape è allo scopo costituita una Commissione, che vaglia le domande di iscrizione. Compito della stessa è anche quello di tenere con gli Amministratori iscritti (costituiti in “Gruppo Amministratori Ape”) frequenti contatti, pure con la trasmissione di materiale di aggiornamento e l'organizzazione di corsi di perfezionamento e aggiornamento.

Toh, chi si rivede... il corporativismo!

La strana proposta di un gruppo di deputati del Pri

Gli on. Italo Santoro, Sbarbati, Carletti, Passigli, Bonomo, Paggini e Rizzi - tutti del Partito repubblicano - hanno presentato una proposta di legge (Stampato Camera dei deputati n. 1009) dal titolo “Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso turistico ed aventi rilevanza e notorietà nazionale”.

La proposta in questione (peraltro non presa in considerazione dall'apposita Commissione parlamentare) propone - quali “misure urgenti” - innanzitutto che non siano soggetti a provvedimenti di rilascio “quegli immobili destinati da almeno cinquanta anni ad albergo, ristorante, bar o pasticceria e che abbiano particolare notorietà od importanza per il turismo nazionale e per la sua immagine” (il vincolo relativo sarebbe posto - su richiesta dell'inquilino - dal Ministro del turismo). La proposta del Pri prevede poi, addirittura, che la sola richiesta inoltrata dall'inquilino blocchi i giudizi in corso per finita locazione nonché le esecuzioni di rilascio non ancora definitivamente eseguite. Da ultimo, i deputati Pri propongono che, in caso di mancato accordo tra le parti interessate sul canone, lo stesso sia determinato imperativamente (con la possibilità, peraltro, di ricorrere al pretore, che non si capisce se deciderebbe in sede di legittimità o di merito!) da una Commissione sedente presso la Camera di commercio. Il canone sarebbe fissato “sia in base alla redditività media, sia tenendo conto della parte a carico della quale sono state, sono e saranno sopportate (sic!) le spese per manutenzione straordinaria, miglioramenti ed addizioni”.

In tempi in cui anche i comunisti aprono al mercato, c'è da rimanere trasecolati. Si dirà, naturalmente, che gli immobili interessati sono in numero limitato. Ma, intanto, si sa sempre da dove si comincia e non si sa dove si finisce (col vezzo italiano, specie, di fare la beneficenza con la roba degli altri; vezzo di cui la proposta Pri è un esempio). Secondariamente, è facile pensare a quali abusi ci si presterebbe se la proposta in questione fosse approvata (la richiesta del conduttore che blocca di per sé il rilascio...). In terzo luogo, ma come è possibile pensare ancora oggi - nel 1992 - a prezzi fissati alla moda corporativa? E casomai, perché - allora - solo per i canoni di locazione e non anche per i mattoni, tanto per fare un esempio (uno dei firmatari è il proprietario dell'industria di laterizi RDB)?

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Barbiano di Belgioioso, nuovo Presidente

Si è svolto ultimamente a Monza il Congresso nazionale dell'Associazione Dimore storiche. Nuovo Presidente è stato eletto Gaetano Barbiano di Belgioioso. Niccolò Pasolini dall'Onda è stato eletto Presidente onorario. Ad entrambi, complimenti ed auguri.

Al Congresso, ha recato il saluto della Confedilizia il presidente confederale Sforza Fogliani, che ha poi anche partecipato alle visite guidate che sono seguite.

Per l'Isi, tariffa minima

L'Adsi ha diffuso alle proprie sedi (ed altrettanto la Confedilizia ha fatto con le proprie) una circolare nella quale - in virtù di un parere del prof. avv. Augusto Fantozzi, di Roma - si fa presente che è fondatamente sostenibile che il valore dei fabbricati di interesse storico od artistico di cui alla legge n. 1089 del 1939 possa determinarsi, ai fini dell'Isi (patrimoniale straordinaria), sulla base del criterio di cui all'art. 11, secondo comma, della legge n. 413 (minore delle tariffe previste per le abitazioni nella zona censuaria nella quale è collocato l'edificio interessato).

La Confedilizia, dal canto suo, al telefono verde istituito in accordo con il *Giornale* di Milano (che ha più volte ripreso l'argomento in articoli collegati con l'iniziativa anzidetta) ha segnalato ai proprietari che intendono così condursi che la disposizione si applica indifferentemente dall'accatastamento o meno dell'immobile storico in A/9 e riconducendo a vani (secondo il criterio indicato, anche, sull'ultimo Cn) le consistenze che fossero espresse in metri cubi o metri quadrati.

In pericolo le deduzioni

L'art. 10 del D.L. 19.9.92 n. 384 modifica il regime degli oneri deducibili per le spese di manutenzione degli immobili vincolati. In luogo della deduzione viene riconosciuta «una detrazione di imposta nella misura del 27% degli oneri stessi [di cui al T.U. 1986], ridotta al 22% e al 10% per la parte in cui l'ammontare dei predetti oneri eccede la differenza tra il reddito complessivo, al netto degli oneri diversi da quelli sopra indicati, e il limite superiore rispettivamente del secondo e del primo scaglione di reddito». È opportuno puntualizzare che la deduzione di imposta è calcolata - in sostanza - solo sulla parte dell'ammontare dell'onere deducibile ai sensi della previgente normativa e non sull'intero ammontare sostenuto.

Confedilizia e Adsi sono già intervenute per segnalare ai parlamentari (il provvedimento è all'esame della Camera) la gravità della penalizzazione del nostro patrimonio storico che conseguirebbe al provvedimento, ove fosse approvato.

CNR CASA

COMITATO NAZIONALE RISCATTO CASE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovi criteri per i riscatti

Il Ministero dei Lavori Pubblici ha predisposto un disegno che fissa i nuovi criteri per la cessione degli immobili di edilizia pubblica in sostituzione di quelli vigenti (Cn n. 1/92). In sostanza, per gli immobili ad uso diverso viene proposto di fare riferimento al valore venale accertato dagli Ute; e, per gli immobili ad uso abitativo, allo stesso valore ove così richieda il conduttore in sostituzione dell'alternativo criterio derivante dall'applicazione dei nuovi estimi (rimanendo quest'ultimo valore ove tale richiesta intervenga, definitivamente pretermesso).

In una dichiarazione a *La Repubblica*, il presidente confederale Sforza Fogliani ha rilevato che la disposizione costituisce un'implicita ammissione, da parte del Ministero dei LL. PP., delle sperequazioni e delle incongruenze che derivano dall'applicazione degli estimi Formica.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

FIAIP e patti in deroga

Il Presidente confederale è intervenuto al Congresso nazionale della Fiaip che si è svolto a Rimini ed al quale ha tenuto una sua relazione, in materia di diritto comparato, anche il segretario generale della Confedilizia, avv. Massimo Tortora.

Nel corso del suo intervento, il presidente Sforza ha rilevato che gli statuti della Confedilizia e della Fiaip prevedono la presenza di rappresentanti delle due organizzazioni nei rispettivi consigli delle associazioni locali. È questo lo strumento - ha rilevato l'avv. Sforza - attraverso il quale il rappresentante della Fiaip potrà (tramite accordi e modalità da concordarsi sede per sede) intervenire alla stipula di contratti di locazione in deroga.

L'INVITATO

NO ALLA LOBBY DELLO SPRECO

di Corrado Sforza Fogliani*

Il segretario generale della Cni, Sergio D'Antoni, ha esposto su queste colonne le ragioni del no alla disobbedienza fiscale. E sulle conclusioni (sulle motivazioni un po' meno) si può - anzi, si deve - essere d'accordo. Ma ad alcune condizioni.

La prima condizione è che le categorie che non possono perdere forte il ricatto dello scorporo, non devono solo per questo aver sempre la paglia. La patrimoniale straordinaria sugli immobili, invece, a luglio è entrata fuori proprio da una situazione di questo genere. La stessa Ici è stata messa in cantiere (dichiarazione D'Antoni a *Italia Oggi*, 7 agosto) per volontà del sindacato. E in una situazione che è rimasta esattamente quella che Nitti descriveva nel '19 (in Italia, quando si trattò di sbarbarci in scampati fiscali, avremmo sempre che tutti ne riconoscano la necessità astratta e almeno ne voglia sopportare l'onere concreto), che cosa devono fare le categorie più deboli? Chiamati in causa (Natalino Iril, *La cultura del diritto civile*, Torino, 1990; Filippo Spadoli, *Il reato come rischio sociale*, Bologna, 1990) ci hanno insegnato che la legislazione è oggi contrattata tra corporazioni, e che persino la configurazione della licenza d'attività penale è disegnata dal legislatore dopo una negoziazione sociale: su cui ha fortemente inciso «l'interesse particolare meglio organizzato e più efficacemente rappresentato». La disubbedienza fiscale - a ben guardare - viene legittimata proprio dal fatto che essa sia l'unico modo a disposizione di certe categorie per farsi sentire. Lo insegna anche l'esperienza: in California, nel '68, la vertenza fiscale nacque non a caso da una tassa sui patrimoni.

La seconda condizione perché possa essere sostenuto e difeso il no alla disobbedienza fiscale, è che lo Stato di diritto funzioni. Se vogliamo chiamarla con questo nome, la prima «rivolta fiscale» in Italia l'ha fatta l'anno scorso la Confedilizia, promuovendo centinaia di migliaia di ricorsi contro i nuovi estimi. È stata una «rivolta» nell'ombra dello Stato di diritto, avvelen-

ata - anzi - degli strumenti che esso pone a disposizione dei cittadini. In un'Italia nella quale tutti si reggono nell'obbedienza e nell'equità, ce si sarebbe dovuti inchinare ad una categoria che, a viso aperto, si rivolge al giudice perché dica lui se uno strumento impositivo è legittimo o no. Invece, è successo questo: che sono state disattese tutte le promesse, di tutti gli organi giurisdizionali.

Sugli estimi-Formica, la Confedilizia ha avuto la meglio sul Fisco in ogni sede. Consiglio di Stato, Tar e Commissioni tributarie hanno detto che essi sono non solo illegittimi, ma anche sperequati e ingiusti, hanno detto che questi estimi si inseriscono come un corpo estraneo nel nostro sistema tributario (una ragione di merito, dunque). Eppure, questi estimi sono stati confermati in un primo tempo dal governo Andreotti con un decreto-legge burietta, prontamente abbandonato al suo destino; e poi - recentemente - sono stati tenuti in piedi dal governo Amato, con una respirazione buona a bocca che ha del patetico (decreto legge 24.7.1992 n. 348, all'esame del Senato). Non solo in questa situazione (che è tutt'altro che finita), quegli estimi sono stati presi a riferimento per la patrimoniale straordinaria, e si vuole anche prenderli a riferimento per l'istituzione dei costi che questa impunta (con la quale si vorrebbe calmare le bramosie della lobby dello spreco, e consentire ai Comuni di tutta Italia di continuare a costruire inutili piecine e campi da tennis nonché di perseverare nel finanziamento della cultura dell'effimero) oltre che ingiusta - siccome a carico di un solo tipo di ricchezza, quella immobiliare - sarebbe anche pregiudiziale a duplice titolo (perché basata su estimi illegittimi e di cui è prevista la revisione e perché basata - ancora - su un cospicuo degli immobili in corso di risvolgimento radicale).

Insomma, e per concludere. Il no alla rivolta fiscale acclamata nella civiltà del diritto Oggi, ma - continuando di questo passo - fino a quando?

*presidente Confedilizia

CASSAZIONE LOCAZIONI - CONDOMINIO

Condominio negli edifici

In tema di ripartizione delle spese del servizio condominiale di riscaldamento, i criteri stabiliti dai commi primo e secondo dell'art. 1123 cod. civ. possono essere derogati — secondo quanto sancisce la detta norma — soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini o da una deliberazione presa dagli stessi in sede assembleare con l'unanimità dei consensi dei partecipanti alla comunione; pertanto non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di porre in via provvisoria le spese di riparazione degli impianti singoli a carico indistintamente di tutti i condomini (Cass. 29-11-1991, n. 12307).

In tema di condominio di edifici, gli atti con i quali l'amministratore disponga opere sulla cosa comune, in eccesso ai propri poteri e con lesione dei diritti dei condomini, sono affetti da nullità assoluta, la cui deducibilità non è soggetta ai termini di decadenza degli artt. 1133 e 1137 cod. civ. (Cass. 20-11-91, n. 12851).

