

# Rimangono i patti in deroga anche per l'uso diverso

*L'assistenza deve sempre essere prestata dall'associazione della proprietà edilizia e da un sindacato inquilini - Per l'adeguamento degli impianti, la proroga resta ferma al 31 Dicembre 1994*

Resta stabilito che i patti in deroga possono essere stipulati anche per l'uso diverso dall'abitativo, e che l'assistenza ai fini della stipula dei predetti contratti - sia per l'uso abitativo che per l'uso diverso - può essere prestata solo dalle associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative (in sede nazionale). L'Iva per le prestazioni inerenti alla predetta assistenza resta fissata al 9 per cento.

Lo ha precisato la Confedilizia, che in un comunicato ha anche fatto il punto (dopo la reiterazione dei decreti legge nn. 47 e 48, decaduti - in G.U. 1.5.93) sulla questione dell'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza di cui alla legge 5.3.1990 n. 46: la data entro la quale deve avvenire l'adeguamento in questione resta stabilita al 31.12.1994, così come resta ferma la sanzione da 500 mila lire a 5 milioni per i proprietari, i gestori degli impianti e gli amministratori condominiali (questi ultimi, relativamente alle sole utenze comuni) che non provvedano all'adeguamento nel termine indicato. Ugualmente, niente è innovato nel merito della normativa di cui trattasi: resta quindi valida, ed operante, la disposizione che - secondo l'interpretazione comune, o comunque prevalente - considera adeguati gli impianti protetti con il solo interruttore differenziale, senza messa a terra (D.P.R. 6.12.91 n. 447, art. 5, comma 8, ultima parte).

La situazione illustrata consegue al fatto che il Governo - nel reiterare i decreti decaduti con nuovi provvedimenti d'urgenza (quindi, soggetti anch'essi alla ratifica del Parlamento) - non ha fatto proprie le modifiche varate dal Senato, fatta eccezione per quella relativa all'aliquota Iva per le prestazioni di assistenza (il nuovo testo - art. 36, terzo comma - stabilisce l'aliquota ridotta del 9 per cento genericamente per le "prestazioni dei servi-

zi di assistenza per la stipula di accordi in deroga" mentre il precedente testo riferiva l'aliquota in questione alle prestazioni rese ai non associati). In particolare, il Governo non ha recepito l'emendamento del Senato all'art. 11 della legge 359/92, che limitava all'uso abitativo la possibilità di stipulare patti in deroga alla legge dell'equo canone. Ugualmente, il Governo non ha recepito, l'emendamento varato dal Senato secondo il quale i patti in deroga avrebbero potuto essere stipulati - oltre che con l'as-

sistenza della Confedilizia e di un sindacato inquilini- anche con la consulenza di avvocati e procuratori nonché dalle parti direttamente (senza assistenza alcuna) purché nel rispetto di quanto stabilito dal richiamato art. 11. Ancora, il Governo - per quanto attiene alla sicurezza degli impianti- non ha fatto proprio l'emendamento del Senato che limitava la proroga al 31.12.93 e che stabiliva l'obbligatorietà, per tutte le case, di dotarsi degli impianti dimessa a terra oltre che differenziali.

## Confedilizia a Radio due

Il 19 giugno, alle 9, Radio due manderà in onda una trasmissione autogestita dalla Confedilizia, quale organizzazione italiana della proprietà edilizia. Saranno trattati i più attuali problemi della categoria.

### Lutto del Presidente

Il Presidente confederale è stato colpito dalla scomparsa della mamma. La notizia del lutto lo ha raggiunto a Torino, mentre partecipava ad un convegno indetto dalla locale Associazione della proprietà edilizia.

Condolganze.

## ICI, l'effetto della nostra azione

La maggior parte dei Comuni d'Italia ha applicato per l'ICI l'aliquota minima del 4 per mille o aliquote appena al di sopra. L'aliquota del 6 per mille è stata applicata in pochi casi e quella massima del 7 per mille in pochissime, sparute eccezioni.

Lo rende noto un comunicato della Confedilizia, a seguito di un-

'indagine compiuta dall'organizzazione della proprietà edilizia su tutto il territorio nazionale a mezzo delle proprie strutture periferiche, presenti in ogni provincia ed anche nei maggiori centri.

"Siamo sostanzialmente soddisfatti del risultato - dichiara il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - anche se la pressio-

ne fiscale sugli immobili si mantiene in ogni caso ad un livello intollerabile, al limite dell'espropriato. La nostra azione s'è fatta sentire, ed ha per la prima volta evitato che la generalità dei Comuni potevano scegliere fra un'aliquota minima e massima".

Dall'indagine della Confedilizia emerge che i contribuenti "più bersagliati" sono quelli dei Comuni piccolissimi e quelli dei grandi centri: qua, infatti, si concentrano le aliquote maggiori. Si sono invece tenuti sull'aliquota minima - o solo leggermente al di sopra - molti Comuni anche capoluoghi di provincia e, comunque, i Comuni medi.

Attualmente - informa sempre un comunicato della Confedilizia - sono in corso in tutta Italia, ad opera delle Associazioni provinciali della Proprietà Edilizia, le azioni di impugnativa ai Tar delle singole regioni delle delibere delle Giunte comunali che hanno fissato aliquote per l'ICI inaccettabili. Gli estremi dei ricorsi in questione dovranno essere riportati sulle istanze di rimborso che dovranno essere presentate dopo il versamento di giugno, secondo modalità per le quali la Confedilizia diramerà tempestive istruzioni.

### Sicurezza degli impianti: competenze modificate per verifiche e collaudi

Dopo circa sei mesi il ministro dell'Industria è ritornato sui suoi passi e ha restituito a ingegneri e periti industriali l'esclusiva nelle verifiche in materia di sicurezza degli impianti, depennando architetti e laureati in fisica. Lo ha stabilito con il decreto 17 febbraio 1993, ora pubblicato sulla "Gazzetta Ufficiale", intitolato appunto "Modificazioni al decreto ministeriale 24 agosto 1992 concernente la formazione degli elenchi dei soggetti abilitati alle verifiche in materia di norme di sicurezza impianti".

L'esclusione degli architetti è giustificata "dalla legge 24 giugno 1923, n. 1395 - si legge nel prologo al decreto - nonché dagli articoli 51 e 52 del regolamento 23 ottobre 1925, n. 2537", che escludono espressamente "la parificazione professionale dei laureati in ingegneria con i laureti in architettura, per cui a questi ultimi è inibita l'attività di verifiche e di collaudi per la considerazione che gli stessi non possiedono competenza progettuale in materia di impianti". I fisici, invece, non possiedono un Albo e, ai fini del collaudo, questa è una dote "imprescindibile".

## Nelle nostre associazioni

Il Presidente dell'Ape di Pisa avv. Giuseppe Gambini ha partecipato all'incontro dibattito "La condizione abitativa degli studenti fuoricorso".

A Genova il Presidente ing. Attilio Viziano ha informato il Prefetto dell'ottimo andamento - in quella città, in particolare - della stipula dei patti in deroga, ai fini della concessione della Forza pubblica per il rilascio degli immobili.

A Bologna il Presidente avv. Gualtiero Fiorini ha replicato al Sunia a proposito dei patti in deroga ed informato la stampa di aver presentato ricorso al Tar per 15 Comuni della provincia che avevano fissato l'Ici in una misura superiore alla minima. L'avv. Pio Fantuzzi ha partecipato al servizio predisposto per i lettori dal "resto del Carlino" sulla sicurezza degli impianti.

Al Tar di Firenze il Presidente dell'Ape di Forte dei Marmi avv. Gabriele De Paola ha ottenuto un significativo successo in materia di estimi: i giudici hanno emesso decisione interlocutoria, in particolare ordinando all'Ute di produrre la documentazione indicante i criteri di computo seguiti nella formazione delle tariffe, "anche con riguardo al saggio di interesse applicato".

A Milano il Presidente dell'Assoedilizia avv. Achille Lineo Colombo Clerici ha enunciato - nel corso di un convegno - la prossima presentazione di un libro bianco sulla tassazione della casa, alla cui redazione collaborerà il prof. Gianfranco Gaffuri, titolare della cattedra di diritto tributario alla locale Università statale. Del Convegno ha ampiamente riferito la stampa, in cronaca milanese.

Il Presidente dell'Ape di Verona avv. Leonardo Gemma Brenzoni ha pubblicato sul quotidiano della città un esauritivo articolo sulla problematica dell'equo canone in relazione alla nuova normativa sui patti in deroga.

L'avv. Luigi Paglietti, Presidente della Federazione della Proprietà edilizia della Sardegna, è intervenuto presso la Regione sarda in ordine alla scottante controversia tra i comuni costieri e l'ente, a riguardo del progettato vincolo indiscriminato e generico di ineditabilità lungo l'intera fascia costiera di 300 metri dal mare.

# Per la Confedilizia il conguaglio-estimi opera anche per ISI e ICI

L'art. 2, comma 1, del D. L. 23.1.93 n. 16 (così come convertito dalla L. 24.3.93 n. 75) stabilisce che, ove le tariffe e le rendite derivanti dalla revisione di cui ai commi 1 bis e 1 ter della predetta norma risultino di importo inferiore rispetto alle tariffe e alle rendite vigenti, i contribuenti possano computare in diminuzione delle imposte sui redditi "la differenza tra l'ammontare delle imposte dirette" dovute - rispettivamente - sulla base delle tariffe e rendite quali risulteranno dalla disposta, richiamata revisione.

L'Ufficio legale della Confedilizia ritiene che il riferimento alle "imposte dirette" includa anche l'ISI e l'ICI e, quindi, che il previsto "conguaglio" operi anche con riguardo a queste imposte. Infatti, la distinzione fra imposte dirette ed indirette viene individuata (Lanzilotti - Magurno, Il Notaio e le imposte indirette, pag. 11) come segue:

- le imposte dirette colpiscono la capacità contributiva del soggetto passivo nella manifestazione immediata della ricchezza;
- le imposte indirette colpiscono invece la capacità contributiva che si evidenzia in concomitanza di determinare manifestazioni, indici di tale capacità.

L'art. 1 del D.P.R. 917/1986 (Testo unico delle imposte sui red-

diti) stabilisce dal canto suo che "presupposto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche è il possesso dei redditi in denaro o in natura rientranti nelle categorie indicate nell'art. 6° (redditi fondiari, redditi di capitale, redditi di lavoro dipendente, redditi di lavoro autonomo, redditi di impresa, redditi diversi).

Ugualmente si esprime l'art. 115, primo comma, D.P.R. 917/1986, in tema di ILOR.

L'art. 1 secondo comma del D. lgs. Numero 504/1992 stabilisce poi che "presupposto dell'imposta (ICI) è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ...". Trattasi dello stesso presupposto delle imposte sui redditi, e tutte colpiscono la capacità contributiva del soggetto passivo nella manifestazione immediata della ric-

chezza: si è quindi nel campo delle imposte dirette.

Quanto all'ISI, l'art. 7 primo comma del D.L. n. 333/1992 stabilisce che l'imposta è calcolata "sul valore dei fabbricati e delle aree fabbricabili ...". Il riferimento alla "manifestazione immediata della ricchezza" è qui ancor più immediato che per l'ICI ed imposte sul reddito.

Pertanto - dal momento che IRPEF, IRPEG, ILOR, ISI e ICI hanno lo stesso presupposto e colpiscono la capacità contributiva del soggetto passivo in quanto tale e non in concomitanza di particolari manifestazioni della capacità stessa - sembra doversi concludere che tutte le imposte suddette sono imposte dirette e quindi - conclusivamente - soggette al "conguaglio" di cui al D.L. n. 16/93.

