

00187 ROMA - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 - 6790674 - 6793494 - 6792532
Fax. 06/6793447

Suppl. a IL FILO DIRETTO Anno VI n. 233 del 17/11/1993
Sped. in abbonamento postale gruppo 1/70 - COPIA OMAGGIO

I sindacati inquilini difendono i privilegiati

In due anni, tra il '91 e il '93, le imposte sulla casa sono aumentate tra il 300 e il 350 per cento. La loro incidenza sul reddito di una famiglia media è passata, nello stesso periodo, da meno dell'1 per cento a più del 4 per cento. Di contro, la Banca d'Italia ha accertato che l'affitto pagato mediamente da ogni famiglia italiana nel 1991 è stato di 275 mila lire al mese, con un rendimento *lordo* per il proprietario del 2,6 per cento, ulteriormente diminuito rispetto a quello di due anni prima, che era stato del 2,8 per cento: in ogni caso, e comunque, sempre inferiore a quello (3,85 per cento) fissato dalla stessa legge dell'equo canone.

In questa situazione, *altro che protestare* i sindacati inquilini devono solo pregare che in Italia ci sia qualcuno che, nonostante tutto, si instardisca ancora a locare, per ricavarne soltanto fastidi. E devono stare attenti, soprattutto, a non tirare troppo la corda, che è vicina a rompersi definitivamente.

Ammettiamo pure - infatti - che i patti in deroga abbiano portato, come i sindacati dicono, ad un aumento medio rispetto all'equo canone del 100 per cento, e del 124 per cento nelle aree metropolitane (ma sono dati falsati, in eccesso): ciò significherebbe che, nel migliore dei casi, chi affitta avrebbe recuperato coi patti in deroga il 35 per cento in tutto di quanto ha pagato in più per imposte. E gli inquilini avrebbero restituito, in tutto, poco più del doppio di quanto dovuto (48,7 per cento) per consentire ai proprietari di casa di recuperare il solo aumento Istat non corrisposto dal '78 ad oggi (dato che l'aggiornamento è limitato per legge al 75 per cento).

I sindacati inquilini, ancora, dovrebbero profondamente riflettere sul fatto che non stiano combattendo una *battaglia di retroguardia*. Facendo finta di menare scandalo per gli aumenti dei patti in deroga sull'equo canone, i sindacati inquilini difendono solo chi ha già la casa e quindi chi è in una posizione di privilegio rispetto a chi la cerca, e la trova esclusivamente sul mercato libero (foresterie ecc.). Per una battaglia di equità e di giustizia, i sindacati inquilini dovrebbero piut-

tosto considerare che - coi patti in deroga - *i canoni liberi sono diminuiti* fra il 30 e il 40 per cento. La battaglia contro i privilegiati, la conducono i patti in deroga, *nonostante* i sindacati.

Per comunicazioni rivolgersi esclusivamente a:
CONFEDILIZIA
Ufficio stampa
Via Borgognona, 47
00187 Roma
Tel. 06/6792532

Accordo Confedilizia - Governo Usa per le case dei militari americani

Il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani e l'Ufficiale Contraente USASETAF George H. Walsh hanno firmato un Accordo per le locazioni di immobili urbani destinati ai militari delle Forze Armate degli Stati Uniti di stanza in Italia, con il contratto-tipo che regolerà le locazioni in questione. Il Presidente della Confedilizia era assistito dagli avvocati Gambini e Parmeggiani del Coordinamento legali della organizzazione dei proprietari di casa.

I contratti verranno stipulati dai singoli locatori direttamente con il Governo degli Stati Uniti, che ne risponderà. Il contratto-tipo prevede contratti di durata annuale e a canone liberamente contrattato tra le parti. In particolare, il Governo degli Stati Uniti potrà risolvere i contratti con preavviso di trenta giorni ed il locatore con un preavviso di centottanta giorni prima della scadenza finale del contratto. È previsto che per ogni contratto sia fornito un elenco della dotazione dell'immobile, nonché la pianta del fabbricato ed un inventario redatto di comune accordo.

Il contratto-tipo è stato firmato in due versioni (inglese ed italiana), entrambe ufficiali.

Tutti i Tar d'Italia si occuperanno dell'ICI

Tutti i Tar d'Italia sono investiti di questioni riguardanti la legittimità, anche costituzionale, dell'ICI.

Le 134 Associazioni territoriali della Confedilizia - sparse su tutto il territorio nazionale - controlleranno la corrispondenza fra introiti e preventivi, chiedendo i provvedimenti conseguenti.

"La nostra azione - dichiara il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - ha come obiettivo primo la riconduzione ad equità dell'imposizione fiscale

sugli immobili. E proprio in questo momento di confronto Governo-sindacati e di nuova regolamentazione della *minimum tax*, vogliamo ricordare che l'attuale livello - pressoché espropriativo - dell'imposizione in questione, è il frutto di un perverso baratto a suo tempo concluso a carico dei proprietari di casa e a favore di altre categorie più forti, perché provviste dell'arma ricattatoria dello sciopero o perché più potenti sul piano della minaccia clientelare. Ma al Governo dei tecnici si può

chiedere di non essere uguale agli altri Governi, e quindi di porre riparo ad un'ingiustizia: il silenzio del Ministro della Finanze al proposito, esige una pubblica spiegazione. Al Governo dei tecnici, anche, si può ricordare che un'imposizione analoga all'ICI come la Socof, è stata a suo tempo salvata dalla Corte Costituzionale perché straordinaria e circoscritta ad un solo anno oltre che di modesto ammontare. Requisiti, tutti, nessuno dei quali ricorre nel caso dell'ICI".

Le provincie d'Italia più vicine alla Confedilizia

(Riferimento: rapporto soci al 30.9.93 delle Ape della provincia - popolazione residente nella provincia al censimento)

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

Ministero Finanze: interpellare la Confedilizia per revisione estimi

Il Ministero delle Finanze-Direzione Generale del Catasto e dei Servizi tecnici erariali ha diffuso una Circolare agli Ute di ogni provincia ai fini del lavoro preparatorio per la revisione degli estimi che - disposta dalla legge n. 75/93, a valere per il '95 - dovrà seguire all'emanazione dell'apposito Decreto ministeriale in argomento (da tempo sollecitata dalla Confedilizia). Nella Circolare è espressamente detto che la Confedilizia (intendendosi per tali le associazioni territoriali ad essa aderenti) deve essere interpellata per l'acquisizione dei dati tecnici necessari.

Il Presidente ha incontrato Paladin

Il Presidente confederale ha incontrato nei giorni scorsi il Ministro per le politiche comunitarie e gli Affari regionali, Paladin. Sforza Fogliani ha anche incontrato il Sottosegretario ai LL.PP. sen. Cutrera ed il Presidente della Commissione Affari Costituzionali della Camera on. Ciaffi. Incontri il Presidente ha pure avuto con il Capo dell'Ufficio Legislativo del Ministero dei LL.PP. cons. Giampaolino e con il Direttore generale della Produzione industriale del Ministero dell'Industria, prof. Ammassari.

A Bari, il Presidente confederale ha presieduto una riunione organizzata particolarmente dedicata alle Ape del Sud. Sforza Fogliani ha poi parlato nel corso di manifestazioni pubbliche promosse - sulla normativa in deroga e sul Fisco - dalle Associazioni territoriali di Cuneo, Matera e Taranto. Ad Ischia il Presidente ha parlato ad un meeting del Lions Club locale, sul tema: "Gli italiani sono ancora proprietari della loro casa?"

Alla Tv, il Presidente confederale ha partecipato alla trasmissione riservata alla Confedilizia insieme al Segretario Generale Tortora ed ai consulenti legali Guizzetti e Pizzolla. Il Presidente ha pure partecipato - a RAI I - alla trasmissione "Spazio aperto", in contraddittorio col Segretario nazionale del Sunia, Pallotta.



Ecco il logo adottato da un crescente numero di associazioni della Proprietà edilizia. Permette di far cogliere con immediatezza la categoria inquadrata e - nello stesso tempo - di sfruttare con altrettanta immediatezza il prestigio acquisito dalla Confedilizia su scala nazionale.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Comitato ristretto per i beni culturali

La Commissione Pubblica Istruzione del Senato ha deliberato la costituzione di un Comitato ristretto per l'esame dei disegni di legge Covatta (Psi) e Chiarante (Pds) inerenti il prestito internazionale di beni archeologici e storico-artistici, modifiche alla legge 1.6.1939 n. 1089 e norme sulla circolazione dei beni culturali all'interno della Comunità europea e con Paesi terzi nonché sull'adeguamento e potenziamento della legislazione italiana in materia di tutela. La Commissione ha al proprio esame anche un altro disegno di legge del sen. Chiarante, recante norme di agevolazione fiscale per l'incremento e la valorizzazione del patrimonio culturale e per l'attuazione di interventi di conservazione e restauro (modifiche e integrazioni della legge 2.8.1982 n. 512).

Beni non contigui, vincolo possibile

Il vincolo di inedificabilità assoluta previsto dall'art. 21 l. 1.6.1939 n. 1089 a salvaguardia delle condizioni di ambiente e decoro delle cose immobili di particolare valore storico-artistico, deve essere imposto con riguardo alla globale consistenza della c.d. cornice ambientale.

Lo ha affermato il Consiglio di Stato con la sentenza 9.6.1993 n. 421 (sez. VI). Di conseguenza, legittimamente il vincolo si estende fino a comprendere ogni immobile, anche non contiguo, ma pur sempre in prossimità del bene monumentale e in tale relazione con questo che la sua manomissione sia idonea, secondo una valutazione ampiamente discrezionale dell'autorità, ad alterare il complesso di condizioni e caratteristiche fisiche e culturali che ne connotano lo spazio circostante.

Belle residenze da affittare

Capital (n. 9/93) ha pubblicato un servizio di Elena Amicucci ("A casa di...") nel quale vengono segnalate residenze che è possibile affittare per convegni, ricevimenti ecc. Le residenze in questione - molte delle quali riprodotte sulla rivista, in un ampio servizio fotografico - sono situate nelle Langhe e a Roma, Piacenza, Torino, Milano, Venezia, Bologna, Firenze, Fiesole, Volterra, Ravenna, Pesaro, Todi, Orvieto, Caserta, Catania e Palermo.

U.I.P.I.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

L'Italia candidata quale sede del prossimo Congresso mondiale ('95)

Una numerosa delegazione italiana ha partecipato a Vienna, dall'1 al 3 ottobre, al Congresso mondiale dell'Unione Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI). Con il presidente Sforza Fogliani, il vicepresidente Uipi Viziano ed il prof. Stendardi - membro del Comitato esecutivo - erano presenti Amerio (Torino), Casale (Torino), Bosio (Asti), Arquin (Bolzano), Bassani (Varese), Tenti (Varese), Triches (Belluno) e Vigne (Belluno). La candidatura di Torino quale sede del Congresso mondiale dell'Uipi che si terrà nel '95 - posta da Amerio all'attenzione dei congressisti - è stata accolta da uno scrosciante applauso: su di essa, in via definitiva, delibererà il Comitato esecutivo dell'organizzazione.

Alla vigilia del Congresso - che è stato presieduto dal presidente dell'Uipi, Toncic - si era riunito il Comitato esecutivo, presenti i componenti italiani dello stesso.

PORTIERI

Parte la Cassa malattia

Nei giorni scorsi si è tenuto a Roma, un incontro tra la Presidenza della Confedilizia e le Segreterie Generali FILCAMS-FISASCAT-UILTuCS per un esame congiunto della situazione relativa alla Cassa malattia portieri.

