



CONFEDILIZIA

notizie

Resistenze corporative (e ideologiche) per i patti in deroga

I contratti in deroga sono de-collati. Anzi: hanno preso il volo, sotto la forza stessa delle cose.

Ma, al di fuori delle categorie - proprietari e conduttori - interessate, si riscontrano (interessate) resistenze. Ed è anche logico, era previsto: i contratti in deroga spostano poteri, sovvertono comodi equilibri.

Ci sono resistenze di carattere corporativo, e ci sono resistenze di carattere ideologico.

Le prime fanno capo a categorie professionali che si sentono erroneamente spogliate del loro ruolo: non si comprende che professionisti e associazioni di categoria possono - e debbono - convivere. La funzione è diversa, la convivenza necessaria.

Altre resistenze corporative vengono da certa magistratura. Anche spiegabilmente: prima, al centro del rapporto locatizio c'era la legge (che riempiva dei suoi contenuti l'accordo delle parti), e quindi chi la legge è tenuto ad interpretare ed applicare; oggi, al centro del rapporto locatizio, ci sono anzitutto le parti, e la loro volontà. Certe interpretazioni riduttive della legge dell'agosto scorso (che tendono a limitare il più possibile il campo di applicazione della nuova normativa) escono fuori da "gelosie" di questo tipo.

Ma le interpretazioni riduttive escono fuori anche da altro. Sono resistenze ideologiche, quelle che si manifestano. C'è ancora qualcuno per il quale il muro di Berlino non è caduto, che ha visto di malocchio anche quel poco di "vento di libertà" che le pattuizioni in deroga rappresentano. Credono, costoro, di poter essere solo loro a vedere e provvedere, a tutelare "i deboli" (magari, facendo beneficenza con la roba - la casa, cioè - degli altri: sport molto praticato in Italia, in certe aule giudiziarie). Neppure i sindacati di categoria - per costoro - tutelano, come loro, "i deboli".

Il buonsenso, siamo convinti, prevarrà. Ancora una volta, la forza delle cose (e quindi i contratti che, nonostante ogni sabotaggio più o meno strisciante, verranno stipulati) avrà la meglio, su codici e codicilli. L'augurio è solo che ci venga risparmiato lo spettacolo di qualche anno fa, nelle cause di lavoro: quando ci si informava di come la pensava (politicamente) il giudice, e già si sapeva come sarebbe andata la causa.

c.s.f.

IL PUNTO SU...

La legge per gli amministratori condominiali

La Commissione Giustizia della Camera dei Deputati ha all'esame in sede referente (ma è stata dalla medesima Commissione chiesta la sede legislativa) le proposte di legge di parlamentari appartenenti a diversi partiti per l'istituzione dell'Albo degli amministratori condominiali. Sulle proposte in questione dovranno esprimersi anche le Commissioni Affari costituzionali, Bilancio, Ambiente, Lavoro pubblico e privato.

Nella seduta dell'1 ottobre scorso, l'aula della Camera dei deputati ha respinto la richiesta di "dichiarazione d'urgenza" con riferimento alle proposte in questione, illustrata dal deputato Balocchi (Lega nord). L'on. De Carolis (Pri) si è opposto: "Siamo molto preoccupati - ha detto - per le reiterate richieste, provenienti da più parti, di dichiarazioni d'urgenza di provvedimenti concernenti argomenti che di urgente e improcrastinabile hanno ben poco". Il deputato repubblicano ha aggiunto: "In un momento così grave della vita del Paese, siamo nettamente contrari al fatto che un Parlamento con così scarsa credibilità perda il suo tempo a discutere di proposte di legge tendenti ad istituire l'Albo degli amministratori di condomini".

Circolare del Segretario generale sulle Associazioni nazionali dei proprietari e sull'Accordo-quadro per i patti in deroga

Pubblichiamo alcuni stralci di una circolare del Segretario generale dott. Massimo Tortora

Sui problemi interpretativi concernenti i contratti in deroga, segnaliamo il *delicato aspetto* (ampiamente trattato sulla rivista) delle *Associazioni nazionali della proprietà edilizia abilitate a prestare validamente l'assistenza di legge - tramite le proprie organizzazioni provinciali - al fine della stipula di legittimi patti in deroga*: non ogni Associazione nazionale, tale *auto-proclamantesi*, costituita o che sarà costituita, riveste evidentemente i requisiti di rappresentatività necessari, che saranno eventualmente accertati (sulla base della sua *effettiva consistenza* su tutto il ter-

ritorio nazionale e della stipula di rilevanti contratti collettivi) dalla Magistratura, adita per verificare la validità o meno dei singoli contratti in deroga stipulati (con conseguente responsabilità, *anche personale*, di chi abbia fornito un'assistenza non valida, appartenendo - come organizzazione locale - ad un'associazione "nazionale" non sufficientemente rappresentativa).

Allo stato, è solo certo che la Confedilizia riveste i richiesti requisiti per la stipula dei patti in deroga: e le APE sono per questo formalmente invitate a fare *esplicitamente* risultare, sui contratti in deroga, che esse sono "organizzazione provinciale della Confedilizia".

Per il resto, si riconferma che i Presidenti possono (con delega

notarile) conferire mandato di prestare l'assistenza in questione anche ai funzionari o impiegati delle Associazioni o a singoli Consiglieri (fra i quali - come il Presidente ha ricordato in una recente riunione pubblica - è anche il Consigliere rappresentante, per norma statutaria, la FIAIP nei singoli consigli Ape), pur essendo opportuno che l'assistenza sia comunque - sempre, e solo - prestata nei locali delle Ape (o in altri concordati con i sindacati inquilini, se del caso a turno).

Quanto all'*Accordo-quadro* recentemente intervenuto con le organizzazioni Sunia-Sicet (Cisl) e Uniat (Uil) - e già trasmesso con precedente circolare - è anzitutto da sottolinearsi che a quello stipulato dalla Confedilizia è significativo che abbia (unilateralmente, e senza eccezione alcuna) aderito la Confappi, ritenendo lo stesso equilibrato e pienamente rispondente alle esigenze di massima tutela della proprietà.

In relazione, peraltro, ad equivoci - e malevole interpretazioni - diffuse ad arte da piccole associazioni di proprietari (stizzate per essere state battute sul tempo, e

CONTINUA IN SECONDA

Copie omaggio

Gli enti, i giornalisti e - comunque - i destinatari di copie omaggio di *Confedilizia notizie* SONO PREGATI di voler confermare all'Ufficio stampa della Confederazione il gradimento a continuare a ricevere il mensile confederale. In sostanza, l'avviso riguarda tutti coloro che ricevono il notiziario e non sono soci di un'Associazione territoriale della proprietà dell'edilizia.

Circolare del Segretario generale

CONTINUA DALLA PRIMA sui contenuti, dalla Confedilizia), o da altre (non abilitate alla stipula dei contratti in questione perché non sufficientemente rappresentative), e poiché tale opera disinformativa può fare presa solo su chi non abbia effettivamente letto l'Accordo-quadro richiamato, si rivolge preghiera ai destinatari della presente di evidenziare - ad ogni interessato, e nelle forme ritenute più opportune - i seguenti punti fermi essenziali dell'Accordo (al di là delle sue affermazioni, aspirazioni, o dichiarazioni di intenti):

1) La Confedilizia non ha concesso alcun diritto di prelazione (tutto, al proposito, è stato rinviato ad eventuali decisioni - positive o negative - in sede locale e per i singoli contratti).

2) La durata fissata ammette deroghe - da stabilire contratto per contratto - al fine di garantire la "mobilità" (non meglio precisata) sul territorio (con ciò, si è ottenuto che i sindacati abbiano riconosciuto che la durata di 4+4 non è disposta dalla legge, che - come tale - sarebbe inderogabile).

3) La clausola compromissoria per gli arbitrati - da inserire nei singoli contratti - si riferisce evidentemente alle sole *controversie interpretative*, intatte rimanendo le azioni previste dall'ordinamento in caso di morosità e per il rilascio.