## Estimi, il nostro successo

La nuova legge sugli estimi rappresenta un successo dei proprietari di casa e dell'organizzazione che li inquadra. Promuovendo i 400 mila ricorsi alle Commissioni tributarie, la Confedilizia ha coinvolto - sostanzialmente - l'intera opinione pubblica su una questione che non poteva essere tollerata: che solo gli immobili avessero una

tassazione a valore invece che a reddito, come tutti gli altri beni e risparmi. I ricorsi alle Commissioni, la pari della sentenza di illegittimità degli estimi-Formica che la Confedilizia ha ottenuto dal Tar del Lazio, hanno creato una situazione della quale il Governo ha preso atto, espungendo gli estimi a valore dall'ordinamento tributario (si inseriscono in esso come "un corpo estraneo", ha detto il Tar) a partire dal 1995 e confermandoli - sia pure rivisitati - solo in via provvisoria (con una conferma, peraltro, di dubbia costituzionalità). A proposito della "rivisitazione" che dovrà essere fatta durante quest'anno, abbiamo attivato le nostre strutture di ogni provincia perché controllassero che i Comuni con estimi sperequati si avvalsero del potere di legge di provocare la revisione; contemporaneamente - poiché i giudizi competevano alle Commissioni censuarie provinciali, che dovranno pronunziarsi entro 45 dalla presentazione dei ricorsi - abbiamo interessato il Ministero delle Finanze per il completamento della costituzione in tutta Italia delle predette Commissioni. In questa "rivisitazione", l'unico aspetto che ci preoccupa è quello della possibilità di approvazione degli estimi rivisti (a valere per il 1994) insieme ad un coefficiente di aumento che assicuri l'invarianza del gettito. Un meccanismo perverso, che parte dall'assurdo di adattare le entrate alle uscite (invece dell'inverso, come dovrebbe essere).

## PORTIERI

### Modificato il contratto e recepito il Protocollo sulla politica dei redditi

Confedilizia e sindacati Cgil-Cisl e Uil hanno recentemente convenuto la sostituzione dell'art. 68, 1° comma, del CCNL 25.5.1992 per i dipendenti da proprietari di fabbricati fra le stesse organizzazioni stipulato (e si tratta dell'unico contratto sottoscritto dai sindacati indicati) con il seguente nuovo comma: "In ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro il proprietario e i prestatori d'opera di cui alla lettera c) dell'art. 3, salvo il caso di licenziamento in tronco, sono tenuti a dare un preavviso, da comunicarsi per iscritto, di due settimane di calendario". La formulazione precedente non comprendeva la precisazione "di calendario" e non prescriveva l'obbligo di che trattasi anche a favore del proprietario.

Le delegazioni dell'organizza-

zione della proprietà e dei sindacati dei lavoratori hanno inoltre convenuto di recepire il Protocollo sulla politica dei redditi, la lotta all'inflazione e il costo del lavoro del 31.7.1992. In particolare, hanno convenuto di estendere l'applicabilità del Protocollo in questione "ai rispettivi soggetti rappresentati, per le parti specificatamente riferibili al settore" e di "riconoscere l'erogazione, a titolo di Elemento Distinto delle retribuzioni, di lire 20.000 mensili per 13 mensilità a partire dal mese di gennaio 1993, che resteranno acquisite per il futuro nella retribuzione". Le parti si sono inoltre impegnate a dare attuazione alle intese che interverranno sugli aspetti contrattuali e sulla riforma del salario, in conformità ai principi di cui al Protocollo.

**U.I.P.I.**UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIERE  
SEDE BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Riunione Commissione Cee**

Alla fine di marzo si è riunita a Bruxelles la Commissione speciale delle Comunità europee, di cui fa parte il Vicepresidente Uipi Viziano. La Commissione ha preliminarmente ascoltato relazioni sulla situazione della legislazione localistica in Germania, Francia, Spagna e Italia. Quanto a quest'ultima, l'innovazione dei "patti in deroga" ha suscitato vivo interesse. La Commissione ha espresso, al proposito, un vivo apprezzamento per le funzioni "para-pubbliche" riconosciute dalla Confedilizia italiana, sconosciute negli altri Paesi.

La Commissione ha poi esaminato e discusso due progetti di Direttive comunitarie, riguardanti - rispettivamente - la multiproprietà e la protezione dei consumatori da "clausole abusive". Sulla prima, Viziano ha riferito del parere positivo in merito già espresso dalla Confedilizia al Governo italiano, che l'aveva interpellata.

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Ferma la Botta-Ferrarini**

La legge 17.2.1992 n. 179 (la così detta legge Botta-Ferrarini) è entrata in vigore il 15 marzo dell'anno scorso e a tutt'oggi non risultano concretamente avviati gli adempimenti fondamentali per renderla operante. Ma, qual che è peggio, risulta totalmente paralizzato l'unico adempimento predisposto dal Cer, e cioè la delibera di programmazione ripartizione tra le Regioni delle risorse stanziata dalla stessa legge. Formalmente la delibera non viene approvata dal Cipe, perché non c'è chiarezza nella qualificazione sulla natura dei fondi posti a copertura delle agevolazioni che la legge prevede vengano concesse nel triennio '92-'94. La realtà è che c'è una totale disparità di vedute tra il Cer e le Regioni sull'utilizzo delle disponibilità pregresse. Inoltre le Regioni non intendono più accettare decisioni prese al centro sull'utilizzo delle risorse ad esser attribuite nel tempo, e che l'ultima delibera Cipe ha riconfermato essere nella loro piena disponibilità.

Già da questo fatto si può trarre l'indicazione sintomatica di quali siano i termini del conflitto che vede contrapposto il potere centrale, nei pur angusti spazi residui dopo il trasferimento alle Regioni delle competenze in materia di edilizia residenziale.

L'autonomia che esse rivendicano nella materia (e che la legge 475 per questa contemporaneità gestatoria non avrebbe ben realizzato) sembra ormai incompatibile con qualsiasi forma di esercizio di un potere centrale. Non si tratta, quindi, di stabilire quale organismo debba esercitare questo potere, ma se ancora possa essere riconosciuto al centro un potere in questa materia. Del resto la sentenza della Corte Costituzionale n. 393 del 1992 con la quale è stata dichiarata l'incostituzionalità di molti commi dell'articolo 16 della legge 179 sui programmi integrati, contiene, sullo specifico punto indotto dall'impugnazione del comma 7, affermazioni significative degli indirizzi che stanno assumendo anche gli organi costituzionali a tutela degli spazi dell'autonomia regionale in materia.

**ADSI**

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Direttiva Cee per i beni da recuperare**

La "Gazzetta ufficiale delle Comunità europee" (L. 74 del 27.3.1993) ha pubblicato la Direttiva 93/7/Cee del Consiglio (15.3.1993) che detta disposizioni in ordine alla restituzione dei beni culturali usciti illecitamente dal territorio di uno Stato membro. La normativa si compone di 19 articoli e fissa un termine di 12 mesi per le azioni di recupero (75 anni se l'oggetto fa parte di una collezione pubblica). In un allegato alla Direttiva sono elencati i beni da ritenersi "beni culturali" soggetti alla normativa in questione.

**Incontro del Presidente con Vaccari**  
*Rappresentato il problema dell'accatastamento degli immobili vincolati - Altri incontri e interventi*

Il Presidente confederale ha incontrato il nuovo Direttore generale del Dipartimento territorio del Ministero delle Finanze, ing. Carlo Vaccari, col quale ha discusso i problemi della prossima revisione catastale e al quale - in particolare - ha rappresentato il problema dell'accatastamento degli immobili vincolati (spesso accatastati per metri quadri e cubi quando ad essi deve applicarsi la tariffa delle abitazioni, rapportata a vani). Il Presidente Sforza Fogliani ha poi partecipato al Consiglio nazionale della Fiaip che si è occupato dei patti in deroga (assicurando la massima collaborazione delle Ape, come da circolare in proposito emanata). Al Presidente Coraggio, Capo di Gabinetto del Ministro dei Lavori Pubblici, il Presidente ha evidenziato la problematica dell'adeguamento degli impianti non elettrici. Ripetuti interventi il Presidente Sforza Fogliani ha poi svolto alla Radio (GR 2 e GR 3) alla TV (in particolare, al TG 3 e partecipando ad una trasmissione autogestita della Confedilizia insieme al segretario generale dott. Tortora, al presidente della Commissione locazioni avv. D'Amico e al presidente della sede romana arch. Pietrolucci; quest'ultimo ha anche partecipato - in rappresentanza della Confedilizia - a due trasmissioni di Istruzioni per l'uso sulla rete I della TV). Da ultimo, il Presidente confederale è intervenuto - unitamente all'arch. Pietrolucci - ad una riunione indetta dall'Associazione Banche Popolari (illustrando normativa e modalità e modalità pratiche dei patti in deroga) e a convegni Ape di Lecce, Brindisi, Torino, Novara e Venezia. In quest'ultima città, il Presidente Sforza Fogliani è stato anche relatore ad un convegno sui patti in deroga all'Università di Ca' Foscari. A Milano, ha partecipato ad un Forum di "Italia Oggi" sui patti in deroga al quale è intervenuto anche il Segretario nazionale del Sunia, Pallotta. Ad Imperia, il Presidente confederale ha tenuto una riunione - presente il Sindaco - di presentazione alla cittadinanza della locale Ape, partecipando il giorno successivo ad un Convegno della locale Confedilizia sulla sicurezza degli impianti.

Al Convegno "Progetto e Cantiere, il mestiere del costruire" svoltosi a Piacenza la Confedilizia è stata rappresentata dall'ing. Mario Del Chicca dell'Ape di Parma.



La pagina che *Class* (n. 3/93) ha dedicato ad un'intervista con il Presidente Sforza Fogliani



## Spese fabbricati, il consiglio della Confedilizia

(Da *IL SOLE-24 Ore*, 7-4-93)

Questo il logo adottato dall'Associazione di Imperia, e che segnaliamo a tutte le Ape. Le nostre Associazioni sono enunciabili anche col nome ASSOEDILIZIA, al pari di quanto già in uso a Milano. Pure usata la dizione Associazione proprietari casa (Confedilizia).

### CONFEDILIZIA

Segreteria generale  
Via Borgognona, 47  
00187 ROMA

Chiedete ai nn.  
06/6790674-6792532  
gli indirizzi delle  
Associazioni provinciali aderenti

LA CONFEDILIZIA  
E L'UNICA ASSOCIAZIONE  
PRESENTE IN TUTTA ITALIA

### Silenzio-assenso per le concessioni edilizie

Con il D.L. 8.4.1993 n. 101 è stato introdotto nel nostro ordinamento giuridico il silenzio assenso per le concessioni edilizie come norma generale. La nuova normativa (che si ritiene applicabile anche agli immobili vincolati) prevede che - presentata la domanda di concessione accompagnata dalla relazione di un tecnico - il Comune possa entro 15 giorni richiedere documenti. Negli ulteriori 60 giorni il tecnico comunale responsabile del procedimento deve formulare la propria proposta motivata di accoglimento o rigetto. Entro i successivi 30 giorni, poi, si ha il provvedimento finale o la formazione del silenzio assenso.

La documentazione relativa all'istituto è stata tempestivamente trasmessa dalla Confedilizia alle Ape, ove può essere consultata dai soci.

### Prepararsi per tempo per la dichiarazione fabbricati

La Dichiarazione - che quest'anno deve essere presentata - dei terreni e dei fabbricati delle persone fisiche agli effetti delle imposte sui redditi, dell'ICI e dell'ISI (ma anche le persone giuridiche devono presentarla) esige la disponibilità di numerosi e complessi dati. Occorre prepararsi per tempo, ricorrendo - in caso - alle associazioni locali della Confedilizia. I moduli (costo, 800 lire) possono essere acquistati anche negli uffici postali.

### FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTII IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Codice deontologico europeo

La Cei - Confédération Européenne de l'Immobilier, della quale fa parte la Fiaip - ha varato un Codice deontologico europeo "per la promozione di un altissimo livello di servizio delle Agenzie immobiliari". Il testo (che può essere richiesto alla sede nazionale Fiaip - Via Monte Zebio 30, Roma) è stato predisposto dalla delegazione italiana, alla quale era stato conferito espresso incarico di studiare un testo unificato, sulla base delle proposte dei vari Paesi aderenti (alcuni dei quali ancora carenti di una legge in materia ed anche di un proprio Codice deontologico). Agli incontri, hanno partecipato il Vicepresidente Fiaip Passuti ed il responsabile Fiaip per l'estero, Camillo.

### Iva e oneri accessori

L'Iva sugli oneri accessori continua a far discutere. Ma una soluzione - dopo il parere dal Ministero delle Finanze, e di cui abbiamo già dato conto - non può essere che normativa.