Da tale verifica è emerso che tutte le questioni di carattere politico, giuridico ed organizzativo che erano state affrontate negli ultimi tempi per poter passare alla fase operativa, risultavano risolte.

È quindi ora possibile, e così è stato convenuto, accelerare i tempi di concretizzazione della Cassa formalizzando per intanto i relativi atti presso uno studio notarile.

Nel frattempo proseguiranno gli incontri tecnici per programmare tutte le iniziative necessarie ad attivare la Cassa a partire dal 1994.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Minimi retributivi fissati dalla commissione nazionale

art. 27 del c.c.n.l. domestico del 15.7.1992 (a valere dall'1.10.93)

Categoria	Tabella A Conviventi		Tabella B Non conviventi paga oraria	Tabella C Assistenza Notturna dalle 22.00 alle 6.00
	a tempo pieno	a tempo parziale (24 h sett.)		
1 ^a super	976.300	583.660	8.230	1.167.320
1 ^a	891.410	530.600	7.420	1.061.200
2 ^a	711.000	445.700	6.000	848.960
3 ^a	530.600	360.810	4.510	

Nota: L'indennità sostitutiva di vitto e alloggio è di lire 5.310 giornaliere, di cui lire 2.020 per ciascun pasto e lire 1.270 per il pernottamento.

Confedilizia per gli interessi sui depositi cauzionali

La Confedilizia ha chiesto che gli interessi sui depositi cauzionali vengano collegati al Tasso ufficiale di sconto anziché al saggio legale (com'è ora). Tanto, ad evitare la penalizzazione che attualmente subiscono i locatori per i contratti in corso (per i nuovi contratti, può infatti provvedersi con opportuna norma in deroga).

Immobili di etiopici

L'Ufficio legale della Confedilizia ha segnalato al Ministero degli Esteri che occorre, a mezzo della competente Ambasciata italiana, accertare se sussista tuttora - a seguito della secessione dell'Eritrea dall'Etiopia - la condizione di non reciprocità che non consentiva a cittadini etiopi di possedere beni immobili in Italia. Ciò che comporta la nullità degli atti pubblici di acquisto di beni immobili da parte di cittadini nelle predette condizioni.

Quale imposta di registro per i contratti di locazione?

Precisazioni ministeriali sull'imposta da versare nel caso di registrazione della locazione - Un esempio pratico per spiegarci meglio

Le locazioni ed affitti di immobili rientrano nel campo di applicazione dell'imposta di registro nel caso in cui il corrispettivo annuo è superiore a L. 2.500.000 (fino a tale limite in caso d'uso o per facoltà).

A tal fine dobbiamo tenere in considerazione che l'imposta dovuta si distingue in:

- a) imposta principale: quella pagata al momento della registrazione;
- b) imposta complementare: quella pagata in ogni altro caso.

L'art. 41, comma 2, prevede che l'ammontare dell'imposta principale non può essere in nessun caso superiore a quella determinata in misura fissa.

Quest'ultima, a seguito dell'aumento disposto dall'art. 17, D.L. n. 155/93, è pari a L. 150.000.

Nulla è previsto per quanto riguarda l'imposta complementare.

Il Ministero ha puntualizzato che, nel caso di registrazione della

locazione, l'imposta da versare è così individuata:

- al momento della registrazione del contratto di locazione: 2% del canone annuale, con un minimo di L. 150.000;

- nelle successive scadenze annuali: in misura pari al 2% del canone annuo, senza alcun limite minimo.

Esempio:

Nel 1993 è stato stipulato un contratto di locazione, di durata quinquennale, per un importo annuo iniziale di L. 3.000.000 registrato all'Ufficio del Registro.

L'imposta da corrispondere è pari a:

a) 2% del canone annuo con un minimo di L. 150.000 per la registrazione della prima annualità (da effettuare presso l'Ufficio del Registro);

b) 2% del canone annuo per la "registrazione" delle successive annualità (da effettuare mediante bollettino di c/c postale).

Canone annuo	Imposta prevista 2%	Imposta da versare
1. anno L. 3.000.000	L. 60.000	L. 150.000
2. anno L. 3.100.000	L. 62.000	L. 60.000
3. anno L. 3.200.000	L. 64.000	L. 60.000
4. anno L. 3.300.000	L. 66.000	L. 70.000
5. anno L. 3.800.000	L. 76.000	L. 80.000

N.B.: l'imposta da versare, ai sensi dell'art. 41, comma 1, D.P.R. n. 131/86, va arrotondata a L. 10.000 per difetto se la frazione non è superiore a L. 5.000 e per eccesso se superiore.

Distanze dalle strade per le nuove costruzioni

Per i passi carrabili, tre anni di tempo

Il Decreto Legislativo 10 settembre 1993, n. 360 - pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 217 del 15 settembre scorso - prevede che l'applicazione delle norme sulle distanze dalle strade per le costruzioni, disposte dal Codice della Strada e attuate dal successivo Regolamento, rimanga sospesa fino alla delimitazione dei centri abitati, prevista dall'art. 4 del Codice della Strada, e alla classificazione delle strade, prevista dall'art. 2 - comma 2 - stesso Codice. Fino all'attuazione di tali adempimenti continuano ad applicarsi le disposizioni già vigenti in materia. In tal modo, la disposizione del decreto accoglie la tesi che non possa trovare applicazione la disciplina sulle distanze dalle strade, in-

novativa rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, in assenza di un quadro organico di riferimento.

Inoltre, l'art. 11 dello stesso Decreto Legislativo n. 360 con riferimento all'art. 16 del Codice della Strada, ha soppresso, tra le opere vietate nelle fasce di rispetto, il riferimento ai "muri di cinta" ed ha chiarito i contenuti del Regolamento di attuazione precisando che deve essere prevista una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati, ma entro le zone previste come edificabili e trasformabili dagli strumenti urbanistici.

Infine, è stato fissato un termine di tre anni per gli adeguamenti relativi all'art. 22 del Codice della Strada, che detta disposizioni in materia di accessi e di passi carrabili.

PATTI IN DEROGA

Per il "residence", niente deroga

I contratti degli affittacamere sono, per la Cassazione, contratti alberghieri: sono regolati, quindi, dalla legge dell'equo canone e per essi - ulteriore conseguenza - sono possibili i "contratti in deroga" (dall'equo canone, appunto). Ma per i contratti di "residence", come la mettiamo? La Cassazione, in merito, ha fatto il punto ormai dieci anni fa.

"La normativa dell'equo canone - hanno detto i giudici - non trova applicazione per quelle convenzioni in cui al godimento dell'immobile si accompagna la fornitura di servizi di natura genericamente alberghiera o personali (dazione, cambio e lavaggio della biancheria da letto e da bagno o somministrazione di riscaldamento, luce, acqua e simili), atteso che in tali ipotesi si configura un contratto da ricomprendere tra quelli d'alloggio come contratto atipico". Naturalmente, "sempre - ha detto ancora la Cassazione - che non sia ravvisabile un rapporto di affittacamere per l'assenza di organizzazione e professionalità, dell'abitudine della fornitura a terzi di camere e servizi relativi e del requisito della precarietà e brevità dei soggiorni".

Conclusione. Al "residence", non si applica l'equo canone. E quindi, neppure la normativa in deroga (dall'equo canone).

Affittacamere in deroga

L'affittacamere è un vero e proprio imprenditore che - con la locazione di camere e la prestazione di servizi accessori - esercita un'industria che differisce da quella alberghiera solo per le sue modeste proporzioni. La conseguenza l'ha tirata la Cassazione con una famosa sentenza (n. 4124) dell'82, più di dieci anni fa: la legge 392/78, nella sua parte relativa alle locazioni d'albergo, si applica anche agli immobili adibiti all'esercizio dell'attività di affittacamere, la quale - sia pure con proporzioni ridotte, come già si evidenziava - presenta caratteristiche imprenditoriali analoghe.

Ma se alle locazioni che interessano gli affittacamere si applica la legge dell'equo canone, allora alle locazioni in questione si applica anche la normativa per i patti in deroga (dall'equo canone, appunto). Naturalmente, ove si concluda (come ormai dottrina e giurisprudenza vanno in prevalenza concludendo) che la normativa sui patti in deroga è applicabile anche alle locazioni ad uso diverso.

Durata dei contratti, anche meno di quattro

Che la durata dei contratti in deroga all'equo canone debba necessariamente essere di otto anni, non è scritto da nessuna parte. La legge (art. 11 l. 359/92) dice solo che il locatore deve rinunciare a disdettare il contratto "alla prima scadenza", se non per i motivi (utilizzazione in proprio, ristrutturazione ecc.) previsti dalla legge. E la "prima scadenza" non è un termine cronologico, ma contrattuale: significa che devono stabilirla le parti.

Nell'avallare i contratti, i sindacati inquilini pretendono però quasi sempre gli otto anni, salvo casi particolari. Ed è così che si è formata la convinzione di cui si diceva. Ed è così, soprattutto, che si è posta - da parte di quei sindacati, che poi vogliono "superarla" - un'altra remora alla normativa sui patti in deroga, e ad un suo maggior decollo ancora (soprattutto se si pensa che i proprietari non hanno a tutt'oggi - anzi - nessuna garanzia sulla restituzione dell'immobile alla scadenza).

La durata dei contratti di locazione inferiore a quattro anni non è comunque una "trovata" dei patti in deroga. È già prevista dalla legge 15.10.1991 n. 344, per i contratti con profughi italiani. E nessuno, mai, aveva menato scandalo perché - alla resa dei conti - tutti sanno (e capiscono, al di là della demagogia) che la flessibilità dei contratti è l'unico modo per resuscitare appieno la locazione.

CONVEGNO A ROMA

Assistenza patti in deroga e graduazione sfratti



Il Presidente dott. Bile (a sinistra) e l'avv. Rebuffati



Il prof. avv. Rescigno



L'avv. De Paola



Il folto pubblico presente in sala

(servizio fotografico «materialcine»)

Eccezionale successo, a Roma, al Convegno sul tema: "L'assistenza" negli "accordi in deroga" e la graduazione dei provvedimenti di rilascio". Sotto la presidenza del dott. Franco Bile, Presidente titolare della terza sezione civile della Cassazione, e del prof. avv. Pietro Rescigno, Ordinario di Diritto civile a Roma, hanno svolto apprezzate relazioni - davanti ad un folto, e qualificato, pubblico - l'avv. Francesco Rebuffati del Foro di Roma, Presidente Aggiunto On. della Cassazione, e l'avv.

Gabriele De Paola del Foro di Firenze, Collaboratore di 24 ore. Anche a seguito degli importanti interventi avutisi, il Convegno ha concluso - per il primo aspetto del tema - sulla necessità che l'assistenza per i patti in deroga sia prestata (in modo da ritenersi insostituibile) dalle associazioni sindacali e - sul secondo aspetto - per l'incostituzionalità del perpetuarsi del sistema di graduazione amministrativa delle esecuzioni di rilascio (da ricondursi al più presto - si è detto - all'Autorità Giudiziaria).

Milano: l'ICI è troppo alta, deve essere ridotta

Quattrocento proprietari immobiliari milanesi hanno stilato il loro manifesto per «una revisione globale delle leggi fiscali eversive sulla casa», durante un convegno all'Unione del commercio, organizzato da Assoedilizia (l'associazione milanese della proprietà edilizia aderente alla Confedilizia). L'associazione, che raccoglie in città oltre 18mila piccoli e grandi proprietari di case, chiede la riduzione dal 4 al 2 per mille dell'aliquota Ici, la sua deducibilità dai redditi imponibili e il ripristino della deduzione forfettaria del 25% delle spese. Inoltre punta affinché non venga convertito in legge il decreto che proroga di due anni gli sfratti pendenti e sia fissata al 4% l'Iva sui lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti tecnologici.