Locazioni

L'obbligazione del locatore di assicurare al conduttore il godimento della cosa locata, mantenendola in buono stato locativo, si protrae per tutta la durata del rapporto di locazione ma non dopo che questo è cessato per qualsiasi causa, perché da questo momento il conduttore in mora nella restituzione dell'immobile ne mantiene solo abusivamente la detenzione, restando obbligato al pagamento del canone di locazione, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., solo a titolo di risarcimento del danno, senza che ciò implichi, a carico del locatore, la persistenza delle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione ormai cessato. Ne consegue che il conduttore in mora nella restituzione dell'immobile non può chiedere al locatore i danni subiti per omessa manutenzione del bene durante il periodo della mora (Cass. 22-11-1991, n. 12543).

Locazioni - Riscatto

In tema di riscatto urbano, disciplinato dall'art. 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, poiché l'accertamento della sussistenza o meno di una delle condizioni previste in via alternativa per il suo esercizio dalla detta norma incide sul diritto del conduttore, questi subisce gli effetti riflessi della sentenza che accerti la simulazione assoluta o relativa della alienazione dell'immobile locato, ancorché pronunciata tra il locatore e il terzo acquirente, ferma restando la possibilità per il conduttore di proporre l'opposizione di terzo revocatoria, ove ne ricorrano i presupposti. Peraltro il riscatto è validamente esercitato nel caso in cui la sentenza abbia accertato che il maggior prezzo effettivamente voluto è comunque inferiore a quello indicato nella «denuntiatio», salvo i riflessi di questo accertamento sull'entità della somma dovuta per il riscatto dal conduttore al terzo acquirente (Cass. 14-11-1991, n. 12168).

Locazioni

Nel contratto di locazione, salvo che abbia per oggetto una cosa produttiva o tale per cui l'uso sia necessario alla conservazione della stessa, non sussiste, a carico del conduttore, uno specifico obbligo di uso ed un conseguente divieto di non uso. Pertanto, il non uso della cosa locata non costituisce inadempimento contrattuale (Cass. 16-10-1991, n. 10938).

Locazioni - Inadempimento del conduttore

L'art. 5 della legge sull'equo canone, per il quale il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, o degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità, è causa di risoluzione del contratto, si riferisce alle locazioni abitative e non può essere applicato, quindi, alle locazioni non abitative per le quali l'inadempimento del conduttore, ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., può essere causa di risoluzione del contratto solo quando il giudice accerti che non ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse del locatore, a meno che il conduttore, avvalendosi della facoltà di purgare la mora nei termini stabiliti dall'art. 55, che è in ogni caso applicabile sia alle locazioni abitative che a quelle per uso diverso, non abbia escluso la possibilità della risoluzione impedendo, così, l'accoglimento della domanda (Cass. 17-12-1991, n. 13575).

Locazioni

Qualora il conduttore di immobile ad uso non abitativo instauri giudizio per il riconoscimento del proprio diritto di riscatto, ai sensi dell'art. 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, e, successivamente, il terzo acquirente agisca per il rilascio, adducendo la cessazione del rapporto locativo per fatti posteriori al sorgere di detto diritto, la prima controversia, in quanto rivolta ad ottenere una sentenza dichiarativa che sostituisca «ex tunc» il titolare della prelazione al terzo acquirente, così privando con pari decorrenza l'uno e l'altro delle rispettive posizioni di locatario e locatore, ha carattere pregiudiziale e, pertanto, impone la sospensione della seconda, a norma dell'art. 295 cod. proc. civ. (Cass. 20-12-1991, n. 13757).

Locazioni - Riscatto

La dichiarazione di non opporsi al riscatto esercitato dal conduttore dell'immobile ai sensi dell'art. 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392 e la successiva accettazione dell'offerta reale della somma dovuta per l'esercizio del riscatto non impediscono al retrattato di eccepire la nullità del riscatto per carenza dei presupposti di legge perché l'art. 39 della legge sull'equo canone ricollega alla non opposizione del retrattato solo l'effetto di far decorrere il termine per il pagamento del prezzo e questo pagamento perfeziona la fattispecie acquisitiva posta in essere con l'esercizio del riscatto senza renderla inimpugnabile, se affetta da nullità (Cass. 20-12-1991, n. 13779).

Locazioni

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'art. 23 della legge n. 392 del 1978, a norma del quale, quando si eseguono sull'immobile importanti opere di conservazione o di straordinaria manutenzione, il locatore ha diritto di chiedere una integrazione del canone con decorrenza dalla data di ultimazione delle opere o dal primo giorno del mese successivo a quello della richiesta, deve ritenersi applicabile, alla stregua del dato letterale della norma, solo alle opere eseguite nel corso del rapporto di locazione, e non a quelle precedenti, che possono incidere solo sui coefficienti correttivi previsti dall'art. 15 per la determinazione del canone locativo, e, più in particolare, sulla conservazione e manutenzione, sulla tipologia o sulla vetustà dell'immobile (Cass. 8-11-1991, n. 11903).

Locazioni - Disdetta

L'onere della specificazione del motivo della disdetta, imposto dall'art. 29 comma quarto della legge 27 luglio 1978 n. 392, è assolto dal locatore anche nel caso che abbia indicato congiuntamente alcune delle ipotesi previste dal citato articolo ove al conduttore siano note le attività del locatore e gli sia, quindi, possibile verificare, prima del rilascio, che l'intenzione indicata appare seria e realizzabile e controllare, dopo il rilascio, l'effettiva destinazione dell'immobile per uno degli usi indicati (Cass. 4-11-1991, n. 11681).

L'art. 3 della legge sull'equo canone, a norma del quale il contratto di locazione degli immobili destinati ad uso abitativo si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo, non prescrive un requisito di forma della comunicazione della disdetta a pena di nullità perché tale sanzione non è espressamente comminata né può essere ritenuta per via interpretativa dato che nella materia delle locazioni vige il principio della libertà di forma, derogato solo per le locazioni ultranovennali (Cass. 11-11-1991, n. 11982).

Locazioni - Responsabilità civile

Il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica, e quindi la custodia, delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati (come cornicioni, tetti, tubature idriche), su cui il conduttore non ha il potere-dovere di intervenire, è responsabile, in via esclusiva, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 cod. civ., dei danni arrecati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo eventuale rivalsa, nel rapporto interno, contro il conduttore che abbia omesso di avvertire della situazione di pericolo). Con riguardo invece alle altre parti ed accessori del bene locato, rispetto alle quali il conduttore acquista detta disponibilità con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizio ad altri (come i servizi dell'appartamento, ovvero, in riferimento alla specie, le piante di un giardino), la responsabilità verso i terzi, secondo le previsioni del citato art. 2051 cod. civ., grava soltanto sul conduttore medesimo (Cass. 11-11-1991, n. 12019).

Condominio negli edifici

L'art. 1123 secondo comma cod. civ., nello stabilire, in deroga al primo comma, la ripartizione fra i condomini delle spese inerenti la conservazione del godimento della cosa comune non in base al valore della proprietà di ciascuno ma all'uso che ciascun condomino può fare della cosa stessa, riguarda il caso in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di godere in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni. Nell'applicazione di detta norma deve aversi riguardo non al godimento effettivo bensì al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che quella del condomino è un'obbligazione «propter rem» che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, sicché il fatto che egli, potendo godere della cosa comune, di fatto non la utilizzi, non lo esonererà dall'obbligo di pagamento delle spese suddette (Cass. 6-12-1991, n. 13160).

CASA E FISCO

A Genova...

A metà settembre, a Genova, riuscito convegno - organizzato dalla locale Ape in accordo con la Confedilizia - sulle nuove tassazioni degli immobili. Dopo un'introduzione del presidente Viziano, hanno svolto apprezzate relazioni i proff. Marongiu e De Angelis. Ha concluso i lavori il presidente confederale Sforza Fogliani.

... e a Bari

Coordinata dall'avv. Franco Zippitelli, si è svolta a Bari - nell'ambito delle manifestazioni della Fiera del Levante - una tavola rotonda sul tema "Iperfiscalità sulla casa". Vi ha partecipato, tra gli altri, il presidente confederale.

APPUNTAMENTI

1993, 15-17 settembre. Convegno mondiale, in Roma, sul restauro e consolidamento dei beni architettonici e dei monumenti, fra cui i palazzi storici. Per informazioni: tel. 06/8078877-8088139

IMMOBILI EX URSS

- Alle licitazioni del Comitato per la gestione dei beni comunali di Mosca tenutesi il 15 maggio, la locazione di un anno di due case non abitate nel centro della città (1297 e 574 m²) è stata valutata rispettivamente 43,500 mila rubli e 2,500 mila rubli. La vendita di due altre case non abitate è stata valutata 62,000 mila rubli per 962 m² nel centro della capitale e 42,000 mila rubli per 2,375 m² in periferia.

- A San Pietroburgo nel centro della città un negozio da parrucchiere di 130 m² è stato venduto per 25,100 mila rubli, mentre due laboratori del terziario - sempre nel centro - per 5,400 e 6,800 mila rubli.

All'asta della Borsa centrale di immobili di Mosca appartamenti di una stanza si vendevano per 1,200 - 1,400 mila rubli, di due stanze - 1,800 - 1,900 mila rubli, di tre stanze - 3,350 - 3,500 mila rubli, di quattro stanze - per 3,500 - 4,000 rubli.

(da Know How Rus'
Rapporto mensile sulle decisioni e le strategie economiche della Federazione Russa e delle repubbliche collegate)

Agevolazioni prima casa "provvisorie" da gennaio

Reiterato anche il decreto sugli estimi

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, pur essendo diventate formalmente "permanenti", continuano ad essere di fatto "temporanee". Con il decreto legge numero 388 del 24 settembre scorso siamo alla quinta edizione e non è detto che sia l'ultima. La Finanziaria '92 aveva sancito definitivamente l'esistenza di queste facilitazioni nel nostro ordinamento fiscale. Tuttavia, veniva stabilito l'obbligo, per il compratore, di dichiarare nell'atto di acquisto di "non possedere nel territorio dello Stato altro fabbricato o porzione di fabbricato destinati ad uso di abitazione". In precedenza, era sufficiente che l'acquirente dichiarasse di non possedere un fabbricato nel Comune ove era situato l'immobile. In altri termini, con la nuova normativa, bastava possedere una casetta al mare per vedersi precluso l'accesso alle incentivazioni fiscali.

Ovviamente, questa novità ha suscitato un vero e proprio vespaio di polemiche e, per porvi termine, il governo ha emanato il decreto legge del gennaio '92, che sanciva, tra le altre cose, l'impossibilità che l'immobile potesse essere venduto prima che fossero trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto; in caso contrario, il contribuente doveva pagare l'imposta nella misura ordinaria aumentata del 30%. Da segnalare che, in tutta questa sequela di decreti legge, il penultimo prevede per il compratore una dichiarazione di non aver usufruito in precedenza delle agevolazioni per l'acquisto della prima abitazione. Ma vediamo le condizioni poste dalla legge per poter ottenere le riduzioni fiscali. Innanzitutto, l'appartamento acquistato dovrà essere ubicato nel Comune dove l'acquirente ha la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività; inoltre, nell'atto di acquisto il compratore dovrà dichiarare, a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato nel Comune dove è situato l'immobile, di non aver mai usufruito in precedenza delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa e di voler adibire l'immobile a propria abitazione. Se il fisco accerterà dichiarazioni non rispondenti al vero provvederà ad applicare l'imposta di registro ordinaria più una soprattassa del 30%.

Lo stesso decreto-legge reitera anche le disposizioni sugli estimi, nello stesso testo del decreto legge di luglio (Cn n. 7/92, pag. 2)

Sui contratti di locazione, i dati catastali

Sui contratti di locazione, devono essere indicati anche i dati catastali identificativi dell'alloggio locato.

Lo prevede l'art. 8, 3° comma, II parte, del D.L. 333/92 (catasto elettrico), come convertito in legge, il cui testo è stato a suo tempo tempestivamente trasmesso a tutte le Ape.

Tutto sui patti in deroga Presso le sedi Ape dell'ARCHIVIO

La sede centrale della Confedilizia ha trasmesso a tutte le sedi periferiche copia dell'ultimo numero dell'Archivio delle locazioni e del condominio. Anche le associazioni che non fossero ancora abbonate alla rivista, hanno così potuto prendere conoscenza degli studi su di esso riportati, che approfondiscono da ogni punto di vista (teorico ed operativo) l'istituto dei patti in deroga.