La Confedilizia ha chiesto in sede parlamentare (e continuerà ad operare per una soluzione legislativa di questo tipo) che venga stabilito per legge che gli oneri condominiali addebitati dal locatore al conduttore

### Ilor, Ici e licenza in sanatoria

L'Ici si "mangia", in pratica, l'esenzione venticinquennale Ilor: in punto, le doglianze della Confedilizia a suo tempo rammostrate non sono state trasfuse nel testo di legge. L'organizzazione sta studiando al proposito nuovi interventi in sede governativa e, comunque, possibili rimedi giurisdizionali.

In materia, nel frattempo, è da segnalare la sentenza Cass. 20.11.92 n. 12402, che ha stabilito che la concessione in sanatoria della licenza edilizia ha effetto retroattivo ai fini della spettanza dell'esenzione venticinquennale in parola (art. 38 D.P.R. 29.9.1973 n. 601) che, pertanto, non può essere revocata dall'Amministrazione in forza dell'originaria costruzione dell'immobile senza licenza o in contrasto con essa.

### Riconoscimento

"I patti in deroga stanno stimolando l'istituto della locazione e rappresentano un primo passo verso la soluzione del problema casa": così ha dichiarato l'avv. Antonio Sciarra, presidente dell'Arpe, al "Tempo" (17.4.1993). E la dichiarazione è stata appresa con particolare favore in Confedilizia (che per i patti in deroga - prima criticati - si è, da sola, battuta).

La Confedilizia - Associazione di Pisa è stata presente a EXPO PISA '93. Nella foto, uno dei pannelli indicatori dello stand.

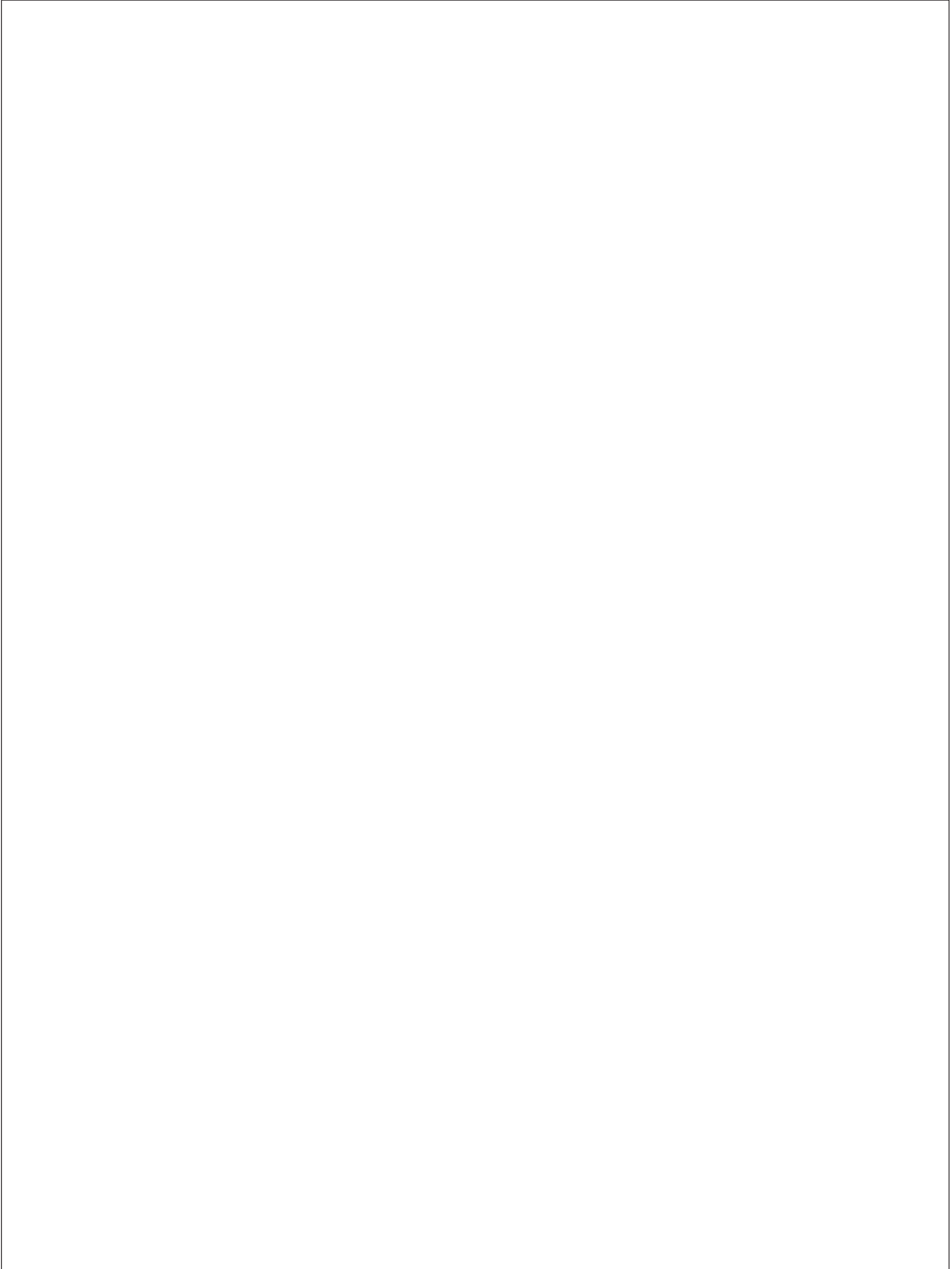
Il manifesto fatto affiggere di Grosseto dalla locale Associazione della proprietà edilizia - Confedilizia

### NOTIZIE FLASH

- Libro contratto tipo. Il testo commentato del contratto tipo per le locazioni abitative - curato dal Presidente confederale ed edito da la Tribuna - è consultabile dai soci presso ogni Ape. Contiene anche altre disposizioni pratiche (comunicazione P.S., registrazione, risparmio energetico, sicurezza impianti ecc.).

- Contratto portieri. Quanto alle tabelle per il contratto tipo alle tabelle per il contratto tipo - curate per il nostro Notiziario dal dott. Dario Lupi - nessuna variazione da comunicare rispetto al mese scorso.

- Inserto Fisco. La Confederazione ha trasmesso a tutte le strutture periferiche il testo dell'inserto fiscale sulla casa pubblicato da "Italia Oggi". I soci possono consultarlo presso le sedi.



## RISOLUZIONE MINISTERIALE

## Controversie catastali e condono

Le controversie catastali di contestazione della rendita attribuita dall'Ute o non ancora notificata agli interessati, rientrano tra le controversie di valutazione condonabili ai sensi del comma 1 dell'art. 53 della legge 413/91.

Lo ha stabilito la Direzione Generale delle tasse, con risoluzione 17.12.1992 n. 350919.

Da IL SOLE-24 Ore, 7.4.93)

## Donazione indiretta di immobile

Nell'ipotesi di acquisto di un immobile con danaro proprio del disponente e di intestazione dello stesso bene ad un altro soggetto, che il disponente ha inteso in tal modo beneficiare, costituendo la vendita mero strumento formale di trasformazione della proprietà del bene per l'attuazione di un complesso procedimento di arricchimento del destinatario del detto trasferimento, si ha donazione indiretta non già del denaro ma dell'immobile, poiché, secondo la volontà del disponente, alla quale aderisce il donatario, di quest'ultimo bene viene arricchito il patrimonio del beneficiario. Conseguentemente il conferimento, ai sensi dell'art. 737 c.c., avrà ad oggetto l'immobile e non il denaro impiegato per l'acquisto.

(Cass., sez. un., 5.8.99 n. 9)

## "Casa familiare", quale è

"Casa familiare" - che ai sensi dell'art. 155, comma 4 c.c., in caso di separazione personale dei coniugi, deve, di preferenza, essere assegnata al coniuge cui vengono affidati i figli - è quella in cui il nucleo familiare aveva fissato la propria abitazione. Errore, pertanto, è assegnare alla moglie l'immobile da questa utilizzato solo successivamente alla cessazione della convivenza e, quindi, in una prospettiva di precarietà e secondo esigenze del tutto difformi da quelle cui il concetto di "casa familiare" si ispira.

(Cass., 16.7.1992 n. 8667)

## Dichiarazione dei redditi e comproprietari

Con decreto 5 febbraio 1993 (in G.U. 8.2.93), il ministro delle Finanze ha approvato il modello di dichiarazione dei terreni e dei fabbricati ai fini dell'imposta sui redditi, dell'ICI e dell'ISI. Le relative istruzioni - già in vendita - prevedono la possibilità di una "dichiarazione congiunta", ossia fatta da un solo dei comproprietari. Questa scelta presuppone però il rispetto di alcune regole ed in particolare:

a) nel caso di più comproprietari (ad esempio, quando un immobile è posseduto da tre persone per quota di un terzo ciascuno), la descrizione dell'immobile può essere fatta, negli appositi spazi, da uno solo dei comproprietari, il quale dichiarerà il 100% e non la quota da lui posseduta; nel campo del modello rubricato "Contitolati dei terreni" (per i fabbricati, la rubrica è invece "Contitolati dei fabbricati"), esso dichiarante dovrà inserire il codice fiscale e le quote di possesso degli altri comproprietari. I quali altri proprietari dovranno però in ogni caso dichiarare gli immobili in comproprietà: se non ai fini ICI, comunque ai fini delle altre imposte (IRPEF ed ISI), dal momento

che la dichiarazione è unica per tutte tali imposte. Comunque, nell'ipotesi di dichiarazione effettuata ai fini ICI da un solo comproprietario, gli altri dovranno indicare, nell'apposito campo della parte intitolata "Descrizione dei terreni (o dei fabbricati)" al 1° gennaio 1993 ai fini dell'ICI, il codice fiscale di chi ha effettuato la dichiarazione, senza ripetere la descrizione dell'immobile.

b) Per le parti comuni dei condomini che sono accatastate in via autonoma o per le quali è stato chiesto autonomo accatastamento, la dichiarazione va presentata dall'amministratore del condominio, il quale non deve però - per evidenti ragioni di praticità, così si legge nelle Istruzioni ministeriali - indicare i dati relativi ai contitolati, bensì solo il codice fiscale proprio e quello del condominio.

Mentre nel caso dell'amministratore di condominio la legge non consente alternative, i comproprietari sono liberi di scegliere fra le alternative proposte: attenzione, però, perché l'alternativa investe solo la dichiarazione, mentre il versamento deve sempre essere effettua-

to dal singolo comproprietario personalmente, anche per le parti comuni dell'edificio dichiarate dall'amministratore. Infatti, in nessuna norma è dato ritrovare un'eccezione al principio stabilito dall'articolo 10 primo comma del D.lgs. numero 504/1992, per il quale il versamento deve essere effettuato dal proprietario dell'immobile, ovvero dal titolare del diritto di usufrutto, uso ed abitazione. Quindi, ciascun comproprietario deve calcolare l'ICI gravante sulla propria quota di comproprietà e procedere al versamento; ugualmente, tutti i comproprietari devono completare il campo intitolato "Imposta straordinaria immobiliare", indicando i dati richiesti.

Vediamo ora un esempio per chiarire quanto sopra illustrato:

fabbricato del valore catastale di lire 100.000.000, sito in un comune che ha fissato l'ICI nella misura del 4 per mille, di proprietà di due persone per quota di metà ciascuno. La descrizione ai soli fini ICI può essere fatta da uno solo dei due, che inserisce, nella apposita casella, la quota del 100% e riporta, sotto il campo "Contitolati dei fabbricati", il codice fiscale dell'altro comproprietario, inserendovi la relativa percentuale di possesso. Quest'ultimo deve effettuare la descrizione ai fini IRPEF ed ISI, inserisce, nello spazio riservato alla descrizione, solamente il codice fiscale del comproprietario che ha dichiarato l'immobile. Entrambi provvederanno poi al versamento dell'ICI, in misura di lire 200.000 (4 per mille di 50.000.000) ed al completamento del campo della dichiarazione del campo della dichiarazione relativo all'ISI.

Un'annotazione finale. Se questa dichiarazione voleva rappresentare il primo passo verso la semplificazione degli adempimenti fiscali richiesti al cittadino, non si può certo sostenere che il risultato sia stato raggiunto.