Inizia così la «campagna d'autunno» dei proprietari di casa milanesi, che si muoverà sostanzialmente lungo due assi: la protesta fiscale soprattutto contro l'Ici con la «resistenza civica», cioè non l'obiezione fiscale, ma la riduzione di acquisti e consumi, e la mobilitazione contro blocco e possibile proroga biennale

degli sfratti. Assoedilizia chiede a Formentini di ridurre di un punto l'aliquota Ici per le case in città (che passerebbe dal 5 al 4%). In caso contrario già promette un ricorso al Tar per bloccare il provvedimento.

Intanto, durante il convegno, sempre contro l'Ici, sono stati distribuiti dei ricorsi prestampati da inviare alla Corte di giustizia della Cee e al tribunale dell'Uomo di Strasburgo. «L'iniqua tassazione, con un incremento secco nell'ultimo anno del 40-45%, sta portando il settore immobiliare ad una crisi senza precedenti» ha affermato Achille Lineo Colombo, presidente di Assoedilizia.

«Da gennaio ad oggi infatti il mercato immobiliare ha registrato un calo nelle compravendite del 25-30% e in un anno la propensione delle famiglie ad acquistare casa si è quasi dimezzata passando dall'8 al 5%. Infine i patti in deroga, che dovrebbero ricreare il mercato dell'abitazione, sono in buona parte vanificati dall'eccessivo carico fiscale. La sola Ici, che è solo una tra la ventina di tasse che gravano sulla casa, sta dando un gettito superiore al previsto».

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Presupposti per la retrocessione di un'area espropriata

In materia di retrocessione di beni espropriati ciò che rileva è la concreta destinazione dell'area alla realizzazione dell'opera pubblica. Pertanto è illegittima la decisione del comune che ha revocato la deliberazione con la quale in precedenza aveva deciso di disporre la retrocessione in relazione alla attuale destinazione urbanistica a verde pubblico effettuata dal piano regolatore generale, in presenza della quale verrebbe meno l'interesse del comune a dare ulteriore corso alla retrocessione.

Le originarie posizioni di diritto soggettivo di fronte all'esercizio del potere di annullamento d'ufficio per cause di illegittimità affievoliscono e degradano a interesse legittimo e le relative controversie non competono al giudice ordinario ma al giudice amministrativo, di fronte al quale viene dedotto lo scorretto esercizio da parte dell'amministrazione del potere di autotutela.

Tar Emilia Romagna, sez. 1, sent. n. 395 del 27 agosto 1993

Non serve l'autorizzazione regionale per realizzare una variante parziale al piano regolatore generale

Nell'ipotesi in cui si proceda a realizzare una variante al piano regolatore generale prevedendo l'imposizione di nuovi vincoli, non è necessaria l'autorizzazione regionale qualora si tratti di variante parziale che non incida sui criteri informativi del piano. Ciò ai sensi dell'art. 1, legge n. 291/71 secondo cui non sono soggette a preventiva autorizzazione le varianti, intese ad adeguare il piano approvato agli standard urbanistici e le varianti parziali che appunto non incidano sui criteri informativi del piano stesso.

In tale caso, infatti, la variante si esaurisce in una nuova configurazione dell'assetto interno della zona collegata alle esigenze dei residenti nel comprensorio. Non esprime pertanto scelte che si riflettano significativamente sull'impianto generale del piano stesso facendo sentire così i propri effetti soltanto all'interno e non anche al di fuori della zona considerata.

C.d.S., sez. IV sent. n. 711 del 13/7/93

Una nuova arma per sfratti veloci

INTIMAZIONE

ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 341 e dell'art. 328 cpv codice penale (come modificata dalla legge 28/4/1990 n. 85)

RACCOMANDATA A.R.

ALFIDIA
sig. PREFETTO di

Il sottoscritto..... nato a.....
il..... domiciliato in..... via.....

PRESMESSO

- che l'intimato non ha ricevuto comunicazione alcuna di avvio di procedimento amministrativo ex art. 7 legge 28/1990 n. 341;
- che tale procedimento deve in ogni caso ritenersi avviato giacché in data..... l'Ufficio giudiziario del tribunale/procuratore di..... ha richiesto la trasmissione della forza pubblica (come da dichiarazione allegata) ai fini del sequestro dell'immobile sito in..... via.....;
- che l'intimato ha un interesse evidente a partecipare al suddetto procedimento

tutte ciò premesso

l'intimato dichiara di voler avvalersi della facoltà prevista dagli artt. 9 e 10 della legge 341 pretesto

e a tal fine

richiede e chiede all'amministrazione il rispetto del termine di cui all'art. 16 predetta normativa, ove potesse disporre camera elettronica

o

di determinare il termine temporale entro cui il procedimento deve essere concluso ovvero, se lo stesso è stato determinato, di essere messo a conoscenza, segnalando che, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 341/1990, in assenza di determinazione di attività istruttoria all'intimato sull'impossibilità di provvedere a tempo il termine non è di 30 giorni; chiede altresì che, ai sensi dell'art. 8 della citata legge, gli vengano comunicati;

a) l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
b) l'ufficio in cui si può prevedere violazione degli atti, con riserva di presentare memorie scritte e documenti relativi al procedimento stesso, che si chiede aggiornata alla data di valutazione ex art. 10 b) più volte predetta normativa.

L'intimato rammenta che ai sensi dell'art. 16 della legge 341/1990 n. 85 (che ha modificato l'art. 328 del codice penale) la risposta alla esposta istanza deve pervenire nel termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta medesima.

Si allega quanto indicato.

.....

firma e indirizzo

“Impariamo a conoscere il gas”

L'UNI, Ente Nazionale Italiano di Unificazione, ha predisposto - in collaborazione con il Comitato italiano gas (Cig) - una raccolta di informazioni sulle norme di sicurezza nell'ambiente domestico, presentata al pubblico con il titolo “Impariamo

a conoscere il gas”. Vengono date preziose indicazioni sui comportamenti da seguire (ad esempio, se si sente odore di gas).

L'Uni ha la sua sede principale a Milano - Via Battistotti Sassi 11/B - tel. 02/700241, fax. 02/70105992.

Corso per amministratori di condomini ed immobili

Le lezioni si terranno il lunedì, martedì, giovedì e venerdì - a partire dal 22 novembre 1993 - presso la Sala Convegni della BANCA DI PIACENZA, in Piacenza - Via 1° Maggio 37, dalle ore 18 alle ore 19,30. Al termine del Corso verrà rilasciato, dopo un colloquio, un attestato di frequenza con profitto.

Programma delle lezioni

- Lunedì 22 Novembre - Istituzioni di diritto condominiale. Nozioni di diritto amministrativo (Avv. Corrado Sforza Fogliani)
- Martedì 23 Novembre - Il Condominio nel Codice Civile. (Avv. Corrado Sforza Fogliani)
- Giovedì 25 Novembre - Normativa delle locazioni. 1° Lez. (Avv. Filiberto Capra)
- Venerdì 26 Novembre - Normativa delle locazioni. 2° Lez. (Avv. Filiberto Capra)
- Lunedì 29 Novembre - La figura dell'Amministratore condominiale. Tariffario e deontologia. (Dott. Pier Luigi Bertola)
- Martedì 30 Novembre - Regolamento Condominiale. Contabilità del Condominio. (Geom. Natale Baldini)
- Giovedì 2 Dicembre - Tabelle Millesimali. Formazione ed uso. (Geom. Natale Baldini)
- Venerdì 3 Dicembre - Adempimenti I.N.P.S. (Dott. Giovanni Guzzardi)
- Lunedì 6 Dicembre - Lavoratori dipendenti del Condominio: portieri, addetti alle pulizie, custodi, ecc. Cenni sull'Assicurazione obbligatoria di legge. (Rag. Ermanno Braghi)
- L'Amministratore di Condominio e i servizi bancari. (funzionario Banca di Piacenza)
- Martedì 7 Dicembre - Adempimenti I.N.A.I.L. (P.i. Carlo Mazza)
- Impianti ascensori ed impiantistica generale. (Ing. Luigi Pallavicini)
- Giovedì 9 Dicembre - Impianto di riscaldamento. Normativa Antincendio, antismog, Legge 615/65. (Ing. Dario d'Ambrosio)
- Venerdì 10 Dicembre - Riscaldamento autonomo e centralizzato nel Condominio. Piano energetico L. 10/91 e Regolamento 412/93. (Avv. Giorgio Parmeggiani)
- Barriere architettoniche e Legge Tognoli. D.P.C.M. 1.3.91 sull'inquinamento acustico. (Avv. Flavio Saltarelli)
- Lunedì 13 Dicembre - Antifortunistica e problemi tecnici nel Condominio. L'Assicurazione nel Condominio. (Dott. Calisto Trabucchi)
- Martedì 14 Dicembre - Soggettività tributaria del Condominio e responsabilità fiscale degli Amministratori. (Avv. Rino Enne - Dott. Piero Caminati)
- Giovedì 16 Dicembre - La detenzione di animali in Condominio. (Dott. Stefano Maglia)
- Gli impianti elettrici nell'abitazione e nel Condominio. Legge 46/90. (Ing. Claudio Guagnini)
- Venerdì 17 Dicembre - Il regime tributario sugli immobili vincolati di interesse artistico. (Dott. Giuseppe Mischi)
- Trascrizione regolamento di Condominio art. 1138 C.C. - La compravendita immobiliare e la mediazione. (P.a. Virginio Lanzoni)

Per informazioni: Tel. Associazione Proprietari Casa Piacenza 0523/27273

Il ricorso per l'Ici alle Commissioni tributarie

On.le Commissione Tributaria di 1° grado di.....
 con copia in carta libera per
 Sig. Intendente di Finanza di.....
 Il sottoscritto nato a il residente in codice fiscale

- espone quanto segue
- 1) In data il sottoscritto versò la somma di lire a titolo di "Imposta comunale sugli immobili", come da ricevuta (che in fotocopia si allega al presente ricorso sotto la lettera "A") in data rilasciata da
 - 2) con istanza in data (che in fotocopia si allega al presente ricorso sotto la lettera "B"), il sottoscritto chiese all'Intendente di Finanza di il rimborso della somma suddetta, a sensi dell'art. 38, comma 1, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, trattandosi di caso di inesistenza dell'obbligo di versamento;
- in caso di mancata risposta*
- 3) a tutt'oggi, l'Intendente di Finanza non ha ancora risposto all'istanza suddetta e pertanto - essendo trascorsi novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza - si è perfezionato il silenzio-rifiuto;
- se l'Intendente ha respinto l'istanza*
- 3) con decisione in data notificata al sottoscritto in data (che in fotocopia si allega al presente ricorso sotto la lettera "C") l'Intendente di Finanza ha respinto l'istanza suddetta;
 - 4) l'inesistenza dell'obbligo di versamento è evidente in quanto l'importo versato è stato determinato, come prescritto dal disposto dell'art. 5, comma 2, e dell'art. 18, comma 5, del D. Lgs. numero 504/1992, sulla base del valore catastale del compendio immobiliare interessato, ottenuto utilizzando le Tariffe d'estimo di cui al D.M. 29 settembre 1991;
 - 5) dette Tariffe sono invece state dichiarate illegittime dal T.A.R. del Lazio con la decisione n. 1417/92 - esecutiva - che ha accolto il ricorso presentato al proposito dalla Confedilizia, per cui le Tariffe d'estimo in questione deve ritenersi non possano essere utilizzate;
 - 6) i decreti legge più volte reiterati, che dispongono l'utilizzabilità delle Tariffe annullate, sono manifestamente incostituzionali - al pari della legge n. 75/1993 che ha ratificato l'ultimo provvedimento d'urgenza in merito - in quanto si pongono in contrasto con una decisione valida ed efficace dell'Autorità Giudiziaria;
 - 7) dall'illegittimità delle Tariffe d'estimo di cui al D.M. 27 settembre 1991 deriva necessariamente ed automaticamente l'incostituzionalità di tutte le norme di legge basate su dette Tariffe e così - in particolare - dei precitati articoli 5, comma 2 e 18, comma 5, del D. Lgs. numero 504/1992, nella parte in cui fanno riferimento alle Tariffe stesse;
 - 8) la Commissione Tributaria di secondo grado di Venezia, con ordinanza del 13 maggio 1993, e la Commissione Tributaria di primo grado di Piacenza, con ordinanza del 4 agosto 1993, hanno sollevato questione di legittimità costituzionale della legge numero 75/1993, per violazione degli articoli 3, 24, 53, 70, 77 secondo comma, 24, 101, 102 primo comma, 103 primo comma e 104 della Costituzione;