La rivista è a disposizione, presso le sedi Ape, di ogni socio.

Conduttore, oneri accessori e morosità: la Cassazione ha dettato le regole

Il credito del locatore nei confronti del conduttore per il rimborso degli oneri accessori non presuppone l'avvenuta effettuazione dei relativi servizi, essendone normalmente richiesto il pagamento anticipato e quindi la preventiva acquisizione della necessaria liquidità, fermo restando l'onere, a carico del locatore, di fornire — a richiesta — i documenti giustificativi delle spese effettuate.

Nell'ipotesi di locazione soggetta alla disciplina della l. 392/78, la clausola risolutiva espressa eventualmente prevista nel contratto rimane sospesa — ancorché il locatore abbia dichiarato di volersene avvalere — fino alla prima udienza del giudizio instaurato dallo stesso locatore per la risoluzione del contratto (o fino alla scadenza del termine di grazia ex art. 55 l. 392/78 eventualmente concesso dal giudice), e rimane definitivamente inefficace qualora il conduttore, in quella udienza, sani la morosità interamente, ovvero anche solo parzialmente, ma in modo che la residua morosità sia inferiore al parametro fissato dall'art. 5 l. cit. (e cioè di importo non superiore a due mensilità del canone. (Cass. 7.5.1991 n. 3031).

L'art. 9 l. 392/78 (il quale, al 3° comma, prevede che il pagamento degli oneri accessori deve avvenire entro due mesi dalla richiesta, ma riconosce al conduttore il diritto di ottenere, prima del pagamento, l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione e il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate), ha abrogato per incompatibilità, ai sensi del successivo art. 84, l'art. 9 ter. l. 28 luglio 1967 n. 628, e quindi si applica anche ai contratti di locazione soggetti alla disciplina transitoria della stessa l. 392/78.

La disposizione del 3° comma dell'art. 9 l. 392/78, che sancisce l'obbligo del conduttore di pagare gli oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, delimita nello stesso periodo il termine massimo entro cui il conduttore può esercitare il diritto di richiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, e di prendere visione dei documenti giustificativi; con la conseguenza che, mancando tale istanza, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento, il conduttore deve ritenersi automaticamente in mora, e quindi non gli è consentito sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalle indicazioni di cui innanzi.

La sanatoria giudiziale della morosità prevista dall'art. 55 l. 392/78 trova applicazione soltanto nel procedimento per convalida di sfratto per morosità ex art. 658 c.p.c., e non quando sia introdotto con citazione un ordinario giudizio di risoluzione del contratto per inadempimento (nel qual caso, ai sensi del 3° comma dell'art. 1453 c.c., non è consentito al conduttore adempiere la propria obbligazione dopo la proposizione della domanda). (Cass. 12.2.1991 n. 1451).

GIURISPRUDENZA CASA

Preventiva comunicazione anche nei "piccoli condomini"

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 compartecipi siano stati posti in grado di conoscere l'argomento della deliberazione, per cui la preventiva convocazione costituisce requisito essenziale per la sua validità. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza 7126/91, tuttora inedita. Nella stessa occasione, i supremi giudici hanno anche stabilito che la convocazione in questione "non può essere sostituita dall'avvertimento o mera comunicazione della necessità di procedere a determinati lavori richiesti dall'autorità amministrativa".

Come calcolare il termine di convocazione

Ancora in tema di assemblea condominiale. "Il termine minimo di convocazione dell'assemblea dei condomini - sia esso quello di 5 giorni fissato dall'art. 66 delle disp. att. cod. civ. o quello di maggior ampiezza stabilito dal regolamento condominiale - deve essere osservato a pena di nullità per assicurare ai condomini il tempo necessario per prepararsi convenientemente alla discussione". Lo ha precisato il Tribunale di Napoli con la sentenza n. 6888/91, nella quale ha anche stabilito: "Per calcolare il termine di cui all'art. 66 disp. att. cod. civ. (che decorre non dalla data di spedizione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, ma dalla data di ricezione) è necessario sottrarre il dies a quo, che è solo quello della convocazione e non quello del ricevimento dell'avviso". In materia, un compiuto studio leggesi in Arch. loc. 1986, 111.

Portiere non diligente, ne risponde il locatore

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

In questi termini ha deciso la Cassazione, con la sentenza 7257/91. Per soli riferimenti, può essere citata - non essendo precedenti in termini - la decisione del Pretore di Torino 30.1.1985 (in: Cod. locazioni, ed. La Tribuna, 1991, 42).
a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Riuscito Convegno del Coordinamento legali



Il Presidente confederale apre i lavori del Convegno. A destra, il Responsabile del Coordinamento avv. Scalettaris. A sinistra, l'on. Botta e il Vicepresidente confederale, De Lutio di Castelguidone.

Vivo successo del 2° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi anche quest'anno a Piacenza il 12 settembre (secondo sabato di settembre, com'è tradizione). I lavori (ai quali ha partecipato anche l'on. Botta, della Commissione Lavori pubblici della Camera) sono stati diretti dal responsabile del Coordinamento avv. Paolo Scalettaris (Ape Udine), che ha anche svolto le relazioni di sintesi.

Nella mattinata, i lavori - ai quali ha assistito, con le autorità, un pubblico folto e qualificato e che sono stati aperti da un'introduzione del Presidente confederale oltre che da un saluto del Sindaco di Piacenza



L'on. Botta durante il suo intervento al Convegno

- si sono occupati degli aspetti della Botta-Ferrarini che influiscono sulla normativa condominiale. Ne hanno trattato il procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Piacenza dott. Alberto Grassi, il commenta-

tore del "Sole-24 ore" avv. Gabriele De Paola, la prof. Renata Giuliana Balzani, il redattore dell'"Archivio delle locazioni e del condominio" dott. Stefano Maglia e gli avvocati Nino Scipellitti (Ape Firenze), Gino Terzago, Roberto Viganò e Franca Blangetti (Ape Torino).

Nel pomeriggio, i lavori (svoltisi secondo la consueta formula, studiata dal nostro Coordinamento, della scaletta-quesiti uguale per tutti gli interventori) hanno trattato del diritto di prelazione urbana, secondo gli ultimi interventi della Cassazione. Hanno parlato il consigliere dott. Domenico Piombo, i proff. Giove e Cuffaro, gli avvocati Pierluigi Amerio (Ape Torino), Edgardo Barbeta (Ape Milano), Michele D'Amico (Ape Milano), Giorgio Parmeggiani (Ape Piacenza), Luigi

Il Presidente al TG 1

In occasione del varo della legge sui patti in deroga, il Presidente confederale è stato più volte intervistato dalla Tv e dalla Radio, in rubriche economiche o di informazione in genere. Una sua dichiarazione è stata trasmessa anche nel corso del TG 1.

Tiscornia (Ape Genova), Sante Ricci (Ape Roma) e Cesare Rosselli (Ape Milano).

Il Convegno si è chiuso con un ricevimento offerto ai partecipanti nei saloni della Prefettura di Piacenza.

È in corso la pubblicazione degli Atti in due distinti volumi, così come già avvenuto per il Convegno dell'anno scorso.

Una bussola per l'assistenza in sede di "patti in deroga"

L'assistenza delle associazioni di categoria la quale, a norma dell'art. 23 della l. 11 febbraio 1971 n. 11, rende valide le rinunzie e le transazioni aventi ad oggetto diritti dell'affittuario (o colono) di fondi rustici derivanti dalla legge, deve essere intesa in senso lato e non deve essere necessariamente prestata nella fase preparatoria, oltre che in quella conclusiva, nella fase cioè cosiddetta dinamica della contrattazione diretta alla formazione dell'accordo. Pertanto, l'assistenza può anche essere prestata in un momento successivo purchè, però, si estrinsechi non in una mera presa d'atto o in una semplice controfirma apposta su una scrittura, ma in un cosciente intervento del funzionario dell'associazione volto non solo a verificare la convenienza dell'atto per l'affittuario (o colono), ma anche, mediante gli opportuni chiarimenti, a porre in grado il colono stesso, che la legge considera contraente debole, di conoscere i propri diritti ed interessi e quindi di meglio tutelarli.

(Cass. 27.7.1990, n. 75721, in materia agraria)

Ecco i senatori che hanno votato l'emendamento del Pds (ex comunisti) per porre tutta l'Ici a carico del proprietario

Agnelli Arduino (Psi), Alberici Aureliana (Pds), Andreini Elios (Pds), Angeloni Rodano Luana (Pds), Bacchin Maurizio (Pds), Barbieri Tagliavini Silvia (Pds), Benvenuti Roberto (Pds), Bettoni Brandani Monica (Pds), Biscardi Luigi (Gruppo Misto), Boffardi Giuliano (Rifondazione Comunista), Boratto Alcibiade (Pds), Borroni Roberto (Pds), Boso Ermidio Enzo (Lega Nord), Bratina Diodato Darko (Pds), Brescia Giuseppe (Pds), Brina Alfio (Pds), Brutti Massimo (Pds), Bucciarelli Anna Maria (Pds), Calvi Maurizio (Psi), Cavazzuti Filippo (Pds), Cherchi Salvatore (Pds), Chiarante Giuseppe Antonio (Pds), Chiaromonte Gerardo (Pds), Condarcuro Virgilio (Rif. Com.), Covi Giorgio Tullio (Pri), Crocetta Salvatore (Rif. Com.), Cutrera Achille (Psi), D'Alessandro Prisco Franca (Pds), Daniele Galdi M. Grazia (Pds), Danieli Paolo (Msi), Dell'Osso Costantino (Psi), De Paoli Elidio (Gruppo Misto), Dionisi Angelo (Rif. Com.), Di Paola Giuseppe (Pri), Fabj Ramouis Ada Valeria (Pds), Filetti Cristoforo (Msi), Florino Michele (Msi), Fontana Albino (Dc), Forcieri Gianni Lorenzo (Pds), Franchi Antonio (Pds), Galdelli Primo (Rif. Com.), Garofalo Carmine (Pds), Garaffa Vincenzo (Pri), Gianotti Lorenzo (Pds), Giollo Roberto (Rif. Com.), Giovannelli Fausto (Pds), Giovannola Pierangelo (Pds), Giunta Roberto (Pri), Grassani Luigi Domenico (Rif. Com.), Guerzoni Luciano (Pds), Icardi Adriano (Rif. Com.), Innocenti Tullio (Dc), Lama Luciano (Pds), Libertini Lucio (Rif. Com.), Londei Giorgio (Pds), Lopez Gennaro (Rif. Com.), Loreto Rocco Vito (Pds), Maccanico Antonio (Pri), Magliocchetti Bruno (Msi), Manara Elia (Lega Nord), Manieri Maria Rosaria (Psi), Manna Luigi (Rif. Com.), Marchetti Fausto (Rif. Com.), Marniga Vittorio (Psi), Masiello Cosimo Ennio (Pds), Meriggi Luigi (Rif. Com.), Migone Gian Giacomo (Pds), Minucci Adalberto (Pds), Muratore Antonio (Psi), Nerli Francesco (Pds), Nocchi Venanzio (Pds), Pagano Maria Grazia (Pds), Paimi Gianpaolo (Lega Nord), Parisi Vittorio (Rif. Com.), Pecchioli Ugo (Pds), Pedrazzi Cipolla Anna Maria (Pds), Pelella Enrico (Pds), Pellegatti Ivana (Pds), Pellegrino Giovanni (Pds), Perin Valentino (Lega Nord), Pezzoni Marco (Pds), Piccolo Francesco Raffaele (Rif. Com.), Pierani Terzo (Pds), Pierri Luigi Rosario (Psi), Pinna Mario (Pds), Pisati Carlo (Lega Nord), Pischedda Antonio (Psi), Pizzo Pietro Carlo Maria (Psi), Pontone Francesco (Msi), Pozzo Cesare (Msi), Procacci Annamaria (Gruppo Misto - Verdi), Ranieri Umberto (Pds), Rapisarda Santi (Psi), Rastrelli Antonio (Msi) Resta Giuseppe (Msi), Riviera Armando (Psi), Rognoni Carlo (Pds), Ronzani Pierluigi (Gruppo Misto), Roveda Luigi (Lega Nord), Russo Michelangelo (Pds), Salvato Ersilia (Rif. Com.), Salvi Cesare (Pds), Sartori Aldo (Rif. Com.), Scaglioni Massimo (Lega Nord), Scivoletto Concetto (Pds), Sellitti Michele (Psi), Senesi Giovanna (Pds), Signorelli Ferdinando (Msi), Smuraglia Carlo (Pds), Specchia Giuseppe (Msi), Sposetti Ugo (Pds), Stefanelli Armando (Pri), Struffi Massimo (Psi), Taddei Blenda Maria (Pds), Tedesco Tatò Giglia (Pds), Tor Lontano Glauco (Pds), Tossi Brutti Graziella (Pds), Tronti Mario (Pds), Tuirini Giuseppe (Msi), Vinci Luigi (Rif. Com.), Visco Vincenzo (Pds), Visibelli Roberto (Msi), Vozzi Antonio (Psi), Zuffa Grazia (Pds).