(Gianluca Groppi)

## Quando pensionato è il locatore

*E poi, ci si meraviglia (o si fa finta di meravigliarsi) che la gente non affitti*

R.G. di Milano, pensionato. E' proprietario di un immobile nel capoluogo lombardo affittato nel 1983. Il contratto è scaduto il 29.12.1987 e la disdetta è stata regolarmente recapitata all'inquilino il 7.5.1987, nei termini - quindi - di legge. Il 2.2.1988 il Pretore ha ingiunto all'inquilino di rilasciare l'immobile, fissando per l'esecuzione la data (un anno dopo, a che serve allora la disdetta?) del 2.2.1989.

Il povero "padrone di casa" - pensionato ha "urgente necessità" (in questo senso ha anche presentato al Pretore dichiarazione apposita, sotto le comminatorie di legge) di andare in casa sua, ma niente. Gli accessi dell'Ufficiale Giudiziario sono sempre andati a vuoto perché il Prefetto non ha mai concesso la Forza Pubblica.

Fino a quando durerà questa situazione? E quando, soprattutto, ci si renderà conto che il mercato della locazione non rivivrà mai, fin quando non si daranno ai proprietari di casa precise garanzie sul rispetto delle date di scadenza dei contratti?

## GIURISPRUDENZA CASSAZIONE

## Contratto di locazione - Durata

Per la determinazione della data di scadenza dei contratti di locazione per uso abitativo in corso alla data di entrata in vigore della legge sull'equo canone e soggetti a proroga occorre considerare, alla stregua del dato testuale indicato dall'art. 58 della citata legge e dello scopo della norma, che è quello di graduare nel tempo la scadenza della proroga in relazione alla durata della pregressa detenzione dell'immobile da parte del conduttore, la data dell'originaria stipulazione del contratto in base al quale è stato costituito il rapporto piuttosto che le date delle successive convenzioni che ne abbiano assicurato la continuazione. (Cass. 25 maggio 1992, n. 6243)

Contratti di locazione di immobili urbani destinati ad uso di abitazione, in corso alla data di entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392 e soggetti a proroga, cessano alle scadenze indicate nell'art. 58, senza che sia necessaria la disdetta, non essendo ad essi estensibile la disciplina prevista per i contratti non soggetti a proroga di cui all'art. 65, che diversamente dall'art. 58 richiama l'art. 3 concernente la rinnovazione tacita del rapporto. (Cass. 25 maggio 1992, n. 6243)

Con riferimento al regime transitorio della L. 27 luglio 1978, n. 392, il locatore di immobile urbano per uso abitativo non soggetto a proroga, che intende impedire la rinnovazione del contratto alla scadenza del periodo di proroga previsto dall'art. 65 della predetta legge, ha l'onere di comunicare tempestiva disdetta anche se prima della data in vigore della legge sull'equo canone abbia (già) comunicato di non voler rinnovare il contratto alla scadenza convenzionale, perché l'art. 65 della legge predetta, richiamando espressamente la disposizione dell'art. 3 della medesima legge, relativa alla rinnovazione tacita dei contratti di locazione in mancanza di disdetta, ed estendendone l'applicazione anche ai rapporti per i quali è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione, ha richiesto che la volontà di non rinnovare il rapporto sia riferita espressamente al nuovo termine rendendo indirettamente inefficaci le dichiarazioni rese con riferimento alle precedenti e diverse scadenze. (Cass. 28 maggio 1992, n. 6441).

In tema di contratti di locazione per uso non abitativo in corso alla data di entrata in vigore della legge sull'equo canone e soggetti a proroga, il nuovo contratto che le parti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 67 della L. 27 luglio 1978, n. 392, hanno facoltà di stipulare, con qualsiasi patto, anche non novativo, di modifica del precedente contratto, anche prima della scadenza del termine di proroga, è soggetto alla disciplina ordinaria della predetta legge ed alla disposizione, quindi, dell'art. 29 che consente il recesso del locatore alla prima scadenza solo per uno dei motivi da essa indicati. (Cass. 3 giugno 1992, n. 6776)

## GIURISPRUDENZA CASA

## Passo carrabile e passaggio pedonale

La servitù di passo carrabile, specialmente se a favore di un immobile adibito per uso abitativo, si distingue da quella di passaggio pedonale solo per la maggiore ampiezza del suo contenuto perché, a meno che non sia stata espressamente costituita solo per il trasporto delle merci, condivide con quest'ultima la funzione di consentire il transito delle persone e merci da e verso il fondo dominante; conseguentemente, estendendosi la domanda di reintegra nel possesso di una servitù di passo carrabile alla reintegra nel possesso del passaggio pedonale, la sua sostituzione con quella di reintegra nella servitù di passaggio pedonale realizza solo una riduzione quantitativa della originaria domanda, consentita alla parte, ai sensi dell'art. 184 cod. civ., senza necessità di accettazione dell'altra, che non ha interesse ad opporvisi per ottenere una decisione di accertamento negativo dell'originaria pretesa, dato che la sentenza sulla domanda successivamente ridotta fa stato anche sulla consistenza del diritto dell'attore, escludendo, con effetto di giudicato, il fondamento dell'originaria maggiore pretesa (Cass., 29-10-1992 n. 11761).

## L'equo canone del '78 e di oggi

	Variazione Istat	numeri indici fatto = 100 il giugno 1978	75% della variazione	rivalutazione canone
Giugno 1978		100,0		100,00
Giugno 1979	14,70	114,7	11,025	111,03
Giugno 1980	20,70	138,4	15,525	128,03
Giugno 1981	20,60	166,9	15,450	148,08
Giugno 1982	15,20	192,5	11,400	164,96
Giugno 1983	16,00	222,9	12,000	184,75
Giugno 1984	11,20	247,8	8,400	200,27
Giugno 1985	8,70	269,4	0,000	200,27
Giugno 1986	6,30	286,3	4,725	209,74
Giugno 1987	4,10	298,1	3,075	216,19
Giugno 1988	4,90	312,7	3,675	224,13
Giugno 1989	7,00	334,5	5,250	235,90
Giugno 1990	5,60	353,2	4,200	245,81
Giugno 1991	6,90	377,7	5,175	258,53
Giugno 1992	5,50	398,4	4,125	269,19
Dicembre 1992	1,96	406,2	1,470	273,15

1.000.000 di lire del giugno 1978 si sono trasformate in 4.062.000 nel dicembre 1992 (con una variazione di + 306,2%) in seguito alla svalutazione monetaria.

Un canone di 1.000.000 di lire del giugno 1978 è cresciuto, secondo la legge 392/78, solo fino a L. 2.731.500 nel dicembre 1992; tale cifra corrisponde solo al 67,2% della somma necessaria a mantenere il potere d'acquisto.

La parte che manca (in valore assoluto L. 1.330.500) rappresenta il 133,05% del canone iniziale.

Della variazione assoluta di + 3.062.000 è stata ammessa dalla L. 392 solo + 1.731.500, cioè solo il 56,55% della variazione necessaria a pareggiare la svalutazione, mentre mancano L. 1.330.500 pari al 43,45% della svalutazione registrata nell'intervallo.

La rivalutazione annua del canone, calcolata applicando il 75% della variazione dell'indice Istat al canone dell'anno precedente, con l'ulteriore penalizzazione della mancata applicazione di tale regola al canone del 1984 per avere quello del 1985, ha prodotto una progressiva differenza tra il canone e la somma necessaria per il mantenimento del potere d'acquisto.

Alla fine del 1992 tale divario è misurabile in L. 1.330.500. Il canone derivante dalla L. 392 al dicembre 1992 (L. 2.731.500) per ripristinare il potere d'acquisto di L. 1.000.000 del 1978 dovrebbe essere maggiorato di L. 1.330.500 pari al 48,7%.

## PATTI IN DEROGA

## Troppi "medici" creano confusione.

Il Ministro Merloni l'ha detto ad un recente convegno: i "patti in deroga" non possono fare miracoli da un momento all'altro, non possono da un momento all'altro rimuovere una disaffezione alla locazione che dura - al minimo - da 14 anni (per non parlare del periodo vincolistico). Oltretutto, la legge stessa prevede una specie di periodo transitorio di 2 anni (un inquilino che solo lo voglia rimanda tutto a dopo una proroga del suo contratto di quella durata) ed è quindi logico, e necessario, attendere che passi almeno questo periodo prima di dare un giudizio.

Ma tant'è: i "patti in deroga" hanno destato fin dal loro apparire soverchie attenzioni, di reali amici o - più spesso - di finti amici. E così - a parte demagogiche interrogazioni parlamentari, che lasciano peraltro il tempo che trovano - si sono già avute, a loro proposito, anche proposte di modifica. E' il caso dell'iniziativa dei sen. Ronzani e Pontone: se la loro proposta venisse accettata, i "patti in deroga" potrebbero essere stipulati anche senza l'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini. Saremmo (e lo abbiamo già dichiarato) al libero mercato, e andrebbe benissimo. Ma la paura è che, in tutto questo "armeggiare", i "patti in deroga" naufraghino, e basta. Con un bel ritorno, così all'equo canone puro e semplice (come anche molti professionisti, alla fin fine, sperano). Che sarebbe una jattura bella e buona, indotta dalla confusione che queste iniziative creano.





## Iva ridotta e adeguamento impianti

Secondo una recente interpretazione ministeriale, i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, necessari per adempiere al disposto della legge numero 46/1990, scontano l'Iva nella misura ordinaria del 19%, anziché in quella ridotta del 4%. Quest'ultima riduzione spetta, in base alla legge numero 457/1978, per i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli immobili. A rigor di logica, anche i lavori di installazione, trasformazione e manutenzione degli impianti - che, secondo l'art. 10 della legge 46/1990, devono essere effettuati da imprese all'uopo abilitate - dovrebbero rientrare nell'ambito di applicazione dell'Iva al 4%. Il ministero delle finanze ha però negato questa possibilità. Bisogna considerare che, in base all'articolo 12 primo comma della legge 46/1990, sono esclusi dall'obbligo di cui all'articolo 10 (e possono quindi essere effettuati da chiunque, anche se soggetto non abilitato) i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti.

Sulla base del dettato normativo, l'interpretazione ministeriale risulta non corretta e contraria alle

norme:

- a) della legge numero 46/1990, in quanto finisce per considerare i lavori prescritti da tale legge come di ordinaria manutenzione;
- b) della legge numero 457/1978, in quanto esclude l'applicabilità dell'Iva al 4% per lavori che invece rientrano a pieno titolo nella previsione dell'agevolazione.

In ogni caso, e fermo restando il contrasto sopra illustrato, si ricorda che, in base alle risoluzioni ministeriali numero 551410/1989 e 551463/1990, anche i lavori di manutenzione ordinaria godono dell'agevolazione Iva, se effettuati contemporaneamente a lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione.

Sarebbe poi utile che gli esperti del ministero delle finanze spiegassero quali sono i lavori di manutenzione straordinaria di un impianto elettrico, in considerazione del fatto che per gli stessi esperti l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento degli impianti (ossia i lavori di cui alla legge numero 46/1990, sono tutti lavori di ordinaria manutenzione.

(Gianluca Groppi)

## Fabbricati rurali non più "rurali"

Secondo i fabbricati che hanno perso il requisito della ruralità - e non indistintamente tutte le abitazioni rurali come stabiliva la precedente normativa in materia - devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano.

Sono definite rurali le abitazioni utilizzate da persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali, alla vigilanza dei lavoratori agricoli e dei familiari conviventi a loro carico. Ma a condizione che le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate.

L'obbligo della denuncia è prevista dal testo unico sul nuovo catasto terreni n. 1572/31. Non si

tratta, quindi, come qualcuno sostiene, di un nuovo adempimento. La denuncia va presentata all'ufficio tecnico erariale (UTE) entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il cambiamento di destinazione.

Sul piano operativo è necessario denunciare all'UTE la variazione con il modello di denuncia di cambiamento, corredato da tipo mappale redatto da un professionista regolarmente iscritto all'Albo. Quando, viceversa, un fabbricato passa da urbano a rurale è sufficiente la sola denuncia di variazione.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico non c'è alcun obbligo di denuncia al comune. Il passaggio dal catasto terreni al nuovo catasto edilizio urbano ha valore soltanto a fini fiscali e non urbanistici, e, dunque, non è assoggettabile al pagamento di nuovi oneri contributivi ai fini edilizi.