N.B.: aggiungere il seguente numero 9 solo per i Comuni nei quali l'aliquota, superiore al quattro per mille, è stata impugnata avanti il competente TAR

- 9) con ricorso in data l'Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia (APE)-Confedilizia di ha impugnato avanti il TAR la delibera del Comune di , che ha fissato l'aliquota ICI in misura superiore al quattro per mille, e precisamente al per mille, denunciando:
 - l'illegittimità della delibera stessa per eccesso di potere, anche sotto il profilo della violazione dell'articolo 6, comma 2, del D. Lgs. numero 504/1992;
 - l'illegittimità costituzionale dell'articolo 2, comma 1, del D.l. numero 16/1993, convertito nella legge numero 75/1993 e - in via derivata - dell'articolo 5 commi 1, 2 e 4 del D. Lgs. numero 504/1992 per contrasto con gli articoli 3, 24, 97, 101 e 113 della Costituzione;
 - l'illegittimità costituzionale dell'articolo 4 legge numero 421/1992 e del capo I del D. Lgs. numero 504/1992 per contrasto con gli articoli 3, 42 terzo comma e 53 della Costituzione;
 - essendo quindi l'ICI un tributo illegittimo, calcolato in base a Tariffe illegittime, le somme pagate per detta imposta devono essere rimborsate, per inesistenza dell'obbligo di versamento.

Tutto ciò premesso per i suddetti motivi

il sottoscritto chiede:

che codesta On. Commissione

dichiari dovuto il rimborso dell'imposta pagata, a sensi dell'art. 38 comma 1 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602;
in subordine, rimetta alla Corte Costituzionale la questione di legittimità costituzionale della legge n. 75/1993 per violazione degli articoli della Costituzione più sopra precisati, *ovvero sospenda* il presente giudizio in attesa della decisione della Corte stessa sulle questioni sollevate dalle Commissioni Tributarie di Venezia e di Piacenza;

N.B. aggiungere solo per i casi in cui la delibera del Comune - che ha disposto l'aliquota in misura superiore al 4 per mille - è stata impugnata avanti il competente TAR

in ulteriore subordine, sospendo il giudizio in attesa del giudizio del TAR, *disponga* all'esito di quest'ultimo il rimborso di quanto corrisposto in più in relazione alla sola applicazione dell'aliquota al quattro per mille.

(data)

(firma)

Note

Il ricorso (unitamente agli allegati in esso indicati) deve essere presentato alla Commissione Tributaria di primo grado nella cui circoscrizione si trova l'Intendente di Finanza al quale è stata inviata l'istanza di rimborso (in relazione al luogo di pagamento).

Se si ricorre contro il silenzio-rifiuto dell'Intendente, il ricorso deve essere presentato alla Commissione Tributaria trascorsi **almeno novanta giorni** - ex art. 16 u.c. D.P.R. 26.10.1972 n. 636 - dalla presentazione dell'istanza di rimborso (che a sua volta deve essere presentata entro 18 mesi dal pagamento) senza che si sia avuta risposta alcuna, ed entro il termine di **dieci anni dalla data in cui è stata pagata l'ICI**.

Se si ricorre contro la decisione dell'Intendente che nega il rimborso, il ricorso deve essere presentato alla Commissione Tributaria perentoriamente entro il termine di **sessanta giorni dalla data in cui la decisione in questione è stata notificata all'interessato**.

Il ricorso deve essere consegnato o spedito, in plico senza busta raccomandata con avviso di ricevimento: l'originale (in carta bollata da lire 15.000 o carta uso bollo con apposizione di marche per lire 15.000 ogni quattro facciate) va inviato alla Commissione Tributaria, mentre una copia in carta semplice deve essere consegnata o spedita all'Intendente di Finanza al quale venne presentata l'istanza di rimborso.

Il proprietario può agire personalmente o mediante procuratore speciale o generale; può altresì farsi assistere e rappresentare in giudizio da iscritti negli albi degli avvocati, procuratori, notai, dottori commercialisti, ingegneri, architetti, dottori in agraria, ragionieri, geometri, periti edili, periti agrari, consulenti del lavoro, spedizionieri doganali, da iscritti nell'elenco delle persone autorizzate dal Ministero delle Finanze, nonché da funzionari delle associazioni di categoria iscritti nell'elenco tenuto presso l'Intendenza di Finanza competente per territorio.

Queste istruzioni sono valide per i ricorsi presentati prima che avvenga l'insediamento delle nuove commissioni tributarie (provinciali).

A partire dalla data di insediamento anzidetto, avranno effetto le disposizioni che riformano il contenzioso tributario e che prevedono nuove, differenti modalità per la proposizione dei ricorsi tributari.

"Curiosità" sindacali

"Curiosi", questi sindacati inquilini. A fine ottobre, hanno riunito a Roma un po' di adepti per chiedere - tra l'altro - il "superamento" dei patti in deroga (linguaggio sindacalese per non dire niente). Erano 50mila secondo loro, 5mila secondo la polizia e 3500 secondo l'Ansa: se quelli che protestano per i patti in deroga, in tutta Italia, sono tanti (anche proporzionalmente), salta fuori la verità, che i patti in deroga funzionano (soprattutto, a favore di chi la casa la cerca, non di chi l'ha già!). Ma non è tutto: erano 3500, ma in gran parte di enti pubblici. A sapere che cosa sono i patti in deroga, a Roma quel sabato (da gita, proprio...) erano in pochi: erano inquilini, più che altro, di enti pubblici, con problemi di riscatti e così via... Altro che patti in deroga!

In quella manifestazione, i sindacati inquilini hanno chiesto - tra l'altro - la "contrattazione collettiva" (come per i contratti di lavoro). Immediata la risposta della Confedilizia: ma come? chiedete la contrattazione collettiva e non rispettate neanche gli Accordi già sottoscritti (non, quelli da sottoscrivere...!). Che credibilità potete avere? È il caso del contratto-tipo per l'uso diverso: che i sindacati inquilini (guidati dal Sicut) non firmano perché, così, darebbero un segnale in controtendenza rispetto alla loro richiesta di questo momento, quella del "superamento" dei patti in deroga.

Cessione in leasing di immobile locato

Nel caso di cessione in leasing di immobile locato, non trovando applicazione gli art. 1599 ss.c.c., ma le regole generali dell'art. 1406 c.c. in tema di cessione del contratto, se il conduttore ceduto non vi consente l'utilizzatore non subentra nella posizione di locatore, indipendentemente dagli accordi intercorsi con il concedente, ma può solo, eventualmente, gestire il rapporto in nome e per conto di quest'ultimo.

Tribunale di Milano; sentenza 29 ottobre 1992; Pres. ed est. Pesce; Soc. Eurisko (Avv. Tschuor) c. Ratti (Avv. Cappa, D'Argenio).

Tasse casa, troppo alte Lo riconosce il Ministero

(anche se i dati sono approssimati per difetto)

«Dal 1989 ad oggi, le rendite catastali sono in media raddoppiate ed è stata istituita l'ICI, compensata solo in parte dall'abolizione dell'ILOR. L'aliquota complessiva sui fabbricati è perciò risultata molto elevata: l'ICI incide sulla rendita in misura pari a circa il 50% dell'IRPEF con aliquote marginali tra il 10 e il 51%, per cui su un contribuente medio grava circa per il 75% della rendita catastale e su un contribuente a reddito più elevato l'aliquota raggiunge il 101% della rendita catastale».

(dalla Relazione ministeriale alla manovra finanziaria '93)

PATTI IN DEROGA

Possibili, ora, i contratti misti

Una delle conseguenze della legge dell'equo canone era stata quella di non consentire, in pratica, l'ulteriore stipulazione di contratti misti (per immobili, cioè, destinati nello stesso tempo sia all'uso abitativo che ad un uso diverso). Fino al 1978, s'erano sempre stipulati: servivano a risolvere situazioni particolari (sarti, professionisti ecc.) e venivano posti in essere sulla base del principio del Codice civile che stabilisce la libertà contrattuale delle parti. Poi, la rigida gabbia dell'equo canone, che prevedeva (e prevede) differenti regolamentazioni per i contratti afferenti ai due differenti usi. Diventava allora rischioso - quanto meno - porre in essere contratti misti: in caso di contestazione, il giudice si sarebbe dovuto impegnare in un arduo giudizio sulla prevalenza di un uso o dell'altro, per stabilire la disciplina (dell'uno o dell'altro uso) applicabile al caso concreto.

Ora, la legge sui patti in deroga. I contratti misti - ripristinata la libertà delle parti, sia pure "assistita" (dalla Confedilizia e da un sindacato inquilini) - tornano ad essere possibili. Le rigide regolamentazioni dell'equo canone relative ad un uso e all'altro (diventa invero sempre più pacifica l'applicabilità dall'uso diverso della nuova normativa in deroga) sono infatti derogabili nelle forme di legge, e non v'è più ostacolo alcuno anche per porre in essere contratti di questo tipo (corrispondendo ad obiettive necessità o convenienze, presenti nella realtà). Sarà comunque prudente - per questi contratti - osservare le norme più restrittive (ed inderogabili) dettate dall'art. 11 della legge sui patti in deroga anche per i soli contratti abitativi.

S'inventa lo scopo della legge...

Crescono le prese di posizione a favore dell'applicabilità all'uso diverso della normativa sui patti in deroga (neppure messa in discussione da chi si attiene alla lettera della legge). Ma, fra tutte, vogliamo segnalare - per la sua esaustività, e chiarezza - una sentenza del Pretore di Piacenza dott. Massa.

La disciplina dei patti in deroga deve ritenersi applicabile anche all'uso diverso dall'abitativo - ha scritto il Pretore - per una serie di concorrenti, e pur separatamente valide, ragioni e cioè: 1) in funzione del dato normativo testuale (potendosi risalire ad individuare la *voluntas legis* solo al termine di una interpretazione letterale e logica perché altrimenti - travisando ed obliterando il testo normativo - si entra in una petizione di principio: trovo od invento lo scopo e sulla base di questo interpreto la norma); 2) perché interpretando la normativa come riferita al solo uso abitativo, si è costretti a ritenere la previsione di cui alla seconda parte del secondo comma dell'art. 11 legge 359/92 - che limita all'uso abitativo la rinuncia del locatore alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza - un (inutile) rafforzativo, nonché ad ipotizzare che il legislatore abbia scordato una "e"; 3) perché non si vede per quale ragione mai la ripristinata autonomia contrattuale delle parti (nella forma, ancora limitata, dell'"autonomia assistita") dovrebbe valere solo per le locazioni abitative e non anche per quelle commerciali, proprio il cui imprenditore non può certo qualificarsi come "contraente debole".

