

Il Fisco sulla casa va ricondotto ad equità

Incontri del Presidente con Gallo e Billia

La Confedilizia chiede un urgente segnale nel senso della riconduzione ad equità dell'imposizione sulla casa. La posizione dell'organizzazione della proprietà edilizia è stata illustrata al Ministro Gallo dal Presidente, Sforza Fogliani.

A parere della Confedilizia, la via da seguire per una definitiva razionalizzazione dell'imposizione sulla casa è quella di utilizzare i nuovi estimi (che deriveranno dalla prossima revisione) per pervenire ad una *imposta unica comunale*, così come auspicava già nell'ottobre 1990 il Consiglio tecnico scientifico della programmazione economica istituito dal Ministero del Bilancio.

In via d'urgenza, la Confedilizia chiede che l'imposizione sulla casa venga ricondotta ad equità attraverso un recupero delle iniziative parlamentari per l'istituzione dell'ISCOM a carico degli utilizzatori dei servizi comunali, secondo la logica dell'autonomia impositiva. Al proposito, l'organizzazione dei proprietari di casa sottolinea, anzi, che si impone come necessario e urgente, un autorevole segnale governativo in questo senso.

Quanto al prossimo decreto ministeriale per la revisione degli estimi, la Confedilizia evidenzia che il riferimento (previsto dalla legge n. 75 del marzo di quest'anno) alla redditività degli immobili e - ove non esista la locazione - al valore degli stessi, ripristina un corretto criterio impositivo, da sempre seguito dalla normativa catastale.

Per quanto attiene ai criteri per il nuovo classamento degli immobili, la Confedilizia auspica poi che venga aperto - in merito - un adeguato confronto. In particolare, appare indispensabile che vengano date precise disposizioni alla P.A. perché gli immobili storici vincolati vengano tutti, e per l'intero, accatastati in A9 indipendentemente dalla loro reale destinazione, e ciò sia per una esatta corrispondenza con la normativa Irpef e ICI (ove si prevede l'applicazione - per il calcolo del

reddito dei fabbricati in questione - della minore delle tariffe di estimo stabilite per le *abitazioni*), sia per uniformarsi alla giurisprudenza tributaria, recentemente confermata dalla Cassazione.

Fra i temi trattati nel corso dell'incontro del Ministro Gallo con il Presidente della Confedilizia anche la questione della detrazione delle spese ai fini del computo del reddito dei fabbricati (l'organizzazione - che ha in proposito impugnato le Istruzioni ministeriali al TAR - sostiene che il 10 per cento forfettario si aggiunge al 15 per cento documentato), l'eliminazione del-

la "tassa sui balconi" prevista dalla vecchia legge sulla finanza locale nell'ambito della tassa di occupazione degli spazi pubblici, il riconoscimento delle spese incrementative ai fini dell'ICI, la soppressione dell'Ilor venticinquennale. Il Presidente Sforza Fogliani ha anche sollecitato provvedimenti in materia di Iva per gli oneri accessori e di contenzioso tributario.

Il Presidente confederale ha successivamente incontrato anche il Segretario generale delle Finanze, Billia, al quale ha pure illustrato i più importanti (ed urgenti) temi della fiscalità immobiliare.

Convegno a Piacenza l'11 settembre

Il Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia si terrà anche questo anno - come è ormai tradizione - il secondo sabato di settembre e cadrà quindi il prossimo 11 settembre (con inizio alle 9,30 nella sala convegni della *Banca di Piacenza*, in Piacenza). I lavori saranno dedicati alle immissioni condominiali ed alla ripartizione degli oneri attinenti l'adeguamento degli impianti negli immobili locati. Apposita circolare è già stata inviata alle Associazioni territoriali ed ai legali aderenti al Coordinamento.

Appuntamenti fissi per i proprietari

Il Giornale di Milano pubblica ogni domenica la rubrica "Sportello patti in deroga", curata personalmente dal Presidente confederale.

Italia Oggi, il quotidiano economico milanese, pubblica ogni lunedì una pagina dedicata ad "Immobili e condomini", che ospita articoli dei legali del Coordinamento della Confedilizia nonché la rubrica "Giurisprudenza casa" curata dall'Ufficio legale confederale. Ogni primo venerdì del mese, lo stesso quotidiano pubblica una pagina ("Proprietà edilizia") curata dall'Ufficio stampa confederale.

Italia Oggi riserva ai proprietari iscritti alla Confedilizia un'eccezionale offerta di abbonamento. Per informazioni telefonare al numero verde (chiamata gratuita): 1678-22195.

Le provincie dove si stipulano più patti in deroga

(ordine decrescente - rapporto
con la popolazione residente)

Parma	Como	Mantova	Sondrio
Torino	Bolzano	Pordenone	Campobasso
Piacenza	Sassari	Bari	Trento
Vercelli	Alessandria	Latina	Pescara
Novara	Firenze	Padova	Pesaro Urbino
Bologna	Varese	Chieti	Caltanissetta
Venezia	Treviso	Taranto	Ragusa
Asti	Arezzo	Napoli	Avellino
Milano	Brindisi	Cuneo	Cosenza
Perugia	Rovigo	Viterbo	Ancona
Pisa	Brescia	Catanzaro	L'Aquila
Ravenna	Roma	Nuoro	Salerno
Verona	Teramo	Lecce	Aosta
Genova	La Spezia	Macerata	Pavia
Udine	Cremona	Enna	Gorizia
Modena	Matera	Frosinone	Trieste
Reggio Emilia	Forlì	Caserta	Rieti
Terni	Siracusa	Ascoli Piceno	Benevento
Belluno	Livorno	Massa Carrara	Reggio Calabria
Savona	Cagliari	Catania	Messina
Lucca	Imperia	Ferrara	Agrigento
Bergamo	Vicenza	Potenza	Isernia
Siena	Pistoia	Palermo	Oristano
Grosseto	Foggia	Trapani	

Conferenza stampa aperta contro l'ICI a Perugia



Nella foto, il Presidente confederale Sforza Fogliani mentre parla a Perugia - nell'aula del Consiglio provinciale - nel corso della prima delle manifestazioni indette dalla Confedilizia nei capoluoghi delle tre provincie (Rimini, Perugia e Matera, rispettivamente per l'Italia settentrionale, centrale e meridionale) che hanno fatto registrare le più alte medie nelle aliquote ICI. A fianco del Presidente il Pretore Salvi (a sinistra) e il Presidente della Confedilizia umbra, Fronduti (col quale il Presidente della Confedilizia aveva in precedenza incontrato il Prefetto di Perugia, al quale erano stati illustrati i risultati conseguiti dai patti in deroga nella provincia, anche al fine di far rientrare diversi sfratti già programmati). Nel corso della manifestazione - svoltasi nella forma della conferenza stampa aperta al pubblico - sono stati illustrati anche i termini giuridici esatti dell'ordinanza del Pretore Salvi, che ha sollevato eccezione di costituzionalità nei confronti della proroga dei contratti disposta dal comma 2 bis dell'art. 11 L. 359/92. Al termine della proiezione del Presidente confederale (che ha tra l'altro ribadito la richiesta di una riconduzione ad equità dell'imposizione immobiliare) numerosi gli interventi di giornalisti ed interessati.

Il Presidente dal Ministro Barile

Il Presidente confederale ha incontrato i Ministri Barile e Gallo nonché il Segretario generale delle Finanze, Billia (degli incontri con questi ultimi, riferiamo in articolo a parte). Col Ministro per i Rapporti col Parlamento, il Presidente Sforza Fogliani ha in particolare trattato dei problemi sul tappeto inerenti il settore locativo. Incontri il Presidente confederale ha avuto anche con i Sottosegretari all'Interno, Murmura (col quale sono stati passati in rassegna i problemi relativi alla contrattazione in deroga) ed all'Industria, De Cinque (adeguamento impianti alla legge 46/90; necessità di informazioni ufficiali esaustive e proroga termine). Relativamente a problemi più specifici della proprietà edilizia (silenzio assenso per le concessioni edilizie, indennità di espropriazione ecc.), Sforza Fogliani ha incontrato il Sottosegretario ai Lavori Pubblici, Cutrera.

Il Presidente confederale ha poi avuto un approfondito scambio di idee - a proposito della contrattazione in deroga nelle locazioni diverse dall'abitativo - con il Presidente della Confartigianato, Spallanzani. Sul piano interno, la riuscita assemblea confederale (presenti e rappresentate un numero di associazioni territoriali superiore ad ogni precedente occasione) ha fornito l'occasione per la puntualizzazione di importanti aspetti della politica associativa, con particolare riferimento alla problematica pratica ed applicativa della contrattazione in deroga. Sforza Fogliani ha anche partecipato a Torino (svolgendo la relazione di sintesi) al convegno - organizzato dalla locale Ape - su "La grande proprietà immobiliare tra pubblico e privato". A Udine ha partecipato ad una manifestazione pubblica promossa dalla locale Associazione.

Numerose le trasmissioni televisive e radio alle quali è intervenuto il Presidente, il cui recente volume sul contratto tipo commentato per i patti in deroga è stato presentato all'Università statale *La sapienza* di Roma dal prof. Guido Alpa, ordinario di Diritto privato, nel corso di una riuscita manifestazione-dibattito. In particolare, Sforza Fogliani ha partecipato - a Rai tre - ad una trasmissione di *Milano Italia* dedicata alla fiscalità e, alla radio, alla rubrica "Spazio aperto" del GR1 (a cura di Stefano Gigotti, conduttore Piero Spagnoli). Con il Segretario generale Tortora e l'avv. Maria Francesca Leonilde Chirico della Confedilizia romana, il Presidente confederale ha poi dato vita alla trasmissione - rubrica dell'Accesso - dedicata alla Confedilizia (unica organizzazione della proprietà edilizia ammessa alla trasmissione dall'apposita Commissione interparlamentare).

Successo a Milano del Convegno AMPE sui patti in deroga

Sala affollata, a Milano, per il Convegno sui patti in deroga svoltosi alla Camera di commercio, organizzato dall'Ampe e dal Cam. I lavori (aperti da un'introduzione del presidente milanese, Achille Lineo Colombo Clerici e coronati da un vivo successo) sono stati diretti dall'avv. Edgardo Barbeta. Sono intervenuti - tra gli altri, ed oltre ai rappresentanti delle associazioni degli agenti e consulenti immobiliari nonché dei sindacati inquilini - gli avv. Michele d'Amico e Cesare Rosselli, che hanno puntualizzato - con speciale riferimento all'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso - alcune tematiche affrontate dai giudici Piombo e Silocchi.

I lavori sono stati conclusi dal Presidente confederale, Sforza Fogliani.

LE CARICHE CONFEDERALI

Revisori dei conti della Confedilizia

dott. Achille Frattini, *Presidente*
dott. Dario Dal Verme
dott. Alfonso Parodi

Distanze strade-edifici

Con D.P.R. 26/4/1993 n. 147 sono state apportate modifiche al nuovo Regolamento del Codice della strada in tema di distanze strade-edifici.

Il provvedimento (che conferma le misure già indicate sull'ultimo numero del Notiziario) è stato tempestivamente trasmesso a tutte le Ape, ove può essere consultato da ogni socio.

Confusione sui passi carrai

La tassa sui passi carrai non è stata abolita. I giornali hanno fatto della confusione. Quella che i passai carrai non pagano è la nuova tassa di occupazione del suolo pubblico istituita dal D.Lgs 28.2.92 n. 263. Riferimento legislativo: D.L. 28.4.93 n. 131, art. 63, comma 4.

Contratto portieri

Nessuna variazione rispetto all'ultima tabella pubblicata. Lo comunica il nostro esperto dott. Dario Lupi.

Confedilizia sul riscaldamento negli alberghi

L'attività del Comitato di Prevenzione incendi e del rappresentante della Confedilizia nell'importante organismo

La Confedilizia ritiene che, nelle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, il divieto di installazione di impianti autonomi a gas possa essere limitato ai soli alberghi e motels. L'impianto centralizzato, cioè, non dovrebbe essere obbligatorio per le rimanenti strutture ricettive, nel rispetto - comunque - delle normative Uni-CIG.

Lo ha fatto presente in sede di Comitato centrale tecnico scientifico di prevenzione incendi il rappresentante dell'organizzazione della proprietà edilizia, Michele Vigne, libero professionista e Presidente della Federazione veneta della Proprietà edilizia. Le ragioni a sostegno sono illustrate in una documentata memoria che le Ape possono richiedere al nostro rappresentante (Belluno, Via Mezzaterra 80).

Poiché numerose sono le richieste di deroga alle norme di prevenzione incendi per centrali termiche, autorimesse condominiali ed edifici civili che vengono sottoposte all'approvazione del Comitato, unitamente a richieste di pareri che interessano direttamente i proprietari di immobili, la Confedilizia si farà tramite per eventuali proposte e suggerimenti sugli argomenti di competenza che i soci e le Associazioni volessero far pervenire.

Detraibili i contributi conrisposti ai consorzi obbligatori

"La deducibilità, ai fini della determinazione del reddito imponibile, dei contributi ai consorzi discende dall'obbligatorietà di questi, in base alla quale agli stessi, come sancito dalla Corte costituzionale con sentenze n. 55 del 3.5.1963 e n. 5 del 21.1.1967, va riconosciuta la qualità di persone giuridiche di diritto pubblico con potere di imperio, ivi compreso quello di imporre contributi ai propri consorziati, contributi ai quali, conseguentemente, va attribuita, ex lege, natura tributaria e non contrattuale di controprestazione di un servizio".

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale, con una decisione (sez. IX, dec. n. 971 del 27.11.1992, dep. il 12.2.1993) che è pubblicata sulla qualificata rivista *il fisco* (n. 22), unitamente ad una nota - adesiva - che compiutamente illustra lo stato della questione.

Sul problema dei contributi consorziati (che dovrebbero essere proporzionali al "diretto beneficio" recato dalle opere di bonifica e che invece pressoché sempre, specie per gli immobili urbani, non lo sono) la Confedilizia ha recentemente trasmesso alle associazioni aderenti materiale informativo, che può essere consultato dai soci interessati presso ogni Ape.

La locazione ha bisogno di maggiori iniezioni di libertà

Confedilizia (Ufficio studi) - Statistica "contratti in deroga"

Area geog.	Numero contratti in deroga			Percentuale contratti in deroga					Popolazione residente e n. contratti in der. x 10.000 ab.	
	nella regione			sul totale nazionale					Popolazione	contratti
	abitativo	uso diver.	totale	abitativo	uso diver.	abitativo	uso diver.	totale		
NORD	25.499	3.321	28.820	88,48	11,52	57,64	7,51	65,15	28.758.026	10,0216
CENTRO	7.576	1.183	8.759	86,49	13,51	17,134	2,67	19,80	7.262.950	12,0598
SUD	4.019	515	4.534	88,64	11,36	9,09	1,16	10,25	13.791.226	3,2876
ISOLE	1.825	298	2.123	85,96	14,04	4,13	0,67	4,80	6.599.088	3,2171
TOTALE	38.919	5.317	44.236	87,98	12,02	87,98	12,02	100,00	56.411.290	7,8417

Confedilizia (Ufficio studi) - Statistica "contratti in deroga"

Area geografica	Numero contratti in deroga nella regione			Percentuale contratti in deroga sul totale nazionale					% dei C.D. su contratti di loc. registrati nell'89		
	rinnovi	nuovi	totale	rinnovi	nuovi	rinnovi	nuovi	totali	numero contr. loc.	% C.D. per regione	% C.D. sul tot. nazionale
NORD	15.561	13.259	28.820	53,99	46,01	35,18	29,97	65,15	491.059	5,87	4,09
CENTRO	4.536	4.223	8.759	51,79	48,21	10,25	9,55	19,80	92.408	9,48	1,24
SUD	2.485	2.049	4.534	54,81	45,19	5,62	4,63	10,25	67.355	6,73	0,64
ISOLE	1.151	972	2.123	54,22	45,78	2,60	2,20	4,80	53.503	3,97	0,30
TOTALE	23.733	20.503	44.236	53,65	46,35	53,65	46,35	100,00	704.325	6,28	6,28

Dati popolazione: Censimento ISTAT 20.10.1991.