Si sono astenuti in sede di votazione i senatori dc Cabras, Golfari, Granelli, Lauria, Martinazzoli. Gli altri senatori presenti (e gli altri partiti) hanno votato per porre una parte dell'Ici a carico degli inquilini, come proposta dal Ministro Gorla.

(Dal Resoconto sommario del Senato. Seduta del 15.9.92 - pagg. 36-37)

Aumentato il bollo

Il bollo per ricevute e quietanze è stato portato (D. Min. Fin. 20.8.92) da Lire 800 a Lire 2.000. Sono esenti solo gli atti della specie in questione che riguardano somme non superiori a Lire 150.000.

Il bollo per i contratti già fissato in Lire 10.000 è stato portato a Lire 15.000 (D.L. 11.7.92 - art. 11, come convertito).

Accordo Confedilizia-Italia Oggi

La presidenza confederale ha raggiunto un accordo con il quotidiano economico *Italia Oggi*. L'importante giornale pubblicherà d'ora in poi, mensilmente, una pagina curata dall'ufficio stampa della Confedilizia e dedicato ai problemi della proprietà immobiliare. Il numero in questione verrà spedito a tutte le Ape ed ai soci da queste segnalati.

Le provincie d'Italia più vicine alla Confedilizia

(Graduatoria delle prime 50 - riferimento: rapporto soci Ape - popolazione residente al 31.12.91)

1) Parma	18) Firenze	34) Rieti
2) Piacenza	19) Trento	35) Napoli
3) Genova	20) Modena	36) Bari
4) Bolzano	21) Novara	37) Cagliari
5) La Spezia	22) Sassari	38) Nuoro
6) Belluno	23) Verona	39) Treviso
7) Bologna	24) Terni	40) Lucca
8) Asti	25) Como	41) Siena
9) Milano	26) Trieste	42) Teramo
10) Grosseto	27) Reggio Emilia	43) Livorno
11) Savona	28) Imperia	44) Vicenza
12) Bergamo	29) Varese	45) Cuneo
13) Pisa	30) Torino	46) Siracusa
14) Ravenna	31) Vercelli	47) Roma
15) Forlì	32) Rovigo	48) Padova
16) Perugia	33) Brescia	49) Venezia
17) Udine		50) Viterbo

DALLE RIVISTE...

Il prof. Lorenzo De Angelis dell'Università di Genova, presidente della Commissione problemi fiscali della Confedilizia, pubblica sul *Corriere tributario* (n. 36) un accurato studio dal titolo "Influenza dell'illegittimità degli estimi catastali sull'Isi". Il medesimo, così conclude: "Non può omettersi di considerare che il vizio di legittimità delle predette rendite e tariffe d'estimo si riflette necessariamente, almeno fino a quando la sentenza dello scorso 16 maggio del Tar del Lazio non dovesse essere riformata dal Consiglio di Stato (ciò che si ritiene assai improbabile), sul piano della stessa legittimità della nuova imposta straordinaria, la quale ne risulta a sua volta inficiata, con conseguenti serie perplessità in ordine alla debenza stessa di tale tributo". Sulla stessa rivista, segnaliamo anche uno studio di Luigi Bellini sul ravvedimento operoso per i redditi dei fabbricati (n. 32) ed un altro del prof. Piermaria Corso, dell'Università di Parma, su "Dichiarazione integrativa dei redditi da fabbricati; riflessi penali" (n. 37).

Consulente immobiliare pubblica nel suo n. 454/92 uno studio dell'avv. Silvio Rezzonico su "Le spese della raccolta rifiuti in condominio" ed un altro di Lorenzo Profeta su "Adeguamento degli ascensori alla normativa Cee. Ripartizione delle spese. Osservazioni e riflessioni". Francesco Tamborrino tratta dal canto suo, sullo stesso numero della stessa rivista, l'argomento "Modifiche alle locazioni abitative. Nota relativa al testo originario del D.L. n. 333/1992" mentre l'avv. Silvio Rezzonico, ancora, tratta anch'egli del precitato D.L. ("Profili immobiliari della manovra fiscale. Prime osservazioni").

Sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 4/91), importante studio di Patrizia Marzaro Gamba "Sulla destinazione d'uso degli immobili e il suo mutamento senza opere e, in particolare, sulla attuazione solo parziale della disciplina statale in materia da parte del legislatore regionale". Sul n. 1/92 della stessa rivista, Marino Ereganze tratta l'argomento "Il restauro degli edifici vincolati: nuove prospettive anche alla luce dell'esperienza veneta".

Sicurezza impianti e risparmio energetico, obblighi dei proprietari

La sicurezza degli impianti ed il risparmio energetico sono esigenze di primaria importanza. Ciò che è stato recepito dal legislatore, come risulta: in materia di sicurezza degli impianti dalla legge 5/3/1990 n. 46 e dal regolamento di attuazione DPR 6/12/1991 n. 447; in materia di risparmio energetico, dalla legge 9/1/1991 n. 10.

I testi normativi di cui sopra prevedono nuovi e numerosi oneri ed obblighi a carico dei committenti la costruzione di immobili, nonché dei proprietari degli immobili già costruiti; analizziamo ora queste novità.

a) Prescrizioni per le case di nuova costruzione

1) *Sicurezza degli impianti*. Quando si costruiscono edifici adibiti ad uso civile, vanno eseguiti in base alla legge 46/1990 gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici in genere (comprese antenne e impianti di protezione da scariche atmosferiche), di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, per trasporto e utilizzo di gas, di sollevamento di persone e cose, di protezione antincendio.

Sono considerati edifici adibiti ad uso civile "le unità immobiliari o la parte di esse destinate ad uso abitativo, a studio professionale o a sede di persone giuridiche private, associazioni, circoli o conventi e simili" (art. 1 comma 1 DPR 447/1991). Relativamente agli impianti elettrici di cui all'art. 1 comma 1 della legge 46/1990; la legge stessa si applica anche agli edifici adibiti a sede di società, ad attività industriale, commerciale o agricola o comunque di produzione o di intermediazione di beni e di servizi, agli edifici di culto, nonché agli immobili destinati ad uffici, scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere a pubbliche finalità, dello Stato o di enti pubblici territoriali istituzionali o economici (art. 1 comma 2 DPR 447/1991).

Tutti gli impianti suddetti possono essere installati e mantenuti solo da soggetti che presentano i requisiti di cui agli articoli 2 e 3 della legge 46/1990, requisiti illustrati dagli articoli 2 e 3 del DPR 447/1991.

All'atto della costruzione dell'edificio contenente gli impianti di cui all'art. 1 commi 1 e 2 della legge, "il committente o il proprietario affiggono 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" (art. 9 comma 4 DPR/1991).

Qualora gli impianti elettrici, radiotelevisivi, di riscaldamento, gli impianti antincendio e quelli di trasporto ed utilizzazione di gas abbiano determinate caratteristiche tecniche, illustrate dall'art. 4 DPR 447/1991, è obbligatorio depositare un progetto degli impianti stessi, redatto "da parte di professionisti iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze" (art. 6 comma 1 legge 46/1990).

In base all'articolo 9 comma 1 della legge n. 46/1990, "al termine dei lavori, l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati". Gli impianti devono essere costruiti a regola d'arte e, utilizzando materiali finiti a regola d'arte, ossia secondo le caratteristiche di cui all'art. 7 commi 1 e 2 legge 46/1990.

Questa dichiarazione dovrà poi essere inviata dal committente alla commissione provinciale per l'artigianato o a quella insediata presso la camera di commercio.

L'art. 14 legge 26/1990 prevede l'esecuzione di collaudi degli impianti de quo, da parte di comuni, unità sanitarie locali, comandi provinciali dei vigili del fuoco e dell'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro; essi possono avvalersi della collaborazione dei liberi professionisti iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze. Ai sensi dell'art. 14 comma 2 della legge n. 26/1990, il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro due (o tre) mesi dalla presentazione della relativa richiesta.

Il collaudo non è dovuto per le installazioni di "apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'art. 9" (art. 12 comma 2 legge 46/1990).

Il certificato di abitabilità o di agibilità sarà rilasciato dal sindaco solo dopo che questi avrà acquisito la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

2) *Risparmio energetico*. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, devono essere progettati e realizzati in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo il 17 gennaio 1991,

CONTINUA NELLA PAGINA SEGUENTE

Sicurezza impianti e risparmio energetico, obblighi dei proprietari

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare. Il proprietario dell'edificio deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere relative alle fonti rinnovabili di energia nonché alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti, la rispondenza alle prescrizioni della legge 10/1991.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui sopra non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art. 34 della legge n. 10/1991 (da lire 1.000.000 a lire 5.000.000), ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

Una copia della documentazione suddetta è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche previste dalla legge.

Secondo quanto disposto dall'art. 28 comma 5 della legge n. 10/1991, una seconda copia della documentazione, "restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio al direttore dei lavori, ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere".

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dalla legge n. 10/91 si applica quanto stabilito dalla legge 5/3/1990 n. 46.

b) Prescrizioni per le case già costruite

1) *Sicurezza degli impianti.* Quando il proprietario voglia installare nuovi impianti elettrici, radiotelevisivi, di riscaldamento, antincendio o di trasporto ed utilizzazione di gas in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di abitabilità, l'impresa installatrice deve depositare presso il comune, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto.

In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiara-

zione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento; bisognerà inoltre presentare una relazione, nella quale dovrà essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.

Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati, entro tre anni da tale data, a quanto previsto dall'art. 7 legge 46/1990 e dall'art. 5 commi 1, 2, 3, 4, 5, 8 DPR 447/1991. In particolare, per gli impianti elettrici delle abitazioni civili è sufficiente la presenza di un interruttore differenziale ad alta sensibilità, in grado di interrompere l'erogazione di corrente ogni qualvolta vi sia una dispersione di 30 milliamper (di molto inferiore all'energia necessaria per l'accensione di una normale lampada da 50 watt).

La realizzazione dell'impianto di messa a terra (sempre fermo resta l'obbligo di installare il suddetto differenziale) è invece necessaria solo nei casi di ristrutturazione, ampliamento o trasformazione dell'impianto elettrico dell'immobile.

2) *Risparmio energetico.* Durante l'esercizio degli impianti il proprietario o, per esso, un terzo che se ne assuma la responsabilità, deve adottare le misure necessarie per contenere i consumi di energia.

Il proprietario è tenuto a condurre gli impianti ed a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI (art. 31 commi 1 e 2 legge n. 10/1991).

Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme della legge sul risparmio energetico, in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore ovvero dell'esercente gli impianti. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il sindaco ordina la sospensione dei lavori; in caso di accertamento di difformità su opere terminate il sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dalla presente legge, fissando inoltre il termine per la regolarizzazione; l'inosservanza di detto termine comporta la comunicazione al prefetto, l'ulteriore irrogazione della sanzione ammini-

strativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

Va infine ricordato che "per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile" (art. 26 comma 5 legge n. 10/1991).

c) Adempimenti in caso di vendita o locazione

"I soggetti direttamente obbligati ad ottemperare a quanto previsto dalla legge n. 46/1990 devono conservare tutta la documentazione amministrativa e tecnica e consegnarla all'avente causa in caso di trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo, nonché devono darne copia alla persona che utilizza i locali (art. 9 comma 3 DPR 447/1991).

Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica di cui alla legge n. 10/1991 devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare; questo, ai sensi dell'art. 30 comma 2 della legge stessa.