Risparmio energetico, a chi le spese?

La legge numero 10/1991, relativa al risparmio energetico, prevede la possibilità di trasformare gli impianti centralizzati dei condomini in impianti autonomi. I relativi lavori comportano però un sacrificio economico notevole: se poi l'appartamento è locato, sorge il problema di identificare la parte sulla quale grava quest'onere.

Per risolvere la questione, bisogna innanzitutto considerare l'articolo 1575 numero 2 del Codice civile, il cui disposto obbliga il locatore a mantenere l'immobile "in istato da servire all'uso convenuto". Dal momento che - come riconosciuto dalla Cassazione in numerose sentenze, fra le quali la numero 11856 del 2 novembre 1992 - l'articolo citato non è una disposizione di ordine pubblico, la relativa disposizione può essere derogata dalle parti. Ne' la tesi contraria può essere sostenuta sulla base dell'articolo 79 legge 392/1978, applicabile solo alle clausole che derogano alle norme della legge stessa e non alle pattuizioni relative alle disposizioni del codice civile. A maggior ragione, non esistono comunque problemi in merito in sede di "patti in deroga" formalmente, e legalmente, stipulati.

Si può poi verificare il seguente caso: il contratto è terminato per scadenza del termine ed il locatore ha inviato regolare disdetta. Anche dopo l'emanazione del provvedimento di sfratto, il conduttore si trattiene però nell'immobile senza averne titolo. A questo punto, il locatore è ancora obbligato a mantenere la cosa in istato da servire all'uso convenuto?

Secondo la tesi preferibile, gli obblighi del locatore terminano con la cessazione del contratto. Questo principio è stato sostenuto anche dalla Cassazione in numerose pronunce; fra le altre, la sentenza numero 12543 del 22 novembre 1991, secondo la quale "L'obbligazione del locatore di assicurare al conduttore il godimento della cosa locata, mantenendola in buono stato locativo, si protrae per tutta la durata del rapporto di locazione, ma non dopo che questo è cessato per qualsiasi causa, perché da questo momento il conduttore in mora nella restituzione dell'immobile ne mantiene solo abusivamente la detenzione; restando obbligato al pagamento del canone di locazione, ai sensi dell'articolo 1591 Codice civile, solo a titolo di risarcimento del danno, senza che ciò implichi, a carico del locatore, la persistenza delle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione ormai cessato. Ne consegue che il conduttore, in mora nella restituzione dell'immobile, non può chiedere al locatore i danni subiti per omessa manutenzione del bene durante il periodo della mora".

Parte della giurisprudenza di merito (così, ad esempio, Pretura di Putignano, 14 novembre 1986) sostiene invece che gli obblighi del locatore continuino, stante il diritto alla salute vantato dal conduttore, diritto tutelato dall'articolo 32 della Costituzione. Contro questa impostazione, la migliore dottrina (Rezzonico) obietta acutamente che - seppure l'articolo 32 della Costituzione tutela il diritto alla salute - l'articolo 42 secondo comma della Costituzione stessa tutela il diritto alla proprietà privata.

Gianluca Groppi

Iva ridotta per "l'assistenza" ai patti in deroga

(e per eliminare le barriere architettoniche)

Con legge 29.10.1993 n. 427 (in G.U. 29.10.1993 n. 225) è stato convertito in legge, con modifiche, il D.L. 30.8.1993 n. 331.

Resta così definitivamente stabilita al 9% l'Iva per le "prestazioni dei servizi di assistenza per la stipula di accordi in deroga previsti dall'articolo 11, comma 2, del decreto legge 11.7.1992 n. 333, come convertito, resi dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per il tramite delle loro organizzazioni provinciali". Per effetto dello stesso provvedimento di legge viene fissata al 4% l'Iva per gli appalti aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Benefici prima-casa per gli acquisti maggio-luglio

Gli acquirenti di un'abitazione tra il 22 maggio e il 21 luglio 1993 possono godere delle agevolazioni "prima casa" anche se, alla data dell'atto pubblico di trasferimento, erano in possesso di un altro fabbricato, sito però in un Comune diverso da quello ove è ubicato l'immobile acquistato. La sanatoria è comunque subordinata alla condizione che nei rogiti gli acquirenti abbiano dichiarato di non possedere, nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo a uso abitativo e di voler adibire tale immobile a propria abitazione principale.

Lo ha stabilito l'art. 1, comma 3, della legge 29.10.1993 n. 427, che ha convertito in legge il d.l. 30.8.1993 n. 331 (Iva-Cee).

Chi paga tra proprietario e inquilino

ACQUA:

- installazione e sostituzione autoclave.....proprietario (*)
- piccola manutenzione autoclave.....inquilino
- forza motrice.....inquilino
- consumo acqua potabile e calda.....inquilino
- depurazione e decalcificazione.....inquilino

AMMINISTRATORE:

- compenso.....proprietario (***)
- spese postali invio preventivi e consuntivi.....proprietario (**)
- affitto sala assemblea.....proprietario (**)

ANTENNA TELEVISIVA CENTRALIZZATA:

- installazione, sostituzione.....proprietario (*)
- manutenzione e riparazioni.....inquilino

ASSICURAZIONE:.....proprietario (***)

ASCENSORE:

- installazione impianto.....proprietario
- forza motrice.....inquilino
- piccola manutenzione (quadro elettrico, illuminazione, pulsantiera, ecc.).....inquilino
- sostituzione cabina.....proprietario (*)
- rinnovo licenza d'esercizio.....inquilino (***)

CANNE FUMARIE:

- pulizia e piccole riparazioni.....inquilino
- installazione e sostituzione.....proprietario (*)

CASELLARI POSTALI E TARGHETTARI:.....inquilino

CANCELLI AUTOMATICI, CITOFOINI, APRIPORTA, VIDEOCITOFOINI:

- installazione e sostituzione.....proprietario (*)
- riparazioni e gestione.....inquilino

FACCIATA:

- rifacimento e manutenzione straord.....proprietario (*)

FOGNATURA:

- spurgo pozzi neri e latrine.....inquilino
- allacciamento rete comunale.....proprietario
- rifacimento.....proprietario (*)

GIARDINI:

- giardiniere.....inquilino
- manutenzione (potature ecc.).....inquilino
- acquisto piante, macchinari.....proprietario

GRONDAIE, SCARICHI IDRICI:

- pulizia.....inquilino
- riparazioni.....proprietario (*)

IMPIANTO ELETTRICO INTERNO ALL'APPOSTAMENTO:

- rifacimento e adeguamento.....proprietario (*)
- sostituzione interruttori, lampadine.....inquilino

IMBIANCATURA PARTI COMUNI (scale ecc.):.....inquilino (***)

IMBIANCATURA APPARTAMENTO:.....inquilino (***)

IMPIANTI SPORTIVI (piscine, campi da tennis ecc.):

- addetti (bagnino, pulitori ecc.).....inquilino
- acqua, pulizia, depurazione.....inquilino
- manutenzione straordinaria.....proprietario (*)

ILLUMINAZIONE PARTI COMUNI:

- energia elettrica.....inquilino
- cambio lampadine.....inquilino
- rifacimento impianto.....proprietario (*)
- adeguamento impianto.....proprietario (*)

IMPIANTI IGIENICI E IDRICI INTERNI ALL'APPARTAMENTO:

- sostituzione rubinetti e riparazione piccole perdite.....inquilino
- sostituzione apparati.....proprietario (*)

INFISSI (tapparelle, persiane, porte ecc.):

- sostituzione.....proprietario (*)
- verniciatura.....inquilino

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

- pulizia.....inquilino
- sostituzione.....proprietario (*)

PORTIERATO:

- salario, contributi, liquidazione e indennità varie.....90% inquilino - 10% proprietario

PORTONE D'INGRESSO:

- serrature, chiavi, riparazioni.....inquilino
- sostituzione.....proprietario (*)

PULIZIA:

- retribuzione addetto.....inquilino
- spalatura neve.....inquilino
- disinfestazione.....inquilino
- derattizzazione.....inquilino
- raccolta sacchi immondizia.....inquilino
- acquisto sacchi immondizia.....inquilino
- installazione portasacchi.....proprietario
- acquisto materiali di pulizia.....inquilino
- taxa rifiuti.....inquilino

REGISTRAZIONE CONTRATTO: 50% tra proprietario e inquilino

RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO:

- consumo combustibile.....inquilino
- conduzione caldaia.....inquilino
- forza motrice.....inquilino
- manutenzioni caldaia e centrale termica.....inquilino
- sostituzione caldaia.....proprietario (*)
- acquisto e sostituzione estintori.....proprietario (*)
- ricarica estintori.....inquilino
- taxa Ussl verifica impianto.....inquilino (***)

SERRATURE DELLE PARTI COMUNI

E DELL'APPARTAMENTO:.....inquilino

SPESE LEGALI DEL CONDOMINIO:.....inquilino

SPESE DI INCASSO CANONE, QUIETANZE E BOLLI:.....inquilino

TASSA PASSO CARRAIO:.....inquilino (***)

TETTI, LASTRICI, BALCONI:

- manutenzione.....proprietario (*)

VETRI NELLE PARTI COMUNI

E NELL'APPARTAMENTO:.....inquilino

VIGILANZA NOTTURNA:.....inquilino

ZERBINI, PASSATOIE:.....inquilino

(*) Per le voci contrassegnate da un asterisco il proprietario ha diritto di richiedere gli interessi legali (attualmente il 10%), sull'importo speso come aumento dell'equo canone.

(**) Per le voci contrassegnate da due asterischi il proprietario può avere diritto a un rimborso se la spesa è posta dal contratto a carico dell'inquilino o se la spesa è comunque andata a favore dell'inquilino: ad esempio, se l'inquilino è stato invitato all'assemblea come previsto dalla legge, la spesa per la sala riunioni può essergli addebitata.

(***) Le voci contrassegnate con tre asterischi sono oggetto di discussione.

Fonte: *Assoedilizia (Associazione milanese della proprietà edilizia)*

Altri rinvii degli estimi alla Corte Costituzionale

Altri rinvii della legge sugli estimi alla Corte costituzionale.

La questione è stata sollevata - anzitutto - dalla Commissione tributaria di 1° grado di Piacenza, terza sezione (Pres. Solinas, relatore Bertonazzi). Viene rilevato che la legge 24.3.1993 n. 75 contrasta con gli artt. 24,101,102 e 104 della Costituzione, "in quanto finisce per incidere sui giudizi in corso ponendosi come interpretazione autentica di una norma di natura interpretativa".

La Commissione ha anche rilevato il contrasto con gli artt. 3 e 53 della Costituzione, finendo la legge in questione ("sia pure in via asseritamente temporanea") per adottare un criterio impositivo basato sul valore degli immobili anziché sulla loro redditività: "La norma, infatti, consente - è detto nell'ordinanza di rinvio alla Corte - il perdurare dell'applicazione di tariffe d'estimo che, essendo tra l'altro espressione di un unico saggio di interesse determinato per tutto il territorio nazionale, finiscono per perdere ogni collegamento con le caratteristiche del bene e quindi della sua produttività, traducendosi così in pura astrazione".

Altro analogo rinvio ha disposto la Commissione tributaria di I grado di Reggio Calabria.