Aree geografiche:

Nord (Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Trentino A.A., Veneto, Friuli V.G., Liguria, Emilia Romagna, Toscana).

Centro (Umbria, Marche, Lazio)

Sud (Abruzzi, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria)

Isole (Sicilia, Sardegna)

In otto mesi di effettiva operatività della nuova legge, le strutture locali della Confedilizia (presenti in ogni provincia ed anche nei maggiori centri urbani) hanno prestato l'assistenza di legge per la stipula di 44.000 contratti in deroga alla legge dell'equo canone; la Confedilizia prevede che in agosto, ad un anno dal varo della legge, i contratti in deroga stipulati saranno circa 60.000, cioè quasi il 9% dei contratti che vengono registrati ogni anno in Italia (circa 700.000).

L'organizzazione dei proprietari di casa rileva che il 65% dei contratti in deroga sono stati stipulati nel Nord Italia e che Centro Italia (20%), Sud (10%) e Isole (5%) si ripartiscono tutti insieme il resto. Il 12% dei contratti riguarda l'uso diverso, con una diminuzione rispetto alle prime rilevazioni (allorché i contratti tipo in questione raggiungevano il 20% circa).

Quanto ai canoni, la Confedilizia rileva anche qui un diverso andamento per le diverse zone d'Italia. Al Nord i rinnovi fanno registrare un aumento medio dei canoni rispetto all'equo canone dell'86% e le nuove locazioni del 116%. Diversi gli aumenti al Centro (rispettivamente 68 e 77%), al Sud (63 e 68%), nelle Isole (59 e 78%). Le nuove locazioni sono quasi la metà del totale dei contratti

stipulati. La Confedilizia (la quale fa notare che il solo recupero dell'Istat non riscosso dal '78 ad oggi comporta un aumento dei canoni del 48%) rileva inoltre che questi aumenti attoniscono a contratti per i quali è stata convenuta una durata di quattro anni più quattro (gli aumenti rispetto all'equo canone sono infatti inferiori ove vengano stabilite durate diverse, così come è consentito fare).

"Il mercato si sta aprendo - commenta il Presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani - sia pure con la gradualità che la stessa normativa impone posto che i patti in deroga possono essere stipulati solo alla scadenza dei contratti - e la gran parte dei contratti verrà a scadere nel '95 - e che i conduttori che non vogliono concordare un nuovo canone possono rimanere in casa per altri due anni, col solo aumento dell'Istat. Se però si considera che nelle affittanze agrarie sono stati stipulati 10.000 contratti in deroga in dieci anni, si avverte subito l'importanza che la nuova normativa ha assunto nelle locazioni urbane, nonostante tutte le resistenze corporative ed ideologiche di cui è stata fatta oggetto. Non incidendo sulla disponibilità degli immobili (sulla quale i proprietari vorrebbero, invece, certezze) la nuova normativa rappresenta comunque poco più che un pannicello caldo. Il settore avrebbe bisogno di

Confedilizia (Ufficio studi) Statistica "contratti in deroga"

Area	Aumento percentuali	
	rinnovi	nuovi
NORD	86	116
CENTRO	68	77
SUD	63	68
ISOLE	59	78
TOTALE ITALIA	70	85

ben maggiori iniezioni di libertà per riaprirsi totalmente e, soprattutto, perché - in presenza di una fiscalità che si è triplicata in due anni - l'investimento in edilizia tornasse ad avere una propria redditività, anche solo paragonabile a quella di altri settori".

Interventi di recupero, IVA al 9%

A seguito di quanto disposto dal D.L. n. 155/93, scontano ora l'Iva al 9% (anziché al 4%) i materiali per le opere di recupero del patrimonio edilizio, esclusa soltanto la manutenzione ordinaria. Rimangono all'Iva al 4% i materiali per la costruzione di edifici rurali (abitativi e non) e quindi di edifici privi di rendita catastale.

Sospesa l'ICI a Sassari

Bocciatura a Siracusa

Il Tar della Sardegna ha concesso la sospensiva per la delibera del Comune di Sassari che fissava l'aliquota dell'ICI al 6 per mille, impugnata dalla Confedilizia locale.

Lo comunica la Confedilizia nazionale, aggiungendo che è in corso in tutta Italia la campagna di contestazione giudiziale dell'imposta promossa dall'organizzazione della proprietà edilizia "in attesa che giungano - dichiara il Presidente, Sforza Fogliani - segnali autorevoli di riconduzione ad equità della fiscalità sugli immobili, giunta ad un livello insopportabile, come proprio in questi giorni gli italiani stanno verificando in tutta Italia". La Confedilizia rileva, al proposito, che il disegno di legge sull'ISCOM "presentato al Senato già nel dicembre scorso, non ha compiuto nessun passo avanti anche se l'imposta - con correlativa riduzione dell'ICI al 2 per mille - dovrebbe entrare in vigore il 1° gennaio prossimo" e che la situazione è già stata segnalata direttamente al Ministro Gallo.

La Confedilizia comunica altresì che l'organizzazione dei proprietari di casa si è costituita in giudizio anche avanti il TAR della Sicilia nel giudizio promosso dal Comune di Siracusa contro la delibera del Comitato Regionale di controllo che - anche su segnalazione della Confedilizia locale - aveva annullato la delibera comunale istitutiva dell'ICI al 5,25 per mille.

Sicurezza impianti, atto notorio

La dichiarazione di conformità dei vecchi impianti domestici alle nuove norme di sicurezza consiste in un atto notorio, sottoscritto dall'amministratore, da conservare tra gli atti del condominio. È questa la risposta del Ministero dell'Industria a un quesito avanzato sulla legge 46/90.

«Si fa riferimento - dice la risposta del Ministero dell'Industria del 4.5.93 n. 159596 - alla nota del 15 aprile '93 con la quale veniva avanzato un quesito in merito alla necessità di ottenere da soggetti abilitati di cui all'art. 2 della legge in oggetto la dichiarazione di conformità per impianti installati in immobili abitati in data anteriore all'entrata in vigore della legge. In merito si ritiene che sia sufficiente, per le parti condominiali, un atto notorio sottoscritto dall'amministratore, con il quale si dichiara che ogni specifico impianto è conforme alle norme di sicurezza contemplate nella legge 46/90, da conservare agli atti del condominio, mentre per le singole unità abitative tale atto può essere sottoscritto dal proprietario».

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Riuscita assemblea a Torino

Felice riuscita della XVI assemblea nazionale, svoltasi in Torino, a Palazzo Reale. Il Presidente Barbiano di Belgiojoso ha tenuto la relazione sull'attività svolta, che è stata approvata all'unanimità al pari dei bilanci, illustrati dal prof. Pezzana. Puntuale la relazione del Presidente onorario Papolini dall'Onda sui più scottanti problemi fiscali. L'assemblea (ai cui lavori ha partecipato il presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani) ha anche conferito delega, all'unanimità, al Consiglio Direttivo perchè stabilisca l'entità della quota 1994

La Cassazione conferma: tutti i beni vincolati, in A9

Gli immobili vincolati debbono tutti essere accatastati in A9, e per l'intero, indipendentemente dalla loro destinazione (abitativa o non). La Cassazione ha confermato - definitivamente - il conforme orientamento della Commissione tributaria centrale e della Commissione tributaria di primo grado di Piacenza. Ne ha dato notizia il Presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani, in un esaustivo articolo ("Quali imposte per gli immobili storici vincolati?") pubblicato su *Italia Oggi* del 4.6.1993. Si tratta di un importante risultato perchè esso conferma, ad ogni titolo, la legittimità del procedimento di conversione dei beni accatastati in categorie differenti dall'abitativo (con conseguente attribuzione di una rendita presunta) ai fini dell'applicazione della minore delle tariffe previste per le *abitazioni*, e questo tanto per l'Irpef-Irpeg che per l'ICI (ed in via deduttiva anche per l'ISI). La tesi è sostenuta dal Presidente Sforza Fogliani anche nell'articolo precitato (inviato - e consultabile - presso ogni Ape), nel quale si sostiene pure che la minore delle tariffe dell'abitativo deve essere utilizzata comunque, sia per gli immobili locati che per gli immobili non locati. In quest'ultimo senso si è espresso anche il quotidiano *Il sole-24 ore* (inserto *L'Esperto risponde* 4.6.1993, pag. 56).

Compravendita e beni storici

"Stipulato preliminare di compravendita immobiliare, la successiva, sopravvenuta imposizione del vincolo, a norma della legge 1.6.1939 n. 1089, in tema di cose di interesse storico (vincolo che, per sua natura, non esclude la commerciabilità del bene che ne è colpito e non si configura come "vizio" della cosa nè quale onere, ai sensi dell'art. 1489 c.c.) non costituisce una "obiettiva impossibilità giuridica", tale da impedire la stipula del contratto definitivo di compravendita, o la pronuncia di sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. o, infine, di una sentenza di condanna a concludere il contratto definitivo".

Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza 3.2.1992 n. 1143, pubblicata per esteso sulla rivista *Giustizia civile* n. 4/93 (pag. 1043) unitamente ad una completa nota di Maurizio De Tilla, *Sull'applicazione dell'art. 1489 c.c. in relazione all'esistenza, sull'immobile promesso in vendita o venduto, di vincoli storici, archeologici od urbanistici*.

F.I.M.P.E.

FONDO PER L'INTEGRAZIONE DI MALATTIE FRA I PROPRIETARI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Ferrario confermato Presidente

Si è svolta a Roma l'Assemblea dei Delegati del Fimpe, che ha eletto il Consiglio Direttivo del Fondo ed i Sindaci dello stesso.

A far parte del primo sono stati chiamati l'ing. Edoardo Ferrario, l'ing. Attilio Viziano, l'arch. Paolo Pietrolucci, il cav. Nicolò Minetti, il dott. Renzo Gardella, l'avv. Giuseppe Gambini e il dott. Lamberto Londini. Sindaci sono stati nominati il dott. Dario Dal Verme, il dottor Massimo Tortora e il geom. Giovanni Taverna.

Il Consiglio Direttivo ha poi confermato nelle cariche il Presidente Ferrario, il Vicepresidente Londini e il Segretario geom. Adolfo Gardenghi.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Miniello direttore generale

Michele Miniello è il nuovo direttore generale dell'Ania. Nato nel '39 a Rotello (Campobasso), laureato in giurisprudenza all'Università di Siena nel '63, è entrato in Ania nel '64 dove ha percorso tutti i gradini della sua carriera. Da quattro anni era vicedirettore generale dell'associazione.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Opuscolo di Ferroni sugli appalti

"La questione morale e le proposte di riforma della legge sugli appalti": questo il titolo dell'opuscolo pubblicato da "Il Nuovo Corriere dei Costruttori" e che riproduce integralmente la relazione tenuta dal Direttore generale dell'Ance, Carlo Ferroni, al Convegno promosso da "Paradigma" a Milano sul tema "Responsabilità penali e amministrative nei contratti di appalto: proposte di riforma e nuove regole di correttezza e di trasparenza del mercato".

Bene i "patti in deroga"

"Il Nuovo Corriere dei Costruttori" pubblica un dettagliato articolo di Marcello Cruciani su "Edilizia residenziale e equo canone". In esso è tra l'altro ribadito - così come sostiene la Confedilizia - che il nuovo regime contrattuale della pattuizione in deroga costituisce "un primo passo verso il ristabilimento di un mercato delle locazioni fondato sull'iniziativa privata e non più sul controllo pubblico".

U.I.P.I.UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Rapporto di Viziano**

Il vicepresidente Uipi Viziano ha presentato alla riunione del Comitato esecutivo svoltasi ai primi di giugno a Stoccolma l'annuale Rapporto sulla situazione abitativa nel nostro Paese. In particolare, Viziano ha fatto rilevare la progressiva riduzione verificatasi in Italia nel parco locativo e sottolineato l'effetto positivo che invece stanno ottenendo i patti in deroga (istituto sconosciuto alle altre nazioni, i cui rappresentanti si sono allo stesso dimostrati particolarmente interessati). Altre parti del Rapporto (che aggiornano, anche in questo, i Rapporti degli anni precedenti) sono state da Viziano dedicate al mercato immobiliare in genere ed a quello in specie delle case di vacanza in località turistiche.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: cose da sapere se pensate di assumerne una

Secondo la normativa vigente il rapporto di lavoro con una collaboratrice domestica è regolato da norme precise cui occorre attenersi per non incorrere in spiacevoli incidenti. Vediamone alcune.

In primo luogo si può richiedere un periodo di prova al termine del quale il datore deve tempestivamente informare l'Ufficio di collocamento dell'avvenuta assunzione, specificando il tipo di rapporto, se part time o full time, la retribuzione e l'orario. Le prestazioni orarie vanno remunerate con una retribuzione oscillante tra le 10 e le 12 mila lire. È ovviamente obbligatorio pagare i contributi Inps, che vanno calcolati moltiplicando il numero delle ore retribuite per il contributo orario fissato, cui va aggiunto un dodicesimo in più per la tredicesima mensilità. L'orario di lavoro non può superare le 55 ore settimanali; i giorni di ferie, spettanti per legge indipendentemente dall'orario di lavoro, sono stati elevati a 25. La colf ha diritto di conservare il lavoro quando si ammala e a 10 giorni di assenza retribuita per malattia quando possiede un'anzianità lavorativa di almeno sei mesi e 24 ore settimanali.

Volumi sui contratti in deroga

Corrado Sforza Fogliani: I contratti in deroga e la nuova disciplina delle locazioni urbane - Editrice La Tribuna.

Corrado Sforza Fogliani: Patti in deroga. Il contratto tipo commentato - Editrice La Tribuna.

* * *

La ben nota Casa Editrice La Tribuna ha ampliato l'abituale settore di pubblicazioni al quale si dedica (codicistica) con l'introduzione di una nuova collana, denominata "Instant book". In detta collana è prevista la pubblicazione di testi giuridici su argomenti di carattere generale; la tradizione dell'Editore è però quella di affrontare gli argomenti in modo esaustivo, non limitandosi agli aspetti teorici, ma fornendo agli interessati tutti i suggerimenti pratici relativi alle questioni trattate.

L'esempio più lampante di questa pregevole impostazione è costi-

tre l'ultimo capitolo del volume indica i primi effetti causati dai "contratti in deroga" sul mercato della locazione.

Questo primo libro cura soprattutto l'aspetto teorico; il secondo, intitolato "Patti in deroga - Il contratto tipo commentato", rappresenta uno strumento insostituibile per chiunque, privato cittadino o professionista, si trovi alle prese con un contratto di locazione. Infatti, questo volume contiene il contratto tipo, concordato fra Confedilizia e le principali associazioni degli inquilini, commentato punto per punto (e con la relativa clausola compromissoria); seguono poi il regolamento generale per gli inquilini (ove sono riportati gli oneri ed obblighi del conduttore), le istruzioni per la registrazione del contratto e per la sua comunicazione all'autorità di P.S., nonché gli obblighi previsti a carico dei proprietari in tema di sicurezza degli impianti e di risparmio energetico. Altri argomenti di notevolissimo interesse sono trattati nei capitoli VIII e seguenti: l'interpretazione della legge sui patti in deroga, la rilevanza dell'errore di diritto nella stipula di tali contratti e soprattutto la risposta a vari quesiti di interesse generale, relativi ai punti più controversi della disciplina. Nell'ultima parte del libro, viene dato nuovamente spazio all'aspetto teorico, con la selezione di giurisprudenza, particolarmente importante per l'analisi delle ordinanze di rinvio alla Corte Costituzionale (ben sette), commentate dall'Autore.