PASSA QUESTO GIORNALE A UN AMICO

Fa iscrivere un amico all'Associazione della Proprietà Edilizia della tua provincia

IN PIÙ,
CI SI DIFENDE MEGLIO

GIURISPRUDENZA CASA

Spetta al proprietario convocare l'inquilino

La Cassazione è tornata con una recentissima sentenza (n. 4802/92; allo stato, inedita) su una dibattutissima questione: è l'amministratore del condominio che deve convocare l'inquilino alle assemblee alle quali quest'ultimo ha diritto di partecipare (modalità di riscaldamento ecc.), o l'obbligo relativo spetta al condomino-locatore? I supremi giudici hanno confermato l'orientamento già formatosi in quest'ultimo senso. "L'art. 10 della legge dell'equo canone - hanno detto - prevede, con norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario in certe assemblee condominiali; ma esso non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 Disp. att. cod. civ. che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione".

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

Incostituzionalità della patrimoniale ed istanze di rimborso

La legge istitutiva dell'ISI 8.8.92 n. 359, (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 190) appare incostituzionale per i seguenti motivi:

I°) Violazione dell'art. 23 della Costituzione che così recita: "Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge".

Orbene, i nuovi estimi catastali disposti con Decreto del Ministero delle Finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 229, suppl. 55 ord. n. 9 del 30.9.91, sono stati considerati illegittimi dal TAR LAZIO, sez. II, con decisione del 29.4.92.

Tale decisione, impugnata dall'Avvocatura Generale dello Stato davanti al Consiglio di Stato sez. IV, non ha ottenuto la chiesta sospensiva all'udienza del 26.5.92, per cui, allo stato, tali nuovi estimi catastali, sono giuridicamente inesistenti. Ciò anche perché il D.L. presentato dal Governo, che ripropone gli stessi estimi catastali, è da ritenersi incostituzionale comunque.

Ne consegue che non essendo più applicabili i vecchi estimi catastali ed essendo, allo stato, i nuovi estimi catastali giuridicamente inesistenti, manca il riferimento giuridico e quantitativo per il pagamento della chiesta ISI. Da ciò la violazione del predetto art. 23 della Costituzione.

II°) Violazione dell'art. 42 della Costituzione che tutela la proprietà privata anche nei confronti dello Stato.

Invero, la richiesta di una parte di tale proprietà (l'ISI colpisce il patrimonio e non il reddito, già abbondantemente tassato), incide sulla sostanza della proprietà medesima.

L'unica ipotesi prevista dalla Costituzione, all'art. 42, 3° comma, per cui la proprietà privata può essere incisa, riguarda solamente l'espropriazione per motivi di interesse generale e salvo indennizzo. Ipotesi, questa, ben diversa dall'imposizione di una imposta patrimoniale.

In altri termini, per la Costituzione Italiana, può essere colpito soltanto il reddito e non la proprietà.

Un tale discorso vale maggiormente per la ICI ove la incisione sulla proprietà si verificherà ogni anno.

Ne consegue che il contribuente, dopo aver pagato l'ISI secondo i nuovi estimi, anche se giuridicamente inesistenti, dovrà inoltrare domanda di rimborso in carta da bollo all'Intendenza di Finanza competente in relazione al luogo di pagamento per ottenere il rimborso con gli interessi di legge, esponendo i motivi di incostituzionalità sopradetti.

Trascorsi 90 giorni senza che sia avvenuto il rimborso, il contribuente potrà ricorrere alla Commissione tributaria di I grado, allegando la copia della istanza di rimborso non ottenuto e chiedendo che la Commissione stessa dichiari la nullità dell'imposizione sospendendo prima con ordinanza, il giudizio, con rimessione degli atti alla Corte Costituzionale per decidere sulla costituzionalità dell'ISI impugnata e dei provvedimenti di legge confermativi degli estimi illegittimi.

«L'imposta o parte d'imposta che ciascun cittadino è tenuto a pagare deve essere certa e non arbitraria. Il tempo del pagamento, il modo, la somma da pagare, tutto deve essere chiaro e preciso, tanto per il contribuente come per ogni altra persona... Ogni imposta deve essere riscossa nel tempo e nel modo che si possano presumere e ritenere più comodi per il contribuente».

GIULIO TREMONTI
(dal *Corriere della sera* 23.8.92)

Riunioni e interventi sui patti in deroga

Il Presidente confederale al TG2 e alla Radio



Dopo il varo della normativa sui patti in deroga, numerosissime sono state le riunioni organizzate dalle nostre Associazioni territoriali illustrative delle nuove possibilità offerte dalla legge in questione ai proprietari di casa. A numerose di esse (Venezia, Bergamo, Piacenza, Forlì, ecc.) ha partecipato anche il Presidente confederale, che è dal canto suo intervenuto pure a numerosi convegni giuridici in argomenti (tra cui quello indetto da "Magistratura democratica" a Bologna) oltre che al TG2, alle rubriche «Transatlantico» e Spazio Aperto di RAI 1 e ad una conviviale del Rotary Milano est.

Nella foto, il numeroso pubblico presente alla riunione tenuta a Pisa dall'avv. Giuseppe Gambini, presidente della locale Ape.

Primi provvedimenti giurisdizionali sulla pretesa proroga dei contratti

Il comma 2 bis dell'art. 11 della legge 359 dell'agosto scorso (è la legge che ha introdotto nella materia delle locazioni urbane i contratti in deroga dall'equo canone) stabilisce che, in caso di mancato accordo "sul canone", i contratti in corso al 14 agosto scorso vengano prorogati di due anni (dalla loro scadenza).

Che i due anni di proroga non si applichino nel caso di locatore che dichiara formalmente di non voler rilocalizzare l'immobile, è pacifico (in difetto, si tratterebbe di una proroga generalizzata, palesemente illegittima: sia perché la Corte costituzionale ha già detto dieci anni fa che le proroghe generalizzate non sono più ammissibili, sia perché - e comunque - la norma non prevede neppure il recesso per necessità, come persino la legislazione vincolistica ha sempre previsto). Ad ogni modo, si sono avuti provvedimenti giudiziari ancor più radicali di quanto sopra sostenuto: è il caso di un'ordinanza della Pretura di Torino e di una sentenza della Pretura di Milano.

L'ordinanza del Pretore di Torino (est. dott. Vigone; Curti c. Nicodemo; 22.10.92) rileva anzitutto che "il mancato accordo delle parti sulla determinazione del canone costituisce una condizione necessaria per l'esistenza del diritto alla proroga" e che "non avendo il legislatore prefissato un termine temporale per la formazione dell'accordo, deve ritenersi che tale accordo possa concretizzarsi fino alla data ultima di scadenza del contratto così come si evince dall'interpretazione letterale dell'art. 11 comma 2 bis legge 359/92". Da queste premesse, il Pretore di Torino ha dedotto che "è pertanto non consentito al giudice accertare al momento della convalida se le parti abbiano raggiunto o meno l'accordo sul canone"; e dall'ulteriore considerazione che "la proroga opera di diritto solo nel caso in cui risulti accertato il mancato accordo" ha anche derivato la conclusione - emettendo ordinanza di rilascio, giacché il contratto era stato regolarmente disdetto - che "il conduttore può far valere il suo diritto soltanto dopo la cessazione definitiva del contratto e quindi in sede esecutiva".