Diventano rimborsabili i titoli di Stato sottratti o smarriti

La legge 12.8.1993 n. 313, in vigore dal 5 settembre, ha apportato un'importante modifica al previgente regime dei titoli di Stato, stabilito dal T.U. 14.2.1963 n. 1343, aggiornato con D.P.R. 15.3.1984 n. 74. È ora previsto che quanti subiranno lo smarrimento, la sottrazione o la distruzione di titoli di Stato "al portatore" potranno chiederne il pagamento all'Amministrazione statale senza più correre il rischio, verificatosi uno dei suddetti eventi, di perdere il denaro investito in quei titoli.

"Patti in deroga" al Comune di Roma

Il Comune di Roma applicherà i contratti in deroga ai circa 2000 alloggi di cui è proprietario. Lo ha deciso il Commissario straordinario al Comune, che ha approvato in proposito un'apposita deliberazione il cui testo è stato inviato a tutte le Confedilizie provinciali. Nella delibera, sono previamente individuati i criteri ai quali ci si atterrà per la contrattazione in deroga, il cui scopo principale è quello di recuperare redditività al patrimonio immobiliare comunale.

CONVEGNO A PIACENZA

La proroga del 2 bis
scatta solo in certi casi

Il tavolo dei relatori

(foto Cravedi)

Il prof. Valerio Onida, Ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Milano, ha presieduto a Piacenza un Convegno dedicato ai "Problemi pratici processuali dopo la sentenza della Corte costituzionale sul comma 2 bis". Relazioni sono state tenute dall'avv. Nino Scipelliti, del Coordinamento legali della Confedilizia, e dalla dott. Maria Elisa D'Amico, Ricercatrice in Diritto costituzionale all'Università di Milano. Interventi programmati sono stati svolti dai prof. avv. Vincenzo Cuffaro e Stefano Giove (nella foto, al tavolo dei relatori col presidente confederale).

Il Convegno (l'11° che si tiene a Piacenza, dal gennaio '91) è giunto alla conclusione che - relativamente alla proroga biennale disposta dalla legge in caso di mancato accordo su un nuovo contratto in deroga - la stessa scatti solo in caso di avvio di trattative, e che essa può essere fatta

cessare con azione di recesso (in caso di intenzione sopravvenuta di utilizzare in proprio l'immobile o di eseguirvi le opere di cui alla legge) ove la proroga medesima sia già scattata. Ma ben può essere "impedita" nel suo stesso sorgere (secondo l'esatta terminologia usata dalla Corte nella sua sentenza del luglio scorso) con la manifestazione dell'intenzione di legge nell'intimazione di licenza o di sfratto (meglio se suffragata - come da tempo suggerito dalla Confedilizia - con atto notorio). Ove il giudice, in caso di opposizione, non emettesse ordinanza di rilascio, il giudizio proseguirà in via ordinaria (da gennaio, sempre - e comunque - avanti il Pretore), con l'assunzione delle prove sulla "seria intenzione" che potranno essere dedotte già nell'atto di citazione in convalida. In questo caso, cioè, non è necessario - ha concluso il Convegno - alcun mutamento di rito.

Prossimi convegni a Piacenza

27 novembre - Regime tributario dei fabbricati
(in collaborazione con la Fiaip)

prof. Lorenzo De Angelis, Università di Genova: "Le imposte dirette"
dott. Angelo Busani, Notaio ed esperto di 24 ore: "Le imposte indirette"

I relatori si soffermeranno anche, ciascuno per la materia trattata, sull'imposizione tributaria degli immobili vincolati.

11 dicembre - Patti in deroga e rappresentatività delle Associazioni Sindacali

dott. proc. Graziella Grassi, libero professionista: "La rappresentatività delle associazioni allo stato attuale della legislazione e della giurisprudenza"

dott. Giuseppe Bersani, magistrato a Milano: «Il problema della rappresentatività delle associazioni con particolare riferimento alla natura ed al ruolo dell'assistenza nella struttura degli accordi in deroga».

dott. Maria Elisa D'Amico, Università di Milano: "Il problema della rappresentatività delle associazioni. Profili costituzionali".

Entrambi i convegni si terranno alla Sala Convegni della Banca di Piacenza (Via 1° Maggio 37) con durata prevista 9,30-13,30. Alle 9, Registrazione dei partecipanti.

PARLANO LE CIFRE

Quando gli immobili costano
anzicchè rendere

Pisa Via Volturmo F.123, N. 131 Sub 5		Pisa Via Garibaldi F.126, N. 95 Sub 3	
Rend. catast.:	800.000 L./anno;	Rend. catast.:	1.330.000 L./anno
Valore catast.:	L. 80.000.000	Valore catast.:	L. 133.000.000
Rend. effettivo:	L. 1.387.200	Rend. effettivo:	L. 2.438.400
A detrarre:		A detrarre:	
- spese esatt.	L. 120.000	- spese esatt.	L. 120.000
- IRPEF 42%		- IRPEF 42%	
(1.387.200x0.90) =	524.361	(2.438.400x0.90) =	921.715
- ILOR 16,2% (=) =	202.254	- ILOR 16,2% (=) =	355.518
- ISI 3/1000		- ISI 3/1000	
x 80.000.000 =	240.000	x 133.000.000 =	399.000
sommano	L. 1.086.615	sommano	L. 1.796.233
	L. 1.086.615		L. 1.796.233
Restano	L. 300.585	Restano	L. 642.167
A detrarre ICI =	480.000	A detrarre ICI =	798.000
Totale (negativo)	L. -179.415	Totale (negativo)	L. -155.833

I NOSTRI VIAGGI

Capodanno ad Abazia

Soggiorno e cenone di capodanno al Grand Hotel Kvarner-Amalia, ove danzavano gli imperatori.

Dal 27 dicembre 93 al 3 gennaio 94 (8 giorni / 7 notti) Mezzo di trasporto: pullman Gt

Quota individuale di partecipazione (minimo 25 partecipanti) L. 950.000 (supplemento singola L. 90.000).

Per informazioni e/o iscrizioni telefonare Ape Bologna: 051/226416

RICORDIAMOCI DI COSTORO

La LEGA NORD è contro la "finita locazione"?

Gli onn. Balocchi e Bampo (Lega Nord) hanno presentato al Ministro dei Lavori Pubblici un'interrogazione parlamentare (n. 4-18223) per sapere:

"se il Ministro non ritenga opportuno di prescindere dalla scadenza del primo biennio di sperimentazione dei «patti in deroga» per procedere ad una verifica della loro applicazione alla luce di quanto sopra ricordato e premesso;

se contestualmente non ritenga di dover rivedere la pressione fiscale che grava attualmente sugli immobili ed in particolare quella dell'«ICI» che ha contribuito e seguirà a contribuire a legittimare le pretese di aumento dei canoni da parte dei piccoli e grandi proprietari, nonché a scontentare i possessori della prima ed unica casa;

se, per porre fine alla giungla del mercato degli affitti, non ritenga che si debba preliminarmente ed al più presto istituire un «catasto delle locazioni», l'unico strumento in grado di fotografare il quadro esatto della situazione degli affitti e, al tempo stesso, il solo mezzo in grado di scoraggiare con effetto immediato tanto pretese al ribasso o al di sotto dei limiti stabiliti quanto richieste di aumenti ingiustificati o comunque al di sopra dei tetti consentiti;

se, conseguentemente ed a partire dall'introduzione di questo strumento, non ritenga che si debba rivedere la materia introdotta dall'articolo 11 soprattutto per quel che concerne la «risoluzione del contratto di affitto per finita locazione», attualmente vera e propria arma di ricatto nelle mani dei proprietari più spregiudicati e più forti".

Ricorso alla Commissione europea dei diritti dell'uomo

Ogni cittadino o Stato può presentare ricorso alla Commissione europea dei diritti dell'uomo per violazione della Convenzione approvata in Roma il 4 novembre 1950, e ratificata con L. 4 agosto 1955 n. 848. Il ricorso deve essere presentato entro sei mesi dalla decisione definitiva del Tribunale o autorità amministrativa. La Commissione, prima di decidere sulla ricevibilità, chiede informazioni od osservazioni al Governo chiamato in causa. La Commissione, dopo l'istruttoria, se ritiene che vi sia sta-

ta violazione della Convenzione, fa un rapporto particolareggiato alla Corte europea dei diritti dell'uomo con sede a Strasburgo. Al giudizio innanzi alla Corte partecipano i delegati della Commissione che presentano le conclusioni; il ricorrente può essere chiamato a comparire in veste di testimone. La sentenza è definitiva ed inappellabile. Di recente è stata costituita la Consulta per la Giustizia Europea dei Diritti dell'Uomo, con sede in Roma, piazza Cavour - palazzo di Giustizia, c/o Consiglio Ordine Avvocati.

L'art. 6 della Convenzione contiene espressioni che sembrano riferirsi, letteralmente, al solo giudizio di cognizione. Tuttavia vi sono buoni argomenti per sostenere che la stessa garanzia valga anche per gli altri interventi giurisdizionali: in particolare, per quanto qui interessa, quello esecutivo.

Di, recente, alcune pronunce hanno negato, nel merito, che talune disposizioni del nostro ordinamento, attinenti a processi diversi da quello di cognizione, contrastino con l'art. 6 della Convenzione, senza escludere pregiudizialmente l'inapplicabilità di tali disposizioni.

Così Corte cost. 27.12.1991 n. 496 (in *Giur. cost.* 1991, 4015) in tema di esecuzione per credito fondiario, e App. Palermo 1° ottobre 1990, (in *Temi siciliana* 1990, 431) in materia fallimentare.

Occorre tuttavia tener conto che, da notizie provenienti dal Ministero di Grazia Giustizia, pare che alla Commissione di Strasburgo non siano più trattate le richieste provenienti dall'Italia, perchè troppo numerose!

F.P. Luiso

Facsimile del ricorso

Alla Commission Europeenne des droits de l'homme
Conseil de l'Europe - 67006 Strasbourg-Cedex Francia

Ricorso

per il sig. nato il a e residente in via/piazza n., rappresentato e difeso dall'avv., per procura in calce al presente atto, elettivamente domiciliato nel suo studio legale in via/piazza n.

Contro

lo Stato Italiano

Esposizione dei fatti

Il sig. con atto di precetto notificato il chiedeva che si procedesse ad esecuzione forzata per rilascio del bene di sua proprietà, consistente in un [appartamento, negozio, magazzino, etc] contro il sig./la ditta in forza di titolo esecutivo del

Il primo accesso dell'ufficiale giudiziario è avvenuto il [Altri eventuali accessi in data

Successivamente l'esecuzione è stata sospesa, in quanto non è stata concessa la forza pubblica dalla commissione prefettizia prevista dal D.L. 31.12.1988, convertito con L. 21 febbraio 1989 n. 61 A tutt'oggi il ricorrente non ha avuto la disponibilità del proprio bene.

La tutela giurisdizionale civile del ricorrente ha avuto una durata superiore al «termine ragionevole» previsto dall'art. 6, § 1 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo che recita testualmente: «Ogni persona ha diritto ad una udienza entro un termine ragionevole davanti ad un Tribunale al fine della determinazione dei suoi diritti e dei suoi doveri di carattere civile».

Le lungaggini giudiziarie hanno causato gravi danni al ricorrente, che ha diritto ad essere risarcito a norma dell'art. 50 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, secondo cui, «se la Corte dichiara che una decisione presa o una misura ordinata da un'autorità giudiziaria o da ogni altra autorità si trova interamente o parzialmente in contrasto con le obbligazioni che derivano alla Convenzione e se il diritto interno della Parte contraente non permette che in modo incompleto di eliminare le conseguenze di tale decisione o di tale misura, la decisione della Corte accorda, quando è il caso, un'equa soddisfazione alla parte lesa».