Entrambi i volumi riportano la legge sull'equo canone (nel primo testo, come già detto, detta legge è commentata articolo per articolo con dottrina e giurisprudenza) e l'elenco delle organizzazioni locali delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative.

Entrambi i volumi sono consultabili dai soci presso le Ape.

Patti in deroga a Milano

Calano i canoni in nero

A Milano, sono stati stipulati circa 4500 - 5000 contratti in deroga. Ad agosto (ad un anno, cioè, dall'entrata in vigore della legge) potrebbero essere 7500.

Sono dati comunicati da Claudio Lossa, presidente del Collegio degli agenti immobiliari milanesi.

Lossa ha anche comunicato che il calo degli affitti, per quanto riguarda il "mercato libero", è stato del 25-30 per cento, con richieste medie di 500-600mila lire mensili per un monolocale e di 800mila lire - 1 milione per quattro locali.

tuito dai volumi scritti dall'Avv. Corrado Sforza Fogliani, Presidente della Confedilizia, i quali affrontano il delicato tema dei contratti di locazione in deroga all'equo canone sotto due aspetti complementari.

Il primo volume, intitolato "I contratti in deroga e la nuova disciplina delle locazioni urbane", riporta - con il testo dell'art. 11 D.L. numero 333/1992, che ha istituito i "contratti in deroga" - il commento a detta norma, integrato dalle modalità applicative dell'istituto e dalle prime pronunce giurisprudenziali in materia. Il volume riporta poi la legge sull'equo canone, commentata articolo per articolo, il formulario relativo al contratto tipo predisposto dalle associazioni di categoria, men-

Si radica anche a nuovo titolo la competenza per gli estimi delle Commissioni tributarie

Il principio affermato dalla Commissione tributaria di II grado di Venezia da far presente ai giudici tributari nella discussione dei ricorsi contro gli estimi catastali

"L'art. 2 della l. 24.3.93 n. 75, di conversione del D.L. 16/93 ha recepito i prospetti di tariffa determinati in esecuzione del D.M. 20 gennaio 1990, e stabilito la definitiva applicazione delle rendite determinate in base ad essi con la decorrenza di cui all'art. 4, comma 4, L. 405/90 (e cioè con decorrenza dal 1 gennaio 1992), sino all'entrata in vigore del successivo decreto contenente le nuove tariffe e le nuove rendite e comunque entro e non oltre il 31 dicembre 1993.

Divenuti obbligatori ex lege i prospetti di tariffa sulle rendite immobiliari urbane per effetto della recezione del D.M. 27 settembre 1991 in una norma espressa, essi non sono più soggetti a disapplicazione dal Giudice tributario ex art. 16 D.P.R. 636/72 e determinano la lesione diretta e immediata delle situazioni soggettive versate nel presente giudizio, in quanto gli interessati non possono in alcun modo sottrarsi alla tariffazione dei loro immobili come operata dall'Amministrazione e tacciata d'illegittimità.

La fonte dell'efficacia cogente erga omnes delle tariffe di estimo è infatti divenuta la norma primaria e non più atto amministrativo generale: su detta norma, pertanto, si sposta direttamente l'oggetto della presente controversia.

Per effetto dell'art. 2 D.L. 16/93 la rendita dell'immobile dei contribuenti viene infatti determinata in via definitiva ed irrevocabile sia con riferimento alla dichiarazione dei redditi da presentare alle scadenze degli anni 1993 e 1994, sia riguardo a qualsivoglia atto di negoziazione rilevante ai fini fiscali.

Discende la competenza del Giudice adito a conoscere della presente causa, sia per il carattere di avviso di liquidazione dell'imposta che assume l'atto di classamento dell'immobile ai sensi degli artt. 61 e segg. D.P.R. 1142/49 sia per l'imprescindibilità della tutela giurisdizionale avverso gli atti dell'Amministrazione finanziaria affermata nella decisione n. 9/93 della Corte Costituzionale.

Venuta meno l'intermediazione del provvedimento amministrativo generale, l'obbligazione tributaria relativa alla singola unità immobiliare diviene liquida ed esigibile appena determinata la tariffa, rispetto alla quale il classamento ha carattere meramente automatico ed esecutivo, in quanto il contribuente non può sottrarsi alle sue risultanze, se non violando esplicitamente una norma di legge.

Il suo interesse ad impugnare la tariffa insorge pertanto con l'entrata in vigore della legge medesima, che determina la variazione nell'accatastamento dell'immobile per effetto dell'automatico cambiamento dell'estimo che essa produce.

Diversamente da quanto avviene nell'ipotesi ordinariamente prevista dagli artt. 14 e segg. D.P.R. 1142/49, ove la tariffa è determinata per provvedimento dell'Amministrazione, il classamento dell'unità immobiliare diviene l'unico "veicolo d'accesso" alla tutela giurisdizionale, in mancanza del provvedimento generale di revisione degli estimi amministrativi impugnabile nelle competenti sedi.

Ogni contraria soluzione priverebbe il contribuente di qualsivoglia tutela giurisdizionale avverso la stima delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria (categorie A, B e C), con il conseguente insorgere del dubbio d'illegittimità costituzionale dell'art. 16, D.P.R. 636/72 sotto il profilo già esaminato dalla Corte Costituzionale nella richiamata sentenza n. 9/93, ovvero dell'art. 2 D.L. 16/93 e relativa legge di conversione, in quanto il sistema di determinazione delle rendite catastali, così come introdotto in via transitoria con la "legificazione" della tariffa precluderebbe la possibilità di adire qualsivoglia Giudice, tributario o amministrativo che sia".

(Commiss. Trib. II grado Venezia - Pres. rel. dott. Lamberti, ordinanza 10.6.93)

Invim - Base imponible Indeducibile la provvigione pagata al mediatore per l'immobile venduto

Ai fini della determinazione della base imponible soggetta ad Invim, non costituisce spesa incrementativa, e perciò è indeducibile, la provvigione pagata ad un mediatore che ha facilitato la vendita dell'immobile soggetto a tributo.

(Commissione tributaria centrale, Sez. V - Dec. 13 gennaio 1993 (23 novembre 1992), n. 120 - Pres. Scarcella - Rel. Cossu).

L'istanza di rimborso per l'ICI

Al Signor Intendente di Finanza di

Oggetto: istanza di rimborso imposta comunale sugli immobili di cui al D. Lgs. n. 504/1992

Il sottoscritto..... nato a..... il..... residente in..... Cod. Fisc..... quale proprietario dell'/degli immobile/i siti in..... censito/i in C.E.U. di..... a partita..... foglio.....

premessò:

- che in data..... egli ha provveduto al versamento dell'Imposta comunale sugli immobili di cui al D. Lgs. numero 504/1992, come da ricevuta numero..... rilasciata da..... (ricevuta che in copia si allega alla presente istanza);
- che l'importo di tale imposta è stato determinato, come prescritto dal disposto dell'art. 5 comma 2 e dell'art. 18 comma 5 del detto D. Lgs. numero 504/1992, sulla base del valore catastale dell'immobile ottenuto utilizzando le Tariffe d'estimo di cui al D.M. 29 settembre 1991;
- che dette Tariffe d'estimo sono state dichiarate illegittime dal T.A.R. del Lazio, con sentenza n. 1417/1992 (che ha accolto il ricorso presentato dalla Confedilizia), esecutiva;
- che da tale decisione consegue l'illegittimità di tutte le norme che prescrivono - o quantificano - pagamenti basati sulle Tariffe annullate e quindi anche degli articoli 5 comma 2 e 18 comma 5 predetti, nelle parti in cui gli stessi fanno riferimento alle Tariffe in questione giacchè tutte le norme di legge emanate allo scopo di mantenere in vigore le Tariffe d'estimo come sopra annullate sono costituzionalmente illegittime;
- che pertanto è evidente l'inesistenza dell'obbligo di versamento dell'imposta in oggetto, versamento comunque effettuato dal sottoscritto in via cautelativa;
- che, in ogni caso, la delibera del Comune di..... che ha fissato l'aliquota ICI in misura superiore al 4% è stata impugnata avanti il TAR..... con ricorso..... dall'Associazione provinciale della Proprietà edilizia (Ape) - Confedilizia di.....

Ciò premessò:

il sottoscritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38 D.P.R. n. 602/1973, chiede il rimborso dell'importo di lire..... o comunque di quella somma che risulterà dovuta.

Con osservanza.

(data)

(firma)

Note

L'istanza di rimborso deve essere presentata entro 18 mesi dalla data di versamento dell'ICI, a pena di decadenza. Detta istanza (cui, nel caso di mancato accoglimento, dovrà fare seguito ricorso alla Commissione tributaria competente per territorio, come da istruzioni che saranno tempestivamente diramate) va presentata all'Intendente di Finanza nella cui circoscrizione ha sede il concessionario della riscossione o lo sportello postale nel quale è stato effettuato il pagamento; non bisogna quindi fare riferimento nè al luogo in cui si trovano gli immobili nè alla residenza del cittadino bensì *al luogo in cui è stata pagata l'ICI*.

L'istanza deve essere presentata su carta uso bollo. All'istanza deve essere allegata fotocopia della ricevuta di pagamento dell'ICI.

La richiesta di rimborso, in via subordinata, della parte di somma che risulterà dovuta, viene formulata in caso di accoglimento del ricorso al TAR citato in istanza (rimanendo sempre dovuta - in questo caso - nella misura minima, stabilita per legge).

RASSEGNA STAMPA MAGGIO...

Lo sfratto c'è, ma non si esegue

Maurizia Monti, su *24 ore* del 17 maggio, scrive: "Lo sfratto nei confronti del mio inquilino è stato convalidato nel febbraio 1987 ed è esecutivo dall'ottobre 1988, ma a tutt'oggi non so quando potrò disporre dell'unico appartamento di mia proprietà. Ho chiesto alla Prefettura - Ufficio casa di conoscere ai sensi della legge 241/90 i motivi per cui non mi viene concessa la forza pubblica, ma mi è stato risposto solo per le vie brevi che in materia vige il segreto d'ufficio. Ho chiesto altresì al Difensore civico, ma tutto è stato inutile: mi è stato detto (sempre per le vie brevi, nessuno ama scrivere) che le decisioni in merito rientrano nella sfera di discrezionalità della Prefettura. Il cittadino, dunque, non solo non ha alcun diritto di disporre del suo bene (anche se è l'unico), ma neppure quello di sapere il perchè". Sullo stesso argomento anche la lettera di "J.S." pubblicata sul *Corriere della sera* (8/5): "Aspetto da quattro anni di riavere la mia casa occupata da marito e moglie senza figli che lavorano entrambi. I responsabili degli sfratti in base a quali elementi danno le proroghe? Anche noi, che siamo pensionati, abbiamo lo sfratto".

Luciano Gallino, su *La stampa* del 12/5, scrive: "Con l'ICI molti scopriranno che il loro alloggio, acquistato a forza di sacrifici decenni addietro, costerà loro un buon mese di stipendio perchè attorno ad esso il mercato ha fatto salire alle stelle il valore degli immobili e lo Stato, astutamente, vuol colpire questi e non il reddito del proprietario, anche se quest'ultimo fosse nel frattempo addirittura diminuito".

Su *Il Mondo* del 31/5, importante articolo di Saverio Fossati: una preziosa guida per evitare brutte sorprese nel settore dei conti condominiali e scoprire i conti veri della gestione dell'immobile. Sempre in materia condominiale, segnaliamo un articolo di Paola G. Lunghini su *Investire* di maggio: il condominio ha qualche ruga, la normativa è tutta da rivedere. Su *Class* (maggio) le opinioni di Gualtiero Tamburini, direttore dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma: comprare o affittare? chi non decide subito, sbaglia.

Dal Parlamento...

Isi, Nord e Sud

Il sen. Pavan (dc) ha rivolto un'interrogazione al ministro delle finanze relativa al gettito Isi. Il parlamentare fa notare che, dai dati ministeriali, risulta che l'81,61% del gettito dell'Isi riguarda le provincie del Centro-Nord e il 18,39% le provincie del Sud e delle Isole. Dal rapporto con il numero delle famiglie, risulta che l'Isi ha gravato per 450 mila lire su ogni famiglia del Centro Nord e per 210 mila lire su quelle delle altre zone.

Sfratti "in deroga"

È cominciata la "manfrina" per ottenere la proroga della legge (che scade a dicembre) sulla concessione della Forza pubblica nelle esecuzioni di rilascio. In prima linea, i parlamentari di *Rifondazione comunista*, per i quali il fatto che molti contratti in deroga riguardino casi per i quali i proprietari avevano già ottenuto un titolo esecutivo di rilascio, non significa nulla. Anzi: in un'interrogazione, i parlamentari Bacciardi, Barzanti, Caprili e Fischetti - appunto di *Rifondazione comunista* - hanno addirittura detto (e scritto!) che agli sfratti già convalidati "vanno aggiunti quelli derivanti dall'applicazione dei patti in deroga, qualora non si raggiunga l'accordo". E meno male che la legge - come è noto - prevede esattamente il contrario: che se non si raggiunge l'accordo, scatta la proroga (non, lo sfratto)...

Certificato abitabilità e ritardo nel rilascio

Sussiste grave inadempimento del promittente venditore (inadempimento caratterizzato da consegna di aliud pro alio con conseguente risoluzione del contratto) soltanto nell'ipotesi di impossibilità di ottenere il certificato di abitabilità a causa di particolari caratteristiche dell'immobile, e non nel caso di mero ritardo del rilascio stesso, che costituisce inadempimento di scarsa rilevanza, il quale comporta esclusivamente il diritto ed un equo indennizzo a favore dell'acquirente.

Corte di Appello de L'Aquila - 30 giugno 1992 - Pres. Franceschelli - S.n.c. Immobiliare Minichilli e C. c. Sanelli.

Troppe imposte sulla casa

Visto che lo Stato ha inventato un reddito che non c'è, sulle nostre case, e visto che non possiamo pagare le tasse che ci chiede (Ici, Ici, Ilor, Irpef, Iciap, Sen), chiediamo al ministro delle Finanze di prendersi le nostre case, pagandoci la rendita catastale da lui stabilita, moltiplicata per 100, meno l'accollo del residuo mutuo (accettiamo in pagamento Bot, Cct, Dtp, Cte, Cts, Ctr).

Dato che le nostre famiglie non saprebbero dove andare a dormire, il ministro delle Finanze è così gentile da affittarci (ovviamente a equo canone) le ex nostre abitazioni?

GIOVANNI DEGRASSI
(Gorizia)

Da IL SOLE 24 Ore del 17.6.1993

Costituzionale il 5 bis sugli espropri

La Corte costituzionale (sentenza n. 283/93) ha dichiarato inammissibili o non fondate le eccezioni di incostituzionalità sollevate dalle Corti di appello di Torino, Reggio Calabria, Bologna, Palermo e Cagliari, nei confronti della nuova normativa sugli espropri (in primis: art. 5 bis, comma 2, D.L. 11.7.92 n. 333, come convertito). La Corte ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della predetta normativa solo nella parte in cui non prevede in favore dei soggetti già espropriati al momento della entrata in vigore della legge n. 359 del 1992 e nei confronti dei quali la indennità di espropriazione non sia ancora divenuta incontestabile, il diritto di accettare l'indennità di cui al primo comma dell'art. 5 bis con esclusione della riduzione del 40%.