Come s'è detto, sull'interpretazione dell'art. 11, comma 2 bis, si è espressa anche la Pretura di Milano, con un'importante sentenza (est. dott. Vitali; Parantino c. Paolletti e Aresta; 13.10.92). In una causa di finita locazione, assegnata a sentenza ai primi di ottobre, il

conduttore aveva chiesto l'applicazione - per un contratto in scadenza il 6 ottobre - dello jus superveniens rappresentato dalla norma in rassegna dell'agosto scorso. Il Pretore - con un'elaborata decisione - ha peraltro rilevato che "il richiamo non è pertinente, trattandosi di norma che non prevede affatto una proroga generalizzata di tutti i contratti di locazione in scadenza successivamente alla sua entrata in vigore, bensì solo di quelli la cui rinnovazione trovi ostacolo esclusivamente nel mancato accordo circa il canone". Il Pretore di Milano ha così proseguito, nella motivazione della sua decisione: "È chiarissima in tal senso la lettera del comma 2 bis, che appunto limita la proroga biennale ai casi in cui le parti non concordino sulla determinazione del canone e che fa seguito ad un comma 2 il quale contempla la stipula di patti in deroga come mera possibilità collegata alla volontà delle parti di rinnovare il contratto alla sua scadenza successiva all'entrata in vigore della legge 359". "Il conduttore - ha scritto ancora il dott. Vitali - che intende avvalersi della proroga deve quindi provare che vi è stata una trattativa per il rinnovo del contratto, fallita perché è mancato l'accordo sul nuovo canone. La proroga, conseguentemente, non può applicarsi ai casi in cui risulti la mera intenzione del locatore di riottenere la libera disponibilità dell'immobile locato, senza che sia stata nemmeno prospettata la eventualità di un rinnovo a condizioni diverse di corrispettivo". La sentenza milanese co-

si prosegue: "Anche spirito e ratio della legge si rivelano perfettamente aderenti a questa interpretazione (che in ogni caso è la sola consentita da un dettato letterale chiarissimo). Si consideri infatti che si tratta di norma locativa inserita in un vasto provvedimento a carattere spiccatamente economico-finanziario; è perciò ragionevole assumere che la considerazione del fenomeno locativo sia avvenuta in siffatta sede per i suoi riflessi economico-finanziari sulla situazione del Paese e che in sostanza il legislatore abbia voluto dare un segnale di parziale, incipiente liberalizzazione del mercato, finora chiuso entro i rigidi parametri della legge 392/78, bilanciandolo con una sorta di sanzione a carico dei locatori che abbiano avanzato proposte di canone per così dire esose".

Dopo i provvedimenti di cui trattasi, l'orientamento di cui sopra si è ulteriormente rafforzato. In particolare, la Pretura di Torino ha ribadito l'orientamento con un'altra ordinanza (Supino c. Mangione) nella quale si è confermato che la questione non può essere affrontata in sede di cognizione. Dal canto suo, il Pretore di Bergamo dott. Ferraro ha emesso un'ordinanza nella quale, condiviso l'orientamento ormai generalizzato di cui si è detto, ha in specie rilevato che l'offerta di un canone da parte dell'inquilino (siccome unilaterale) non configura trattativa (bilaterale).

Copia di tutti i provvedimenti è stata trasmessa alle Ape, ove i soci possono prenderne visione.

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE

Porzioni di fabbricato abitazioni di lusso

Ai fini delle agevolazioni in materia di redditi da fabbricati, l'art. 6 del D.M. 2 agosto 1969, in base al quale si considerano abitazioni di lusso le singole unità immobiliari aventi superficie coperta superiore a mq. 240, si rende applicabile sia alle abitazioni comprendenti un intero fabbricato sia a quelle che ne costituiscono una porzione.

Commissione tributaria centrale, Sez. IX - Dec. 5 settembre 1992 (5 giugno 1992), n. 4774 - Pres. Cuonzo - Rel. D'Amico

Rubrica de il Giornale sui patti in deroga

Il quotidiano *il Giornale*, di Milano, pubblica di domenica una rubrica destinata all'illustrazione della nuova normativa dei patti in deroga, anche nei suoi aspetti pratici. La rubrica è curata personalmente dal Presidente confederale.

Volumentto del Presidente sui contratti in deroga

Il Presidente confederale ha pubblicato presso l'Editrice *La Tribuna* un volumentto sui patti in deroga (interpretazione della normativa, applicazione pratica, formulario). Sono riportati anche gli indirizzi delle sedi della Confedilizia e dei sindacati inquilini in tutta Italia. Anche la legge dell'equo canone è pubblicata, con un commento articolo per articolo.



Il Governo ha presentato al Parlamento (secondo gli impegni assunti dal Ministro Goria) un disegno di legge che istituisce l'ISCOM (a carico degli utilizzatori degli immobili: proprietari di prima casa o inquilini) e riduce fortemente l'ICI, attualmente fissata ad aliquote totalmente espropriative. È un segnale importante, che non deve però rimanere tale. Ne seguiremo attentamente l'iter alle Camere.

Anche per l'uso diverso i contratti in deroga

I contratti in deroga previsti dall'art. 11, 2° comma, della legge 8-8-1992 n. 359 possono essere stipulati - oltre che per l'uso abitativo - anche per l'uso diverso? L'accordo-quadro siglato a livello nazionale tra Confedilizia e sindacati inquilini, risponde di sí e - infatti - li prevede e disciplina.

Chi si sforza di limitare i contratti in questione all'uso abitativo, trascura anzitutto che dove - come nel 1° comma - la legge ha voluto tale limite, lo ha detto espressamente. E trascura, poi, la considerazione che scopo della nuova normativa non è stato solo quello di liberalizzare il canone (già libero, in effetti, nell'uso diverso) sibbene quello - espressamente enunciato alla Camera, dal relatore di maggioranza - di ricreare il mercato della locazione e di immettervi immobili già tenuti a disposizione.

I sostenitori della tesi che cerca di limitare il più possibile l'operatività dei contratti in deroga, fanno poi presente che l'intera normativa era nata - col decreto-legge - come limitata all'uso abitativo. E vogliono, quindi, che sia rimasta tale anche in sede di conversione.

Ma questa interpretazione ignora il fatto che, nella formulazione del nuovo secondo comma, si è soppresso proprio il riferimento all'uso abitativo. E poi, se si vuole interpretare l'intero secondo comma come destinato al solo uso abitativo, allora non avrebbe senso il richiamo (che sarebbe perfettamente inutile) a questo uso, contenuto nella seconda parte della disposizione. Richiamo che invece ha un senso (differentemente, tra l'altro, mancherebbe una congiunzione «e», che ci vorrebbe e non c'è) proprio perché si è voluto stabilire - in una norma destinata sia all'uso abitativo che all'uso diverso - che, «limitatamente» all'uso abitativo, la disposizione si applica conché il locatore rinunci alla disdetta (a meno che sia motivata) alla prima scadenza.

Essendo il canone già libero, nei contratti in deroga per l'uso diverso si regolerà diversamente dalla legge la durata o altro (come l'indennità di avviamento, la prelazione ecc.).

Proprio bravi... gli enti pubblici

*Intanto i comuni - per l'ICI '93 -
"veleggiano" tutti verso il 6 per mille*

Gli enti pubblici con proprietà immobiliari (che non aderiscono alla Confedilizia, e i cui dirigenti - anzi, tanto per moltiplicare carozzoni pubblici - hanno in animo di costituire una "Confedilizia pubblica") hanno iniziato una propria trattativa coi sindacati inquilini per l'applicazione dei "patti in deroga". Hanno chiesto l'avallo, naturalmente, per la via meno faticosa (un aumento generalizzato dei canoni, e basta) e si sono sentiti - ovviamente - rispondere picche. Il Governo, poi, ha fatto la sua parte, parlando - col ministro Cristofori - di "blocco degli aumenti di canone" per gli immobili "pubblici" (ma il precedente è pericoloso...).

L'Ufficio stampa della Confedilizia ha diffuso, al proposito, la seguente dichiarazione del Presidente confederale: "Se a semplicistici progetti di aumenti generalizzati, sconsiderati dalla realtà e dalla (faticosa) strada del caso per caso richiesta dai contratti in deroga, si aggiungono altrettanto semplicistici interventi autoritativi di blocco, si ritorna alla vecchia logica vincolistica, con la demagogia che l'ha sempre accompagnata ed i disastri che ne sono derivati. Si ritorna al passato (con un errore -

quello degli enti pubblici - che ne ha tirato con sé un altro, quello del Governo) in un momento in cui la smodata imposizione fiscale sulla casa sarà pari, solo per l'Ici del '93, e quasi ovunque, a 600mila lire per ogni valore immobiliare di 100 milioni, giacché i Comuni - nonostante ogni loro impegno, ed ogni promessa governativa - stanno tutti bellamente veleggiando (com'era facile prevedere) verso l'aliquota del 6 per mille".