Conclusioni

Tanto premesso il ricorrente, a mezzo del sottoscritto procuratore, conclude perchè l'On.le Corte europea dei diritti dell'uomo di Strasburgo voglia accogliere le seguenti conclusioni:

- Accogliere il ricorso e per l'effetto dichiarare che lo Stato italiano ha violato l'art. 6, § 1 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo;
- Condannare lo Stato italiano al pagamento, a titolo di risarcimento dei danni subiti, in favore dell'istante sig. della somma di f. quale equa soddisfazione, oltre le spese legali e diritti del presente procedimento.

Allega al ricorso: copia del titolo esecutivo e del precetto; copia dei verbali di accesso dell'ufficiale giudiziario [eventualmente i seguenti documenti:

Data Il ricorrente

Mandato

Sig. avv. vi nomino e costituisco mio procuratore e difensore nel presente giudizio, da svolgersi dinanzi alla Corte europea dei diritti dell'uomo, con tutte le facoltà di legge, ivi comprese quelle di nominare condifensori e procuratori domiciliatari, integrare i motivi del ricorso e presentare memorie illustrative di replica.

Il ricorrente

È autentica avv.

Quanto mi costi

Nel 1992 il settore pubblico ha speso circa 15,2 milioni in ogni italiano, ben 60,8 milioni per la famiglia media di quattro persone. Questi soldi, com'è ovvio, vengono prelevati dalle tasche dei contribuenti italiani.

Come ha fatto il patrio governo a prelevare somme così ingenti dalle nostre tasche? La risposta è semplice: con la frode.

Infatti, continuando a fare riferimento all'italiano medio 2.721.000 lire non le ha prelevate, le ha «prese a prestito». Il signor Rossi, quando acquista titoli di Stato, è convinto di impiegare il suo risparmio, non si rende conto di pagare un'imposta: i debiti contratti dallo Stato, tuttavia, vanno pagati e chi, se non noi, dovrà pagarli?

Il deficit, quindi, è un'imposta, ma è un'imposta occulta, pagata da contribuenti inconsapevoli. Altre 2.964.000 lire sono state prelevate con le imposte indirette: queste imposte sono quasi perfettamente invisibili sia perchè incluse nel prezzo dei prodotti acquistati, sia perchè diluite in modo continuo nel tempo. Nessuno sa esattamente quanto ha pagato di imposte indirette nel 1992 in migliaia di acquisti diversi effettuati nel corso dell'anno.

3.967.000 lire sono state prelevate con i «contributi sociali», che, essendo obbligatori, non sono contributi, sono imposte.

I «contributi sociali», com'è noto, vengono in larga misura «pagati dal datore» e sono, quindi, invisibili al contribuente effettivo, nel senso che il lavoratore non sa esattamente quanto paga per questa voce, perchè lo fa per suo conto il datore di lavoro. 4.362.000 lire sono state prelevate con le imposte dirette. Sono queste le più visibili fra tutte le imposte: tuttavia, non sono perfettamente visibili per via delle ritenute alla fonte. Il contribuente, in genere, guarda al suo reddito netto e presta poca attenzione a quanto paga di imposte dirette, per il tramite del suo datore di lavoro, grazie al sistema delle ritenute alla fonte. Infine, 1.186.000 lire sono venute da altre entrate.

Sommando tutti questi dati, emerge chiarissima la natura della frode perpetrata dal leviatano ai danni della collettività: circa l'80% delle imposte in Italia sono invisibili, pagate cioè da contribuenti inconsapevoli. Questo significa che per ogni milione di imposte pagate da un contribuente che se ne rende conto, lo Stato gliene ha portato via altri quattro senza che se ne accorgesse. Un sistema siffatto è, ovviamente, fraudolento e antidemocratico.

Democrazia significa, fra l'altro, che il popolo controlla l'operato del proprio governo; ciò è impossibile quando il costo dell'attività del governo viene occultato agli occhi del contribuente. Chi crede nella democrazia non può rinunciare a questo che è principio etico fondamentale: le imposte devono essere visibili.

Antonio Martino,

i 1

L'«equo canone» di nuovo alla Corte Costituzionale

Nuovo rinvio della legge dell'equo canone alla Corte costituzionale (che, comunque, ha finora sempre resistito ad ogni «assalto» al proposito). Questa volta, a sollevare eccezione di illegittimità costituzionale degli artt. da 12 a 21 della legge 392/78 è stato il Pretore di Firenze Failla - che ha fatto riferimento all'art. 42, secondo comma, della Costituzione - in relazione al fatto che la legge non prevede «una diversa e maggiore determinazione del canone di locazione ove questi nel caso concreto sia meramente simbolico».

Istituto per il clero, prelazione nelle vendite

L'art. 37 della L. 20 maggio 1985 n. 222 stabilisce che l'Istituto per il sostentamento del clero che intenda vendere - a soggetti diversi dallo Stato, dal Comune, dall'Università degli studi, dalla Regione o dalla Provincia - un immobile per un prezzo superiore a lire 1.500 milioni, deve darne notizia al prefetto, che comunica - in caso - quale dei predetti enti sia interessato all'acquisto. La stessa norma regola anche le concrete modalità di esercizio della prelazione, e quando essa non sussiste.

Nuove regole per gli impianti termici

Con D.P.R. 26.8.1993 n. 412 (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il 14.10.93 - Supplemento ordinario) è stato approvato il "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9.1.1991 n. 10".

In allegato al provvedimento è pubblicata una tabella che indica, per ogni Comune, la zona climatica di appartenenza e - conseguentemente - le regole alle quali ci si deve attenere per quanto attiene al riscaldamento. Pubblichiamo a parte tabelle indicanti le regole dell'accensione per ogni zona e la zona di appartenenza di ogni comune capoluogo (non, di ogni provincia). Le ore giornaliere di riscaldamento possono essere spezzate in due o più tranches: l'importante è non superare la durata complessiva ammessa. La temperatura massima ammessa è di 20 gradi per case, uffici e negozi (aumento consentito di 2 gradi). Per industrie e botteghe artigiane, massimo 18 gradi.

L'art. 9 del Regolamento prevede che "in caso di fabbricato in condominio ciascun condomino o locatario può richiedere che, a cura delle Autorità competenti e a proprie spese, venga verificata l'osservanza delle disposizioni del Regolamento" (le Autorità competenti sono i Comuni con popolazione superiore a 40 mila abitanti e, negli altri casi, le Province).

Nelle case di civile abitazione e negli altri immobili indicati dalla legge "l'amministratore e, dove questi manchi, il proprietario o i proprietari sono tenuti ad esporre, presso ogni impianto termico centralizzato al servizio di una pluralità di utenti, una tabella concernente: a) l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di attivazione giornaliera prescelto (nei limiti di quanto disposto dal Regolamento); b) le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico".