Affitto appartamenti

Sconti sulle vacanze italiane

Vacanze in Italia e con un cospicuo sconto del 25%. È la proposta di Interhome, società specializzata nel settore dell'affitto appartamenti per turismo, valida per la maggior parte delle località in catalogo. Due esempi: un alloggio per 4 persone in Emilia Romagna costa 596 mila lire a settimana (anche a Ferragosto); tra le montagne della val d'Aosta un appartamento per 2-4 persone è disponibile a 590 mila lire a settimana. Spese accessorie, compreso biancheria da letto e bagno si possono noleggiare. Informazioni al numero verde 1678-01167.

FIAIP (centro studi)

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

Borsino Immobiliare urbano

Città	Prestigio nuovo	Centrali usato	Periferici usato	Tendenze mercato	Variazioni dal 30/4/92	Variazioni dal 31/12/92
Agrigento	2000/4000	1500/2000	800/1500	Diminuzione	- 25%	- 15%
Alessandria	1500/2500	1000/2000	700/1200	Aumento	+ 4%	+ 3%
Ancona	2500/4000	2000/3000	1700/2200	Stazionario	-	-
Arezzo	3500/4000	2100/2400	1600/1800	n.p.		
Ascoli P.	1800/2500	1500/2200	1400/1700	Diminuzione	- 20%	- 30%
Bari	3000/5000	2500/4000	1800/2400	Stazionario	-	- 20%
Bergamo	4000/5000	3000/3500	1700/2200	Stazionario	-	-
Biella	2000/2500	1000/1300	1000/1300	Aumento	+ 5%	Diminuzione
Bologna	5000/7000	5000/7000	3500/4500	Diminuzione	- 25%	- 15%
Bolzano	5000/6500	3000/4500	2800/3000	Stazionario	- 15%	- 5%
Brescia	4000/4500	3700/4200	1900/2400	Diminuzione	-	-
Brindisi	1500/2000	1000/1500	700/1100	Diminuzione	-	-
Cagliari	3000/4000	2000/3000	1500/2200	n.p.		
Caserta	2500/3000	2000/2500	1500/2000	Diminuzione	- 30%	- 20%
Catania	2500/3500	1800/2500	1300/1500	Stazionario	-10/15%	- 10/15%
Catanzaro	1800/2200	1500/2000	1000/1500	Aumento	+ 10%	+ 20%
Chieti	2000/2500	1500/2000	1000/1500	Diminuzione	- 20%	- 30%
Como	3000/5000	1200/3500	2000/2200	n.p.		
Cremona	2700/2900	2400/2700	1800/2000	Stazionario	-	-
Canzo	2500/3500	1700/2200	1300/1500	n.p.		
Ferrara	2200/3200	1000/2700	1500/2400	Aumento	-	+ 25%
Firenze	5000/8000	3000/8000	2500/4000	Stazionario	-	-
Foggia	2500/3000	2500/3000	1000/2200	Aumento	+ 20%	Diminuzione
Forlì	1500/2000	1500/2000	1350/1600	n.p.		
Genova	4000/5000	3000/4500	1500/3500	Stazionario	- 15%	-
Gorizia	1900/2000	1000/1800	1300/1400	Aumento	+ 10%	+ 5%
Grosseto	1800/2000	1500/1800	1500/1800	n.p.		
Imperia	2000/3500	1800/3000	800/2000	Stazionario	-	- 5%
La Spezia	2900/4000	3000/3100	2600/2700	n.p.		
Latina	2200/2800	1600/2500	1600/2000	Stazionario	-	-
Lecce	2400/2800	1800/2200	1200/1800	n.p.		
Livorno	3400/3800	2700/2800	2100/2200	n.p.		
Lucca	2800/3000	2200/2400	2000/2200	n.p.		
Massa	3000/3500	2500/2900	1800/2200	Diminuzione	- 15%	- 20%
Messina	3500/4500	3000/4000	1800/2200	Stazionario	-	-
Milano	10000/14000	6000/9000	2000/4000	Diminuzione	- 15%	- 5%
Modena	2500/4600	3000/4600	1700/2700	n.p.		
Napoli	6500/10000	2500/4000	1400/2000	n.p.		
Novara	2800/3500	2400/3000	1700/2000	Stazionario	-	-
Oristano	1800/2000	1400/1800	1000/1400	Diminuzione	- 10%	-
Padova	2300/3500	2300/3000	1500/2000	n.p.		
Palermo	4500/5500	5000/8000	2000/3000	Diminuzione	- 20%	- 30%
Parma	4000/6000	4000/6000	2500/2800	Diminuzione	- 30%	- 30%
Perugia	3000/5000	2000/3200	1000/1200	Stazionario	-	-
Piacenza	2500/4000	1200/2800	1000/3000	Stazionario	- 10%	- 5%
Pisa	3100/3200	2500/2800	2200/2300	n.p.		
Pistoia	2400/2500	2500/3000	2000/2500	n.p.		
Pordenone	1800/3000	1200/2200	700/1500	n.p.		
Ragusa	1800/2300	1000/1900	800/1200	Stazionario	-	-
Ravenna	2000/3200	2500/5000	1700/2500	Diminuzione	- 30%	-20%
Reggio E.	2000/5000	2000/5500	1500/2300	Stazionario	+ 5%	-
Rimini	4500/7000	3000/4200	2000/2800	Diminuzione	- 20%	- 30%
Roma	5000/8000	3500/5000	2500/4000	Diminuzione	- 25%	- 10%
Rovigo	2000/2300	1800/2000	1500/1700	Stazionario	-	-
Salerno	7000/10000	5000/7000	2000/3500	Stazionario	-	-
Sassari	1500/1800			n.p.		
Savona	3500/5000	3000/4000	2500/3000	Diminuzione	-	- 10%
Siena	800/1200	4000/6000	2500/3600	n.p.		
Siracusa	1000/1800	1100/1500	800/1500	Diminuzione	- 10%	- 20%
Taranto	2300/3500	2000/3000	1000/1400	Stazionario	- 30%	- 20%
Torino	4000/5000	2500/3500	2400/2800	n.p.		
Trento	4000/6000	3000/4000	2000/3000	Stazionario	-	-
Treviso	4000/6500	3500/5000	1500/2800	Diminuzione	- 10%	- 20%
Udine	3500/4000	2500/3500	1000/2000	Diminuzione	- 25%	- 5%
Varese	3000/3500	2200/2500	1600/1800	n.p.		
Venezia	8000/9000	4000/5500	2500/3000	Diminuzione	- 10%	- 10%
Vercelli	1000/2400	1600/1000	1200/1500	n.p.		
Verona	4000/5000	2200/4000	1600/2500	Stazionario	+ 5%	-
Vicenza	2000/3000	2800/4300	1500/1900	Stazionario	+ 10%	-

CASA, IMPOSTE A SENSO UNICO

di Gianni Marongiu

Indiscutibile è l'affermazione che la casa è senza requie e generale l'amara constatazione che le abitazioni sono state colpite nel corso del 1992 - e sono destinate ad esserlo sempre di più - da un prelievo tributario senza precedenti.

Il check up del mercato immobiliare, realizzato dal Censis attraverso la ricerca «Casa moneta 1993. I valori economici dell'abitare», presentata a Roma qualche tempo fa, rileva una decisa e inesorabile tendenza dell'ultimo anno rispetto ai (pur non confortanti) dati degli anni precedenti. Considerando una famiglia tipo, il totale delle imposte dovute per il possesso dell'abitazione è salito dalle 456.000 lire del 1989 a circa 1.200.000 previste per il 1994, con un incremento del 151%. E ciò è accaduto nonostante l'intensa e proficua azione condotta dalla Confedilizia perché i comuni, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (Ici) adottassero (come hanno adottato), nella maggior parte dei casi, aliquote appena superiore alle minime. Questo forte aggravio comporta che, di necessità, devono essere eliminate o almeno ridotte tutte le possibili ragioni di sperequazione.

Al riguardo, meritano attenzione le recentissime dichiarazioni del presidente dell'Anai (l'Associazione nazionale dei comuni italiani) il quale, con lodevole obiettività, ha riconosciuto che se con l'Ici pagano i proprietari di immobili, il 60 per cento degli italiani, e dobbiamo trovare il modo per far pagare anche l'altro 40 per cento, e cioè gli inquilini.

Sono note le vicissitudini dell'Ici. Proprio per evitare le sperequazioni a favore degli inquilini (che, mi si perdoni l'ovvietà, ottenendo e operando usufruiscono dei servizi comunali al pari dei proprietari degli immobili), il legislatore aveva previsto che

l'onere dell'Ici si dividesse a metà tra i proprietari e gli eventuali loro inquilini. La soluzione fu considerata ardua e venne quindi abbandonata. Si preferì prevedere l'istituzione di una nuova imposta (l'Iscom) che, affiancata all'Ici, avrebbe dovuto essere pagata anche dai secondi riducendo il peso dell'imposta immobiliare sui primi. Questi due tributi avrebbero dovuto costituire il perno della finanza dei Comuni, e avrebbero dovuto sostituire completamente ogni altra impostazione compresa la tassa sui rifiuti solidi urbani. Invece, le discussioni parlamentari, la reticenza di non pochi amministratori locali, la lobby degli inquilini (evidentemente) hanno impedito che il sistema procedesse unitariamente. E così si è realizzata la delega solo per l'Ici (e altri tributi minori) che già nel 1993 deve essere pagata in virtù del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

L'Iscom è stata, invece, stralciata. Si è provveduto con un disegno di legge che, presentato al Senato il 17 dicembre 1992, il 19 gennaio 1993 è stato trasmesso alla commissione Finanze in sede referente, ove si è evidentemente arenato perché, a tutto aprile 1993, non se ne era ancora iniziato l'esame.

Ergo, nel 1993 gli inquilini non pagano nulla e se l'iter dell'Iscom, procederà, come teste denunciato, non pagheranno nulla neppure nel 1994. E ciò accade, e molto probabilmente accadrà, nonostante che le spese dei Comuni siano assorbite soprattutto dai servizi sociali, dall'assistenza sanitaria, dall'igiene e dall'istruzione e cioè da attività che interessano non solo i proprietari di immobili ma tutti coloro che vivono nei diversi Comuni.

Con buona pace - si fa per dire - dei principi di generalità, di equità, di giustizia che dovrebbero governare il prelievo tributario.

Giurisprudenza
TAR Lombardia

Sez. II, n. 292 del 20 maggio 1993

Parcheggi: si applica la disciplina del silenzio assenso solo se sussiste il vincolo pertinenziale.

Il Tar Milano ha affermato che il principio del silenzio-assenso sancito dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, si applica soltanto ai parcheggi che costituiscono pertinenze delle unità abitative. In particolare la normativa prevede l'autorizzazione gratuita per i parcheggi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e il silenzio-assenso, decorsi 60 giorni dalla richiesta, in caso di interventi conformi al piano regolatore. Il TAR Milano ha precisato che «la condizione essenziale per poter beneficiare del regime di particolare favore introdotto dalla norma è rappresentato dalla costituzione di un vincolo pertinenziale. La finalità della disposizione in esame è infatti quella di incentivare gli interventi diretti alla realizzazione di parcheggi nei centri urbani a servizio di un'edificazione già esistente e priva di parcheggi». E pertanto onere del proprietario dimostrare la sussistenza del vincolo pertinenziale per poter beneficiare del regime di favore di cui all'art. 9 della legge 122/1989.

Sez. II, n. 334 del 20 maggio 1993

Il comune non può vietare le recinzioni delle proprietà private. Il cittadino ha diritto di realizzare una recinzione di rete metallica sorretta da paletti in ferro anche qualora il fondo sia destinato dal piano regolatore generale a finalità espropriative.

«Il legittimo esercizio dello ius excludendi alios di per sé non contrasta con dette previsioni» in quanto le «prescrizioni vincolistiche del piano regolatore non sono in grado di incidere su detta facoltà del proprietario».

Finché il comune non dà concreta attuazione al piano regolatore adottando le necessarie procedure espropriative e pagando la relativa indennità, al privato resta il potere di usare e godere della propria cosa e quindi anche la facoltà di recintare il fondo.

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

ASSAR LINDBECK
economista svedese



AFFITTI

E così si può andare d'accordo

L'autore è il presidente della più importante organizzazione italiana dei proprietari immobiliari, la Confedilizia, e dunque potrebbe essere sospettato di avere un'ottica parziale nel trattare l'argomento. Sforza Fogliani è però anche un avvocato di fama robusta, un giurista di lunga esperienza e uno dei padri della nuova disciplina degli affitti, che ha posto fine ad anni di equo canone obbligatorio, con il mercato ufficiale bloccato e un mercato nero senza disciplina e regole.

Il manuale ha il pregio di chiarire sia i punti di diritto che sono alla base della nuova legge, sia gli aspetti necessari per ottenere un accordo che soddisfi entrambe le parti, proprietari e inquilini. Per fugare qualsiasi sospetto di parzialità, nel volume è contenuto un elenco completo di indirizzi con tanto di numeri di telefono di tutte le sedi nazionali delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini titolate a sottoscrivere i nuovi contratti di affitto per conto delle parti. (g. mc.)

Patti in deroga. Il contratto tipo commentato
di Corrado Sforza Fogliani
Editrice La Tribuna Piacenza
406 pagine, 25.000 lire

L'articolo del prof. Gianni Marongiu, dello studio Uckmar, su
I
G i o
n a l e dell'11 giugno. Il
cattedratico - ordinario di Diritto tributario all'Università di Genova -

La legge sugli amministratori condominiali

(approvata dalla Camera e trasmessa al Senato)

Art. 1

(Istituzione dei collegi distrettuali e del collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio)

1. È istituito presso ogni capoluogo di distretto di corte d'appello il collegio distrettuale degli amministratori di stabili in condominio.

2. È istituito in Roma il collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio.

3. La vigilanza sui collegi di cui ai commi 1 e 2 è esercitata dal Ministro di grazia e giustizia.

Art. 2

(Istituzione dell'albo distrettuale degli amministratori di stabili in condominio)

1; Presso ogni collegio distrettuale è istituito un albo professionale degli amministratori di stabili in condominio al quale sono iscritti coloro che, essendo in possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'articolo 5, hanno presentato la relativa richiesta e sono residenti in uno dei comuni compresi nel distretto di corte d'appello.

Art. 3

(Ambito territoriale dell'attività degli iscritti agli albi distrettuali)

1. Gli iscritti agli albi distrettuali di cui all'art. 2 esercitano la loro attività nell'ambito del relativo distretto di corte d'appello.

2. Il collegio distrettuale può autorizzare gli iscritti che ne facciano richiesta ad esercitare la loro atti-

ività anche nel territorio di un distretto di corte d'appello limitrofo, previo nulla osta rilasciato dal consiglio del collegio distrettuale interessato.

Art. 4

(Attività professionale)

1. L'attività di amministratore di stabili in condominio è riservata ai soggetti iscritti ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2. Può comunque essere nominato amministratore uno dei condomini o degli inquilini dello stabile amministrato, anche se non iscritto ad uno dei predetti albi.

2. L'iscrizione ad uno degli albi distrettuali non è richiesta per svolgere le funzioni di curatore speciale ai sensi dell'articolo 65 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile.