Va notato come entrambe le norme da ultimo citate siano prive di sanzione; l'art 36 della legge n. 10/1991 prevede però che "qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme della presente legge, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario".

In caso di vendita o locazione dell'immobile, il proprietario o il locatore potrà far inserire nell'atto una clausola, nella quale si dichiara che l'immobile oggetto del contratto risponde alle prescrizioni delle leggi n. 46/1990 e n. 10/1991 e che la relativa documentazione è stata consegnata all'acquirente o al conduttore. Se invece l'immobile non è in regola e le parti stabiliscono che gli oneri per la regolarizzazione graveranno sull'acquirente, sarà opportuno che questo risulti dall'atto di vendita o di locazione, così da liberare l'alienante-locatore dalle responsabilità previste dall'art. 36 della legge n. 10/91.

Gianluca Groppi
Coordinamento legali Confedilizia

I consolidamenti del Regno d'Italia

1894-95: al posto dei titoli del 1861 venivano offerte nuove obbligazioni al 4,5% e 4% netto; fallimento sostanziale del tentativo per la scarsa convenienza dei titoli offerti.

1906: consolidamento, o in alternativa rimborso alla pari, dei titoli 5% lordo e 4% netto. Grande successo dell'operazione: il consorzio bancario internazionale guidato dai Rothschild di Parigi, non dovette intervenire.

1926: consolidamento forzoso del debito a cinque e sette anni con titoli del Littorio 5%; gravissima crisi di fiducia dei risparmiatori e delle quotazioni del Littorio subito dopo l'emissione.

1934-35: conversione dei titoli del Littorio dapprima con titoli redimibili al 3,5%, poi con titoli redimibili al 5%; fu solo teorica la possibilità di farsi rimborsare i titoli precedenti; l'operazione fu tra le più disgraziate per i risparmiatori.

LA CONFEDILIZIA
fa molto
Ma FAREBBE DI PIU
se tutti
i proprietari di casa
si iscrivessero
alle Associazioni
della Proprietà edilizia
(presenti su tutto il territorio nazionale).

Estimi e criminalità

Gli estimi, possono anche servire a qualcosa. Per esempio, ad individuare i Comuni maggiormente infestati dalla criminalità organizzata.

Partecipate al gioco, controllate le basse Tariffe di Fasano, Ostuni e Mesagne, ricchi centri in provincia di Brindisi. E poi, andate a chiedere il perché alla stazione Carabinieri.

Il rendimento certo e progressivo delle imposte sui redditi dipende dalla organicità e dalla moderazione delle aliquote e dalla rigidità con cui vengono applicate.

(Dalla relazione del Ministro Meda al progetto di riforma delle imposte dirette - 1919)

Canoni locazioni garages e posti macchina

Con la nota n. 431107 del 15 gennaio 1992 la Scrivente ha chiarito il trattamento, ai fini Iva, applicabile alle locazioni di immobili poste in essere dagli enti non commerciali, in conformità ai principi enunciati con la circolare n. 36 del 21 luglio 1989.

In relazione a quanto sopra si ritiene opportuno precisare ulteriormente che la esposta disciplina si rende applicabile agli enti non commerciali e non anche alle locazioni di immobili poste in essere dagli enti aventi per oggetto esclusivo o principale attività commerciale, ai quali si applica la disciplina generale che prevede la rilevanza ai fini Iva delle operazioni di locazione di immobili, ricorrendo in ogni caso il presupposto soggettivo per l'applicazione del tributo.

In particolare si precisa che le locazioni di box e posti auto effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita o acquistati per la rivendita alle quali sono da assimilare gli istituti autonomi case popolari, sono soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 35 bis della legge 27/4/1989, n. 154 di conversione del D.L. 2/3/1989, n. 69 con applicazione dell'aliquota del 19% attesa la loro oggettiva natura di beni strumentali.

Si rende, invece, applicabile l'aliquota Iva del 4% alle locazioni di box o posti auto effettuate dai citati soggetti unitamente alle case di civile abitazione, cui siano legati da rapporto pertinenziale. Il trattamento di aliquota agevolata si rende naturalmente applicabile anche nella ipotesi in cui le indicate unità immobiliari aventi rapporto pertinenziale con la casa di civile abitazione vengono locate con separati atti.

Quanto sopra si è ritenuto di dover ulteriormente precisare con riferimento a quanto contenuto nella richiamata nota n. 431107 del 15/1/1992.

(Risoluzione Ministero Finanze - Direzione Tasse 431369 del 28.7.92)

Il nostro Convegno sulla sicurezza su ITALIA OGGI

Il quotidiano economico *Italia Oggi* ha pubblicato il 2 settembre un inserto con il testo integrale delle relazioni svolte al Convegno della Confedilizia sulla legge 46 del 5 febbraio 1990 in materia di sicurezza negli edifici. Il testo delle relazioni era stato già a suo tempo inviato a tutte le Ape, ove può essere consultato da ogni socio.

Sicurezza impianti: "ripescati" architetti e periti

I laureati in fisica e in architettura sono abilitati, come gli ingegneri, alle verifiche di sicurezza degli impianti previste dalla legge 46 del 1990. Il regolamento di attuazione della legge, del 6 dicembre scorso (Dpr 447/1991), non aveva incluso i possessori dei due titoli di studio tra quelli dei liberi professionisti abilitati alle verifiche di sicurezza, purché iscritti in appositi elenchi delle Camere di commercio.

Architetti e fisici hanno allora protestato, e il Governo ha sollecitato il parere del Cun, il Consiglio universitario nazionale, che il 12 marzo scorso ha chiarito che le lauree "nella materia tecnica specifica" di cui parla l'articolo 1 della legge 46, oltre ad ingegneria, sono anche architettura e fisica.

La pubblicazione in "Gazzetta Ufficiale" (208 del 4 settembre) del decreto Industria 24 agosto 1992 rende operante l'estensione delle "verifiche" alle due lauree. Il decreto reca anche una precisazione sui periti assunti dalla Pubblica amministrazione.

GIURISPRUDENZA CASA

I campeggi non sono alberghi

I campeggi non sono alberghi, e ad essi si applica la disciplina dei 6 anni più 6. Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 13999/91. I supremi giudici hanno rilevato (con un argomento finora sfuggito ai commentatori e ad altri giudicanti) che l'art. 27 della legge dell'equo canone stabilisce che la durata dei contratti di locazione non può essere inferiore a 6 anni per gli immobili adibiti, tra l'altro, ad una delle attività d'interesse turistico comprese fra quelle di cui all'art. 2 della legge 12.3.1968 n. 326, che menziona espressamente alla lettera c) i campeggi. "Ne consegue - ha detto la Cassazione - che ai campeggi non è applicabile il più lungo termine di durata (non inferiore a 9 anni) stabilito dal terzo comma del medesimo art. 27 della legge n. 392/78 per la diversa ipotesi della locazione di immobili urbani adibiti ad attività alberghiera".

Più locatori, unica barca

"I conlocatori di un immobile sono creditori solidali del conduttore per le pigioni e sono debitori solidali nei suoi confronti con riferimento agli obblighi scaturenti a loro carico dal rapporto locativo; pertanto, le somme pagate ad uno di essi hanno effetto liberatorio nei confronti di entrambi ed il conduttore può agire indifferentemente contro l'uno o contro l'altro di essi o contro entrambi per il recupero delle somme indebitamente pagate, così come ciascuno comunista può anche agire da solo contro il conduttore per ottenere il rilascio dell'immobile". Lo ha stabilito il Pretore di Brescia, con una sentenza - pregevolmente motivata - che è pubblicata sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (1992, 407). A cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

RISOLUZIONI MINISTERIALI

Se il locatore vincerà, meglio anche per il conduttore

Il Dicastero degli affari esteri, ha chiesto a questa Direzione generale di riesaminare la possibilità di annullamento dell'avviso di liquidazione, emesso dall'ufficio del registro di..., per recupero delle normali imposte, sul contratto di locazione stipulato tra il Consolato generale del Canada e la società L., deducendo l'erroneità del termine "foresteria" in esso contenuto.

Nella medesima nota è evidenziato che l'Ambasciata del Canada ha dichiarato che l'immobile "è sempre stato ed è tuttora adibito ad esclusiva abitazione di un funzionario della Missione" e che il Governo del Canada garantisce, a condizione di reciprocità, ai funzionari italiani la totale esenzione da imposte e tasse.

Avverso il predetto avviso di liquidazione, a titolo d'imposta suppletiva, ha prodotto ricorso soltanto la società L.

Al riguardo, questa Direzione generale, considerato che oggetto dell'imposta di registro è l'atto portato alla registrazione (art. 1 del D.P.R. n. 131/1986) e che la pretesa tributaria deriva dalla formulazione stessa del contratto di locazione, non può aderire alla richiesta di annullamento del carico tributario avanzata dal predetto Ministero.

In tale situazione, tuttavia, attesa la natura suppletiva dell'imposta, codesto Ispettorato provvederà ad impartire direttive al dipendente ufficio affinché sospenda la riscossione dell'imposta [ai sensi dell'art. 56, lettera b) del D.P.R. n. 131], in attesa della pronuncia dell'organo giudicante nei confronti della società L., coobbligata solidale e ricorrente.

Il giudizio instaurato dalla predetta società L. estenderà i suoi effetti anche nei confronti del Consolato, in conformità al principio sancito in tema di solidarietà passiva dalla Suprema Corte di Cassazione (sent. SS.UU. n. 7053 del 23 ottobre 1990, dep. il 22 giugno 1991) (Ris. Dir. Tasse 19.5.1992 n. 260139).

Locazione ai medici di locali della Casa di Cura

La Casa di cura generalizia delle suore H. premesso che svolge attività di assistenza medica in una casa di cura e di ricovero sita in un immobile iscritto in catasto e classificato in categoria D/4, ha fatto presente che porzione di detto immobile è concessa in locazione a taluni medici specialisti per essere da questi utilizzata a studi medici previa installazione di attrezzature tecnico-scientifiche.

Ciò premesso la Casa di cura istante ha chiesto di conoscere il trattamento ai fini IVA da applicare alle cennate locazioni di immobili attese la loro natura oggettivamente strumentale.

Al riguardo si precisa che l'art. 35 bis del D.L. 2 marzo 1989, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 27 aprile 1989, n. 154 ha introdotto sostanziali modifiche all'art. 10, n. 8, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, escludendo dall'esenzione dall'IVA le locazioni non finanziarie e gli affitti di immobili strumentali, che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, e quelli destinati a uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita o acquistati per la rivendita.

In merito al concetto di «strumentale» la Scrivente con circolare n. 36 del 21 luglio 1989 ha precisato che sono oggettivamente strumentali i fabbricati classificabili catastalmente nelle categorie B, C, D ed E, nonché nella categoria A/10 qualora la destinazione ad ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria.

Ciò premesso la Scrivente ritiene che alla stregua della richiamata normativa le locazioni in rassegna siano da assoggettare al tributo non rientrando le stesse tra quelle per le quali il richiamato art. 10 n. 8 del D.P.R. n. 633 del 1972, prevede l'esenzione dal tributo.

Torna utile precisare che ove il rapporto contrattuale non concretizzi una semplice «locazione immobiliare» ma comprenda anche l'utilizzo di servizi ulteriori, quali energia elettrica, riscaldamento, pulizie, portierato ecc., si ritiene che in tale fattispecie si realizzi l'ipotesi disciplinata dall'art. 3 del D.P.R. n. 633 del 1972, con la conseguenza che l'intero ammontare di corrispettivi va assoggettato al tributo (Ris. Dir. Tasse 3.3.1992 n. 430117).

Aggiornamento Istat

L'aggiornamento Istat per il 1992 da applicarsi dal 1° Agosto 1992 per le costruzioni sino al 1975 è pari al 193,80% quale variazione globale giugno '78 / giugno '92.

La variazione suddetta del 193,80% va applicata al canone base (cioè al canone 1978). Diamo di seguito schema di comunicazione e indicazione del canone e aggiornamento.

- 1) per i contratti regolarmente in corso
- 2) per i contratti scaduti e dichiarati cessati dal Pretore praticamente sotto sfratto ma in attesa di esecuzione.

1) Schema di richiesta aggiornamento per costruzioni sino al 1975 nel caso di locazione in corso.