Al contrario, se una stalla, un magazzino o un altro manufatto non residenziale viene ristrutturato e trasformato - in tutto o in parte - in residenziale è necessario ottenere la concessione edilizia per procedere alla ristrutturazione e, di conseguenza, deve essere presentata la dichiarazione di variazione di destinazione d'uso all'UTE.

## PATTI IN DEROGA

### Se l'assistenza non è doc ci si ritrova ad equo canone

La legge sui "contratti in deroga" all'equo canone prevede che essi possano essere validamente stipulati solo con l'assistenza delle associazioni sindacali (della proprietà edilizia e dell'inquilinato) "maggiormente rappresentative" in sede nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali.

Il tema è delicato perché non esiste nessun elenco ufficiale di queste associazioni, ed in caso di contestazione varrebbe il giudizio del singolo giudice chiamato a giudicare. D'altra parte, le conseguenze non sono di poco conto: un contratto formalmente "in deroga" stipulato con un'associazione non "maggiormente rappresentativa" perché sono loro, in caso di contestazione di questa qualità in capo all'associazione firmataria, che ne farebbero le spese (non certo l'inquilino).

In questo periodo - dopo la legge sui "patti in deroga" - sono sorte organizzazioni varie, molte delle quali non certamente doc. In molti casi, si tratta di associazioni locali, senza alcuna "rappresentatività" (che deve essere - come visto - nazionale e non regionale o provinciale; e - soprattutto - deve essere "reale" e non solamente formale o nominale). In sostanza, non basta denominarsi "associazione nazionale" o neppure molta forza associativa in una singola zona. Il riferimento - per quanto detto dai giudici a proposito della materia del lavoro - è al fatto di una reale, diffusa presenza su tutto il territorio nazionale (eventualmente, da accertarsi dal giudice adito dall'inquilino per la riconduzione di un contratto ad equo canone) e alla stipula di importanti contratti collettivi di settore. Ad esempio, con Ggil-Cisl ed Uil (ed anche con la Cislal: quindi, con i più importanti sindacati nazionali) stipula contratti per i dipendenti dai proprietari di casa solo la Confedilizia (che ha poi sedi in tutte le provincie ed anche nei maggiori centri d'Italia). Un'organizzazione che mette di certo i proprietari di fabbricati in una botte di ferro.

### "Assistenza" delle associazioni e luogo ove è sito l'immobile

La legge 8.8.1992 n. 359 ha dunque stabilito che proprietari e conduttori possono stipulare - sia per l'uso abitativo che per l'uso diverso, come hanno già ritenuto alcuni giudici - contratti in deroga alla legge 27.7.1978 n. 392 (una legge già abrogata di fatto per volontà popolare, nessuno l'applicava più) con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori "maggiormente rappresentative a livello nazionale". Ha anche precisato, poi, che l'assistenza in questione deve essere prestata da queste strutture "tramite le loro organizzazioni provinciali".

La precisazione - contenuta anche nella legge 3.5.1982 n. 203 sulle affittanze agrarie - ha un suo indefettibile senso logico. L'assistenza delle organizzazioni in questione non è una consulenza tecnica (avrebbe meglio potuto essere demandata, allora, ad avvocati e giudici), ma un'interrogazione vera e propria del consenso delle parti, recata da soggetti portatori di interessi di categoria a che vengano posti in essere contratti (in deroga) che abbiano un loro equilibrio generale. Un'assistenza, dunque, che presuppone un apprezzamento di merito, che non può essere affidato a strutture non in grado di valutare appieno - sul posto, dunque, e prima di tutto - gli elementi costitutivi del contratto, a cominciare dal canone (che dovrà essere valutato, appunto, in relazione al mercato locale, nello spirito vero dei patti in deroga).

Questa è la ragione del rinvio che la legge fa - ai fini della stipula dei contratti di che trattasi - alle "organizzazioni provinciali" (della provincia, dunque, in cui è sito l'immobile al quale il contratto si riferisce). E questa è la ragione - oltre che per la certezza, e la validità, dei contratti che vengono posti in essere - per la quale l'Accordo quadro sottoscritto dalla Confedilizia coi sindacati inquilini prevede che l'assistenza venga presentata dalle organizzazioni provinciali competenti per territorio.

*Il blocco dei fitti è il sistema più efficace per distruggere le città, eccezion fatta per i bombardamenti.*

**Assar Lindbeck  
economista svedese**

## RASSEGNA STAMPA APRILE

## Quell'inquilino megalomane

Su Il sole-24 ore del 9 aprile, Aldo Flori propone l'istituzione di un "fondo pigioni" per le famiglie meno abbienti: dovrebbe essere alimentato da una quota dell'Ici ed essere gestito da una Commissione comunale. Sullo stesso quotidiano (10/4), Marco Canali dice la sua a proposito dell'inchiesta giudiziaria milanese sui canoni in nero: "Sono indignato, come modesto proprietario di un fabbricato ottenuto con il sacrificio ed il risparmio di due generazioni: non so come esprimermi, non so cosa dire, se non che tutto questo è ridicolo e avvilente".

Su La Stampa dell'11, così sfoga la lettrice Lucia Carbone: "Ho un inquilino che non paga nella dall'ottobre '91 (più un milione di spese arretrate di luce e condominio mai rimborsatemi). Chiesto per la seconda volta lo sfratto nel gennaio '92 (la prima volta avevo sospeso lo sfratto perché l'inquilino aveva in parte pagato e firmato cambiali poi non pagate), questo è stato dichiarato esecutivo nel giugno '92 ma l'inquilino è ancora nell'appartamento, perché l'ufficiale giudiziario ha fissato di andare la prima volta a cercare di mandare via l'inquilino il 22 gennaio e la seconda il 2 luglio).

Intanto quel signore solo, senza famiglia, non vecchio, 50 anni che però lavora solo saltuariamente quando proprio non può farne a meno ma che ama vantarsi e fare il megalomane, continua ad occupare il mio appartamento senza pagare nulla ed aspetto. Perché quando il giudice intima lo sfratto non ingiunge anche all'inquilino moroso e maleducato di lasciare l'appartamento entro 15 giorni? Se si sale su un tram o un treno senza biglietto, si viene giustamente subito multati, invece se non si paga l'affitto si viene premiati".

Su L'Indipendente del 13, altro sfogo di una locatrice, Maria Luisa Bignardi: "Si, chiedo scusa per appartenere alla infame categoria dei "padroni di casa" e per essermi permessa di affittare vent'anni fa un appartamento allora nuovo e oggi fatiscente, percependo, dopo aver applicato ora tutti gli aumenti legali, ben 85 mila lire al mese; chiedo scusa per aver dovuto vendere alcuni appartamenti per aver di che pagare l'Isi e altri ancora per poter pagare l'Ici; chiedo scusa se per rimettere in ripristino gli appartamenti finalmente rilasciati da inquilini supergarantiti e supertutelati, ho dovuto accendere mutui bancari il cui pagamento mi costringe ora a costosissime acrobazie legali in cerca di nuove formule d'affitto. Chiedo scusa dunque, se sono costretta a sfrattare il succitato inquilino ultraventennale, una guardia carceraria superprotetta dalla legge ma anche da alcune strane circostanze contingenti e se, dopo anni di avvocati, carte bollate, dichiarazioni di necessità, liste di attesa presso gli ufficiali giudiziari, svariate richieste di intervento della forza pubblica eccetera, mi sento comunicare, con telegramma del prefetto, che il giorno 24 marzo 1993 tutte le forze di polizia sono impegnate, nientemeno, con le operazioni elettorali del mese successivo. E' meschino e puerile. Mi domando se non sia per quello, allora, che nello stesso giorno sono stata affiancata in autostrada da tre macchine, fermata e rapinata, senza che nessuna auto della polizia intervenisse: erano tutti impegnati, evidentemente, con i referendum".

Un'altra lettrice - Gianna Gentili - scrive al Corriere della Sera (21): "Trovo giusto denunciare al magistrato quei proprietari di casa che torchiano in modo disonesto gli inquilini. Ma trovo altrettanto giusto denunciare quegli inquilini che, pur avendo la possibilità di lasciare l'appartamento occupato nonostante lo sfratto esecutivo, non se ne vanno se non gli si paga la buonuscita".

Vieri Poggiali pubblica su La Gazzetta del Mezzogiorno del 19 un completo articolo dal titolo "assalto fiscale alla casa" nel quale si evidenzia che il prelievo complessivo di imposte si colloca tra il 96 e il 121% del reddito catastale.

Diversi pezzi su Il Giornale di Milano, che il 23 aprile segnala - tra l'altro - che gli inquirenti (nella famosa indagine sui canoni in nero) hanno accertato che molti proprietari non erano al corrente dei canoni in questione (pretesi "in proprio" dai loro amministratori). Prima (31/3), Ubaldo Gandolfi aveva segnalato l'iniquità di uno Stato che pretende dai proprietari di casa tasse su tasse e concede agli inquilini che non accettano un canone maggiorato coi patti in deroga "di restare per altri due anni nell'appartamento pagando soltanto l'1,44 per cento del valore dell'immobile". Sullo stesso quotidiano, il 27 aprile, Bernardo Giannini scrive: "Almeno il 46% degli italiani non ha una casa di proprietà. Ebbene, è proprio a costoro, e sono i meno abbienti, che lo Stato ha reso un pessimo servizio ogni volta che ha appesantito il carico fiscale sulla casa, perché il proprietario conseguentemente non poteva fare altro che aumentare la pigione secondo le leggi vigenti".

## DALLE RIVISTE...

### Ici e autonomia reddituale

Su Consulente immobiliare (n. 468/93) esauriente articolo di Gino Terzagio su "Spese condominiali: rapporto tra alienante e acquirente". Sullo stesso numero della stessa rivista, Gabriele De Paola scrive su "Oneri condominiali: spese accessorie e autonomia contrattuale", Silvio Rezzonico su "Patti in deroga e locazioni commerciali" e Gianluca Groppi su "Soppressione dell'Invim e atti soggetti ad IVA". Quest'ultimo tratta della sicurezza negli impianti dei fabbricati sull'Informatore Pirola (n. 12/93). Su il professionista immobiliare (n. 58/93, Gianluca Samoggia tratta della documentazione da allegare alla dichiarazione dei redditi per la deduzione delle spese condominiali dal reddito annuale da locazione. Importante articolo di Tomaso Lamedica sul Corriere tributario (n. 15/93) a proposito dell'Ici (devono essere escluse dalla previsione di imposta tutte le costruzioni che non hanno ancora guadagnato la richiesta autonomia reddituale).

Enrico Caterini tratta sulla rassegna di diritto civile (n. 4/92) di un problema di stretta attualità ("Cooperative edilizie e forme di appartenenza"), ed - ancora su Consulente immobiliare (n. 469/93) - Silvio Rezzonico scrive sui contratti per gli immobili di nuova ultimazione mentre Alessandro Antonelli e Luca Poggi trattano della Dichiarazione dei redditi di terreni e fabbricati per il 1992. Sullo stesso numero sempre di Consulente, Gianfranco Gallo Orsi tratta della doppia tassazione del reddito degli immobili.

Sulla rivista Quadrimestre (n. 2/92) segnaliamo gli studi di Enzo Scoditti (Vendita di appartamento, area di parcheggio e problema del prezzo) e di Michela Longo e Fabio Diaferia (Prelazione urbana: ambito di applicazione e ipotesi di esclusione).

Da ultimo, segnaliamo che Luigi Bellini fa sul Corriere tributario (n. 17/93) il punto sulle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale mentre Gerlando Gatto denuncia su Consulenza casa (n. 4/93) che la casa è nell'occhio del fisco.