Art. 5

(Requisiti per l'iscrizione all'albo distrettuale)

1. Possono richiedere l'iscrizione ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2 coloro che:

- a) hanno compiuto il diciottesimo anno di età;
- b) sono cittadini italiani o di altro Stato appartenente alle Comunità europee;
- c) hanno il godimento dei diritti civili;
- d) hanno conseguito il diploma di istruzione secondaria superiore;
- e) hanno superato l'esame di abilita-

zione di cui all'articolo 7;

f) non sono stati condannati con sentenza irrevocabile né sono sottoposti a procedimento penale per uno dei delitti di cui all'articolo 13, comma 10, lettera a), e non si trovano nella condizione di cui alla lettera b) del medesimo comma 10.

2. L'iscrizione all'albo distrettuale è deliberata dal consiglio del relativo collegio.

3. Le iscrizioni agli albi distrettuali non sono limitate nel numero.

4. All'atto dell'iscrizione all'albo distrettuale il richiedente deve depositare presso il collegio distrettuale:

- a) il certificato generale del casellario giudiziale;
- b) i certificati dei carichi penali pendenti;
- c) il certificato di residenza;
- d) il diploma, anche in copia autentica, attestante il titolo di studio posseduto;
- e) il certificato attestante il superamento dell'esame di abilitazione di cui all'articolo 7.

5. All'atto dell'iscrizione all'albo distrettuale viene formato un fascicolo personale, nel quale sono inseriti i documenti depositati ai sensi del comma 4, nonché ogni altro documento che si riferisce all'attività dell'iscritto.

Art. 6

(Nomina ad amministratore)

1. L'iscritto ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2 deve depositare presso il relativo collegio copia autentica della delibera dell'assemblea condominiale con la quale è nominato amministratore. La suddetta copia è inserita nel fascicolo personale di cui al comma 5 dell'articolo 5.

Art. 7

(Esame di abilitazione)

1. L'iscrizione ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2 è subordinata al superamento di un esame di abilitazione.

2. L'esame di cui al comma 1 è indetto, con cadenza almeno biennale, dal Ministro di grazia e giustizia e consta di una prova scritta e di due prove orali. Il suddetto esame ha luogo presso ogni capoluogo di distretto di corte d'appello.

3. Le commissioni d'esame, una per ogni distretto di corte d'appello, sono nominate da consiglio del relativo collegio distrettuale in accordo con le organizzazioni della *proprietà edilizia*, le quali hanno propri rappresentanti nelle commissioni d'esame.

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge il Ministro di grazia e giustizia

stabilisce, con proprio decreto, le materie ed i programmi di esame, nonché le modalità ed i criteri di nomina delle commissioni di cui al comma 3.

Art. 8

(Costituzione del collegio nazionale)

1. Il collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio è composto da un numero di membri pari al numero dei collegi distrettuali.

2. Gli iscritti all'albo di ciascun collegio distrettuale, convocati per l'elezione dei componenti del relativo consiglio ai sensi del comma 1 dell'articolo 10, procedono anche all'elezione, a maggioranza semplice di un componente del collegio nazionale.

3. I componenti del collegio nazionale durano in carica tre anni e non possono essere rieletti per più di una volta, se non sia trascorso un periodo di almeno tre anni dalla data di cessazione dalla carica.

4. La carica di componente del collegio nazionale è incompatibile con quella di componente del consiglio di un collegio distrettuale.

5. Il collegio nazionale, nella sua prima riunione, elegge nel suo seno, con votazioni distinte e a maggioranza assoluta dei propri componenti, un presidente ed un segretario.

6. Nel caso di cessazione, per qualsiasi causa, di un componente del collegio nazionale, il collegio distrettuale rimasto privo di rappresentanza nel collegio nazionale medesimo procede all'elezione del nuovo componente.

Art. 9

(Funzioni del collegio nazionale)

1. Il collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio:

- a) ha la rappresentanza generale degli amministratori;
- b) è organo di seconda istanza rispetto alle decisioni dei consigli dei collegi distrettuali relative a procedimenti disciplinari e alla tenuta degli albi;
- c) propone al Ministro di grazia e giustizia le tariffe dei compensi spettanti agli amministratori;
- d) approva l'ammontare del contributo annuale fissato dai consigli dei collegi distrettuali.

2. Il collegio nazionale può procedere alla pubblicazione periodica di una rivista per l'informazione degli iscritti agli albi distrettuali.

Art. 10

(Costituzione del consiglio del collegio distrettuale)

1. Il consiglio del collegio distrettuale degli amministratori di

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Nell'uso diverso tutto è derogabile, ma ...

Nell'uso diverso dall'abitativo, tutte le norme della legge dell'equo canone sono derogabili (superabili, cioè) con l'assistenza dell'associazione provinciale della Confedilizia e di un sindacato inquilini, secondo quanto previsto dalla legge (n. 359/92) sui cosiddetti "patti in deroga". Ma è possibile, si chiedono i critici? È possibile che il legislatore abbia voluto che possano essere in un momento solo superati, tutti assieme, istituti come la prelazione nella vendita e nella locazione, l'indennità di buonuscita, la cessione di azienda, e così via?

L'osservazione è frutto di un vistoso (e banale) equivoco, sul quale si sono attardati molti commentatori dall'ottica distorta (distorta dalla loro formazione meramente giuridica). In realtà, dire che queste norme possano essere derogate - e che gli istituti relativi, quindi, siano superabili - non significa che esse siano poi, in concreto, sempre e comunque derogate. L'esperienza di questi primi mesi - e di migliaia di contratti commerciali stipulati col meccanismo della contrattazione in deroga - indica, anzi, esattamente il contrario: che questi istituti, spesse volte, sono rimasti, solo diversamente regolati. L'osservazione anzidetta, cioè, non considera a sufficienza (per privilegiare una visione meramente legale, avulsa dalla realtà) che siamo sempre nell'ambito dell'autonomia assistita. E che saranno quindi le contrapposte organizzazioni sindacali - questa essendo la loro funzione - ad assicurare l'equilibrio dei singoli contratti. In buona sostanza: le organizzazioni anzidette non avalleranno mai un contratto in cui tutte quelle norme, per quanto derogabili, siano in effetti derogate. Ciò vale a superare l'argomento di cui sopra.

La legge sugli amministratori condominiali

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

stabili in condominio è composto da undici membri, eletti dagli iscritti al relativo albo a scrutinio segreto e con voto limitato.

2. Il consiglio del collegio distrettuale dura in carica tre anni.

3. Il consiglio del collegio distrettuale elegge nel suo seno un presidente ed un segretario e può delegare lo svolgimento di sue funzioni a singoli componenti. In caso di impedimento del presidente, le relative funzioni sono svolte dal consigliere più anziano per iscrizione all'albo distrettuale e, nel caso di pari anzianità di iscrizione, dal consigliere più anziano per età.

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge il Ministro di grazia e giustizia stabilisce, con proprio decreto, le modalità di elezione del consiglio del collegio distrettuale.

Art. 11

(Funzioni del consiglio del collegio distrettuale)

1. Il consiglio del collegio distrettuale degli amministratori di stabili in condominio:

- a) provvede alla tenuta dell'albo di cui all'articolo 2;
- b) fissa il contributo annuale, da sottoporre all'approvazione del collegio nazionale, che gli iscritti all'albo debbono versare al collegio distrettuale, in modo da assicurare il finanziamento dei costi relativi alle funzioni svolte dal collegio distrettuale stesso e, per la quota spettante, dal collegio nazionale, nonché il finanziamento dei costi derivanti dallo svolgimento degli esami di abilitazione;
- c) esercita le funzioni in materia disciplinare ad esso attribuite dalla presente legge.

Art. 12

(Compensi degli amministratori di stabili in condominio)

1. I compensi spettanti agli amministratori di stabili in condominio sono determinati dal Ministero di grazia e giustizia con proprio decreto, su proposta del collegio nazionale, sentite le organizzazioni della proprietà edilizia.

2. In relazione a particolari condizioni sociali ed ambientali, il consiglio del collegio distrettuale può disporre in via generale, nell'ambito del distretto di corte d'appello, la riduzione fino al trenta per cento dei compensi di cui al comma 1.

3. Il consiglio del collegio distrettuale esprime, se richiesto da un amministratore o da un condominio, parere di congruità sulle parcelle presentate dagli iscritti, sentito il condominio interessato. Se richiesto, effettua altresì opera di conciliazione nelle controversie tra gli iscritti ed i condomini.

4. La parcella dell'amministrato-

re, corredata dal parere di congruità emesso dal consiglio del collegio distrettuale, ed il verbale della conciliazione di cui al comma 3 sono titoli idonei per ottenere decreto d'ingiunzione di pagamento, ai sensi degli articoli 633 e seguenti del codice di procedura civile.

Art. 13

(Procedimento e sanzioni disciplinari)

1. L'azione disciplinare nei confronti degli iscritti all'albo distrettuale di cui all'articolo 2 è promossa dal presidente del consiglio del collegio distrettuale.

2. All'incolpato deve essere immediatamente comunicato per iscritto l'inizio dell'azione disciplinare. L'incolpato medesimo deve essere sentito dal presidente o dal consiglio del collegio distrettuale e può farsi assistere da un difensore di fiducia.

3. Il procedimento disciplinare è sospeso nell'ipotesi di contemporanea pendenza di un procedimento penale per fatti anche in parte coincidenti. Il procedimento disciplinare non viene sospeso a seguito del provvedimento di revoca dell'amministratore di cui all'articolo 1129 del codice civile.

4. Le sanzioni disciplinari sono irrogate dal consiglio del collegio distrettuale al cui albo è iscritto l'incolpato. La loro determinazione non può essere delegata a singoli membri del consiglio medesimo.

5. Contro le decisioni del consiglio del collegio distrettuale in materia disciplinare è sempre ammesso ricorso, anche per ragioni di merito, al collegio nazionale. Il ricorso è proposto, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data della comunicazione della decisione all'interessato. Per il procedimento dinanzi al collegio nazionale si osservano le disposizioni di cui al comma 2.

6. Le sanzioni disciplinari sono:

- a) l'ammonizione scritta;
- b) la censura;
- c) la sospensione dell'esercizio professionale da un minimo di due mesi fino ad un massimo di dodici mesi;
- d) la radiazione dall'albo.

7. L'ammonizione scritta è comminata nell'ipotesi di mancanze lievi, di negligenza nel proprio operato e di non gravi inesattezze nella contabilità condominiale.

8. La censura è comminata nell'ipotesi di mancanze non lievi, di colpevole inazione, di gravi inesattezze nella contabilità condominiale, di mancato rendiconto e di cumulo di tre ammonizioni. Essa importa la non rinnovabilità della nomina, allo scadere del mandato annuale, presso i condomini nei cui confronti sono state commesse le infrazioni.

9. La sospensione è comminata, oltre che nei casi di sospensione dall'esercizio professionale previsti dal codice penale, nei casi di interdizione dai pubblici uffici per una durata non superiore a tre anni.

10. La radiazione dall'albo è comminata:

a) nel caso in cui l'iscritto è stato condannato con sentenza irrevocabile per un delitto contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, contro l'economia pubblica, contro il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge stabilisce la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;

b) nel caso in cui l'iscritto è stato condannato con sentenza irrevocabile all'interdizione dai pubblici uffici, perpetua o di durata superiore a tre anni.

11. La condanna con sentenza irrevocabile per reati non indicati dalla lettera a) del comma 10 può far luogo alla applicazione di una delle sanzioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 6.

12. A seguito dell'irrogazione della sanzione della radiazione, la reinscrizione all'albo può essere richiesta dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal momento in cui la radiazione stessa è divenuta definitiva. Sulla domanda di reinscrizione decide il consiglio del collegio distrettuale, sentito l'interessato. Avverso il provvedimento di rigetto della domanda di reinscrizione l'interessato può presentare ricorso al collegio nazionale, nel termine di quindici giorni dalla data della comunicazione del suddetto provvedimento.

Art. 14

(Sospensione cautelare)

1. In pendenza di un procedimento penale o disciplinare nei confronti di un iscritto all'albo distrettuale di cui all'articolo 2, il consiglio del collegio distrettuale può deliberarne la sospensione cautelare, sentito in ogni caso l'interessato.

2. Avverso il provvedimento di sospensione cautelare l'interessato può proporre ricorso al collegio nazionale entro il termine di quindici giorni dalla data della comunicazione del suddetto provvedimento.

3. La sospensione cautelare cessa alla conclusione del procedimento disciplinare. Qualora l'interessato sia sottoposto a procedimento penale, la sospensione cautelare deve essere comunque revocata, anche in pendenza del procedimento disciplinare, entro due anni dalla data in cui la sentenza è divenuta irrevocabile.

4. Nel procedimento per l'applicazione della sospensione cautelare si osservano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 13.

Art. 15

(Norme transitorie relative all'istituzione dei collegi)

1. Un consiglio provvisorio nazionale, e in ciascun distretto di corte d'appello, un consiglio provvisorio distrettuale sono istituiti

dal Ministro di grazia e giustizia, su proposta del presidente di ciascuna corte d'appello, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Il consiglio provvisorio nazionale è nominato su proposta del presidente della corte d'appello di Roma.

2. I consigli provvisori di cui al comma 1 provvedono agli adempimenti necessari per l'insediamento del collegio nazionale e dei collegi distrettuali. I consigli provvisori distrettuali provvedono ad iscrivere agli albi distrettuali coloro che ne fanno richiesta ai sensi dell'articolo 5. I suddetti consigli provvisori durano in carica fino all'insediamento dei collegi di cui all'articolo 1 e comunque non oltre diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. I componenti dei consigli provvisori di cui al comma 1 sono nominati tra gli iscritti agli albi professionali degli avvocati e procuratori, dei dottori commercialisti, degli ingegneri e degli architetti, nonché tra qualificati esperti designati dalle organizzazioni della proprietà edilizia.

Art. 16

(Norme transitorie relative allo svolgimento delle funzioni di amministratore di stabili in condominio)

1. La disposizione di cui al primo periodo del comma 1 dell'articolo 4 si applica trascorsi diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro di grazia e giustizia stabilisce con proprio decreto la data della prima sessione dell'esame di abilitazione di cui all'articolo 7, nonché quella della sessione speciale di cui al comma 3 del presente articolo, che deve avere luogo entro i sei mesi successivi.

3. È indetta in ogni distretto di corte d'appello una *sessione speciale dell'esame* di abilitazione di cui all'articolo 7, che prevede il superamento di un colloquio orale. Due successive sessioni speciali possono aver luogo entro sei mesi dalla data di conclusione della prima. Con il medesimo decreto di cui al comma 2 il Ministro di grazia e giustizia stabilisce le materie e i programmi oggetto del colloquio, nonché i criteri di nomina dei componenti della commissione esaminatrice.

4. Alle sessioni speciali di cui al comma 3 sono ammessi coloro che, alla data di entrata in vigore della presente legge risultano essere amministratori di stabili in condominio in carica da *almeno dodici mesi*.

Art. 17

(Regolamento di esecuzione)

1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge è emanato un regolamento per disciplinare l'esecuzione, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera a), della legge 23 agosto 1988, n. 400.

Assicurazioni per il Regolamento della 512

Il Ministero per i Beni Culturali ha provveduto ad interessare il Ministero delle Finanze per una "rielaborazione rapida" dello schema di Regolamento di esecuzione della legge 512 del 1982 concernente le agevolazioni fiscali per gli immobili storico-artistici vincolati nonchè "per un'azione di ripristino" delle agevolazioni in questione.