Sig. _____

Con la presente si comunica a tutti gli effetti di legge, per l'appartamento condotto ad uso abitativo, che con decorrenza 1.8.92 il canone deve essere corrisposto nella misura così determinata:

- CANONE EQUO (base).....L. _____
- Lavori straordinari.....L. _____

- Aggiornamento ISTAT 193,80% giugno 1978 - giugno 1992.....L. _____

L. _____

Oltre a tutti gli accessori di competenza
Distinti saluti.

2) Schema di richiesta aggiornamento per costruzioni sino al 1975 nel caso di locazione sotto sfratto ma in attesa di esecuzione

Sig. _____

Con la presente si comunica a tutti gli effetti di legge, per l'appartamento detenuto ad uso abitativo, in attesa di esecuzione di sfratto, che con decorrenza 1.8.92 il canone deve essere corrisposto nella misura così determinata:

- CANONE EQUO (base).....L. _____
- Lavori straordinari.....L. _____

- Aggiornamento ISTAT 193,80%L. _____
- Indennizzo 20% legge 551/88.....L. _____

L. _____

Oltre a tutti gli accessori di competenza
Distinti saluti.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ripartizione oraria effettiva	Ripartizione oraria convenzionale	Le nuove retribuzioni			
		Contributo orario comprensivo della quota Assegni Fam. (*)		Contributo orario non comprensivo della quota Assegni Fam. (*)	
		Lavoratori Comunitali	Lavoratori Extra Cee	Lavoratori Comunitali	Lavoratori Extra Cee
Fino a L. 5.830	4.120	1.417(215)	1.438(236)	1.211(215)	1.230(236)
da L. 5.831 a L. 8.740	5.830	2.006 (304)	2.035 (333)	1.714(304)	1.743(333)
oltre L. 8.740	8.740	3.007 (456)	3.051 (500)	2.570 (456)	2.614 (500)

(*) L'importo indicato tra parentesi è la quota a carico del lavoratore.
N.B. Il contributo della Cassa unica Assegni familiari (Cuaf) non dovuto.
* quando il lavoratore è coniuge del datore di lavoro;
o quando il lavoratore è parente entro il terzo grado e convive con il datore di lavoro

IL FISCALISTA

Imposta demenziale

«IN UN PERIODO DI FINANZA straordinaria è ragionevole supporre anche interventi straordinari, ma ci deve essere un collegamento tra risanamento e maggiore pressione. La gente pagherebbe di più se sapesse per cosa paga». Giulio Tremonti, professore di Diritto Tributario all'Università di Pavia, commenta così gli aspetti fiscali della manovra economica, sottolineando che «questo governo non è credibile di fronte alla gente che vede solo il dilapidamento del denaro pubblico». E bocca senza pietà l'ici: «È sbagliata e quasi demenziale. Non si capisce se sia una imposta sul patrimonio o una tassa sui servizi. Ed è politicamente molto pericolosa, sembra un manuale di castigo fiscale. Se uno vuole la rivolta fiscale questo è il manuale per arrivare. Tra proprietari (del favorisce chi ha di più, tra proprietari e inquilini crea un contrasto poco prudente politicamente e tra inquilini penalizza chi ha affitto libero. Poi, si sposta l'asse del prelievo a livello locale. Avremo allora un'amministrazione centrale monstruosa e una nuova amministrazione parallela al servizio di imposte locali. Non ci si è posti questo problema? E quello dei costi, enormi, dell'esazione?»

Dal quotidiano IL TEMPO del 16 settembre 1992, pag. 4

Stato dissipatore e patrimoniale

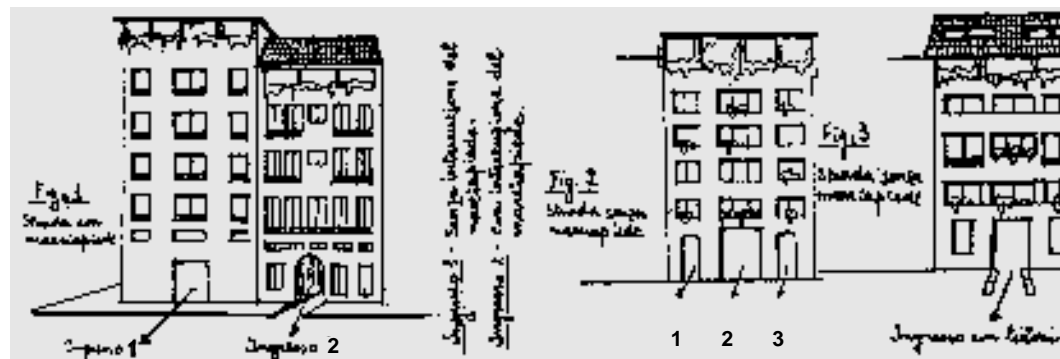
«Un Paese la cui situazione finanziaria sia diventata estremamente artificiosa a causa della dannosa politica di accumulare un cospicuo debito pubblico, e quindi un'enorme tassazione, è particolarmente esposto all'inconveniente che accompagna questo modo di prelevare le imposte. Dopo aver colpito con imposte l'intera gamma degli oggetti di lusso; dopo aver sottoposto a tributo i cavalli, le carrozze, i vini, i domestici e tutti gli altri piaceri dei ricchi, un ministro è portato a far ricorso a imposte più dirette come le imposte sul reddito e sul patrimonio, trascurando l'aurea massima del signor Say, e secondo cui il migliore di tutti i piani finanziari è quello di spendere poco, e la migliore di tutte le imposte è quella di importo più lieve.

DAVID RICARDO

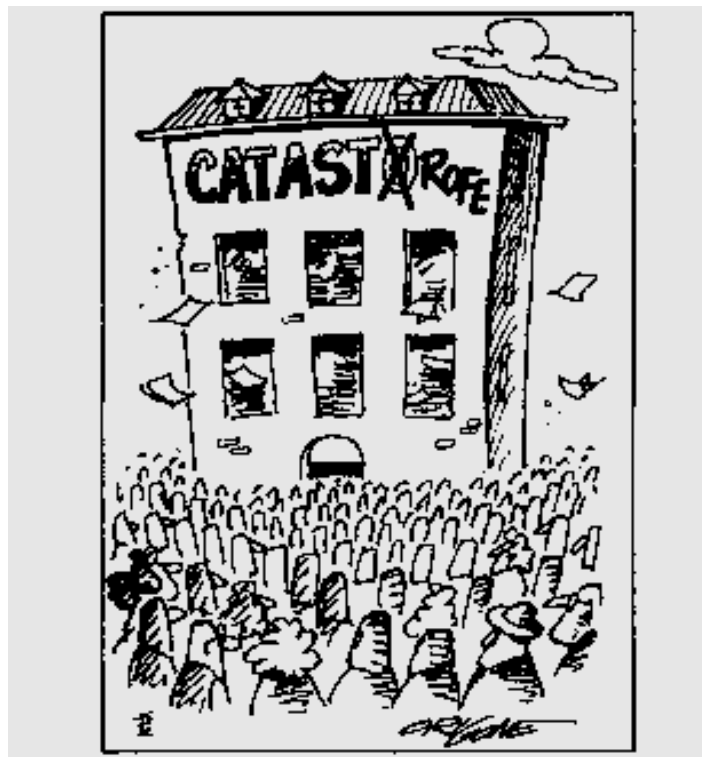
PASSA QUESTO GIORNALE AD UN AMICO

FA ISCRIVERE UN AMICO ALL'ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA TUA PROVINCIA
IN PIÙ, CI SI DIFENDE MEGLIO

Passi carrai e tassa comunale



Alcuni esempi di accessi ad edifici. Nella prima figura sono indicati due ingressi: il primo, «a raso» con il marciapiede, non comporta il pagamento della tassa; per il secondo, con interruzione del marciapiede, invece si paga. Nella seconda figura viene invece riportato il caso di una strada senza marciapiede: i tre ingressi sono tutti «a raso», nessuno è perciò soggetto a tassazione. Nella terza figura ancora una strada senza marciapiede ma con l'ingresso che è stato contrassegnato con listoni: si deve pagare.



Dal quotidiano LA GAZZETTA DI PARMA del 12 agosto 1992

GIURISPRUDENZA CASA

Se l'inquilino bara, peggio per lui

Il pretore di Parma ha esaminato un'interessante fattispecie, frequentemente ricorrente: e l'ha risolta con perizia, e senso di giustizia. In causa, dunque, era risultato che il proprietario di un immobile voleva - inequivocabilmente - locare lo stesso ad esclusivo uso di foresteria (avviso sul giornale e testi in questo senso). Gli si era allora presentato un individuo che aveva esibito il permesso di soggiorno della Questura dal quale risultava celibe, studente di medicina trasferitosi in altra città, con divieto di svolgere attività lavorativa e residenza in un'altra città ancora. Con lo stesso, il proprietario dell'immobile aveva allora sottoscritto un contratto "a tempo limitato" (6 mesi), garantendo la veridicità delle circostanze anzidette ("il conduttore dichiara di avere affermato circostanze veritiere...").

Poi, però, la causa. Nella quale era risultato che l'inquilino era già sposato in Iran da tre anni prima, svolgeva attività lavorativa nella città in cui aveva tolto in locazione l'appartamento e non frequentava più l'Università di Bologna. Ma il Pretore è stato chiaro: "I raggiri usati dal conduttore sono stati indubbiamente tali che se il locatore li avesse conosciuti, non avrebbe certamente contrattato"; ed ha aggiunto: "Non grava, poi, sul loca-

tore alcun onere di particolare verifica e di indagine circa le circostanze prospettate dal conduttore, bastando che esse, specie se basate su documenti, appaiano credibili a un giudizio attento e ponderato secondo i principi dell'affidamento e della buona fede". Anche un intervenuto rinnovo contrattuale - ha detto ancora il giudice nella sua esemplare sentenza - nulla significa "giacché il conduttore non ha portato alcun elemento di prova della sopravvenuta conoscenza della verità e, quindi, della malafede di parte locatrice".

Le conseguenze. "L'illiceità della condotta del conduttore - ha detto molto esplicitamente il Pre-

Mentre aumentano i provvedimenti di rilascio In forte calo gli sfratti eseguiti

Non cessano di creare difficoltà le procedure per il rilascio degli immobili in seguito a provvedimenti di sfratto. Complessi sono, infatti, i vari passaggi che vanno dalla decisione del magistrato fino alla reimmersione del proprietario nel possesso dell'immobile stesso.

La normativa per le locazioni oltre ad aver delineato, sino ad ora con l'equo canone, una serie di precise regole per la determinazione dell'affitto, ha anche previsto - sia nell'ambito del codice di procedura civile che nella citata legge sull'equo canone ed in altre leggi successive - una serie di disposizioni attraverso le quali il locatore dovrebbe rientrare nella disponibilità dell'immobile alla scadenza contrattuale pattuita.

La norma, oltre a prevedere la verifica in sede giudiziale della volontà del locatore a non proseguire nella locazione alla scadenza pattuita,

dispone comunque la concessione per le locazioni stesse, di una proroga di fatto obbligatoria della scadenza naturale del contratto. L'articolo 56 della legge 392/78 ha infatti assegnato al giudice la discrezionalità di prorogare il rapporto posticipando quindi l'esecuzione dai sei ai dodici mesi successivi all'emanazione del provvedimento di rilascio. Come se ciò non bastasse si sono aggiunte, in seguito, una serie di altre disposizioni, per così dire «straordinarie», che in un primo momento hanno sospeso l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio. Tali disposizioni potevano trovare accoglimento solo in alcune situazioni di particolare emergenza abitativa, pena la dichiarazione di illegittimità; ed in questo senso si è espressa la Corte Costituzionale.

Successivamente il Parlamento ha rettificato il tiro creando la procedura del decreto di graduazione per le aree ad alta tensione abitativa incaricando le commissioni prefettizie di stabilire i criteri per la concessione dell'assistenza della forza pubblica nell'esecuzione degli sfratti. Questi per sommi capi sono stati gli «ammortizzatori» che via via si sono predisposti per contenere il problema degli sfratti, senza però voler risalire alla vera causa di una situazione tanto carica di tensioni sociali: la legge sull'equo canone.