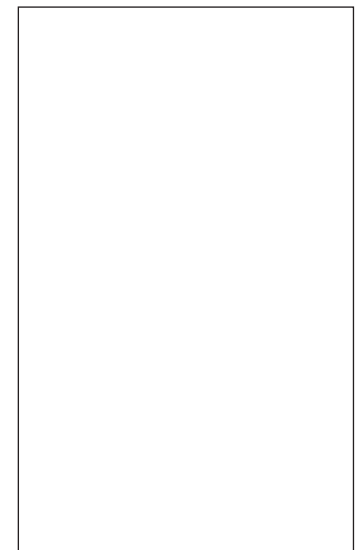
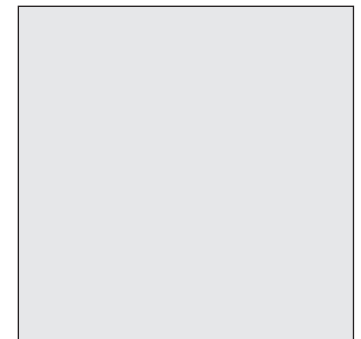
### E gli enti previdenziali, allora ?

"Risulta incontestabilmente che la Regione non ha fatto fruttare adeguatamente il proprio patrimonio immobiliare destinato ad uso diverso da quello di civile abitazione. La Regione non ha proceduto tempestivamente al rinnovo dei contratti e non ha adeguato ai valori di mercato i canoni degli immobili".

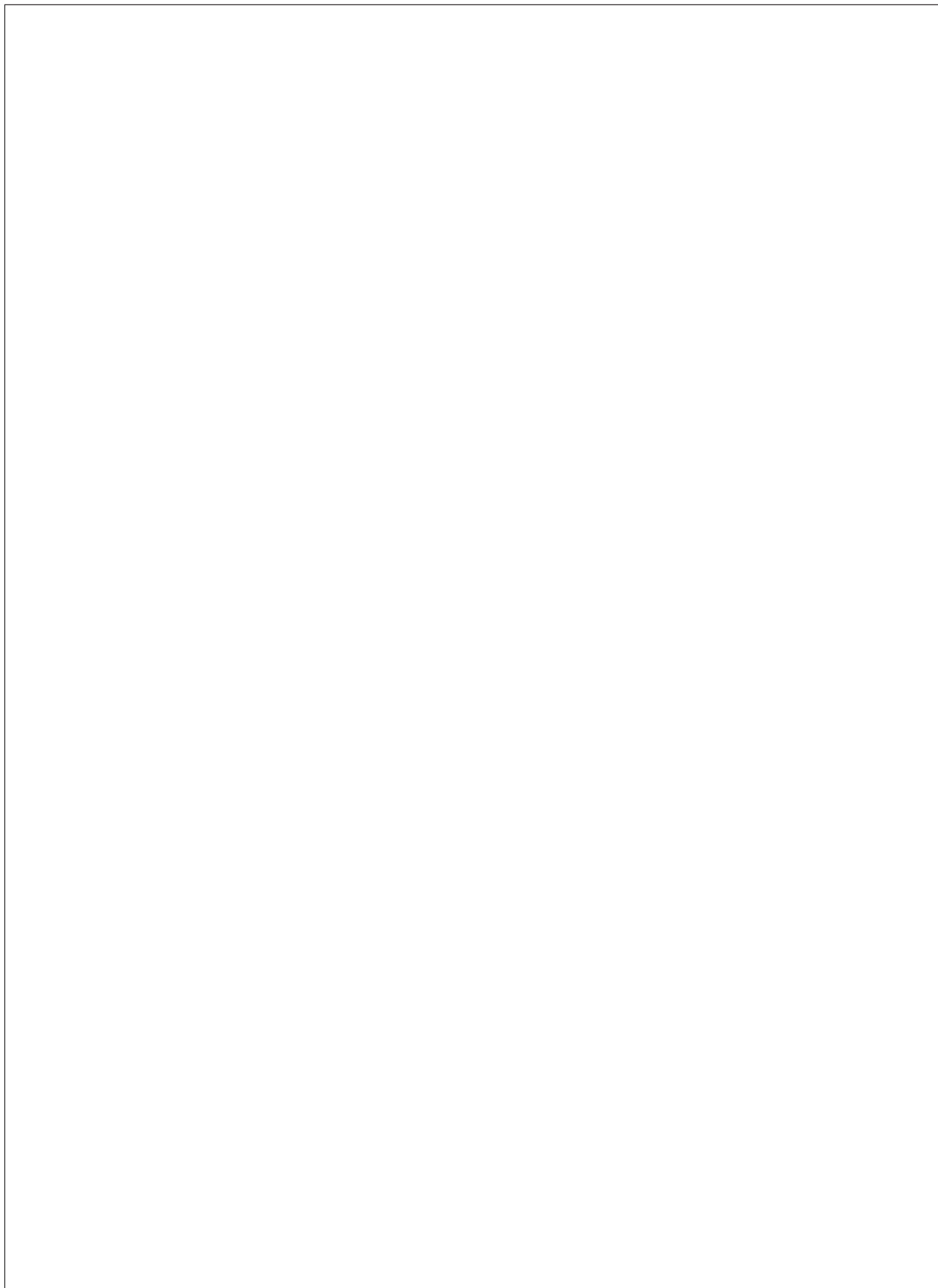
"Se ad un privato è, in generale, lecito non adeguare tempestivamente il reddito del proprio patrimonio a quanto previsto dalla normativa, non altrettanto è consentito ad un ente pubblico".

(dall'atto di citazione per danni spiccato a carico di alcuni funzionari e amministratori della Regione Lazio dal vice procuratore generale della Corte dei conti, Elio Lori).

### Informazioni Tasse



La copertina dell'*Annuario Immobiliare* pubblicato da MF (Milano Finanza), «il quotidiano dei mercati finanziari». Reca utili indicazioni (Fisco, finanziamenti) e indirizzi (intermediari, imprese, notai, associati).



## RICORDIAMOCI DI COSTORO ...

### Una proposta di legge per l'uso diverso (e una locazione più indissolubile del matrimonio ...)

I deputati dc Aliverti, Senese e Formigoni hanno presentato alla Camera una proposta di legge (n. 901) in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione.

La proposta porta a 9 anni la durata minima delle locazioni in questione (sia commerciali che professionali) con rinnovo obbligatorio alla prima scadenza per 6 anni. Successivamente, il rinnovo tacito opera di 9 anni in 9 anni.

Alla prima scadenza, il proprietario potrebbe negare la rinnovazione del contratto (che, quindi, viene ad avere una durata minima di 15 anni!) solo ove avesse la necessità (non l'intenzione, com'è ora) - da accertarsi dal giudice in apposita causa - di utilizzare in proprio l'immobile, da integralmente ristrutturando o completamente restaurarlo ovvero di demolirlo per ricostruirlo. Il locatore, poi, dovrebbe, in caso di ottenuta disponibilità dell'immobile - dare attuazione alla prevista utilizzazione entro 6 mesi e (previsione nuova) mantenere l'utilizzazione in questione per un periodo di almeno tre anni. In difetto, pena di 48 mensilità di canone oltre le indennità attualmente già previste (art. 34 legge equo canone).

Di contro alla "concessione" dell'Istat al 100 per cento (dobbiamo dire grazie?!), gli onorevoli Deputati predetti prevedono poi una serie di indennità per il rilascio che - in una vasta, e fantasiosa, gamma di fattispecie - andrebbero comunque da 24 mensilità (al minimo) del canone offerto dal conduttore per il rinnovo, a 32 e 48 mensilità dell'ultimo canone corrisposto! Anche l'istituto della prelazione in favore del conduttore (e solo, beninteso, in favore del conduttore) verrebbe ex novo regolamento, al pari delle locazioni alberghiere.

### Antiterrorismo e "generalità dell'inquilino"

L'art. 12 D.l. 21.3.1978 n. 59 (come convertito dalla l. 18.5.1978 n. 191) stabilisce che "chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso, ha l'obbligo di comunicare all'autorità sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che as-

sume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato".

Per "generalità" debbono intendersi il nome e il cognome nonché il luogo e la data di nascita; l'obbligo ad esse relativo non comprende invece anche l'indicazione della residenza. Lo ha stabilito la Cassazione, con la recente sentenza 6.2.1993 n. 1501 (pres. Bologna).

### Il rendiconto "perché" dell'Accordo per i canoni degli enti pubblici

(Firmato da piccole associazioni, ma non dalla Confedilizia)

"Non è un caso che occupino case Inpdai persone della nomenclatura politica italiana (Ciriaco De Mita, Biagio Agnes e persino Gigi Marzullo). Non è un caso. Basta riflettere un attimo per sapere che una casa di un ente pubblico è sempre un affare, anche oggi che non c'è più l'equo canone.

E' stato di recente disposto da parte delle competenti autorità (rectius: è stato firmato un Accordo fra enti pubblici, sindacati inquilini e Uppi, Aspi e Appc - per i piccoli proprietari! - ndr.) che i nuovi canoni di locazione per gli immobili di proprietà di enti pubblici non debbano eccedere l'1,8% del valore dell'immobile locato.

Un semplice calcolo: un appartamento che vale un miliardo dovrà essere locato al massimo a 18 milioni l'anno, pari a 1 milione e mezzo al mese. Sul mercato il canone di locazione sarebbe il doppio: tre milioni al mese. E, per giunta, con la quasi certezza di non incorrere più in azioni di sfratto ... vita natural durante".

(da: Giovanni Pomponi, *Casa nostra*, ed. Stampa alternativa)

## GIURISPRUDENZA LOCAZIONE

### Canone

Con riguardo al contratto di locazione di immobili urbani non abitativi, la nullità di clausole che stabiliscano nel corso del rapporto aumenti in misura diversa da quella legale - nullità disposta dall'art. 79 della L. n. 392 del 1978 e derivante dal contrasto di tali clausole con l'art. 32 della stessa legge - non determina la nullità del contratto, operando al riguardo l'art. 1339 c.c., con la conseguenza che diviene operante il congegno di aggiornamento strutturato dall'art. 32 della stessa legge sull'equo canone. (Cass. 25 maggio 1992, n. 6246)

È legittima, in quanto non contrasta con l'art. 32 della L. n. 392 del 1978, nella formulazione originaria ed in quella novellata dal D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in L. 5 aprile 1985, n. 118, la clausola dei contratti di locazione d'immobili non abitativi che fissi il canone in misura diversa e crescente nel tempo commisurandolo ai vantaggi che il godimento dell'immobile presumibilmente assicurerà al conduttore in considerazione dell'evoluzione favorevole di fattori ambientali ritenuti tali da incidere sullo sviluppo commerciale della zona. (Cass. 25 maggio 1992, n. 6246)

Con riguardo ai contratti di locazione di immobili urbani soggetti a proroga in corso alla data di entrata in vigore della L. n. 392 del 1978, mentre la determinazione del canone a norma dell'art. 62, primo comma va effettuata con riferimento alla data dell'1 agosto 1978, corrispondente a quella dell'entrata in vigore della detta legge, alla data dell'1 novembre 1978, corrispondente al primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della stessa legge, occorre far riferimento per la decorrenza dell'aumento del canone corrisposto dal conduttore, aumento applicabile a richiesta del locatore fino alla data di inizio dell'applicazione dell'equo canone di cui agli art. 12 e 14 della stessa legge, come è statuito dal secondo comma dell'art. 62 e dal quarto comma dell'art. 65, rispettivamente per i contratti soggetti a proroga e per quelli in corso non soggetti a proroga. (Cass. 8 giugno 1992, n. 7043)

## GIURISPRUDENZA ESPROPRIAZIONE

### Dichiarazione di pubblica utilità

La dichiarazione di pubblica utilità, mentre rende legittimo l'esercizio del potere espropriativo da parte della competente autorità, non conferisce a chi l'ha richiesta alcun diritto sugli immobili (necessari per l'esecuzione dei lavori) prima che sia stato emanato il decreto di esproprio; ed in particolare, come non priva il proprietario del diritto di alienare o trasformare i beni (salva, in quest'ultimo caso, la possibilità di applicazione dell'art. 43 della legge n. 2359 del 1865), così, in ipotesi di esecuzione forzata promossa dal creditore contro il proprietario medesimo, non legittima il soggetto che ha richiesto l'anzidetta dichiarazione, rimasto estraneo al procedimento esecutivo, ad esperire opposizione di terzo ai sensi dell'art. 619 cod. proc. Civ. (Cass., Sez. Unite, 29-10-1992 n. 11776).