Nella risposta al Deputato liberale il Ministero per i Beni Culturali evidenzia che il Ministero delle Finanze - di concerto con i Beni Culturali e con il Tesoro - aveva predisposto uno schema di regolamento per l'esecuzione delle disposizioni recate dalla legge n. 512 del 1982, sul quale il Consiglio di Stato si è espresso con parere reso in data 3 febbraio 1987. Sulla base delle osservazioni formulate dal Consiglio di Stato e di alcune innovazioni legislative intervenute nel frattempo, l'amministrazione finanziaria ha quindi predisposto, sempre di concerto con gli stessi Ministeri, un nuovo schema di regolamento, che è stato trasmesso al Consiglio di Stato in data 23 ottobre 1990.

Lo stesso Consiglio di Stato, in data 22 novembre 1991, ha formulato ulteriori osservazioni che sono state recepite nel testo da ultimo messo a punto dall'amministrazione finanziaria e diramato dalla Presidenza del Consiglio in data 25 novembre 1992. Il nuovo schema di regolamento reca una puntuale disciplina di dettaglio in materia di regime fiscale dei beni di rilevante interesse culturale, disciplina finalizzata a garantire ai contribuenti un agevole accesso alla facoltà di corrispondere l'imposta dovuta attraverso la cessione di beni di effettivo interesse culturale e ad assicurare al contempo allo stato la possibilità di acquisire tali beni.

Numerose innovazioni legislative deliberate dalle Camere negli ultimi mesi, a cominciare dalla conversione del decreto-legge n. 384 del 1992, hanno reso peraltro indispensabile un adeguamento dello schema di regolamento da ultimo predisposto e hanno indotto a rinviare l'iscrizione di tale schema all'ordine del giorno del Consiglio dei Ministri per il breve tempo necessario ad apportare le opportune modifiche.

Andamento dei patti in deroga su un campione di 10.000 contratti sottoscritti dal Sunia

Città	RINNOVI CONTRATTUALI			ALLOGGI SFITTI			TOTALE CONTRATTI					
	N.	Canone medio patti in deroga	Equo canone	Aumento %	N.	Canone medio patti in deroga	Equo canone	Aumento %	N.	Canone medio patti in deroga	Equo canone	Aumento %
Trieste	39	300.000	184.000	63.04	31	500.000	240.000	108.33	70	388.571	208.800	86.09
Gorizia	12	299.000	177.600	68.9	18	374.000	189.000	97.88	30	344.000	184.200	86.75
Firenze	378	446.000	280.000	59.28	222	825.000	338.000	140.96	600	586.000	301.450	94.38
Pisa	84	431.000	260.000	65.76	66	673.000	300.000	124.3	150	537.480	277.600	93.61
Prato	20	459.000	255.000	80.0	30	695.000	280.000	148.2	50	600.600	270.000	122.44
Siena	35	546.000	280.000	95.0	15	680.000	320.000	112.5	50	586.200	292.000	100.75
Grosseto	66	439.000	270.000	62.59	34	627.000	285.000	120.0	100	502.920	275.100	82.81
Livorno	85	379.000	235.000	61.27	15	539.000	250.000	115.6	100	403.000	237.250	59.86
Arezzo	37	419.000	245.000	71.02	23	622.000	260.000	139.2	60	496.816	250.750	98.13
M. Carrara	36	479.000	242.000	97.93	14	596.000	280.000	112.8	50	511.760	252.640	102.56
Lucca	21	647.000	260.000	148.8	29	513.000	260.000	97.3	50	569.280	118.95	
Perugia	30	445.000	248.000	79.4	20	590.000	270.000	118.5	50	503.000	256.800	95.87
Ancona	38	372.000	223.000	86.8	12	675.000	238.000	183.6	50	444.720	226.600	96.25
Padova	41	494.134	263.000	87.8	9	525.750	263.000	99.7	50	499.000	263.000	89.7
Rovigo	38	418.000	271.500	53.95	32	571.000	300.000	90.33	70	488.000	284.000	71.8
Treviso	46	496.000	287.000	72.8	34	604.000	304.000	98.68	80	542.000	294.000	84.35
Vicenza	41	405.000	252.000	60.71	39	626.000	297.000	110.7	90	436.000	243.000	87.6
Bologna	676	548.000	290.000	88.95	324	728.000	340.000	114.11	1.000	606.320	306.200	98.01
Ferrara	130	538.000	269.000	100.0	120	683.000	291.000	134.7	250	631.000	279.000	125.7
Modena	125	500.000	300.000	66.57	75	547.793	302.000	81.38	200	518.000	300.000	72.6
Ravenna	169	416.600	259.000	60.84	131	550.000	275.000	100.0	300	474.000	266.000	78.19
Forlì	36	520.000	261.000	99.23	14	525.000	270.000	94.44	50	521.000	263.000	98.09
Parma	305	489.000	300.000	63.000	95	447.000	279.000	61	400	479.000	295.000	62.37
Piacenza	174	434.000	260.000	67.6	126	455.000	260.000	74.7	300	443.000	260.000	70.38
R. Emilia	70	432.000	258.000	67.44	30	650.000	290.000	124.1	100	497.000	267.000	86.14
Udine	42	550.000	220.000	150.0	38	650.000	280.000	132.1	584.000	248.000	135.48	
Torino	246	409.000	277.000	47.65	104	585.000	311.000	88.10	350	461.297	287.000	60.7
Alessandria	59	430.312	271.531	58.36	41	459.909	339.000	35.66	100	442.460	298.000	48.3
Vercelli	37	308.300	127.500	141.37	13	375.000	240.000	56.25	50	325.420	156.380	108.0
Milano	785	526.000	290.000	81.37	915	753.000	340.000	121.47	1.700	648.179	326.000	98.82
Bergamo	91	371.000	259.000	43.24	59	456.000	250.000	82.4	150	404.000	255.000	58.43
Mantova	55	395.744	263.887	49.96	45	582.000	263.000	121.29	100	479.000	263.000	82.12
Pavia	71	468.000	352.000	32.95	29	528.000	467.000	13.06	100	486.000	385.000	26.2
Varese	-	-	-	-	80	757.000	320.000	136.56	80	757.000	320.000	136.56
Brescia	52	285.000	227.000	25.55	8	516.500	227.000	127.5	60	316.000	227.000	39.2
Genova	192	410.000	337.000	21.66	108	789.000	345.000	128.69	300	546.440	339.000	60.77
Savona	46	318.500	260.000	22.5	34	545.000	260.000	107.6	70	474.000	293.000	61.7
Venezia	210	411.000	208.000	97.59	90	823.000	250.000	229.2	300	534.600	220.600	142.3
Roma	744	531.000	260.000	104.0	456	957.000	260.000	260.0	1.200	692.000	260.000	166.1
Latina	25	466.000	204.000	128.43	25	622.000	204.000	204.9	50	544.000	204.000	186.6
Napoli	174	442.000	206.000	114.56	126	819.000	270.000	203.33	300	600.000	233.000	157.5
Bari	142	482.000	254.000	89.76	158	634.000	280.000	126.42	300	562.000	267.000	110.48
Taranto	25	505.000	250.000	102.0	25	434.000	311.000	39.55	50	469.000	280.000	67.5
Catanzaro	40	389.000	210.000	85.2	20	538.000	210.000	156.6	60	440.000	210.000	109.5
Palermo	82	384.000	200.000	92.0	168	806.000	295.000	173.32	250	667.000	264.000	152.65
Catania	31	200.000	142.000	40.8	19	806.000	246.000	227.64	50	430.000	181.500	136.91
TOTALI	5.881	473.000	267.000	77.15	4.119	711.000	300.000	137.11	10.000	571.000	282.000	102.4

GIURISPRUDENZA CASA

Canone e ambiente

Si può commisurare il canone di un locale ad uso diverso all'evolversi - per così dire - della situazione? La Cassazione ha detto di sì, con un'importante sentenza (n. 6246/92) che si riferisce proprio al caso.

"È legittima in quanto non contrasta con l'art. 32 della legge n. 392/78 nella formulazione originaria ed in quella novellata dal D.L. 7.2.1985 n. 12, convertito nella legge n. 118/85 - hanno detto i supremi giudici - 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 tali da incidere sullo sviluppo commerciale della zona".

Amministratore e spese

"Con riguardo alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni, che l'amministratore del condominio abbia effettuato senza preventiva approvazione del relativo progetto, deve ritenersi consentito all'assemblea di approvare successivamente le spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferite dall'art. 1135 cod. civ.". Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 6896/92.

A cura dell'Ufficio Legale della Confedilizia

Le Leggi

Patti in deroga anche per l'uso diverso

L'approfondito studio di un autorevole cattedratico

I patti in deroga nelle locazioni urbane, possono essere stipulati solo per l'uso abitativo? Qualcuno - anche dopo diverse, argomentate pronunzie di giudici in senso contrario - continua a sostenerlo. Un contributo importante al proposito è recentemente venuto dal prof. Giovanni Gabrielli, Ordinario all'Università di Trieste, che ha pubblicato in merito un esauritivo studio sull'importante *Rivista di diritto civile*, ed. Cedam.

Ricordato che, incontestabilmente, gli "accordi in deroga", purché assistiti, possono investire anche norme imperative diverse da quelle in materia di canone, a parere del cattedratico non può trascurarsi il rilievo sistematico della circostanza che un nucleo importante di tali norme - quelle, precisamente, di cui agli artt. da 7 a 11 della legge n. 392/1978 - integra una disciplina comune a tutte le altre locazioni, in forza dei richiami di cui agli artt. 41, comma 1° e 42, comma 2° della stessa legge n. 392/1978. Ora, sarebbe davvero assurdo supporre che una stessa norma imperativa divenuta a certe condizioni derogabile con riguardo alle locazioni per uso di abitazione, conservi un carattere di inderogabilità assoluta, nonostante la presenza delle medesime condizioni, con riguardo alle locazioni per uso diverso. Per ammettere una conclusione siffatta, occorrerebbe previamente dimostrare che, all'occhio del legislatore, un identico interesse del conduttore appaia maggiormente bisognoso e meritevole di protezione, allorché il conduttore stesso impiega l'immobile come strumento di un'attività produttiva di beni e servizi, anche non economici, piuttosto che destinarlo al soddisfacimento di un'esigenza primaria della persona, qual è la disponibilità di un alloggio. Si tratta, com'è evidente, di una premessa inaccettabile. Il sottotipo - tale ormai, incontestabilmente, nel sistema introdotto dalla legge n. 392/1978 - delle locazioni per uso abitativo nasce come riflesso di un diritto umano cui si riconosce rilevanza costituzionale, qual è il "diritto di abitazione". Nei sottotipi caratterizzati dalla destinazione dell'immobile locato a usi diversi il contratto è strumento di composizione fra contrapposti interessi economici,

nessuno dei quali sembra meritare, in termini generali e definitivi, di maggiore tutela dell'altro. Non è davvero plausibile l'ipotesi che "un deciso ripristino dell'autonomia contrattuale, con il correlativo assottigliamento delle norme cogenti" sia stato ammesso proprio e soltanto là dove più bisognoso e meritevole di tutela è l'interesse che l'imperatività delle norme mira a garantire.

Del resto, conclude il Nostro, proprio la circostanza che l'antecedente immediato della soluzione ora estesa al settore della concessione in godimento di immobili urbani sia dato da una norma applicabile essenzialmente all'affitto di fondi rustici, ossia da un sottotipo di locazione in cui l'immobile è destinato ad uso produttivo, induce a ritenere che pur nel nuovo campo di applicazione la stessa soluzione debba valere anche, se non in primo luogo, per le locazioni contrassegnate dalla destinazione del bene alla produzione di beni o servizi.

GIURISPRUDENZA CASA

Terrazza a livello e infiltrazioni

Le terrazze a livello continuano a tenere il campo. "L'obbligazione risarcitoria derivante da infiltrazioni da una terrazza a livello, la quale adempie anche la funzione di copertura dell'edificio condominiale - ha stabilito recentemente il Tribunale di Sanremo (sent. 20.11.92) - grava soltanto sul condomino proprietario della medesima e dell'annesso alloggio, che è responsabile ex art. 2051 c.c., e non già sul condominio". Nella stessa sentenza, i giudici hanno anche stabilito che, per liberarsi della presunzione di cui all'art. 2051, il condomino deve provare il caso fortuito, la forza maggiore o il fatto del terzo, che non può però consistere nell'inerzia colpevole del condominio, il quale nulla può riguardo a beni di esclusiva proprietà di un singolo condomino.

Rilascio e Forza pubblica

Dalla pretura di Udine (est. dott. Antonino Drigani) un'interessante sentenza per gli avvocati. "Nel caso di differimento dell'esecuzione per rilascio di immobile urbano disposto per ottenere l'assistenza della Forza pubblica, l'esecuzione - ha detto il giudice - deve ritenersi iniziata dal primo accesso dell'ufficiale giudiziario e non è necessaria la notificazione di un nuovo atto di precetto".

Incompletezza ordine del giorno

"In tema di condominio degli edifici, e con riguardo all'assemblea dei condomini, l'incompletezza dell'ordine del giorno nell'atto di convocazione dell'assemblea determina non la nullità assoluta ma l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che la stessa deve essere impugnata nel termine di 30 giorni di cui all'art. 1137 cod. civ.". Lo ha stabilito la Cassazione, ultimamente (sent. n. 6212/92).

Impianto autonomo d'urgenza

"È ammissibile il provvedimento di urgenza che imponga al locatore di provvedere a proprie spese all'installazione di un impianto autonomo di riscaldamento se l'originario servizio è venuto meno per la decisione dell'assemblea dei condomini di sopprimere l'impianto centralizzato esistente". Così ha stabilito il Pretore di Parma con un'ordinanza del 3 marzo dell'anno scorso (in Arch. loc. 1992, 849).

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Inviata alla Corte Costituzionale la nuova legge sugli estimi

La protratta reiterazione di decreti-legge al fine di reintrodurre nel nostro ordinamento giuridico gli estimi "a valore" già dichiarati illegittimi dal Tar del Lazio su ricorso della Confedilizia, ha leso la libertà di determinarsi del Parlamento. I nuovi estimi, inoltre, ledono anche i principi costituzionali della capacità contributiva e della progressività delle imposte.

Queste le ragioni essenziali che hanno determinato la Commissione tributaria di II grado di Venezia a sollevare eccezione di legittimità costituzionale (rinviando tutto alla Corte, che dovrà ora pronunziarsi in merito) nei confronti della legge 24.3.1993 n. 75, nella parte in cui ha disposto che - fino al 31.12.1993 - restano in vigore, e continuano ad applicarsi, le tariffe d'estimo e le rendite determinate in esecuzione del D.M. 20.1.90 (quello, appunto, impugnato dalla Confedilizia al Tar del Lazio). La violazione della Costituzione - da quanto emerge dalla motivazione dell'elaborata ordinanza, ora resa nota integralmente - è stata ravvisata in relazione agli art. 70,77 comma 2, 24, 101, 102 e 104,3 e 53 della Costituzione.

Del rinvio alla Corte della recentissima legge sugli estimi (che ha anche disposto, com'è noto, la loro revisione provvisoria a far tempo dal '94, e definitiva a far tempo dal '95) ha dato notizia la Confedilizia che - nel comunicato stampa relativo - ha sottolineato anche l'importanza delle cose, atteso che sulla base degli estimi ora portati all'esame della Corte costituzionale si è corrisposta l'Isi e le imposte Irpef ed Irpeg di quest'anno oltre che l'Ici. "Daremo per tempo le istruzioni del caso alle nostre Associazioni - presenti in tutta Italia - perchè i contribuenti possano avvalersi di un'eventuale dichiarazione di incostituzionalità. Ma questo rinvio alla Corte è un altro segnale dell'impellente necessità - ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani - che l'imposizione fiscale sulla casa, triplicata in due anni, venga con urgenza ricondotta ad equità. In questo senso abbiamo chiesto un impegno urgente al Ministero delle Finanze. In difetto, la contestazione in sede giurisdizionale non potrà che continuare ed intensificarsi".