Da un lato l'aspetto relativo al reddito per il proprietario e dall'altro il problema della disponibilità dell'immobile: questi i due nodi storici della legge 392 sull'equo canone che forse oggi, nel contesto del tentativo di risanamento dell'economia, il governo tende, almeno in parte, a risolvere. In questa direzione si è infatti orientato il decreto legge 333 dell'11 luglio scorso che, nel suo testo iniziale, all'art. 11, prevede una serie di significative esclusioni dalle attuali norme sull'equo canone almeno per quanto riguarda l'aspetto reddituale.

Il provvedimento non affronta però il punto della disponibilità dell'immobile né con riferimento ai nuovi contratti o a quelli rinnovati, né alle situazioni per le quali sia già intervenuto un provvedimento giudiziale. Anzi è proprio questo ultimo aspetto a destare una notevole preoccupazione, considerato l'elevato volume di sfratti maturati nel passato e che non si è riusciti a smaltire.

Il ministero dell'Interno, con la collaborazione del ministero di Grazia e Giustizia, ha recentemente aggiornato il quadro della situazione con particolare riguardo a quanto è successo nel 1992. Il totale dei provvedimenti esecutivi di sfratto,

CONTINUA NELLA PAGINA SEGUENTE

Piacenza, 21 Novembre Convegno sugli ESPROPRI

Il preannunciato (Cn n. 7/92) Convegno - organizzato dalla Confedilizia - sulla tassazione (Cn nn. 1, 3 e 5/92) dell'indennità di espropriazione (applicazione pratica ed aspetti di incostituzionalità) si terrà a Piacenza il 21 novembre, con inizio alle ore 9.30, presso la Sala Convegni (V. 1° Maggio, 37) della Banca di Piacenza.

Relazioni. Avv. Giancarlo Fanzini ("Il prelievo sugli indennizzi nel qua-

dro di Parma (sent. 15.12.1990, est. Beneventi) - comporta l'irripetibilità delle somme versate in più rispetto all'equo canone anche se la pronuncia di annullamento ha efficacia retroattiva, trattandosi di un contratto di durata che non può essere riportato alle condizioni iniziali (*quod factum infectum fieri nequit*). Insomma, in poche parole. Il contratto è nullo (e viene annullato) per i raggiri posti in essere dall'inquilino. Ma, per il resto, chi ha dato, ha dato, e chi ha avuto, ha avuto. Una soluzione equa, prima ancora che giuridicamente ineccepibile.

A cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

dro della legislazione espropriativa") e prof. avv. Ignazio Moroni, ordinario di diritto finanziario nell'Università di Torino ("Problemi di legittimità costituzionale della legge 413/91").

Interventi programmati. Prof. avv. Giangaleazzo Stendardi, associato di diritto amministrativo nell'Università di Urbino; avv. Antonio Vincenzi, consulente legale Confagricoltura; dott. Giancarlo Groppi, Coordinamento legali Confedilizia.

In forte calo gli sfratti eseguiti

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

comprendenti i decreti di graduazione, le richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario, è stato nel 1991 di 106.737. Quasi tutti gli indicatori segnano una tendenza al rialzo e, come al solito, la tensione si presenta particolarmente elevata nei capoluoghi di provincia.

Basti pensare che in essi si concentra il 66,7 per cento dei provvedimenti di rilascio e che il 42,1 per cento è concentrato nelle undici grandi città e cioè Torino, Milano, Roma, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Bari, Palermo e Catania. Va comunque sottolineata la crescita del 5,7 per cento rispetto al 1990, dei provvedimenti di sfratto esecutivo nelle grandi città, e dell'11 per cento a livello nazionale.

Anche per le richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario vi è stato un aumento pari al 6,9 per cento, pur se in presenza di un loro sostanziale blocco attuato sia in via amministrativa sia, di fatto, conseguente alla estrema severità dei criteri di priorità per l'esecuzione degli sfratti. Le Commissioni prefettizie, riconfermate dalla legge 61/89, hanno in genere determinato griglie a maglie strette grazie alle quali gli sfratti vengono eseguiti con il contagocce. A ciò si aggiungono poi le ripetute sospensioni decretate nei periodi festivi (Natale e Pasqua o feriali (estate), ovvero per cause diverse (quali il periodo elettorale, motivi di ordine pubblico ecc.)

Sono tutti elementi che contribuiscono solo a ridurre il numero (calato del 4,7 per cento) degli sfratti eseguiti, ma che in realtà non fanno che aggravare la situazione di tensione agendo da palliativi artificiali. D'altro canto basti pensare che a fronte dei circa 90.000 provvedimenti di sfratto emanati ogni anno ne vengono eseguiti circa 15.000. In questo contesto appare indispensabile attuare la ormai nota manovra per la casa operando sull'edilizia pubblica sia con l'attuazione della recente legge 579/92 sull'equo canone, sia con il decreto legge 333. Quest'ultimo presenta positivi orientamenti sia sulla fiscalità immobiliare che sul problema della disponibilità delle aree.

Marcello Cruciani
Coordinamento legali Confedilizia

Se lo ha detto lui...

Su *il Giornale* del 17 settembre, il sen. Forte - socialista, presidente della Commissione Finanze del Senato - ha detto che è facile prevedere che, coi patti in deroga, i proprietari di casa riverseranno l'importo dell'Ici sugli inquilini. Buon suggerimento...

Leggi frettolose partoriscono nuove leggi

"Giova deliberare senza conoscere? Al deliberare deve, invero, seguire l'azione. Si delibera se si sa di potere attuare; non ci si decide per ostentazione velleitaria infondata. Ma alla deliberazione immatura nulla segue. Si è fatto il conto delle leggi rimaste lettera vana, perchè al primo tentare di attuarle sorgono difficoltà che si dovevano prevedere, che erano state previste, male critiche erano state tenute in non cale, quasi i contraddittori parlassero per partito preso? Le leggi frettolose partoriscono nuove leggi intese ad emendare, a perfezionare; ma le nuove, essendo dettate dall'urgenza di rimediare a difetti propri di quelle male studiate, sono inapplicabili, se non a costo di sotterfugi, e fa d'uopo perfezionarle ancora, sicchè ben presto tutto diventa un groviglio inestricabile, da cui nessuno cava più i piedi; e si è costretti a scegliere la via di minor resistenza, che è di non far niente e frattanto tenere adunanze e scrivere rapporti e tirare stipendi in uffici occupatissimi a pestare l'acqua nel mortaio delle riforme urgenti."

LUIGI EINAUDI
"Prediche inutili" (1956)

Rappresentanze consolari e contratti di locazione

L'esenzione dalla registrazione per i contratti di locazione riguardanti rappresentanze consolari è prevista dalle Convenzioni internazionali (*Arch. loc.* 1991, 223).

Tale disposto deve peraltro coordinarsi con la (peraltro successiva) L. 31.10.1966 n. 946, la quale prescrive che i contratti in questione (ivi compresi quelli delle abitazioni private del relativo personale) "sono esenti dall'imposta di registro purchè esista reciprocità di trattamento". Precisa la stessa legge (art. 2) che

U.I.P.I.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES
MEMBRO AMMESSO PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

Congresso a Vienna, ottobre '93

Il Vicepresidente dell'Uipi, Viziano, ha partecipato - col Presidente confederale, Sforza Fogliani - ai lavori dell'Assemblea generale dell'organismo internazionale svoltasi a Parigi, il 10-11 ottobre.

L'Assemblea ha particolarmente dibattuto (sulla base di un rapporto del Presidente internazionale, Toncic-Sorinj) il problema della restituzione delle proprietà immobiliari nei Paesi del post-comunismo. Ha pure dibattuto il problema del "diritto alla casa" sulla base di una relazione del Presidente francese, Morel. Da ultimo, l'Assemblea ha fissato per l'ottobre '93, a Vienna, il prossimo Congresso dell'Uipi. Prossima assemblea generale, in Danimarca.

Sforza Fogliani e Viziano hanno anche partecipato ai lavori del Comitato esecutivo dell'Uipi, che ha ascoltato - in particolare - una relazione del Segretario Generale Quevy sui rapporti dell'organizzazione internazionale del-



Da sinistra: il vicepresidente Uipi Viziano, il segretario generale Quevy, il presidente Toncic - Sorinj e il presidente confederale Sforza Fogliani, a Parigi.

la proprietà immobiliare con il Consiglio d'Europa. Il Comitato ha pure discusso il progetto di "carta urbana" in corso di approvazione da parte dell'ONU (che ha richiesto, in merito, l'opinione dell'Uipi) ed ascoltato un rapporto del Presidente dell'organizzazione slovena Belac sulle difficoltà inerenti l'approvazione di leggi di denazionalizzazione. Da ultimo il Vicepresidente Uipi Gather ed il Vicepresidente Ronx hanno riferito al Comitato - rispettivamente - sulla situazione degli assetti proprietari nell'ex Germania popolare e sul diritto delle locazioni nei diversi Paesi dell'Occidente. Prossima riunione del Comitato esecutivo, a Strasburgo il 29 gennaio. La Commissione per la privatizzazione dei beni nei Paesi dell'Est si riunirà invece a Varsavia, il 5 e 6 dicembre.

"Ai fini dell'applicazione del beneficio tributario previsto dal precedente articolo gli interessati devono presentare al competente Ufficio del Registro un certificato del Ministero degli Affari esteri attestante l'esistenza del requisito e della condizione di reciprocità cui è subordinata la concessione del beneficio stesso". Nel ricordare di controllare anche le Convenzioni consolari che interessano l'Italia ed i singoli Stati esteri ai quali appartengono le rappresentanze in questione, segnaliamo pure - per quanto

possa essere interessante - l'art. 41 del D.P.R. 29.9.1973 n. 601 (in virtù del quale "continuano ad applicarsi le esenzioni e le agevolazioni previste dagli accordi internazionali resi esecutivi in Italia e dalle leggi relative ad enti ed organismi internazionali"). Per quanto attiene alle formalità della registrazione, siamo dell'avviso che esse non debbano essere espletate ogni anno (ma che sia sufficiente documentare l'esenzione all'atto della registrazione, durando poi l'esenzione per tutta la durata del contratto).

F.I.M.P.E.

FONDO PER L'INTEGRAZIONE DI MALATTIE FRA I PROPRIETARI EDILI

Indubbiamente ci attendono tempi duri per quanto riguarda le prestazioni sanitarie e riteniamo sia, oggi più che mai, interessante e utile avere una "Cassa Malattia" che in caso di necessità possa darci l'aiuto concreto che lo Stato non è più in grado di garantire.

Il FIMPE - il Fondo Malattia costituito dalla Confedilizia - già da vari anni garantisce il 70% delle spese sostenute per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, fino ad un massimo di L. 1.500.000 per anno solare e per persona; tutte le spese per ricoveri, con o senza intervento chirurgico, fino ad un massimo di L. 30.000.000 per anno solare e per persona, con uno scoperto del 25% (scoperto che non viene applicato nel caso di "grandi interventi" - il cui elenco è riportato in appendice al regolamento - per i quali il massimale viene elevato a L. 100.000.000 annui, per nucleo familiare; i limiti di indennizzo per l'acquisto di protesi in genere - escluse quelle odontoiatriche e le lenti - e per l'assistenza infermieristica domiciliare sono invece di L. 500.000, per anno e per persona).

I premi annui validi fino al 31-12-1993 sono i seguenti:

premio ingresso (Una Tantum) L. 70.000; nucleo familiare di: 1 persona L. 700.000; 2 persone L. 950.000; 3 persone L. 1.160.000; 4 persone L. 1.360.000. Per ogni persona in più (sempre facente parte del nucleo familiare) L. 170.000.

Gli Uffici FIMPE sono a disposizione per fornire qualunque informazione al riguardo: Via Monte Zebio 30, 00195 ROMA, Tel. 06/3219693.

Centri storici, negozi storici

Con recente sentenza n. 388/92 (che ha suscitato un indotto clamore di stampa, al di là della sua reale importanza e rilevanza) la Corte costituzionale ha dichiarato la legittimità costituzionale dell'art. 4 D.L. 9.12.1986 n. 832 (convertito nella L. 6.2.1987 n. 15).

La disposizione in questione stabilisce al suo 1° comma: "Al fine di tutelare le tradizioni locali ed aree di particolare interesse del proprio territorio, i comuni possono stabilire voci merceologiche specifiche nell'ambito della tabella di cui all'art. 37 della L. 11.6.1971 n. 426, e nuove classificazioni in deroga a quelle previste dall'art. 3 della L. 14.10.1974 n. 524 nonchè, limitatamente agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici ed alle imprese artigiane, le attività incompatibili con le predette esigenze".