"Canone sociale" ed equo canone

Il Tribunale di Como ha accolto un'eccezione di legittimità costituzionale formulata dall'avv. Enrico Cantoni, presidente della locale Ape, nei confronti della Legge Regione Lombardia 3.12.1983, che fissa la misura dei canoni degli alloggi di proprietà comunale dati in locazione a privati in misura inferiore allo stesso equo canone.

L'eccezione (la relativa ordinanza è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 14.10.92) sarà quanto prima esaminata dalla Consulta.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gli organi eletti, dopo Rimini

Presidente Nazionale	- Geom. Mario Lavarra
Vicepresidente nazionale	- Dott. Luciano Passuti
Segretario nazionale	- Dott. Eustacchio Allegretti
Vicepresidente nazionale settore turistico	- Signora Marinella Fasano
Segretario amministrativo	- Rag. Armando Barsotti

CNR CASA

COMITATO NAZIONALE RISCATTO CASE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Locazioni con futura vendita, passaggio di proprietà

Un contratto di locazione con patto di futura vendita beneficia delle agevolazioni fiscali in vigore alla data della stipula, anche qualora l'assegnazione in proprietà avvenga successivamente all'abrogazione delle agevolazioni stesse (nella fattispecie, la locazione era stata pattuita anteriormente al 1° gennaio 1974 e l'assegnazione in proprietà era avvenuta dopo l'entrata in vigore del D.P.R. n. 601/1973 che ha abrogato le agevolazioni previgenti).

Commissione tributaria centrale, Sez. XX - Dec. 3 luglio 1992 (17 marzo 1992), n. 4257 - Pres. e rel. Dattilo.

U.I.P.I.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

La restituzione delle proprietà nei Paesi del post-comunismo

L'Assemblea Generale dell'Uipi (alla quale hanno partecipato il Vicepresidente Uipi Viziano ed il presidente confederale Sforza Fogliani) ha affrontato, tra l'altro, il problema della restituzione delle proprietà nei Paesi del post-comunismo, sulla base di una relazione del Presidente internazionale Toncic-Sorinj.

I problemi che si pongono, sono svariati. Ove, anzitutto, non è possibile la restituzione, si deve provvedere ad una compensazione? E poi, restituzione a chi, esattamente? E che data prendere a riferimento? E chi ha fatto un acquisto in tutta buona fede?

L'UIPI ha istituito una Commissione internazionale di studio, che terrà un rapporto in argomento al prossimo Congresso mondiale.

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETA' EDILIZIA

Condominio e contraddittorio

Ciascun condomino è legittimato a ricorrere per la violazione delle distanze fra costruzioni con riguardo all'edificio condominiale, senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio con la chiamata in causa degli altri condomini, trattandosi di azione a tutela del diritto di proprietà dalla quale nessun documento può derivare agli altri contitolari. Solo nel caso in cui intervengano nel giudizio gli altri condomini aderendo alla domanda dell'attore, la sentenza che accolga tale domanda, in quanto pronunciata in contraddittorio a favore di tutti i condomini, determina un litisconsorzio necessario di natura processuale (Cass. 11.3.1992 n. 2940).

Innovazione

In materia di condominio non può qualificarsi innovazione ai sensi dell'art. 1120 cod. civ. la realizzazione di opere che rendano l'impianto di riscaldamento dello stabile conforme alla normativa in materia di prevenzione degli incendi, non eccedendo i limiti della conservazione e del godimento della cosa comune ed in ogni caso non alterandone la destinazione originaria, con la conseguenza che per l'approvazione della relativa delibera è sufficiente in seconda convocazione un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio (Cass. 22.4.92 n. 4802).

Certificati catastali e richiesta per posta

I certificati catastali possono essere richiesti anche per posta. Questa possibilità è stata istituita dall'articolo 13 comma terzo della legge 1 ottobre 1969 n. 679, che così recita: "È altresì consentito ottenere le certificazioni catastali per posta, in plico raccomandato, ma in questo caso il richiedente è tenuto ad effettuare un deposito preventivo sul conto corrente postale intestato all'Ufficio tecnico erariale per le spese occorrenti (imposta di bollo, diritti catastali, tributi speciali e spese postali), salvo conguaglio". Le modalità per la richiesta a mezzo posta sono indicate dai paragrafi da 33 a 39 compreso del D.M. 5 novembre 1969; in particolare, il paragrafo 33 stabilisce che il richiedente deve versare un deposito preventivo, sul conto corrente postale intestato all'Ufficio tecnico erariale nella cui giurisdizione ricadono gli immobili oggetto della richiesta. Nello spazio del bollettino (la cui ricevuta va allegata alla richiesta) riservato alla causale del versamento, devono essere specificati il tipo di certificazione richiesta e le indicazioni strettamente necessarie per identificare i beni oggetto della certificazione (comune, numero di partita, foglio di mappa, mappali). Se le indicazioni fornite dal richiedente sono incomplete e non sufficienti per il rilascio della certificazione richiesta, l'U.T.E., entro il termine di cinque giorni dal ricevimento, deve invitare il richiedente ad integrare le informazioni con i dati che mancano.

Originariamente, l'importo richiesto per i certificati descritti sotto la lettera a) era di lire 1.500, mentre per i certificati di cui alla lettera b) era di lire 2.500; il D.M. 24 settembre 1992, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 12 ottobre 1992, ha aumentato l'importo del "deposito preventivo per richiesta di certificati catastali a mezzo posta", portandolo:

- a) a lire 25.000 per ogni certificato di attualità del catasto terreni e del catasto edilizio urbano, nonché per ogni copia di planimetria di unità immobiliare urbana;
- b) a lire 40.000 per ogni certificato storico e per ogni copia od estratto di mappa.

In ogni caso, se le certificazioni richieste sono particolarmente complesse ("sia per notevole numero di passaggi di possessi che per rilevante numero di particelle di mappa dei beni oggetto di certificazione", paragrafo 35 del D.M. 5 novembre 1969), l'U.T.E. provvede, sempre entro cinque giorni dal ricevimento, ad invitare l'interessato a versare sul conto corrente intestato all'ufficio stesso

un'ulteriore somma, da precisare caso per caso.

La richiesta di certificazione può essere fatta utilizzando il "Modulo di richiesta certificazioni", previa apposizione di marca da bollo da lire 15.000, oppure in carta bollata di pari importo; i certificati richiesti saranno spediti all'interessato (non è previsto un termine entro cui la spedizione deve essere fatta) a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con allegato apposito estratto conto inteso a dimostrare che l'importo della specifica:

- è risultato pari a quello del deposito preventivo anticipato, per cui nessun conguaglio è dovuto;
- è inferiore a quello del deposito preventivo anticipato; in tal caso l'ufficio deve disporre per il conguaglio, a mezzo di assegno di conto corrente postale, a favore dell'interessato, della differenza eccedente la specifica stessa;
- è superiore a quello del deposito preventivo anticipato; in tal caso il richiedente, entro 30 giorni dalla data di spedizione (e non del ricevimento!) della raccomandata da parte dell'ufficio, dovrà effettuare il conguaglio richiesto gli mediante versamento sul conto corrente postale intestato all'ufficio. A tal fine l'ufficio deve inserire nella raccomandata un bollettino di versamento, indicante la somma da versarsi a conguaglio. Qualora il richiedente non proce-

da all'integrazione del versamento, l'importo del conguaglio verrà iscritto sui campioni demaniali e potrà essere esatto (con la maggiorazione delle spese procedurali) nei modi e con le forme stabilite per la riscossione delle imposte di registro e di successione (paragrafo 36 D.M. 5 novembre 1969).