Facciamo il punto sulla "tassa balconi"

Da qualche tempo si legge su vari quotidiani che "è nata la tassa sui balconi" e che molti Comuni, pur avendo la facoltà di non applicare la tassa, hanno optato per la sua applicazione.

Tali notizie sono del tutto imprecise e meritano un approfondimento.

Anzitutto la "tassa sui balconi" non è certo una "neonata", anzi è, a dir poco, già "anzianotta" essendo nata il 14.9.1931. Essa rientra, infatti nella c.d. TOSAP (la tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche) disciplinata dagli articoli 192 e segg. del Testo Unico della Finanza Locale 14 settembre 1931, n. 1175.

L'art. 192 del predetto T.U.F.L. stabilisce:

"Sono soggette alla tassa le occupazioni di spazi e aree pubbliche di qualsiasi natura nelle strade, nei corsi, nelle piazze e nei pubblici mercati, nonché nei tratti di aree private gravate da servitù di pubblico passaggio.

Sono parimenti soggetti alla tassa le occupazioni di spazi soprastanti o sottostanti al suolo stradale, ivi comprese quelle derivanti da condutture ed impianti adibiti al servizio pubblico della distribuzione del gas e dell'acqua potabile gestito in regime di concessione amministrativa".

Per la verità, la TOSAP è ultracentenaria, essendo stata istituita con la legge comunale e provinciale del 1859, mantenuta con la legge 20 marzo 1865, n. 2248, all. A, e particolarmente disciplinata dalle istruzioni del Ministero delle Finanze 17 settembre 1865 e, ancora meglio, da quelle del 30 maggio 1881 e 8 maggio 1908 del Ministero dell'Agricoltura.

Annunciare quindi, nel 1993, la nascita della "tassa sui balconi" è, quantomeno, intempestivo.

La natura del tributo è stata ed è tuttora controversa: Einaudi la definì una tassa-imposta, "per l'infiltrarsi di qualche elemento di imposta", sottolineando il carattere ibrido.

Con particolare riferimento ai balconi, va detto che, poichè rientrano, come si è detto, nel presupposto oggettivo, "le occupazioni di spazi soprastanti al suolo stradale", non possono sottrarsi al tributo "i balconi, le verande e simili infissi di carattere stabile pertinenti alle fronti delle case verso l'area pubblica, - escluse le grondaie (Istruzione Ministeriale 19 settembre 1931) - le tende, i chioschi, le vetrine, le condutture, i cavi ed impianti in genere per il trasporto di acqua e di altri liquidi, di gas, energia elettrica e simili, o per qualsiasi altro scopo o servizio, nonché per impianti di distributori di carburanti, le condut-

ture elettriche e così via" (B. Crocivera, Guida ai Tributi Locali, UTET, 1958).

La tariffa del tributo è disciplinata dall'art. 195 del T.U.F.L. ed è stata aumentata, da ultimo, dall'art.

16 bis del D.L. 31.8.1987, n. 359, convertito, con modificazioni, nella Legge 29.10.1987, n. 440, con decorrenza 1 gennaio 1988.

La tariffa contempla nove classi di Comuni, come segue:

Classi	Tassa per metro quadrato in lire (massima)
Classe A (oltre 500.000 ab.)	84.500
Classe B (da 200.000 a 500.000 ab.)	67.437,50
Classe C (da 100.000 a 200.000 ab.)	50.700
Classe D (da 60.000 a 100.000 ab.)	38.025
Classe E (da 30.000 a 60.000 ab.)	29.575
Classe F (da 15.000 a 30.000 ab.)	21.125
Classe G (da 10.000 a 15.000 ab.)	12.675
Classe H (da 5.000 a 10.000 ab.)	12.675
Classe I (fino a 5.000 ab.)	12.675

Tuttavia, per i balconi, tali somme vanno divise per dieci.

Stabilisce, infatti, il terzo comma dell'art. 195 "Per le occupazioni permanenti con balconi, verande e simili infissi di carattere stabile, pertinenti alle fronti delle case verso l'area pubblica, la tassa è ridotta ad un decimo e si applica per le occupazioni di ogni piano".

La norma stabiliva anche che "è in facoltà dei Comuni e delle Province di concedere riduzioni anche maggiori o di non applicare la tassa", ma il comma 1 dell'art. 16 bis del D.L. 31.8.1987, conv., con modif., nella L. 29.10.1987, n. 440, ha stabilito che "a decorrere dall'anno 1988, è obbligatoria per i comuni e le province l'istituzione della tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche prevista dagli articoli 192 e seguenti del testo unico pre la finanza locale ...". Non è esatto, perciò, affermare che la "tassa sui balco-

ni" è facoltativa, perchè, come si è visto, dal 1988 tutti i Comuni e le Province hanno l'obbligo di applicarla.

Si deve aggiungere che, in virtù del citato comma dell'art. 195 T.U.F.L., sono esenti dalla tassa i balconi di superficie non superiore ai quattro metri quadrati, mentre il quarto comma prevede, per il contribuente, la possibilità di liberarsi dell'onere della tassa, mediante il versamento di una somma uguale a venti annualità del tributo.

Quanto sopra, naturalmente, *de iure condito* (sulla base, cioè, dell'odierna normativa). Il che non impedisce di rilevare l'assurdità della tassa in questione (tanto più dopo l'istituzione dell'ICI, e la duplicazione di imposta sul bene che viene ad aversi) e di chiederne l'abolizione urgente (come la Confedilizia ha già fatto).

Giorgio Parmeggiani

Plusvalenza da lottizzazione

Deve ritenersi esistente, ai fini della realizzazione della plusvalenza di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 597/1973, la lottizzazione del terreno quando sia stata stipulata, con il comune competente, la convenzione di lottizzazione, anche se poi, in pratica, tale terreno venga ceduto prima che siano state realizzate le opere di urbanizzazione, in quanto, dalla citata convenzione, discendono, da un lato, l'interesse legittimo del proprietario lottizzante a vedere conservata, nei successivi strumenti urbanistici e loro varianti, la disciplina della lottizzazione così come approvata e convenzionata, e dall'altro, l'esistenza, a carico del proprietario, di vincoli ed oneri che si trasferiscono sull'acquirente al momento della vendita.

Lo ha stabilito la Commissione Tributaria di 1° grado di Macerata, con una decisione (n. 73 del 16.2.93 - dep. il 27.2.93) che viene pubblicata dalla tempestiva rivista *il fisco*, che la annota favorevolmente.

Beni di rilevante interesse culturale

Corte costituzionale - Ord. 15 marzo 1993 (8 marzo 1993), n. 95 - Pres. Casavola - Red. Pescatore

È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 4, quinto comma, legge n. 512/1982 (regime fiscale dei beni di rilevante interesse culturale), sollevata con riferimento agli artt. 3 e 53 della Costituzione.

L'art. 4, quinto comma della legge 2 agosto 1982, n. 512 stabilisce che, in caso di alienazione entro il quinquennio dall'apertura della successione di beni esenti da imposta perchè di rilevante interesse culturale, l'erede è tenuto al pagamento delle imposte nella misura di tre volte quella normale e di una pena pecuniaria pari a tre volte l'imposta stessa. Secondo la Commissione tributaria di secondo grado di Siena (ord. 5 dicembre 1991, in Gazzetta Ufficiale n. 25/1992, 1° serie speciale) tale norma violerebbe gli artt. 3 e 53 della Costituzione perchè parifica agli effetti sanzionatori le differenti ipotesi considerate e perchè spezza, imponendo il pagamento delle imposte in misura tripla rispetto a quella normale, il collegamento tra capacità contributiva e precetto tributario. Ma la Corte ha respinto siffatta censura di incostituzionalità affermando che si tratta di scelte discrezionali del legislatore, insindacabili nel giudizio di costituzionalità. V., analogicamente, l'ord. n. 62 del 1989, in Corr. Trib. n. 12/1989, pag. 837.

Riforme a costo zero

A livello di Stato farei subito alcune riforme a costo zero. La prima è l'abolizione dei sostituti d'imposta, cioè delle somme che i datori versano per conto dei lavoratori, e che invece dovrebbero essere pagate con lo stipendio a questi ultimi, e da loro versate all'erario. Tutto rimarrebbe uguale, ma si realizzerebbe un importante obiettivo di trasparenza. La gente deve sapere quanto gli costa lo Stato.

Seconda riforma, la semplificazione fiscale. Nell'86 uscì il famoso libro sul Paese delle cento tasse. Oggi sono diventate più di 200, eppure sono solo una dozzina o poco più quelle che producono la gran parte del gettito. Dobbiamo rinunciare ai "tributi dimostrativi", che intasano il Fisco e lo rendono inefficiente, e tenerne in vita pochi, comprensibili, e concentrarci nell'applicare quelli.

Antonio Martino (da un'intervista a "L'Indipendente")

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

Categorie	Contributo mensile	Contributo mensile con esenzione della quota Fisco (P. 1)		Contributo mensile con esenzione della quota Fisco (P. 2)	
		Lavoratori Domestici	Lavoratori Domestici	Lavoratori Domestici	Lavoratori Domestici
Fin. n. L. 155/93	1.870	1.470 (25%)	1.470 (25%)	1.470 (25%)	1.470 (25%)
Fin. n. L. 155/93	1.870	1.470 (25%)	1.470 (25%)	1.470 (25%)	1.470 (25%)

*) L'importo indicato rappresenta il totale a carico del lavoratore.

**) Il contributo della Cassa di Previdenza Sociale (Cassa) non è dovuto:

- quando il lavoratore è iscritto al fondo di previdenza sociale;

- quando il lavoratore è iscritto al fondo di previdenza sociale;

- quando il lavoratore è iscritto al fondo di previdenza sociale.

Nelle tabelle, gli effetti contributivi per i datori di lavoro domestico del D.L. 155/93, attualmente in corso di esame da parte del Parlamento. Contro il rincaro in questione (in atto alla scadenza contributiva del 10 luglio) hanno preso posizione - per iniziativa della Presidente della Fidaldo, Pogliano - le organizzazioni firmatarie del contratto collettivo di lavoro per i lavoratori domestici. Tempestive informazioni sono state date a tutte le Ape.

DALLE RIVISTE...

Le imposte sulla casa superano la rendita

Su *Consulente Immobiliare* n. 470, esaustivo articolo di Angelo Busani sulle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale. Sul n. 471 articoli di Silvio Rezzonico (Il voto segreto in condominio), Severo Cassina (La disdetta della locazione da parte di uno solo dei comproprietari), Alberto Fossati (Interventi per il recupero edilizio e programma di recupero urbano), Marco Malaspina (In arrivo il silenzio-assenso per le concessioni edilizie), Alberto Colombo (Le procedure per il rilascio della concessione edilizia), Angelo Busani (Revisione degli estimi e del classamento), Nicola Centofanti (Note minime sull'ICI e sulla base imponibile per l'imposta sui fabbricati). Sul n. 472 della stessa rivista, Renata Giuliana Balzani pubblica "Un conto corrente per ogni stabile", Gianluca Groppi "Imposta comunale sugli immobili: dubbi e perplessità", Gianfranco Gallo-Orsi "La dilazione di pagamento dell'imposta di successione".

Gian Paolo Perrotti pubblica sull'*Informatore Pirola* (n. 15) un approfondito studio su ICI e cooperative edilizie, e Piero Merlo sulla posizione degli amministratori di condominio a proposito di Iva mentre Antonio Mazzocca tratta della nuova disciplina delle agevolazioni prima casa. Silvio Moroni illustra sul n. 16 due esempi concreti nei quali ICI e Irpef superano la nuova rendita catastale. Un approfondito studio di Francesco Mariuzzo, Presidente di sezione del Tar Lombardia, a proposito della revisione degli estimi e della difesa in giudizio del contribuente compare sul n. 17, insieme ad uno studio di Franco Roscini-Vitali sulla Dichiarazione dei terreni e dei fabbricati. Dell'ICI dei terreni in diritto di superficie si occupa Gian Paolo Perrotti sul n. 19 della stessa rivista, sulla quale Adriano Propersi e Patrizia Clementi trattano di "Esenzione e riduzioni dell'ICI" e Renzo Pravisano della "Istanza di trattazione delle controversie tributarie in corso".

Tommaso Lamedica tratta da par suo, sul *Corriere tributario* n. 20, di alcune questioni pratiche in materia di ICI. Sul n. 23, importante studio di Mario Martorelli su "Fabbricati rurali che possono fruire dell'esenzione ICI". Sempre dell'ICI - problemi applicativi tratta Giuseppe Ripani su *Bancaria* n. 5.

Libro aperto pubblica il resoconto di una approfondita tavola rotonda sull'equità fiscale mentre sulla *Rassegna di diritto civile* (n. 1) Dante Messinese tratta delle responsabilità del mandatario infedele nell'acquisto di beni immobili. Su *La mia casa in Condominio* (n. 1), essenziale rassegna delle imposte che gravano sui redditi delle abitazioni, da versare nell'arco di dodici mesi. Albina Candian pubblica sulla *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* lo studio "Pubblico e privato nella conformazione delle proprietà immobiliare: appunti di diritto privato". La *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 10) sostiene - in una risposta a un quesito - che il rilascio di una concessione edilizia senza parere della Soprintendenza a proposito di un bene vincolato è legittimo: peraltro l'atto rimane inefficace sino al nulla osta dell'organo di tutela. Importante articolo di Carlo Maria Grillo sulla *Rivista penale dell'economia* n. 3/92 dal titolo "Maggiore sicurezza nell'azienda-casa". Vincenzo Carbone commenta in modo efficace ("Il ritorno all'edilizia silenziosa") la nuova normativa sul silenzio-assenso per le concessioni edilizie su *Il Corriere giuridico* (n. 5). Sulla *Rivista di diritto tributario* n. 3, invece, importante studio di Antonio Spoto su "L'addebito al conduttore delle spese per i servizi comuni e l'imposta sul valore aggiunto".

Ancora sull'ICI - oltre alla precisa *circolare* in argomento dell'*Associazione fra le società italiane per azioni* - segnaliamo due studi di Mario Trimeloni e Renzo Brunetti che compaiono sulla rivista *La finanza locale* (n. 3).

Aria di rivolta fiscale per la casa

C'è aria di rivolta fiscale, in giro, ed i saltimbanchi politici che cercano di scaricare responsabilità sui funzionari (quando le complicazioni sono frutto del caos legislativo: più di 200 tasse) fanno tenerezza, e basta. Non è possibile che l'imposizione immobiliare assorba - come assorbe - fra il 96 per cento e il 121 per cento della rendita catastale.

Non è possibile che la fiscalità sulla casa sia stata triplicata in due anni. Non è possibile che un proprietario che non riesce a liberare casa sua dall'inquilino - magari, come capita a Milano, da 8 o 10 anni perchè il Prefetto non dà la Forza pubblica - su quella casa debba poi pagare l'ICI come seconda casa, perchè non la abita, come chiede allo Stato di po-

ter fare da due lustri. Non è possibile che un proprietario che ha un inquilino moroso debba pagare le tasse come se l'inquilino pagasse. Non è possibile che per la prima casa lo Stato continui ad inventarsi un reddito che non esiste sul quale pagare le tasse. Dire che queste sono cose da Terzo mondo, è offendere il Terzo mondo.