Ferma la disposizione di legge, si tratta - da parte delle Ape e di ogni interessato - di controllare il corretto esercizio dei poteri in questione, con tempestiva impugnazione avanti il Tar degli atti amministrativi che si concretizzassero in abusi o illeciti favoritismi (clientelari e non).

Sforza e Colombo a Milano Rescissione dei contratti?

Il presidente confederale Sforza Fogliani e il vicepresidente dell'Ape-Milano avv. Colombo hanno tenuto ai primi di settembre a Milano, una riuscita conferenza stampa che ha avuto una vasta eco sulla stampa. Nel corso dell'incontro con i giornalisti sono stati forniti dati al riguardo della fiscalità degli immobili e il presidente Sforza Fogliani ha annunciato che, in caso di sua persistenza, i proprietari di case saranno costretti a chiedere la risoluzione dei contratti di locazione per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 C.C.).

GIURISPRUDENZA CASA

Fissati alcuni punti fermi per i regolamenti di condominio

Nei condomini, c'è regolamento e regolamento come c'è clausola e clausola. In due recenti sentenze, la Cassazione ha fissato in materia alcuni precisi punti fermi.

Il primo punto fermo stabilito, è questo: il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le cause che disciplinamente

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

GIULIO TREMONTI
(da *la Repubblica* 20.8.92)

no l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass. 7.1.1992 n. 49). Nella stessa decisione, i supremi giudici hanno anche stabilito che il regolamento convenzionale di condominio, anche se non material-



Dal quotidiano **ItaliaOggi** del 19 agosto 1992

mente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale, fa corpo con essi purchè espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrano per relationem nel contenuto dei singoli contratti di acquisto; e poichè - ha detto ancora la Cassazione - il richiamo per relationem del contenuto del regolamento è opera di entrambi i contraenti, ne deriva che le singole clausole restano fuori dalla previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 cod. civ. che, nel sancire la necessità della specifica approvazione, fa riferimento alle sole clausole cosiddette "vestitorie" che risultano predisposte da una soltanto delle parti contraenti.

Un altro essenziale punto fermo stabilito dalla Cassazione in un'altra sentenza (14.11.1991 n. 12173) è che - nell'ipotesi di regolamento condominiale richiamato nei singoli atti di acquisto degli appartamenti dell'edificio condominiale - hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità di uso della cosa comune e in genere le modalità di uso e di funzionamento dei servizi condominiali, senza che sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità possano incidere la loro comune

inclusione nel regolamento e neppure l'eventuale esistenza nel medesimo di una clausola che stabilisca che le norme in esso contenute siano, senza distinzioni, suscettibili di modifiche deliberate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136 cod. civ. In realtà - ha precisato la Cassazione nell'occasione - le clausole contrattuali sono modificabili solo con il consenso di tutti i condomini, manifestato in forma scritta; mentre solo le clausole regolamentari sono modificabili con deliberazione dell'assemblea adottata con la

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

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

G. MATTEOTTI
Discorsi parlamentari, I. p. 96

maggioranza prevista dal precitato art. 1136 cod. civ. (e, cioè, maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio in prima convocazione).

A cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Per l'Isi, pagare con riserva

Il provvedimento che ha istituito l'Imposta patrimoniale straordinaria fa riferimento, per il calcolo del valore degli immobili, ai nuovi estimi catastali: a estimi, cioè, la cui applicazione è oggi a termini di legge sospesa, su tutto il territorio nazionale, a seguito della relativa sentenza del Tar del Lazio ottenuta dalla Confedilizia.

Consigliamo quindi i proprietari di immobili di effettuare il versamento "con riserva di ripetizione" (apponendo a mano, cioè, la relativa dizione sulle deleghe di pagamento delle banche). Seguiranno tempestive istruzioni.

Estimi a Venezia, indaga la Procura

La Procura della Repubblica di Venezia ha aperto un'indagine penale sugli estimi catastali e la procedura attraverso la quale si è arrivati al varo degli stessi.

È l'ultimo tassello di un mosaico che è tutto un assurdo!

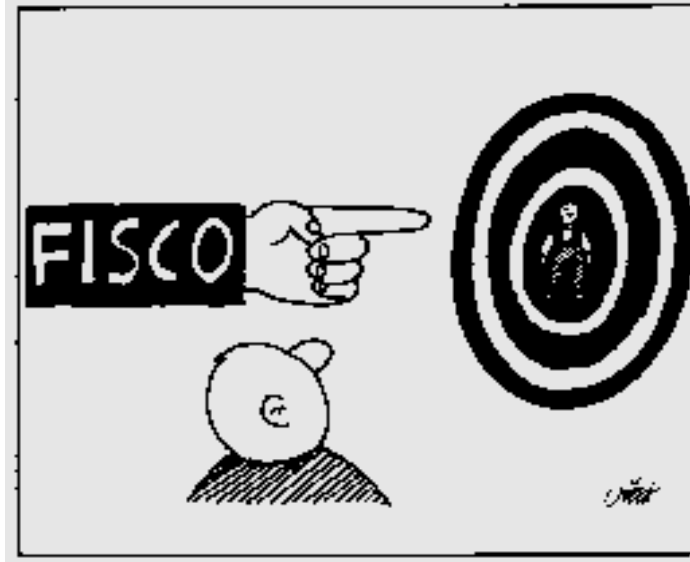
Fisco leonino

L'abbondante ricchezza capitalistica fa gola al potere politico, che attraverso il fisco vi attinge abbondantemente. Quando circa la metà dei redditi, dei profitti in specie, viene oggi prelevata dalle imposte e dalle tasse contro appena un decimo o un quarto di non molti decenni fa, è lecito concludere che il fisco recita ormai una parte leonina.

SERGIO RICOSSA
"Capitalismo"

Avviso importante

La Confedilizia interpreta il comma 2 bis dell'art. 11 della legge 359/92 nel senso che la proroga dei 2 anni dei contratti di locazione in scadenza si applica solo ove i locatori intendano rilocalare. È quindi consigliabile astenersi dal formulare agli inquilini richieste di ricontrattazione del canone, tanto più generalizzate, facendosi assistere nei casi in questione dai legali delle Ape.



Dal quotidiano **la Repubblica** del 29 agosto 1992

Quanta fatica quel ponteggio

L'estenuante iter burocratico cui debbono sobbarcarsi i cittadini per restaurare la facciata della loro casa

Abbiamo denunciato, ad ogni occasione, le assurde lentezze della burocrazia che esasperano i cittadini. *Il Duemila* ha riportato casi di pensioni non concesse dopo 40 anni, di visite mediche, per il riconoscimento di invalidità, non effettuate per 15 anni, quasi in attesa che un decesso definisse per sempre la situazione...

Qui a lato pubblichiamo il caso meno grave, ma non per questo meno significativo, di condomini che a Milano (ma non è certo diverso in altre città) intendano restaurare la facciata del loro palazzo. Per effettuare i lavori, e quindi innalzare i ponteggi, è indispensabile munirsi di un permesso di occupazione di spazio pubblico per ottenere il quale, però, pochi lo sanno, si può andare incontro ad una vera "avventura" di cui prevedere il finale è pressoché impossibile.

Riportiamo integralmente, in questa pagina, il "memorandum", che non abbiamo potuto riprodurre fotograficamente per la cattiva qualità del ciclostilato, in cui, tra l'altro, abbiamo corretto sviste ed errori di ortografia. Si veda in particolare, il punto contrassegnato con la lettera B ove figura tutta una serie di "nulla osta": si può così comprendere perché è tanto difficile che cittadini e amministrazione pubblica vadano d'accordo.

Convenzione di Bruxelles Competenza giurisdizionale in materia di contratti di affitto di immobili

L'articolo 16, paragrafo 1, della convenzione di Bruxelles sulla competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale deve essere interpretato nel senso che esso non si applica ad un contratto concluso in uno Stato contraente, mediante il quale un organizzatore professionale di viaggi, con sede in detto Stato, si impegna a mettere a disposizione di un cliente, residente nello stesso Stato, l'uso per alcune settimane di una casa di vacanze che non è di proprietà dell'organizzatore e che è situata in un diverso Stato contraente nonchè a garantirgli la prenotazione del viaggio.

Corte di Giustizia, 26.2.1992,

COMUNE DI MILANO SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Memorandum per la presentazione di domanda per il rilascio "concessione di occupazione spazio pubblico con casale ponteggio e paraschegge"

A) La domanda, redatta dal proprietario dell'immobile su carta da bollo completa dei relativi allegati, deve essere presentata al Protocollo Generale in Via Cavallotti IV, ca. Lunedì al Venerdì dalle 8.45 alle ore 12.00 e dalla ore 14.30 alle ore 16.30 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 12.00

1) nome, cognome, recapito, numero telefono, domicilio fiscale, indirizzo del casale locale o firma della proprietà (per i condomini il casale locale dovrà essere quello del Condominio stesso);

2) un numero civico dell'immobile interessato dall'intervento;

3) il metri quadro di suolo pubblico che si intende occupare (altezza per altezza) ma il, specificando se con ponteggio, paraschegge o con casale di lavoro (in che la stessa avrà un'altezza non inferiore a metri tre);

4) durata dell'occupazione a partire da un minimo di mesi (quale sia un massimo di 12 mesi prorogabili);

5) nome, cognome, indirizzo e numero telefonico di chi è tenuto al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico, il quale dovrà sottoscrivere in segno di assenso;

6) nella domanda dovranno essere indicate le opere che si intendono eseguire (per ogni suggerito al rilascio della licenza edilizia, dovrà essere allegata una fotocopia della stessa);

B) La domanda dovrà essere corredata da:

1) un 2° piano planimetrico della località in scala 1:2000, con indicata l'area interessata dall'occupazione;

2) nulla osta S.T.F. (Via F.lli, 25 - ore 9.12) con il visto dei dirigenti "Servizi Elementari della Pianificazione" (C.so Matteotti, 31);

3) nulla osta L.M.L. (Reparto gestione licenze edilizie (Via Cavour 7-9 ore 8.30-11.30) e ore 14-17);

4) nulla osta A.E.M. (Servizio Gas - Ufficio Convezioni (Via F.lli, 12 ore 8.45-14.30);

5) nulla osta A.L.M. (Ingegneria Edilizia e Illuminazione pubblica - Servizio Illuminazione D.C.M. - Via F.lli, 12 - Ore 8.15-14.30);

6) nulla osta A.T.M. (Via Taddeo, 99 - ore 10-17); Si informa che a richiesta di casale nulla osta dovrà essere spedita secondo i fax sopra o rilasciato dal A.T.M. e con allegato l'ordine fiscale dell'impresa;

7) nulla osta U.P. (Acqua potabile (Via Poletti, 39 - Corpo 110 - 15° piano - ore 9.30-12.30) - Si informa che il nulla osta verrà rilasciato il giorno successivo alla richiesta e potrà sostituirlo della domanda redatta su carta bolle di cui al punto "A)";

8) nulla osta Azienda di Stato per i servizi telefonici (Ufficio trasmissione - Con. Pro. manutenzione (Via Principe Amedeo, 5 - Piazza 326 ore 9.30-12), munito di domanda in carta semiauto corredata di planimetrie e indirizzo di destinazione l'ubicazione del ponteggio e casale;

9) nulla osta del Settore Energie (Ingegneria - Ufficio servizio ufficio (Via Sallustiana, 10) - Il nulla osta verrà apposto sulla domanda redatta su carta bolle di cui al punto "A)" solo in caso di cessato;

10) un "fotografia formale" (5 per 24 cm) lo spazio pubblico di cui si intende occupare (presa a terra immediata situata nel 1° piano dello stabile interessato)

11) E. i suddetti uffici sono chiusi il sabato.

C) Per la verifica della completezza delle domande o per la risoluzione di eventuali dubbi di carattere amministrativo, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Casale del Settore ed. (Via Poletti, 39 - Corpo basso 3° piano - Servizio 13) nei giorni di Lunedì Martedì Mercoledì Venerdì dalle ore 14.30 alle ore 15.00.

12) IL COMUNE - L'eventuale domanda di proroga redatta su carta da bollo dovrà essere presentata al Protocollo Generale almeno 15 giorni prima della scadenza del termine della concessione precedentemente richiesta.