### Danni indennizzabili

La disposizione di cui all'art. 46 della legge 25 giugno 1865 n. 2359 - secondo cui spetta un indennizzo ai proprietari di immobili che, per effetto della realizzazione di un'opera di pubblica utilità, vengano a soffrire un danno permanente, consistente nella perdita o diminuzione di un loro diritto - non implica l'indennizzabilità del solo danno perpetuo o irreparabile, essendo da considerare permanente anche quello che si produce periodicamente e a intervalli o che dura fin quando permane la causa lesiva, identificabile non solo nell'opera pubblica - che può manifestare il suo carattere pregiudizievole anche dopo la sua ultimazione ed in prosieguo di tempo -, ma anche in lavori di modificazione di essa o di completamento. Il detto indennizzo, peraltro, va limitato ai soli danni effettivamente ed oggettivamente derivati all'immobile dalla realizzazione dell'opera pubblica, esclusi quelli per lucro cessante, ed è dovuto, indipendentemente da qualsiasi colpa nella realizzazione medesima, con liquidazione che tenga conto della svalutazione monetaria sopravvenuta fino alla data della decisione, trattandosi - sebbene la responsabilità discenda da atto illecito - di debito di valore (Cass., Sez. Unite, 29-10-1992 n. 11782).



Dalla Commissione tributaria di Belluno

## Accolti anche in II° grado i ricorsi per gli estimi

La Commissione tributaria di II° grado di Belluno (pres. Dott. Ramacci) ha confermato le decisioni di primo grado in materia di estimi, favorevoli ai contribuenti.

La Commissione ha ritenuto la competenza a decidere delle Commissioni tributarie (del resto affermata anche dalla Corte costituzionale, con recente sentenza) e fatto presente che, al riconoscimento dell'illegittimità dei D.M. 20.1.1990 e 27.9.1991, deve conseguire la loro disapplicazione incidenter tantum "relativamente all'atto impositivo di approvazione delle tariffe catastali d'estimo, sia come attribuzione di rendita catastale per le unità immobiliari dei gruppi D e E, sia come classamento per quelle appartenenti ai gruppi A, B e C".

Quanto alle norme di legge che hanno "legificato" gli estimi in questione, la Commissione ha ritenuto le stesse inapplicabili in quanto il richiamo in esse contenuto ad un D.M. annullato dal Tar del Lazio è "da considerarsi tamquam non esset".

# Facciamo il punto sulle agevolazioni prima casa

L'articolo 2 della legge numero 75/1993 ha messo fine alla reiterazione di decreti legge relativi alle agevolazioni per la "prima casa". Per effetto delle disposizioni finalmente convertite, sono state introdotte alcune novità interessanti, anche se purtroppo la disciplina che ne deriva è tutt'altro che lineare e comprensibile. Vediamo di fare chiarezza - ove possibile - confrontando il disposto dell'ultima legge con le norme precedenti.

1) L'articolo 1 della legge 168/1982 al terzo comma dichiarava applicabili le agevolazioni ai trasferimenti della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricati ad uso abitazione a condizione:

- che l'acquisto avvenisse entro il 31 dicembre 1983;
- che il compratore dichiarasse di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad uso abitativo nel comune di residenza o in quello, se diverso, in cui svolgeva la sua attività; nonché di adibire quanto acquistato a

propria abitazione e di non aver già usufruito delle agevolazioni del comma stesso.

Si può quindi notare come in realtà la norma suddetta non richiedesse che il fabbricato acquistato si trovasse nel comune di residenza o in cui si svolge l'attività lavorativa: la condizione era infatti che in tali comuni l'acquirente non possedesse già un immobile destinato ad abitazione. Quindi, vigente la legge numero 168/1982, l'acquirente poteva comprare con le agevolazioni un immobile sito in un comune diverso da quelli di cui sopra, essendo sufficiente che egli dichiarasse di voler adibire l'immobile stesso a propria abitazione. Questo principio è stato confermato anche dalla Cassazione, con la recente sentenza numero 1896/1992, secondo la quale il legislatore del 1982 aveva "voluto favorire anche coloro che intendessero trasferirsi in località diverse".

2) L'articolo 2 del D.l. 12/1985 (convertito nella legge numero 118/1985) modificò notevolmente

la situazione. Infatti, la concessione delle agevolazioni venne sottoposta - per il disposto del primo comma - alle seguenti condizioni:

- l'immobile doveva essere ubicato nel comune di residenza o in quello in cui si svolgeva l'attività dell'acquirente;
- il compratore non doveva possedere altro fabbricato destinato ad abitazione nel comune in cui era sito l'immobile acquistato;
- il compratore doveva dichiarare di voler adibire quanto acquistato a propria abitazione e di non aver già usufruito delle agevolazioni del comma stesso.

Con questa legge venne quindi inserito il principio che l'immobile acquistato doveva trovarsi nel comune di residenza o nel quale l'acquirente lavorava; non era previsto un termine finale di validità delle agevolazioni e comunque, dato che la norma richiamava solo lo stesso comma, quanto alla dichiarazione di non aver già usufruito delle agevolazioni, si deve ritenere che il soggetto che aveva goduto delle agevolazioni della legge numero 168/1982 avrebbe potuto, in presenza delle altre condizioni, usufruire delle agevolazioni della legge numero 118/1985.

3) Il secondo comma dell'articolo 3 della legge numero 415/1991 prevedeva invece - come condizioni da soddisfare - che il compratore dovesse dichiarare:

- di non possedere nel territorio dello Stato altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione;
- di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dalla legge numero 168/1982, dalla legge numero 118/1985 e dal comma stesso.

Si trattava di una disciplina rigorosissima, che restringeva enormemente le possibilità di godere delle agevolazioni. Infatti, la mancanza di possesso di immobile destinato ad abitazione doveva estendersi su tutto il territorio nazionale ed il compratore non poteva usufruire del trattamento agevolato se aveva goduto delle agevolazioni in base ad una legge precedente. La legge numero 415/1991 rimase però in vigore solo per pochi giorni, in quanto con l'emanazione del decreto legge numero 14 del 21 gennaio 1992 la disciplina mutò di nuovo.

4) Prima dell'emanazione del D.l. numero 16/1993, poi convertito nella legge numero 75/1993, vennero emanati ben sette decreti legge, relativi alle agevolazioni prima casa, nei quali si prevedeva che, oltre a quanto richiesto in base alla

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Facciamo il punto sulle agevolazioni prima casa

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

legge numero 118/1985, fosse necessario che il compratore dichiarasse di non aver usufruito delle agevolazioni previste dalle tre leggi sopra illustrate e da tutti i decreti legge emanati in materia, a partire dal D.L. 14/1992. Con tali decreti legge si tornò quindi alle condizioni oggettive richieste dalla legge numero 118/1985, con la precisazione però che chi aveva goduto dell'agevolazione in base ad una legge precedente non avrebbe più dovuto chiederla. Venne poi aggiunta una disposizione nuova in base alla quale se gli immobili acquistati con i benefici della "prima casa" venivano venduti entro cinque anni dalla data di acquisto, erano dovute le imposte nella misura ordinaria, con una soprattassa del 30%, a meno che il contribuente avesse acquistato, entro un anno dall'alienazione, un altro immobile da adibire a propria abitazione.

5) Arriviamo ora alla legge numero 75/1993, la quale al comma secondo dell'articolo 1 richiede che il compratore dichiari:

- di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idonei ad abitazione;
- di volere adibire l'immobile a propria abitazione principale.

L'agevolazione può essere concessa anche a chi ne abbia già goduto, sia in base a norme di leggi o decreti legge non convertiti precedenti, sia in base al comma qui in esame. Non ha quindi più senso parlare di "prima casa", visto che l'agevolazione perde il carattere di una tan-

tum; è comunque sempre prevista la decadenza per chi vende nel quinquennio, salvo il caso di riacquisto entro un anno dalla vendita.

Il disposto della legge, nella sua laconicità, crea più dubbi di quanti ne risolve. Si può però ritenere che:

a) la richiesta dell'idoneità del fabbricato già posseduto a fungere da abitazione principale consente di godere delle agevolazioni anche a chi possiede una casa in una località di villeggiatura, essendo quest'ultima inidonea per lo scopo abitativo;

b) neppure il possesso di un immobile inadatto a fungere da abitazione principale (perché, ad esempio, troppo piccolo), benché sito nel comune di residenza o in cui si svolge l'attività lavorativa e quindi si dovrebbe ritenere che questi "requisiti di fatto" non siano più rilevanti;

c) stando alla lettera della legge, dovrebbe essere quindi possibile acquistare l'immobile in qualsiasi comune, purché l'acquirente dichiari di voler adibire l'immobile stesso a propria abitazione; si può sostenere anche che il richiamo ai commi da 1 a 5 dell'articolo 2 della legge numero 118/1985 in realtà renda necessario che l'immobile si trovi nel comune di residenza o in cui lavora l'acquirente. Entrambe le tesi possono essere sostenute, ma l'interpretazione letterale, nella sua assenza di qualsiasi riferimento al riguardo, sembra far preferire la prima interpretazione, per le stesse ragioni citate dalla Cassazione nella sentenza numero 1896/1992 sopra citata.

*Gianluca Groppi*

## Prima casa, il Fisco rinuncia alle vecchie liti

Il 6° comma dell'articolo 1 della legge 22 aprile 1982 n. 168, recante agevolazioni fiscali sull'acquisto della prima casa disponeva, tra l'altro, che "nell'atto di trasferimento il compratore dichiara, a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel Comune di residenza o in quello, se diverso, ove svolge la propria attività prevalente, di adibirla a propria abitazione e di non aver usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma...".

Il primo comma dell'articolo 2 della legge 5 aprile 1985, n. 118, nel confermare le stesse agevolazioni fiscali ha meglio precisato che vi fosse corrispondenza tra l'ubicazione dell'immobile acquistato e il luogo di residenza o domicilio disponendo che "l'immobile acquistato sia ubicato nel Comune ove l'acquirente ha la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro in quello nel quale ha sede l'impresa da cui dipende e che nell'atto di acquisto il compratore dichiara, a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinati ad abitazione nel Comune ove è situato l'immobile acquistato, di volerlo adibire a propria abitazione e di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma".

Con circolare del 2 giugno 1982, n. 29/9/1449 il ministero chiariva che per usufruire delle agevolazioni di cui alla legge 168/1982 il contribuente poteva acquistare l'alloggio soltanto in uno dei due Comuni: cioè, in quello di

residenza o in quello in cui svolge l'attività prevalente e non in altri Comuni del territorio nazionale.

Poiché tale interpretazione non è stata condivisa né dalla Commissione tributaria centrale (vedi decisione n. 8343 del 13 ottobre 1987) né dalla Corte di Cassazione (vedi decisione Sezione I 15 febbraio 1992 n. 1896), è stato chiesto da vari Ispettorati compartimentali se sia conveniente insistere nelle controversie pendenti in applicazione della prima legge di favore, ovvero della legge 168, sulla mancata coincidenza tra residenza e luogo in cui è sito l'immobile che si acquista come condizione essenziale per poter usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, anche in considerazione dei termini processuali imposti alle parti dal decreto legislativo sul processo tributario.

Al riguardo la Scrivente, tenuto conto del parere contrario espresso dall'Avvocatura generale dello Stato al prosieguo di analoghe controversie, e considerato che la Corte di Cassazione ha chiaramente affermato nella succitata decisione che "il legislatore del 1982 ha inteso favorire anche coloro che intendessero trasferirsi in località diverse, mentre quello del 1985 ha limitato le agevolazioni a coloro che già residenti in un Comune ivi desiderano acquistare una casa di abitazione", ritiene opportuno abbandonare le controversie pendenti sulla questione, limitatamente, come già detto, all'applicazione della citata legge n. 168.

*(Ministero Finanze Circolare 20.4.993)*

## Prossime le decisioni per il 2 bis e per l'indennità di espatrio

La Corte costituzionale ha discusso il 4 maggio, in udienza pubblica, un ricorso avverso la nuova normativa (contenuta nella legge 359 dell'anno scorso) in materia di indennità di esproprio. Attesa anche la decisione della Corte in materia di proroga biennale dei contratti di locazione ex comma 2 bis art. 11 legge 359/92 (udienza pubblica del 25 maggio).