Riordinate le agevolazioni prima casa

Con Decreto Legge 22.5.1993 n. 155 (attualmente in corso di conversione da parte delle Camere) il Governo ha formalmente riordinato le agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale, recentemente varate con la legge 24.3.1993 n. 75, di conversione del decreto-legge 23.1.1993 n. 16.

Il nuovo provvedimento - dopo i dubbi insorti in argomento - chiarisce così, e anzitutto, che l'immobile che viene acquistato deve essere ubicato nel Comune di residenza e che l'interessato non deve possedere altro fabbricato idoneo nel Comune medesimo. L'immobile che viene acquistato in regime agevolato deve poi riguardare un'abitazione non di lusso (secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2.8.1969) e l'acquirente deve dichiarare nell'atto pubblico di acquisto di voler adibire l'immobile a propria abitazione principale. All'accesso alle agevolazioni tributarie non è di ostacolo l'aver già goduto di analoghe facilitazioni mentre l'alienazione dell'unità immobiliare nei cinque anni dall'acquisto comporta la decadenza dalle agevolazioni ed il recupero coattivo della differenza da parte dell'Amministrazione finanziaria (peraltro la penalizzazione può essere evitata ove entro un anno si proceda all'acquisto di una nuova abitazione principale).

Il nuovo provvedimento non chiarisce il concetto di "idoneità" dell'abitazione posseduta (che è di ostacolo all'accesso alle agevolazioni, e che alcuni commentatori interpretano in senso oggettivo ed altri in senso soggettivo) mentre rimangono fermi i criteri sulla cui base deve stabilirsi se un'abitazione sia da considerarsi principale o meno (tale essendo solo quella nella quale il proprietario, ed i suoi familiari, stabilmente risiedono). Rimane anche da aggiungere che al Comune di residenza è equiparato il Comune nel quale l'acquirente svolge la propria attività.

Ecco le variazioni del tasso di sconto negli ultimi anni.

Data	Tasso di sconto
20/ 3/95	14
20/ 4/95	13
07/ 5/95	12
14/ 6/95	11,00
08/ 0/97	12
20/ 0/99	12,00
07/ 3/99	13,00
01/ 0/00	12,00
10/ 0/01	11,00
09/10/01	12,00
01/ 1/02	13,00
17/ 1/02	10,70
01/ 0/02	13,00
01/ 0/02	10
20/10/02	14
10/11/02	13
09/12/02	12
01/ 0/03	11,50
20/ 0/03	11
21/ 0/03	10,50
11/ 0/03	10

ICI, diritto di superficie e case economiche e popolari

Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini ICI nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

Al riguardo occorre premettere che per effetto della costituzione del diritto di superficie la proprietà della costruzione rimane distinta e separata rispetto alla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima. Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto A, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto B il diritto di superficie sul proprio suolo.

Durante il periodo che va dalla data di costruzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione della costruzione, e quindi anche nel corso dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita soltanto dal valore venale in comune commercio del suolo sul quale si sta costruendo, il quale è considerato comunque area fabbricabile; il soggetto passivo ICI, ovvero sia colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione e al versamento dell'imposta, è, per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata.

Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il soggetto A, proprietario del suolo sottostante alla costruzione realizzata, non è più soggetto passivo ICI per tale suolo in quanto trattasi di immobile non avente le caratteristiche né di area edificabile né di terreno adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Gli stessi criteri vanno seguiti nel caso in cui il Comune concede, sulle aree di cui è proprietario, a terzi (normalmente, cooperative edilizie) il diritto di realizzare la costruzione di case di tipo economico e popolare, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una durata di 60 oppure 99 anni.

Pertanto, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione il soggetto passivo ICI sul valore del fabbricato è la cooperativa, la quale è proprietaria del fabbricato stesso.

Nella fase antecedente (che va dalla data di concessione fino al momento dell'ultimazione dei lavori di costruzione) il Comune, che dovrebbe essere soggetto all'ICI sul valore

dell'area concessa in quanto proprietario della stessa, normalmente non lo è stante che nella generalità dei casi si tratta di aree ubicate interamente o prevalentemente sul territorio del Comune concedente, per cui non avendo il Comune pagato l'imposta non può ovviamente, rivalersi sulla cooperativa (si ricorda che, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504/1992, l'ICI non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio).

Circolare 9 giugno 1993, n. 4 del Ministero delle Finanze relativa a: "Imposta comunale sugli immobili (ICI) - Decreto legislativo n. 504 del 30/12/1992 art. 3 - Diritto di superficie».

Inquilini fortunati quelli degli enti pubblici

Gli enti pubblici, indebitati e condotti senza alcun criterio economico, continuano nella loro politica di dissipazione. Ne è un esempio il caso del rinnovo dei contratti di locazione. Mentre per gli inquilini privati le nuove disposizioni sui «patti in deroga» hanno portato i canoni a livelli di mercato, i rappresentanti sindacali degli inquilini pubblici e i rappresentanti degli Enti hanno raggiunto un accordo (al quale ha aderito l'Uppi ed altre piccole associazioni ma non la Confedilizia - ndr) che contraddice clamorosamente la recente legge sui contratti di locazione. Si fa infatti ricorso a criteri generalizzati, e quindi inammissibili, anziché alla contrattazione singola voluta dalle nuove disposizioni.

Gli enti previdenziali pubblici, danneggiando pesantemente i propri stessi interessi in nome di non si capisce quale socialità, intendono chiedere un incremento di appena il 5 per cento sui canoni precedentemente corrisposti. Si tratta di una richiesta del tutto insufficiente rispetto al mercato. In tal modo si discriminano gli inquilini privati rispetto a quelli pubblici.

Non solo. Gli enti previdenziali potranno così continuare nella loro politica di favori per le loro clientele, perpetuando aree di privilegio per quei boiardi di Stato, che potranno servirsi delle beneficienze attuate dagli enti pubblici, munifici e generosi (a spese di tutti) con il loro patrimonio. Risulteranno così ancora una volta favoriti gli amici e gli amici degli amici, i quali otterranno contratti d'oro (per gli inquilini), in posizioni sovente prestigiose nel centro della Capitale.

(da IL BORGHESE, 4.4.93)

GIURISPRUDENZA COSTRUZIONI

Distanze legali

In tema di distanze fra costruzioni, la scelta che spetta al preveniente di costruire sul confine è definitiva, nel senso che tale scelta condiziona non solo l'attività edilizia del vicino, ma lo stesso preveniente che nella prosecuzione in altezza del fabbricato deve attenersi alla regola costruttiva originariamente adottata, per modo che sia il preveniente che il prevenuto possono sovrapporre sul filo della precedente costruzione, ma se non ritengono di rispettare tale criterio costruttivo devono osservare dall'altro fabbricato il distacco minimo previsto dal codice civile o dai regolamenti locali (Cass. sez. unite, 15.10.92 n. 1184).

In tema di osservanza di prescrizioni edilizie, come quelle delle distanze fra gli edifici, qualora uno strumento urbanistico usi il termine «strada», senza alcuna specificazione, deve ritenersi che esso intenda riferirsi ad una striscia di terreno appartenente a un ente pubblico e destinata alla circolazione dei veicoli e dei pedoni o, quanto meno, soggetta a servitù di uso pubblico di transito; mentre deve escludersi che costituisca strada in senso tecnico-giuridico una zona di terreno privato assoggettata a servitù di passaggio a favore di un fondo contiguo (Cass., sez. unite, 15.10.92 n. 1184).

In materia di distanze da osservare fra le costruzioni, l'art. 873 cod. civ. e le disposizioni dei regolamenti locali ivi richiamati, pur essendo diretti ad assicurare la salvaguardia di interessi generali, disciplinano, nei rapporti interprivati, tipiche situazioni di diritto soggettivo la cui tutela appartiene alla competenza giurisdizionale del giudice ordinario, sia che si tratti della norma codificata sia che si tratti di quella regolamentare, con l'unica differenza che, nel primo caso, compete al privato la facoltà di ottenere la rimozione dell'opera eseguita «contra legem», laddove, nel secondo, la tutela è limitata al risarcimento del danno (Cass., sez. unite, 15.10.92 n. 1184).

In tema di distanze fra costruzioni, la facoltà del vicino prevenuto di arretrare fino alla distanza legale la propria costruzione illegittima, ovvero di avanzarla fino a quella del preveniente, si traduce sul piano processuale nel potere del giudice, ancorché sollecitato dalla parte interessata, di disporre l'eliminazione della situazione illegittima, ordinando con la sentenza di condanna in via alternativa l'arretramento della costituzione illegittima ovvero l'avanzamento di essa secondo i principi dell'aderenza (Cass. sez. unite, 15.10.92 n. 1184).

PATTI IN DEROGA

Possibile la rinuncia anche all'indennità

È ricorrente la domanda se, nell'uso diverso dall'abitativo, sia possibile derogare - con l'assistenza della Confedilizia e di un sindacato inquilini, secondo il meccanismo introdotto dalla legge 359 dell'agosto dell'anno scorso - anche alla norma (art. 34 della legge dell'equo canone) che prevede la corresponsione al conduttore di un esercizio commerciale - al termine del contratto di locazione - della cosiddetta indennità di buonuscita. La domanda viene posta perché i legali hanno nell'orecchio la giurisprudenza che esclude che a un diritto - come è quello all'indennità di avviamento (o alla prelazione, che è la stessa cosa) - si possa rinunciare prima che il diritto medesimo sia sorto.

Ma si tratta di due cose completamente diverse. Attraverso il meccanismo dei «patti in deroga» (possibili anche per l'uso diverso, nonostante ogni interessata - e riduttiva - interpretazione) non si rinuncia, infatti, ad un diritto prima che esso sorga. Si cancella, invece, la stessa norma che lo prevede. Non lo si fa, insomma, neppure sorgere. E, allora, non siamo in presenza di una «rinuncia» (come pure, sbrigativamente, si dice) sibbene di una cancellazione in radice. Che è, quindi, perfettamente legittima, ove effettuata - naturalmente - in sede di autonomia assistita, e quindi con l'avallo delle organizzazioni deputate a salvaguardare l'equilibrio generale del contratto.

LETTERE CASA

Tutti i rischi del contratto di foresteria

Vorrei sapere cosa si intende esattamente per contratto di «foresteria» e quali rischi si corrono stipulando contratti del genere.

Lettera firmata

Risponde Giorgio Parmeggiani, avvocato in Piacenza
 Il contratto di foresteria può essere definito come «quel contratto con il quale una parte concede la disponibilità di un proprio immobile di tipo abitativo verso un determinato corrispettivo a un'altra parte, che, per un interesse proprio, lo destina stabilmente al godimento di propri ospiti occasionali, ovvero di propri dipendenti o collaboratori per un dato periodo di tempo» (Ribera).

Per la sussistenza di un contratto di foresteria occorrono, dunque, due requisiti essenziali:

a) la non corrispondenza fra il soggetto titolare del contratto e il concreto fruitore del bene;

b) la destinazione ad alloggio temporaneo di persone fisiche collegate al soggetto contraente-conduttore (trib. Milano 18/10/1990).

Secondo certa giurisprudenza di merito deve pure sussistere, da parte del concreto fruitore, un'esigenza abitativa di natura transitoria (pret. Bologna 20/8/1990).

È stato giustamente osservato che il contraente-conduttore può essere chiunque e non solo un imprenditore, società o associazione come è invalso credere nella odierna pratica (Ribera). Contratti del genere sono perfettamente regolari.

I rischi si corrono soltanto quando, per aggirare le norme della legge sull'equo canone, si stipulano contratti di «foresteria» simulati, o perché il fruitore abita stabilmente nell'immobile o perché il fruitore (e non la società) è l'effettivo contraente (interposizione fittizia di persona).

In tali situazioni, il giudice, accertata la simulazione, può dichiarare che al contratto si applicano le disposizioni della legge n. 392/1978, con tutto quel che ne consegue (maggior durata e restituzione delle somme percepite in più, rispetto all'equo canone).

Imposta comunale immobili

LA MEDIA NAZIONALE È 4,78 PER MILLE

Alliquota	Numero comuni	Percentuale
4	3123	38,6
4/5	812	7,6
5	2883	33,1
5/6	314	3,9
6	1249	15,4
6/7	5	0,1
7	116	1,4
-	Totale: 8102	100

ALIQUOTA MEDIA NAZIONALE: 4,78 per mille

Più di un terzo dei comuni (3123) ha deciso di applicare l'aliquota Ici al 4 per mille, mentre un altro terzo (2883) ha scelto il 5 per mille. Solo 1249 comuni hanno deliberato il 6 e appena 116 hanno applicato il 7. Il resto (831 comuni) ha optato per un'aliquota compresa tra il 4 e il 5; il 5 e il 6; il 6 e il 7 per mille. Da questi dati, il gettito stimabile Ici per il biennio 93/95 varia fra i 35 e i 40 mila miliardi.

Fonte: Elaborazione ItaliaOggi sui dati Anatel

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione novembre 1991 - novembre 1992	4,9%	3,67%
Variatione dicembre 1991 - dicembre 1992	4,8%	3,60%
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%
Variatione maggio 1992 - maggio 1993	4,0%	3,00%

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione novembre 1990 - novembre 1992	11,3%	8,47%
Variatione dicembre 1990 - dicembre 1992	11,1%	8,32%
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%
Variatione maggio 1991 - maggio 1993	10,0%	7,50%

Equo canone c'è una soluzione legale onesta?

Un lettore ci scrive:

«Come proprietario di casa ora dovrò rinnovare dei contratti con gli inquilini. Volendo applicare i patti in deroga per salvare il salvabile (affitti del tutto insufficienti per far fronte alle tasse, casa con estremo bisogno di manutenzione, impianti elettrici da rifare, ecc.) mi sono informato ed ecco cosa ne esce fuori: poiché sembra che due punti sono inderogabili: 1) L'importo non può essere adeguato di più del 75% della variazione Istat annua. 2) Il contratto non può essere inferiore a 4 anni.

«Ne consegue che io dovrò stabilire un canone che valga per ben 8 anni (4 anni raddoppiati per legge, che in realtà diventano 10-11 se penso a uno sfratto) considerando che quanto stabilito ogni anno diminuirà grazie all'inflazione.

«Inoltre io avrei voluto legare il canone anche alla percentuale Ici per cautelarmi verso un'imposta estremamente gravosa e che potrebbe cambiare.

«In considerazione di ciò dovrò fissare un canone iniziale ben più alto di quanto vorrei (mi è stato suggerito un canone di ben due volte e mezzo l'at-

tuale) e probabilmente intorciarmi gli inquilini con i quali ho ottimi rapporti. Ora chiedo: ma è proprio vero che non si può fare un contratto inferiore ai 4 anni, cosa che permetterebbe una revisione del canone più frequente, e che i miei inquilini sono dispostissimi a firmare, oppure stabilire una revisione del canone al 100% della variazione Istat o di altri elementi? E' mai possibile che si debba sempre essere spinti verso soluzioni non legali perché alla fine sono le più giuste e ragionevoli (n.b.: con reciproco interesse)?»

Segue la firma

Su **S** **T** **A** **M** - **A**
 del 9 giugno è comparsa questa significativa lettera, nella rubrica "Specchio dei tempi". Il lettore ha avuto informazioni sbagliate ma diffuse (ad esempio, che la durata dei contratti in deroga non possa essere inferiore a 4 anni). Le sue riflessioni, comunque, dovrebbero far pensare

notizie

Supplemento a
 IL FILO DIRETTO
 quotidiano di informazione,
 cultura, attualità, sport,
 spettacolo, economia
 Anno VI n. 144
 del 23.6.93

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 9.9.88

Stampa
 T.E.P. - Piacenza