L'utilità e la comodità della richiesta a mezzo posta dei certificati erano più evidenti prima che il catasto venisse meccanizzato; oggi, infatti, è possibile richiedere gran parte delle certificazioni catastali in un modo ancora più semplice. Facciamo un esempio: il proprietario di un immobile sito a Carrara abita a Piacenza; se vuol avere il certificato di attualità del suo immobile, può recarsi all'U.T.E. di Piacenza e chiedere il rilascio della partita catastale di Carrara. Poiché i catasti delle due città sono entrambi meccanizzati, l'operatore dell'U.T.E. di Piacenza si può collegare - grazie al computer - con l'U.T.E. di Carrara e può stampare immediatamente il certificato richiesto, con enorme risparmio di tempo e di denaro. Il computer non è utilizzabile (ad esempio) per ottenere la copia della planimetria dei fabbricati urbani; in questi casi, le uniche alternative possibili sono fare la richiesta per posta oppure recarsi sul luogo.

Gianluca Groppi
Coordinamento legali Confedilizia

CONSIGLIO DI STATO

La funzione istruttoria e certificativa della sovrintendenza ai beni ambientali e architettonici, relativamente all'adempimento degli obblighi imposti dalla legge a carico dei proprietari, attiene agli immobili dei quali questi debbono curare la conservazione e la protezione (immobili indicati negli art. 1, 2 e 5 della l. 1° giugno 1939 n. 1089) e non pure agli immobili sottoposti a vincolo c.d. indiretto nei cui confronti l'amministrazione ha solo la facoltà «di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme» per salvaguardare l'integrità, la prospettiva, la luce e le condizioni di ambiente e di decoro (immobili indicati nell'art. 21 della legge su menzionata).

Il giudice amministrativo adito avverso l'atto con il quale il sovrintendente, esorbitando dalle sue competenze, ha negato la spettanza dell'agevolazione fiscale prevista dall'art. 25 D.P.R. n. 643 del 1972 in riferimento ad immobili soggetti a vincolo indiretto, è carente di giurisdizione sulla verifica di tale spettanza rientrando tale materia nella giurisdizione delle commissioni tributarie.

Consiglio di Stato dec. 22 agosto 1991 n. 524.

APPUNTAMENTI

Il prossimo MIPIM-Marché international des professionnels de l'immobilier si terrà al Palazzo dei Festivals di Cannes dal 13 al 16 marzo 1993. Per informazioni: tf. 33(1)44344444 - Fax: 33(1)44344400.

DALLE RIVISTE...

Il Corriere giuridico (n. 10/92) pubblica un approfondito studio di Vincenzo Carbone sulla disposizione di legge che ha stabilito la nuova indennità di esproprio per i suoli edificatori. Vengono in specie espressi dubbi di costituzionalità mentre particolare attenzione è riservata al concetto di area edificabile.

Giovanni Paolini pubblica su *il fisco* (n. 37/92) un approfondito commento (adesivo) alla decisione della Commissione tributaria centrale che ha stabilito che l'intervenuto rilascio di concessione (o licenza) in sanatoria, eliminando di massima tutti gli effetti di ogni pregressa violazione edilizia o urbanistica comportante perdita di benefici fiscali e, pertanto, produce la rimozione ex tunc degli impedimenti all'applicazione del regime tributario agevolato di cui alla l. 2.7.49 n. 408.

Su *Il Nuovo Corriere dei Costruttori* esemplare - per chiarezza - articolo di Orazio Dini sull'Ici. L'Autore si chiede, tra l'altro, "quanto siano funzionali ad una effettiva ed efficace politica di investimenti nel settore delle case destinate alla locazione, provvedimenti che - nei fatti - comportano un prelievo fiscale assai prossimo, se non superiore, al reddito effettivo proveniente dall'affitto".

Numerosi gli studi da segnalare su una rivista tempestiva (e combattiva) come *Consulente immobiliare*. Gianfranco Gallo Orsi tratta (n. 455/92) del valore dei fabbricati ai fini fiscali, Mariano Scarlato Fazio del rendiconto dell'amministratore condominiale e Silvio Rezzonico della nuova regolamentazione dell'indennità di esproprio (n. 456/92) mentre Francesco Tamborrino scrive (n. 457/92): "Per i contratti in deroga, è preferibile che qualsiasi trattativa avvenga dopo la scadenza definitiva del contratto in corso e, nei casi più difficili, dopo l'instaurazione della procedura giudiziale di sfratto. In tale ipotesi non dovrebbe scattare la proroga legale per il caso di mancato accordo sul canone, dal momento che non si può prorogare, nemmeno per legge, un contratto che non esiste più". Ancora Gallo-Orsi, sul n. 458/92, tratta dell'imposizione fiscale sugli immobili ("Un panorama dal quale si evince come si potrà arrivare ad annullare il reddito e a intaccare il capitale").

Sulla nuova imposta sui canoni demaniali segnaliamo la perfetta Circolare (n. 156, 5.10.92) a firma del Direttore Generale dell'Associazione fra le società italiane per azioni. Dell'imposta tratta anche, approfonditamente, Domenico Caputo su *il fisco* (n. 39/92).

Dell'*Informatore Pirola* segnaliamo lo studio di Carlo Manfredola sul classamento catastale delle unità immobiliari urbane (n. 37/92) e quello di Salvatore Gallo sulla vexata quaestio dell'Iva per gli amministratori di condominio (n. 44/92).

Da ultimo, la *Rivista giuridica dell'edilizia*. Sul suo fascicolo 4 di quest'anno, Maurizio De Tilla pubblica un completo studio a proposito della locazione ultranovennale.

Sull'assistenza per i contratti bisogna intendersi

Le responsabilità dei sindacati inquilini

Sul concetto di «assistenza» - che, com'è noto, deve essere prestata dalle contrapposte organizzazioni sindacali pena l'invalidità dei contratti e la loro riconduzione autoritativa ad equo canone - bisogna intendersi. Contrariamente a quanto molti (fattisi per l'occasione, magari, anche critici - per lo più - interessati) hanno ritenuto, «contratti in deroga» non significa libertà di contrattazione (magari, questo è l'obiettivo, peraltro non ancora raggiunto). «Assistenza» delle organizzazioni sindacali non significa neppure semplice «consulenza», «illustrazione»: se così fosse, non si vede perché il legislatore dovrebbe aver demandato il compito in questione ai sindacati e non per esempio, agli avvocati o ai giudici stessi (che neppure loro sono legittimati ad avallare i contratti in questione; se non sotto mentite spoglie di transazioni, e quindi sempre insicuri oltre che instabili solo in controversie giudiziarie, magari pericolosamente artefatte). Che «assistenza» significhi controllo dell'equilibrio generale del contratto, lo ha detto - d'altra parte - la giurisprudenza di dieci anni della Cassazione in materia agraria. Anzi, in materia agraria la dottrina ha addirittura sostenuto che si sia in presenza di una «vera e propria delega del legislatore alle organizzazioni professionali» (Vitucci), con affidamento a tali organizzazioni di un «ruolo propositivo e dinamico» (Vincenzi), sì che se l'istituto ha superato indenne il controllo di legittimità costituzionale lo si deve proprio - certamente - anche a questo.

I «contratti in deroga» - insomma - vengono ad essere una sorta di «contratto a quattro» (le due parti ed i due sindacati), perché così - piaccia o non piaccia, ma questo è il massimo di libertà che il Parlamento ci ha dato - la Cassazione interpreta, unanime, l'autonomia assistita. I sindacati, in una parola, intervengono né col ruolo di consulenti né col ruolo di attori *super partes*, ma - al contrario - come portatori di interessi propri della categoria che rappresentano, ad uno sviluppo equilibrato del mercato del settore, fino alla possibilità di conflitti con lo stesso proprio rappresentato, in virtù della tutela di un interesse generale (Casadei), perlomeno al mantenimento - fino al meglio - dell'istituto.

Detto questo bisogna però anche sottolineare con chiarezza e determinazione - ai sindacati inquilini - che l'equilibrio nella gestione

dell'istituto esige che il controllo, sindacale eviti abusi e prevaricazioni dell'una parte sull'altra - nella salvaguardia dell'equilibrio generale del contratto singolo - ma anche che esso stesso non si risolva, di fatto, in una prevaricazione delle volontà delle parti, alle quali pretenda assurdamente di sovrapporsi senza giustificato motivo e solo - magari - al fine di introdurre «conquiste di bandiera» (è capitato, in certi casi, con il diritto di prelazione), assolutamente indifferenti al conduttore. Il decollo, invece, dei patti in deroga «a pelle di leopardo» (dappertutto, salvo qualche provincia) dimostra il persistere - in qualche sacca provinciale - di mentalità sindacali superate. Per le quali il muro di Berlino non è ancora caduto.