## RISOLUZIONE MINISTERIALE

### Immobile di impresa e Iva

È soggetta all'Iva e non all'imposta di registro la cessione di un capannone con annessa area pertinenziale effettuata da una società di fatto.

Così ha deciso la Direzione Generale delle tasse, con Risoluzione 15.3.1993 n. 430031.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Provare le difficoltà

La legge dell'equo canone prevede - al suo art. 55- che, "dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà", il giudice può concedere all'inquilino moroso nel pagamento del canone un termine (cosiddetto "di grazia") per pagare il dovuto, non superiore a 90 giorni. Naturalmente ("naturalmente" perché siamo in Italia, beninteso) questo termine "di grazia" viene - non dall'interessato, ma dal giudice- concesso oramai a tutti (costa poco...).

In questa situazione, la Cassazione anche di recente -sent. 6778/92- ha ribadito che "per ottenere la concessione del termine di grazia il conduttore deve allegare specificamente e provare le sue condizioni di difficoltà". Parole chiare, inequivoche (ma anche la legge lo è). Ma che dire? È più comodo e "più generoso" (a spese degli altri) ritenere insita nella morosità - come fanno molti giudici - la prova delle difficoltà. Con tanti saluti a prova e "comprova" (come dice, addirittura, la legge).

### Locazione di casa comune

"La locazione della casa comune da parte di uno dei comproprietari sorge validamente, e svolge i suoi effetti contrattuali, anche se il locatore abbia violato i limiti dei poteri spettanti gli ex artt. 1105 e seguenti cod. civ., senza che agli altri partecipanti che gli hanno lasciato la completa disponibilità della cosa possa competere azione di rilascio o di rivendica nei del conduttore, il quale di conseguenza resta obbligato alla esecuzione del contratto ed al pagamento del canone fino alla riconsegna del bene al comproprietario locatore".

L'importante principio è stato stabilito dalla Cassazione in una recente sentenza (n. 6292/92), nella quale i supremi giudici hanno anche stabilito che il locatore non può venire meno ai propri obblighi "in ragione della successiva opposizione degli altri comproprietari", configurando questa una "molestia di diritto".

## Canoni enti previdenziali e privilegi

Una lettera che il Corriere non ha pubblicato

Nell'articolo di Renato Gentili (Corriere della Sera 3.4.1993, pag. 26) dal titolo "Enti previdenziali: col patto in deroga canone ingabbiato" è detto che le organizzazioni Uppi, Appc e Aspi hanno firmato l'accordo per gli inquilini (ministeriali) degli enti previdenziali - che prevede, com'è noto, aumenti, per quest'anno, del 5%! - affermando che se i proprietari, cioè gli enti previdenziali, sono d'accordo a limitare il canone non possono rifiutare l'assistenza".

La giustificazione è puerile.

Queste pretese organizzazioni della proprietà, infatti, non hanno firmato singoli contratti, ma un Accordo che stabilisce questi criteri per la stipula dei singoli contratti. Che è tutt'altra cosa.

La verità è che queste piccole associazioni - pur di essere prese in considerazione - hanno avallato l'ennesimo privilegio romano e fornito alle organizzazioni degli inquilini un pretesto di riferimento che sarà certo invocato anche per la contrattazione privata.

Ing. Mario Del Chicca

# Marcia indietro sulle distanze tra strade ed edifici

Marcia indietro del governo sulle distanze tra strade ed edifici. Il regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada aveva stabilito una distanza minima di 10 metri all'interno dei centri abitati. In mancanza, gli edifici non avrebbero potuto essere costruiti.

Ora il governo ci ha ripensato. Gli articoli in questione, il 26 e il 28 del Dpr 16 dicembre 1992 n. 495, sono stati modificati, accogliendo le proteste venute da più parti: subito in prima fila tra le associazioni anche la Confedilizia. All'interno dei centri abitati cadono le cosiddette "fasce di rispetto" previste dal Codice. Vediamo la nuova situazione.

Per le strade ordinarie, nelle città e nei paesi, il regolamento di attuazione del Codice non prevede distanze minime tra strade e costruzioni. Valgono quindi le indicazioni dei piani regolatori e della regolamentazione comunale, che erano stati messi fuori gioco dal Codice.

All'interno dei centri abitati rimangono invece in vigore le regole stabilite in altri casi: per le autostrade la distanza minima dagli edifici deve essere di 30 metri e per le strade urbane "di scorri-

LE NUOVE DISTANZE						
Categorie strade	Autostrade	Extraurbane principali	Extraurbane secondarie	Urbane di scorrimento	Urbane di quartiere	Locali
<b>EDIFICI</b>						
• Fuori dai centri abitati	60	40	30	—	—	20 (1)
• Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con Prg o con Prg vigente	30	20	10	—	n.s.	n.s.
• Dentro i centri abitati	30	—	—	20	n.s.	n.s.
• Dentro i centri abitati in assenza di Prg	30	—	—	20	20	10
<b>MURI DI CINTA</b>						
• Fuori dai centri abitati	5	5	3	3	n.s.	n.s.
• Dentro i centri abitati	3	n.s.	n.s.	2	n.s.	n.s.

Nota: n.s. = non stabilite; (1) 10 mt. per le strade vicinali

mento" 20 metri. La normativa è contenuta in uno schema di Decreto del Presidente della Repubblica, approvato dal Consiglio dei ministri.

Le norme sui 10 metri, entrate in vigore dal primo gennaio scorso, erano assurde per molto realtà: in primo luogo, centri storici e zone costiere. E avevano messo in difficoltà tanti. Innanzitutto i Comuni, che non sapevano come comportarsi nel rilasciare le licenze: do-

vevano attenersi alle regole vecchie o alle nuove? Che ne era delle disposizioni dei piani regolatori e della legislazione regionale, che in molti casi (per non dire tutti) aveva norme inferiori a 10 metri? Problemi poi per i cittadini, che dal rallentamento hanno subito danni, per aver speso soldi e tempo nelle richieste di intervento edificatorio, senza ottenere risultati. L'attività delle imprese edilizie, infine ha avuto un freno, in un periodo in cui non ce ne era davvero bisogno: visto il calo generale dell'ultimo anno.

Pur con un ripensamento tardivo, le proteste, che hanno visto in prima fila associazioni di settore e gli stessi Comuni, sono comunque state ascoltate. E i tempi della modifica (rapidi per la nostra politica ma sempre troppo lunghi per cittadini, imprese e operatori) dimostrano che le critiche hanno colpito nel segno.

Lo si vede da quanto affermano gli stessi ministri che hanno proposto la modifica, quello dei trasporti Tesini e dei lavori pubblici Merloni: un vero e proprio riconoscimento di errore. "L'originaria formulazione degli articoli 26 e 28 del regolamento di attuazione - si legge nelle premesse del nuovo schema di provvedimento - non aveva tenuto conto degli specifici caratteri delle zone di espansione urbanistica".

Le più gravi incongruenze - prosegue il documento - "si erano poi manifestate per i centri abitati per i quali le maggiori distanze avevano comportato pesanti limitazioni nell'attività edilizia e oggettive difficoltà di dare attuazione alle previsioni degli strumenti urbanistici". I due ministri hanno insistito affinché la modifica fosse subito in vigore: "sussistono - si legge ancora nel provvedimento - ragioni di assoluta urgenza in considerazione del fatto che viene segnalato il blocco dell'attività edilizia da parte di numerosi Comuni per il contrasto riscontrato con i piani urbanistici". Tutto bene, quindi. Ma una domanda si impone: non ci si poteva pensare al momento della stesura delle prime norme?

Maro Cavallari

## Deducibile la "buonuscita" all'inquilino

In regime vincolistico, la più o meno sollecita liberazione di un immobile ha comportato, in pratica, la quantificazione del diritto dell'inquilino all'occupazione, ai fini della percezione di un'indennità di rilascio. Non può pertanto disconoscersi che detta indennità costituisce un costo, nella specie documentato, inerente all'esercizio di impresa, concorrente alla formazione degli utili e pertanto, come tale, deducibile.

(Comm. Trib. 1° grado di Roma, sez. IV - dec. 18.1.1993, dep. 16.2.1993)

## Deducibili le spese per i moduli dalle dichiarazioni

L'art. 9, comma 8, del D.L. 16/93 ha sostituito l'art. 8, comma 2, del D.P.R. 29.9.73 n. 600. Gli stampati delle Dichiarazioni dei redditi possono ora essere acquistati presso gli uffici e le rivendite individuati col decreto del Ministro delle Finanze. Ai contribuenti che hanno acquistato gli stampati per la redazione delle dichiarazioni è concesso un credito di imposta nelle misure stabilite con decreto di cui sopra, per un ammontare non superiore al prezzo di vendita degli stampati, da utilizzare nella liquidazione dell'imposta dovuta sulla base della dichiarazione stessa.

"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)

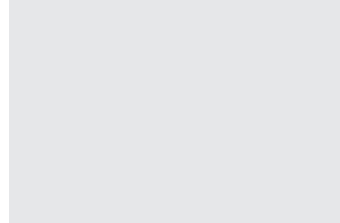
## Patti in deroga ed Avvocati L'espedito dell'Unione Inquilini

Le Associazioni dei proprietari e degli inquilini vogliono rubare il mestiere agli avvocati? Certamente no, in quanto l'assistenza tecnica legale fornita si differenzia nettamente dall'assistenza sindacale ed associativa, volta a ottenere il migliore equilibrio tra le parti delle condizioni contrattuali e non può quindi interferire in alcun modo con l'attività professionale dei legali, ove questa sia realmente necessaria. Tant'è che nessun inconveniente si è verificato per l'analogo istituto dell'assistenza ai patti in deroga nel settore dei contratti agrari. Al contrario, i patti in deroga nelle locazioni urbane hanno suscitato un malinteso senso di concorrenza, che ha spinto un Sindacato degli Avvocati e Procuratori (non un Ordine, beninteso) a tentare di realizzare un servizio di assistenza con la partecipazione di una piccola associazione della proprietà edilizia e con l'associazione dei conduttori rappresentata dall'U-

nione Inquilini. Con buona pace per la maggiore rappresentatività a livello nazionale prevista espressamente dall'art. 11 comma 2° della legge n. 359/1992 quale condizione essenziale per la validità delle deroghe.

Potrebbe al caso adattarsi il titolo della celebre trasmissione "Chi la visto?". Ma, soprattutto, preme sottolineare - quanto all'Unione Inquilini - che si tratta di sindacato conosciuto più che per la rappresentatività, per la turbolenza e l'energia (per usare eufemismi) della sua azione (anche fisica) contro l'esecuzione degli sfratti. E quindi, a parte la discutibile scelta, non è forse opportuno che i proprietari si domandino: saranno validi i patti in deroga stipulati a seguito di siffatta assistenza? E, comunque, è il caso? Tutto questo, senza parlare della "coerenza" dell'Unione Inquilini: che in TV contrasta i patti in deroga, e poi ... li fa. Siamo in Italia!

## Di Pietro ama l'equo canone



Da Il Corriere della Sera, 17.3.93)

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; perché 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

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione gennaio	1992 - gennaio	1993	4,3%	3,22%
Variatione febbraio	1992 - febbraio	1993	4,5%	3,37%
Variatione marzo	1992 - marzo	1993	4,2%	3,15%
Variatione aprile	1992 - aprile	1993	4,2%	3,15%
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variatione gennaio	1991 - gennaio	1993	10,7%	8,02%
Variatione febbraio	1991 - febbraio	1993	10,1%	7,57%
Variatione marzo	1991 - marzo	1993	10,0%	7,50%
Variatione aprile	1991 - aprile	1993	10,0%	7,50%

notizie

Supplemento a  
IL FILO DIRETTO  
quotidiano di informazione,  
cultura, attualità, sport,  
spettacolo, economia  
Anno VI n. 120  
del 26-5-93

**Direttore responsabile**  
ADRIANO OSTO

**Redazione**  
FLAVIO SALTARELLI

**Edizioni e promozioni**  
Croma s.n.c.  
Via Valli 8  
Santa Giustina in Colle (PD)

**Registrazione**  
Tribunale di Padova  
n. 1080 del 09.09.88

**Stampa**  
T.E.P. - Piacenza