(da un articolo del Presidente Confederale - *il Giornale*, 8.11.92)

Protesta degli inquilini contro i patti in deroga

Il Diritto alla casa, controllo degli affitti, rinnovo dell'edilizia pubblica: con queste motivazioni sono scesi in piazza ieri, a Roma, oltre 150 mila persone provenienti da tutta Italia per partecipare alla manifestazione organizzata da Cgil e Cisl, i sindacati degli inquilini. Spesso i manifestanti, l'introduzione dei patti in deroga in luogo della legge edilizia erano - già partito a chiedere incostituzionalità il raddoppio del canone. Per questo motivo, gli inquilini chiedono l'intervento urgente del Governo. Dimostrazioni analoghe si sono svolte, sempre ieri, a Palermo, Torino e Trieste.

Così *Il sole-24 ore* ha dato - con risalto - notizia di una manifestazione tenuta a Roma dal Sunia e dal Sicut (Cisl), ed alla quale non ha aderito - invece - l'Uniat (Uil).

Un commento solo, breve. D'accordo, i sindacati hanno la loro liturgia da rispettare (spesso, bisogna dire una cosa per farne un'altra...). Ma che senso ha citare le «richieste» di canone? Non è - volutamente - fuorviante? E il sistema dei contratti in deroga non ha - in sé - il meccanismo di tutela di entrambe le parti, proprio perché è richiesto che ogni organizzazione di categoria faccia la propria parte?

Incostituzionali, i contratti in deroga?

Gli oppositori (per ragioni di categoria professionale di appartenenza, o per mentalità) dei contratti in deroga, affilano le armi. Ed uno dei cavalli di battaglia - è facile prevederlo - saranno le eccezioni di incostituzionalità (fra l'altro, basate sull'erroneo presupposto che l'assistenza venga prestata ai soli iscritti alle associazioni di categoria).

Ma la Corte costituzionale ha già lasciato operare (e con generale soddisfazione) i contratti in deroga in agricoltura, per dieci anni. Ha anzi dichiarato «inammissibile» una questione di costituzionalità contro tali patti sollevati dal Tribunale di Lucca.

Recentemente, i contratti in deroga sono stati giudicati « pienamente compatibili » col nostro ordinamento giuridico dalla Cassazione. Con sentenza 6.1.1992 n. 11810, la Suprema Corte ha dichiarato «manifestamente infondato» l'ipotizzato contrasto dei contratti di cui trattasi con gli artt. 3 e 44 della Costituzione. Quanto alla prima norma costituzionale, i supremi giudici hanno osservato che «la posizione di chi contrae in deroga alla legge secondo una precisa previsione legislativa è certamente diversa da quella di chi invece, nel contrattare, non intende derogare alle norme che regolano la materia»; quanto alla seconda norma, la Cassazione ha rilevato che «il legislatore, nel suo disegno di politica legislativa, ha ritenuto sufficiente, per la tutela del contraente debole, l'assistenza negli accordi delle organizzazioni professionali di categoria».

GIURISPRUDENZA CASSAZIONE

Distanze legali nelle costruzioni

Poiché le distanze fra costruzioni sono predeterminate, con carattere cogente in via generale ed astratta soprattutto in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, al giudice non è lasciato alcun margine discrezionale per una valutazione in concreto del carattere intrinsecamente dannoso o pericoloso dell'opera edilizia, la quale pertanto per il solo fatto della realizzazione senza il rispetto della distanza legale o regolamento, finché tale situazione permane, versa in stato di illegittimità una volta che il giudice del merito nell'esercizio del suo potere discrezionale di accertamento abbia attribuito correttamente all'opera il carattere di costruzione ai sensi dell'art. 873 cod. civ. (*Cass. 6.3.1992 n. 2703*).

Locazione transitoria

La natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore, che comporta l'esclusione della locazione dalla sfera di applicazione delle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392, deve essere desunta non dal termine di durata della locazione stabilito dalle parti ma dalla natura dell'esigenza abitativa che, nelle locazioni transitorie, in quanto diversa da quelle della normale e continuativa dimora, comporta una permanenza solo precaria e saltuaria del conduttore nell'immobile, assumendo carattere eccezionale e temporaneo (nella specie, trattavasi di locazione di appartamento utilizzato da una coppia per incontri saltuari che il giudice di merito aveva ritenuto non transitoria solo a causa del termine quinquennale di durata convenzionalmente stabilito) (*Cass. 26.2.1992 n. 2371*).

Sfratti esecutivi e Forza pubblica

Con due ordinanze dell'8 ottobre, il Tar Lazio (presidente Schinaia; cons. Borioni e Landi) ha stabilito che non è impugnabile in via giurisdizionale amministrativa il provvedimento prefettizio di concessione della Forza pubblica per l'esecuzione di uno sfratto esecutivo. Nelle due ordinanze, vengono svolte anche interessanti - ed elaborate - considerazioni sui sospetti di incostituzionalità che gravano sull'intera normativa concernente la messa a disposizione della Forza pubblica nei casi in questione.

Il testo dei provvedimenti sarà pubblicato sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

Confedilizia al Ministero sull'ICI

La Confedilizia è intervenuta, presso il Ministero delle Finanze (Segretariato generale) per segnalare - su un piano di stretta legittimità, ed omessa quindi ogni valutazione di merito - che la nostra organizzazione contesta anzitutto che possano essere prese a base per l'imposizione ICI le Tariffe d'estimo approvate con D.M. 27.9.91: le stesse sono infatti illegittime e, in ogni caso, attualmente *so-spese* su tutto il territorio nazionale per effetto della nota sentenza della scorsa primavera del TAR Lazio (la cui esecutività è stata confermata - com'è noto - dal Consiglio di Stato). La Confedilizia si è riservata quindi, al proposito, ogni azione nei confronti anche dei decreti delegati, se confermativi di quanto sopra.

Per il resto, la Confedilizia ha rilevato (interpellata ufficialmente dal Ministero al proposito) l'imprescindibile esigenza che la determinazione in concreto delle aliquote da parte dei Comuni sia nei decreti delegati ancorata a *precisi e specifici elementi*, ai quali i Comuni stessi debbano fare riferimento nelle proprie deliberazioni.

Rischio protesto per chi non dà il codice fiscale alla banca

Entro il 31 dicembre 1992, i clienti devono comunicare alle banche con le quali trattengono rapporti le proprie generalità (peraltro, generalmente già acquisite) nonché il numero di Codice fiscale. In difetto - a far tempo dall'1 gennaio - le banche non possono "eseguire operazioni" (quindi, rischio di protesto) disposte dai clienti inadempienti. Lo prescrive il D.M. 19.12.1991.

Catasto elettrico, titolare o effettivo utilizzatore

In relazione ad una segnalazione al proposito della Confedilizia, il Ministero delle Finanze - Segretariato Generale ha chiarito che il modello di questionario per il Catasto elettrico deve essere compilato dall'utente titolare del contratto di fornitura di energia elettrica o dall'effettivo utilizzatore. In tal modo, se l'intestatario del contratto di energia elettrica è diverso dall'effettivo utilizzatore deve essere quest'ultimo a compilare il questionario ed a fornire gli identificativi catastali dell'immobile e i dati del questionario.

Il questionario, quindi, oltre a conseguire gli obiettivi connessi al "catasto elettrico", consente - ha scritto il Segretario generale dott. Benvenuto alla Confedilizia - agli enti erogatori di energia elettrica di identificare le mancate voltture di contratto e di provvedere ai relativi aggiornamenti.

Già tre ordinanze contro la costituzionalità della nuova normativa per gli espropri

Sono già tre le eccezioni di incostituzionalità sollevate contro la nuova normativa sulle indennità di esproprio (*Cn n. 7*) che - com'è noto - prevede, nel caso siano interessate aree fabbricabili, la determinazione di tale indennità sulla base della media tra valore venale e reddito dominicale rivalutata ridotta del 40 per cento (a parte l'eventuale indennizzo al fittabile, l'imposizione fiscale, la mancata indennità di occupazione, l'omessa rivalutazione e - ancora - l'omessa corresponsione di interessi reali). Poiché la normativa in questione (art. 5 bis legge 359/92) risale a non più di alcuni mesi fa, si tratta - indubbiamente - di un primato (ciò che la Corte costituzionale dovrà pur tener presente).

La prima eccezione di incostituzionalità è stata sollevata in ottobre dalla Corte d'appello di Bologna (pres. Insolera; cons. rel. Cricchio). Altre due eccezioni di incostituzionalità sono state sollevate dalla Corte d'appello di Torino (Pres. dott. Brunetti per entrambe; cons. rel. dott. Vitro per una e dott. Casoli per l'altra). Il testo integrale dei provvedimenti - distribuito al Convegno di Piacenza sulla tassazione dell'indennità di espropriazione - può essere richiesto alla sede centrale della Confedilizia dalle Ape interessate.

Incessante l'azione della Confedilizia

Imposte sulla casa: un anno vissuto pericolosamente

- 27.09.1991 Viene emanato il decreto del Ministro delle finanze sui nuovi valori d'estimo (Gazzetta Ufficiale 229 del 30/9/1991).
- 21.11.1991 La Confedilizia ricorre al TAR del Lazio contro il D.M. 27.9.1991.
- 29.11.1991 Prima scadenza per l'inoltro dei ricorsi contro le Tariffe d'estimo alle Commissioni tributarie di primo grado.
- 02.12.1991 Vengono pubblicate sulla "Gazzetta Ufficiale" le prime rettifiche del Ministero delle finanze a proposito degli estimi.
- 07.12.1991 La "Gazzetta Ufficiale" pubblica un'altra serie di correzioni dei nuovi estimi.
- 12.12.1991 Il Ministero delle finanze mette a disposizione i floppy disk con le rettifiche agli estimi per 69 province e 1443 comuni.
- 20.12.1991 Scade il termine per il pagamento dell'INVIM straordinaria a carico delle società.
- 30.12.1991 Viene emanata la legge numero 413, che aumenta da 120 milioni a 250 milioni il limite di esenzione per l'imposta di successione a favore del coniuge e dei parenti in linea retta. Viene emanata anche la legge numero 412, il cui articolo 28 dichiara che i valori per le dimissioni devono essere calcolati sulla base delle nuove tariffe d'estimo.
- 28.01.1992 Scade il termine per il ricorso straordinario al Capo dello Stato contro le nuove Tariffe d'estimo.
- 07.02.1992 La "Gazzetta Ufficiale" pubblica un'ulteriore serie di rettifiche dei nuovi estimi, relativa a 26 province.
- 27.02.1992 La Commissione Tributaria di primo grado di Belluno accoglie il ricorso di un cittadino (assistito dalla Confedilizia) contro le nuove Tariffe d'estimo ed annulla la rendita così attribuita all'immobile. È la prima decisione sull'argomento in tutta Italia.
- 11.03.1992 Anche la Commissione Tributaria di primo grado di Piacenza accoglie il ricorso (sempre di origine Confedilizia) contro le nuove Tariffe d'estimo.
- 23.04.1992 La Commissione tributaria di Piacenza rinvia alla Corte Costituzionale il decreto sulle nuove Tariffe d'estimo.
- 26.04.1992 Il Consiglio di Stato esprime parere sfavorevole sulla legittimità delle Tariffe d'estimo (adunanza numero 285 del 31.3.1992).
- 29.04.1992 Il TAR del Lazio, con propria sentenza, annulla i Decreti ministeriali 20.01.1990 e 27.09.1991.
- 03.05.1992 La Confedilizia propone modifiche alle Tariffe d'estimo (aggiornare le vecchie tariffe con i valori dell'ISTAT).
- 06.05.1992 Viene depositata la sentenza favorevole del TAR; il Ministero delle finanze preannuncia il ricorso al Consiglio di Stato e chiede la sospensione dell'esecutività della sentenza del TAR.
- 26.05.1992 Il Consiglio di Stato rigetta l'istanza del Ministero delle finanze che chiede la sospensione dell'esecutività della sentenza del TAR. Viene emanato il decreto legge numero 298 che "legittima" a posteriori le tariffe d'estimo.
- 23.06.1992 In sede di giudizio relativo ad un ricorso presentato da contribuente assistito dalla Confedilizia, la Commissione Tributaria di Perugia rinvia alla Corte Costituzionale il decreto legge sulle tariffe d'estimo n. 298, per violazione degli articoli 3, 23, 24 e 77 della Costituzione.
- 30.06.1992 Scade il termine per la presentazione delle domande di condono fiscale e di richiesta di amnistia, a sensi della legge numero 413/1991.
- 11.07.1992 Viene emanato il decreto legge numero 333, che liberalizza i canoni in fattispecie particolari, istituisce l'ISI (articolo 7) ed il c.d. "Catasto elettrico" (articolo 8).
- 12.07.1992 In sede di discussione nel decreto legge n. 333, si prevede che il tetto, al di sopra del quale non vale l'equo canone, venga portato da lire 50 milioni a lire 70 milioni, con riferimento al reddito complessivo della famiglia del conduttore.
- 22.07.1992 In sede di discussione parlamentare sulla conversione in legge del d.l. numero 333/1992, si prevede in materia di ISI uno sconto effettivo di 100.000 lire per le abitazioni in cui dimora il possessore.
- 23.07.1992 Viene abbandonata l'idea del tetto di lire 50 milioni per l'equo canone.
- 25.07.1992 Viene emanato il decreto legge numero 348, il quale ripristina le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa; istituisce l'ICI e prevede la scomparsa - a partire dal 1993 - delle imposte ILOR ed INVIM (quell'ultima, per gli incrementi di valore successivi a tale data). L'articolo 3 di detto decreto legge prevede la revisione delle tariffe d'estimo e delle rendite delle unità immobiliari urbane; stabilisce inoltre che fino all'entrata in vigore delle nuove tariffe e comunque non oltre il 31.12.1993 restino in vigore e continuino ad applicarsi, con la decorrenza dal 1° gennaio 1992, le tariffe d'estimo e le rendite già determinate in esecuzione del decreto ministeriale 20.1.1990 (ossia di quelle annullato dal TAR). La Confedilizia, propone e chiede, comunque, che sia previsto un meccanismo per i casi in cui i nuovi estimi (1994) risultino inferiori a quelli Formica (1991).
- 08.08.1992 Viene emanata la legge numero 359, che converte il d.l. numero 333. In questa legge - per determinante azione della Confedilizia - viene riconosciuta la possibilità di stipulare patti in deroga alle norme della legge sull'equo canone. Detta legge prevede inoltre la proroga del termine per la dichiarazione integrativa (condono) in tema di reddito dei fabbricati.
- 11.08.1992 Circolare del Ministero Goria sulla legge numero 359/1992.
- 15.09.1992 La proposta del governo per l'ICI a carico parzialmente degli inquilini viene bocciata: l'imposta è interamente a carico dei proprietari.
- 24.09.1992 Viene emanato il decreto legge n. 388, che all'articolo 2 conferma e ripete la norma già contenuta nel d.l. n. 348 (pubblicato sulla G.U. del 25.7.1992).
- 25.09.1992 Il ministro Goria lancia la TASCOS, tassa sui servizi comunali.
- 01.10.1992 La Confedilizia firma con Sumia, Sicet ed Uniat l'accordo quadro sui patti in deroga, che dà il via alla loro stipula in tutta Italia.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Penalizzati gli immobili storici

Nonostante ogni interessamento svolto, il D.L. n. 384 è stato convertito in legge nella forma - già illustrata (Cn. n. 8) - di grave penalizzazione del regime fiscale concernente le spese di manutenzione degli immobili storico-artistici vincolati. L'interessamento dell'Adsi e della Confedilizia continua peraltro, in sede ministeriale. Oltretutto, il nuovo regime (con gravi sospetti, al proposito, di incostituzionalità) viene stabilito - peraltro, per la sola Irpef (non, quindi, per l'Irpeg) - a partire dal periodo di imposta in corso alla data del 19 settembre 1992 e quindi, di fatto, in forma retroattiva.

Quale deve essere la durata dei "contratti in deroga"?

Quale deve essere la durata dei "contratti in deroga" alla legge dell'equo canone? Per l'uso diverso, non ci sono problemi (può essere fissata in tutta libertà); per l'uso abitativo, invece, le cose cambiano. Difatti, l'art. 11 della legge 359 dell'agosto scorso (la norma, appunto, che ha introdotto - li chiedavamo dal 1981 - i "patti in deroga") stabilisce - nella seconda parte del suo secondo comma - che i contratti in questione (limitatamente all'uso abitativo, ed è questa una delle ragioni risolutive che portano a concludere che tali contratti possono essere stipulati sia per l'uso diverso che per l'uso abitativo: diversamente, la precisazione non sarebbe stata necessaria) possono essere stipulati allorché i locatori rinunzino alla facoltà di disdettare i contratti "alla prima scadenza". Ma quand'è questa "prima scadenza"?

I primi commentatori hanno ritenuto che si tratti di "scadenza quadriennale" (la durata, cioè, prevista dalla legge dell'equo canone) ed automaticamente concluso che la durata minima dei contratti in deroga - inderogabile, per qualsiasi motivo - sia di quattro anni più quattro. Ma questa tesi non considera un argomento fondamentale: che l'art. 11 non si inserisce nella legge dell'equo canone come una norma di quest'ultima normativa, ma costituisce invece una disposizione autonoma (il che, all'evidenza, non è senza significato). Di qui, la tesi oggi prevalente che il termine "prima scadenza" è stato usato dal legislatore in senso contrattuale e non in senso cronologico, per cui la durata dei contratti - coi patti in deroga - può essere fissata liberamente ma deve peraltro sempre essere previsto un rinnovo, in mancanza dei motivi richiesti dalla legge.

Di fatto, nell'Accordo-quadro che la Confedilizia ha stipulato con i sindacati inquilini si è prevista una durata (per così dire, tendenziale) di 6 anni per l'uso diverso e di 4 più 4 nell'uso abitativo. Ma si è ritenuto (ciò che non sarebbe possibile, se la durata di 8 anni fosse per l'abitativo obbligatoria per legge) che possano essere stabilite durate minori per "garantire la mobilità sul territorio" (esigenze di lavoro o di studio, inquilino soggetto a rilascio ecc.).

Immobili nuovi, o ristrutturati, e «contratti in deroga»

I contratti in deroga (introdotti, per le locazioni urbane, dalla legge 8.8.1992 n. 359) stanno decollando in tutta Italia. Ma i problemi pratici che si pongono, sono parecchi. Primo fra tutti, quello relativo al fatto che i "patti in deroga" possano essere stipulati anche per gli immobili di nuova costruzione.

La risposta è negativa. L'art. 11, primo comma, della legge 359 prevede che per gli immobili di nuova costruzione (e - per quanto la Confedilizia ritiene, sulla base del dettato letterale di legge e dei lavori parlamentari - anche per quelli integralmente ristrutturati) il canone, e solo il canone, sia libero (senza bisogno di assistenza dell'associazione della proprietà edilizia e del sindacato inquilini). I contratti in deroga (quindi, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali) possono essere stipulati per gli altri immobili, e solo per questi (per espressa previsione del comma 2 del precitato art. 11).

Per comodità delle parti, e ad evitare contenzioso, nell'Accordo quadro che la Confedilizia ha stipulato con i sindacati Sunia-Sicet (Cisl) e Uniat (Uil) si è comunque previsto che le organizzazioni provinciali della proprietà edilizia e dell'inquinato - se esplicitamente richieste - possano anche "convalidare" i contratti relativi ai nuovi immobili, semplicemente accertando che ricorrano i requisiti richiesti dalla legge per il caso specifico (dichiarazione di ultimazione lavori successiva all'11 luglio 1992, richieste dell'abitabilità e di accatastamento precedenti alla stipula del contratto).

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 1991 - maggio 1992	5,7%	4,27%
Variazione giugno 1991 - giugno 1992	5,5%	4,12%
Variazione luglio 1991 - luglio 1992	5,5%	4,12%
Variazione agosto 1991 - agosto 1992	5,3%	3,97%
Variazione settembre 1991 - settembre 1992	5,2%	3,90%
Variazione ottobre 1991 - ottobre 1992	5,0%	3,75%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 1990 - maggio 1992	12,9%	9,67%
Variazione giugno 1990 - giugno 1992	12,8%	9,60%
Variazione luglio 1990 - luglio 1992	12,8%	9,60%
Variazione agosto 1990 - agosto 1992	11,9%	8,90%
Variazione settembre 1990 - settembre 1992	11,7%	8,77%
Variazione ottobre 1990 - ottobre 1992	11,4%	8,55%

Condominii e accensione della caldaia

La legge numero 10/1991 ha fra i suoi obiettivi quello del risparmio energetico e, a tal fine, stabilisce alcune importanti novità. Quella appena iniziata è la prima stagione di riscaldamento interamente regolata dalla legge suddetta, ma la corretta applicazione delle norme è ostacolata da alcuni problemi di difficile soluzione.

Il più grave di questi problemi è dato dalla totale assenza di disposizioni legislative che regolamentino gli orari ed il giorno di accensione delle caldaie, nei condominii ancora aventi impianto centralizzato. Se la legge numero 10/1991 permette infatti il passaggio all'impianto autonomo con la maggioranza di 501 millesimi, non tutti i condominii hanno provveduto a deliberare una tale modifica; quindi decidere quando accendere la caldaia e per quante ore al giorno è ancora un motivo di scontri fra condomini.

La situazione è ancor più complicata in quanto il D.M. 7/10/1991, che fissava le modalità ed il numero massimo di ore di accensione degli impianti, aveva effetto fino al 15 aprile scorso; poiché il Ministero non ha emanato un nuovo decreto, ogni condominio è libero di decidere quando e per quante ore al giorno accendere gli impianti.

Una simile libertà, oltre ad essere in contrasto con gli obiettivi della legge numero 10/1991, fomenta le discussioni e le liti nel condominio: c'è infatti chi soffre il freddo e vuole un maggior periodo di accensione, al contrario di chi ha caldo e non vuole pagare un importo eccessivo di spese di riscaldamento. Se l'assemblea assume la relativa delibera all'unanimità, non vi sono problemi; nei casi (più probabili) di decisioni maggioritarie, i condomini contrari possono ricorrere al giudice, chiedendo un provvedimento d'urgenza a sensi dell'art. 700 c.p.c.

Questa possibilità è concessa dall'art. 1130 c.c., il quale pone a carico dell'amministratore l'obbligo di "disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini". La norma è riferita espressamente all'amministratore, ma deve ri-

tenersi applicabile anche all'assemblea, per le delibere appunto relative all'uso delle cose comuni ed alla prestazione dei servizi.

Il limite del "miglior godimento", nel caso del riscaldamento, deve essere riferito alla salute dei condomini; quindi i limiti dell'art. 1130 non sono superati quando l'erogazione del calore assicura agli utenti il normale e giusto benessere. Ovviamente, stabilire il concetto di giusto benessere può essere impossibile, in caso di situazioni particolari all'interno del condominio.

Anche se l'amministratore (o l'assemblea) non supera i limiti dell'art. 1130 c.c., basta però a volte, sussistendo particolari requisiti l'iniziativa di un singolo condomino per ottenere l'accensione del riscaldamento, con la richiesta al Pretore di un provvedimento d'urgenza che imponga l'accensione dell'impianto.

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

Anno 2
Numero 9

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6792532

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa
l'1 dicembre 1992