La geografia del clima

I gradi-giorno e la zona climatica del Comune/capoluogo di provincia

Comune	Zona climatica	Gradi-giorno	Comune	Zona climatica	Gradi-giorno
Acquafredda	D	750	Alghero	D	1.470
Acquafredda	E	2.250	Alghero	E	2.250
Acquafredda	F	3.000	Alghero	F	3.000
Acquafredda	G	3.750	Alghero	G	3.750
Acquafredda	H	4.500	Alghero	H	4.500
Acquafredda	I	5.250	Alghero	I	5.250
Acquafredda	J	6.000	Alghero	J	6.000
Acquafredda	K	6.750	Alghero	K	6.750
Acquafredda	L	7.500	Alghero	L	7.500
Acquafredda	M	8.250	Alghero	M	8.250
Acquafredda	N	9.000	Alghero	N	9.000
Acquafredda	O	9.750	Alghero	O	9.750
Acquafredda	P	10.500	Alghero	P	10.500
Acquafredda	Q	11.250	Alghero	Q	11.250
Acquafredda	R	12.000	Alghero	R	12.000
Acquafredda	S	12.750	Alghero	S	12.750
Acquafredda	T	13.500	Alghero	T	13.500
Acquafredda	U	14.250	Alghero	U	14.250
Acquafredda	V	15.000	Alghero	V	15.000
Acquafredda	W	15.750	Alghero	W	15.750
Acquafredda	X	16.500	Alghero	X	16.500
Acquafredda	Y	17.250	Alghero	Y	17.250
Acquafredda	Z	18.000	Alghero	Z	18.000
Acquafredda	AA	18.750	Alghero	AA	18.750
Acquafredda	AB	19.500	Alghero	AB	19.500
Acquafredda	AC	20.250	Alghero	AC	20.250
Acquafredda	AD	21.000	Alghero	AD	21.000
Acquafredda	AE	21.750	Alghero	AE	21.750
Acquafredda	AF	22.500	Alghero	AF	22.500
Acquafredda	AG	23.250	Alghero	AG	23.250
Acquafredda	AH	24.000	Alghero	AH	24.000
Acquafredda	AI	24.750	Alghero	AI	24.750
Acquafredda	AJ	25.500	Alghero	AJ	25.500
Acquafredda	AK	26.250	Alghero	AK	26.250
Acquafredda	AL	27.000	Alghero	AL	27.000
Acquafredda	AM	27.750	Alghero	AM	27.750
Acquafredda	AN	28.500	Alghero	AN	28.500
Acquafredda	AO	29.250	Alghero	AO	29.250
Acquafredda	AP	30.000	Alghero	AP	30.000
Acquafredda	AQ	30.750	Alghero	AQ	30.750
Acquafredda	AR	31.500	Alghero	AR	31.500
Acquafredda	AS	32.250	Alghero	AS	32.250
Acquafredda	AT	33.000	Alghero	AT	33.000
Acquafredda	AV	33.750	Alghero	AV	33.750
Acquafredda	AW	34.500	Alghero	AW	34.500
Acquafredda	AX	35.250	Alghero	AX	35.250
Acquafredda	AY	36.000	Alghero	AY	36.000
Acquafredda	AZ	36.750	Alghero	AZ	36.750
Acquafredda	BA	37.500	Alghero	BA	37.500
Acquafredda	BB	38.250	Alghero	BB	38.250
Acquafredda	BC	39.000	Alghero	BC	39.000
Acquafredda	BD	39.750	Alghero	BD	39.750
Acquafredda	BE	40.500	Alghero	BE	40.500
Acquafredda	BF	41.250	Alghero	BF	41.250
Acquafredda	BG	42.000	Alghero	BG	42.000
Acquafredda	BH	42.750	Alghero	BH	42.750
Acquafredda	BI	43.500	Alghero	BI	43.500
Acquafredda	BJ	44.250	Alghero	BJ	44.250
Acquafredda	BK	45.000	Alghero	BK	45.000
Acquafredda	BL	45.750	Alghero	BL	45.750
Acquafredda	BM	46.500	Alghero	BM	46.500
Acquafredda	BN	47.250	Alghero	BN	47.250
Acquafredda	BO	48.000	Alghero	BO	48.000
Acquafredda	BP	48.750	Alghero	BP	48.750
Acquafredda	BQ	49.500	Alghero	BQ	49.500
Acquafredda	BR	50.250	Alghero	BR	50.250
Acquafredda	BS	51.000	Alghero	BS	51.000
Acquafredda	BT	51.750	Alghero	BT	51.750
Acquafredda	BV	52.500	Alghero	BV	52.500
Acquafredda	BW	53.250	Alghero	BW	53.250
Acquafredda	BX	54.000	Alghero	BX	54.000
Acquafredda	BY	54.750	Alghero	BY	54.750
Acquafredda	BZ	55.500	Alghero	BZ	55.500
Acquafredda	CA	56.250	Alghero	CA	56.250
Acquafredda	CB	57.000	Alghero	CB	57.000
Acquafredda	CC	57.750	Alghero	CC	57.750
Acquafredda	CD	58.500	Alghero	CD	58.500
Acquafredda	CE	59.250	Alghero	CE	59.250
Acquafredda	CF	60.000	Alghero	CF	60.000
Acquafredda	CG	60.750	Alghero	CG	60.750
Acquafredda	CH	61.500	Alghero	CH	61.500
Acquafredda	CI	62.250	Alghero	CI	62.250
Acquafredda	CJ	63.000	Alghero	CJ	63.000
Acquafredda	CK	63.750	Alghero	CK	63.750
Acquafredda	CL	64.500	Alghero	CL	64.500
Acquafredda	CM	65.250	Alghero	CM	65.250
Acquafredda	CN	66.000	Alghero	CN	66.000
Acquafredda	CO	66.750	Alghero	CO	66.750
Acquafredda	CP	67.500	Alghero	CP	67.500
Acquafredda	CQ	68.250	Alghero	CQ	68.250
Acquafredda	CR	69.000	Alghero	CR	69.000
Acquafredda	CS	69.750	Alghero	CS	69.750
Acquafredda	CT	70.500	Alghero	CT	70.500
Acquafredda	CV	71.250	Alghero	CV	71.250
Acquafredda	CW	72.000	Alghero	CW	72.000
Acquafredda	CX	72.750	Alghero	CX	72.750
Acquafredda	CY	73.500	Alghero	CY	73.500
Acquafredda	CZ	74.250	Alghero	CZ	74.250
Acquafredda	DA	75.000	Alghero	DA	75.000
Acquafredda	DB	75.750	Alghero	DB	75.750
Acquafredda	DC	76.500	Alghero	DC	76.500
Acquafredda	DD	77.250	Alghero	DD	77.250
Acquafredda	DE	78.000	Alghero	DE	78.000
Acquafredda	DF	78.750	Alghero	DF	78.750
Acquafredda	DG	79.500	Alghero	DG	79.500
Acquafredda	DH	80.250	Alghero	DH	80.250
Acquafredda	DI	81.000	Alghero	DI	81.000
Acquafredda	DJ	81.750	Alghero	DJ	81.750
Acquafredda	DK	82.500	Alghero	DK	82.500
Acquafredda	DL	83.250	Alghero	DL	83.250
Acquafredda	DM	84.000	Alghero	DM	84.000
Acquafredda	DN	84.750	Alghero	DN	84.750
Acquafredda	DO	85.500	Alghero	DO	85.500
Acquafredda	DP	86.250	Alghero	DP	86.250
Acquafredda	DQ	87.000	Alghero	DQ	87.000
Acquafredda	DR	87.750	Alghero	DR	87.750
Acquafredda	DS	88.500	Alghero	DS	88.500
Acquafredda	DT	89.250	Alghero	DT	89.250
Acquafredda	DV	90.000	Alghero	DV	90.000
Acquafredda	DW	90.750	Alghero	DW	90.750
Acquafredda	DX	91.500	Alghero	DX	91.500
Acquafredda	DY	92.250	Alghero	DY	92.250
Acquafredda	DZ	93.000	Alghero	DZ	93.000
Acquafredda	EA	93.750	Alghero	EA	93.750
Acquafredda	EB	94.500	Alghero	EB	94.500
Acquafredda	EC	95.250	Alghero	EC	95.250
Acquafredda	ED	96.000	Alghero	ED	96.000
Acquafredda	EE	96.750	Alghero	EE	96.750
Acquafredda	EF	97.500	Alghero	EF	97.500
Acquafredda	EG	98.250	Alghero	EG	98.250
Acquafredda	EH	99.000	Alghero	EH	99.000
Acquafredda	EI	99.750	Alghero	EI	99.750
Acquafredda	EJ	100.500	Alghero	EJ	100.500
Acquafredda	EK	101.250	Alghero	EK	101.250
Acquafredda	EL	102.000	Alghero	EL	102.000
Acquafredda	EM	102.750	Alghero	EM	102.750
Acquafredda	EN	103.500	Alghero	EN	103.500
Acquafredda	EO	104.250	Alghero	EO	104.250
Acquafredda	EP	105.000	Alghero	EP	105.000
Acquafredda	EQ	105.750	Alghero	EQ	105.750
Acquafredda	ER	106.500	Alghero	ER	106.500
Acquafredda	ES	107.250	Alghero	ES	107.250
Acquafredda	ET	108.000	Alghero	ET	108.000
Acquafredda	EU	108.750	Alghero	EU	108.750
Acquafredda	EV	109.500	Alghero	EV	109.500
Acquafredda	EW	110.250	Alghero	EW	110.250
Acquafredda	EX	111.000	Alghero	EX	111.000
Acquafredda	EY	111.750	Alghero	EY	111.750
Acquafredda	EZ	112.500	Alghero	EZ	112.500
Acquafredda	FA	113.250	Alghero	FA	113.250
Acquafredda	FB	114.000	Alghero	FB	114.000
Acquafredda	FC	114.750	Alghero	FC	114.750
Acquafredda	FD	115.500	Alghero	FD	115.500
Acquafredda	FE	116.250	Alghero	FE	116.250
Acquafredda	FF	117.000	Alghero	FF	117.000
Acquafredda	FG	117.750	Alghero	FG	117.750
Acquafredda	FH	118.500	Alghero	FH	118.500
Acquafredda	FI	119.250	Alghero	FI	119.250
Acquafredda	FJ	120.000	Alghero	FJ	120.000
Acquafredda	FK	120.750	Alghero	FK	120.750
Acquafredda	FL	121.500	Alghero	FL	121.500
Acquafredda	FM	122.250	Alghero	FM	122.250
Acquafredda	FN	123.000	Alghero	FN	123.000
Acquafredda	FO	123.750	Alghero	FO	123.750
Acquafredda	FP	124.500	Alghero	FP	124.500
Acquafredda	FQ	125.250	Alghero	FQ	125.250
Acquafredda	FR	126.000	Alghero	FR	126.000
Acquafredda	FS	126.750	Alghero	FS	126.750
Acquafredda	FT	127.500	Alghero	FT	127.500
Acquafredda	FU	128.250	Alghero	FU	128.250
Acquafredda	FV	129.000	Alghero	FV	129.000
Acquafredda	FW	129.750	Alghero	FW	129.750
Acquafredda	FX	130.500	Alghero	FX	130.500
Acquafredda	FY	131.250	Alghero	FY	131.250
Acquafredda	FZ	132.000	Alghero	FZ	132.000
Acquafredda	GA	132.750	Alghero	GA	132.750
Acquafredda	GB	133.500	Alghero	GB	133.500
Acquafredda	GC	134.250	Alghero	GC	134.250
Acquafredda	GD	135.000	Alghero	GD	135.000
Acquafredda	GE	135.750	Alghero	GE	135.750
Acquafredda	GF	136.500	Alghero	GF	136.500
Acquafredda	GG	137.250	Alghero	GG	137.250
Acquafredda	GH	138.000	Alghero	GH	138.000
Acquafredda	GI	138.750	Alghero	GI	138.750
Acquafredda	GJ	139.500	Alghero	GJ	139.500
Acquafredda	GK	140.250	Alghero	GK	140.250
Acquafredda	GL	141.000	Alghero	GL	141.000
Acquafredda	GM	141.750	Alghero	GM	141.750
Acquafredda	GN	142.500	Alghero	GN	142.500
Acquafredda	GO	143.250	Alghero	GO	143.250
Acquafredda	GP	144.000	Alghero	GP	144.000
Acquafredda	GQ	144.750	Alghero	GQ	144.750
Acquafredda	GR	145.500	Alghero	GR	145.500
Acquafredda	GS	146.250	Alghero	GS	146.250
Acquafredda	GT	147.000	Alghero	GT	147.000
Acquafredda	GU	147.750	Alghero	GU	147.750
Acquafredda	GV	148.500	Alghero	GV	148.500
Acquafredda	GW	149.250	Alghero	GW	149.250
Acquafredda	GX	150.000	Alghero	GX	150.000
Acquafredda	GY	150.750	Alghero	GY	150.750

Nelle casse dell'erario gettito record dell'ICI

La decima assemblea generale dell'Anci, l'associazione che raggruppa i comuni italiani, tenutasi a Riva del Garda, ha permesso di compiere una interessante ricognizione sull'universo della finanza locale.

Come si sa, una recente riforma fiscale sta conducendo gradualmente i comuni verso una sostanziale autonomia impositiva, sganciandoli sempre di più dalle «elargizioni» dello stato centrale (che del resto ultimamente ha sempre meno da elargire): il pilastro principale di questa autonomia finanziaria è rappresentato dalla Imposta comunale sugli immobili, di cui ci apprestiamo a versare, a dicembre, la seconda rata.

Ma quando renderà l'ICI allo Stato ed ai Comuni (ma soprattutto allo Stato, che è tributario dei 4/5 del gettito in questo primo anno di vita dell'imposta)?

I dati resi noti dall'Anci confermano le previsioni già pubblicate da parte del ministero delle Finanze: 14 mila miliardi, 6302 dei quali sono già entrati nelle casse dell'erario con la prima rata, mentre il resto affluirà con la rata di dicembre.

Facendo i calcoli in base alle quote già versate, è stato possibile per l'Anci stilare una specie di «classifica» tra le zone della penisola in base al contributo percentuale dato: stravinca il Nord, che ha versato più della metà della cifra totale, e per la precisione il 52,3%, mentre dal Centro è affluito il 27,8%, e dal Sud il 19,9%.

Come si spiega tale divario?

Il Fisco soffoca i patti in deroga

I patti in deroga, hanno già fatto miracoli: ma sono soffocati dal Fisco e dalle Commissioni prefettizie, che ritardano la riconsegna delle case ai proprietari di 8-10 anni. Bisogna tornare alla trasparenza ed al contraddittorio, avanti l'Autorità giudiziaria. Se così non sarà, attiveremo una campagna di intimidazione a provvedere nei confronti di tutti i Prefetti, attraverso le nostre 134 strutture presenti in tutta Italia. Quanto alle tasse, un surrogato agli sconti a favore di altre categorie, c'è sempre, quello seguito da Amato su suggerimento dei sindacati confederali: una bella imposta straordinaria sulla casa serve a coprire qualunque buco. Fin che viene pagata.

Le ragioni possono essere diverse: in primo luogo è evidente che nelle regioni del Centro Sud sono più diffuse pratiche di abusivismo edilizio che si traducono, nei fatti, in una sostanziale evasione di tutte le tasse sugli immobili; in più, anche coloro i cui immobili sono regolarmente accatastati non sempre hanno pagato l'Imposta (ad esempio nel Comune di Napoli - i dati sono di un ex assessore alle finanze - solo un contribuente su tre avrebbe pagato l'imposta); infine, si deve tenere conto dell'azione degli estimi catastali, che evidentemente «valorizzano» di più gli immobili delle regioni settentrionali rispetto a quelli dell'Italia centrale e meridionale.

Unica eccezione Roma, che per effetto della dimensione del patrimonio immobiliare su cui può contare, ha portato da sola all'erario quasi 347 miliardi, prima città d'Italia anche in questo, con un notevole distacco sulla seconda arrivata, Milano, a quota 134.

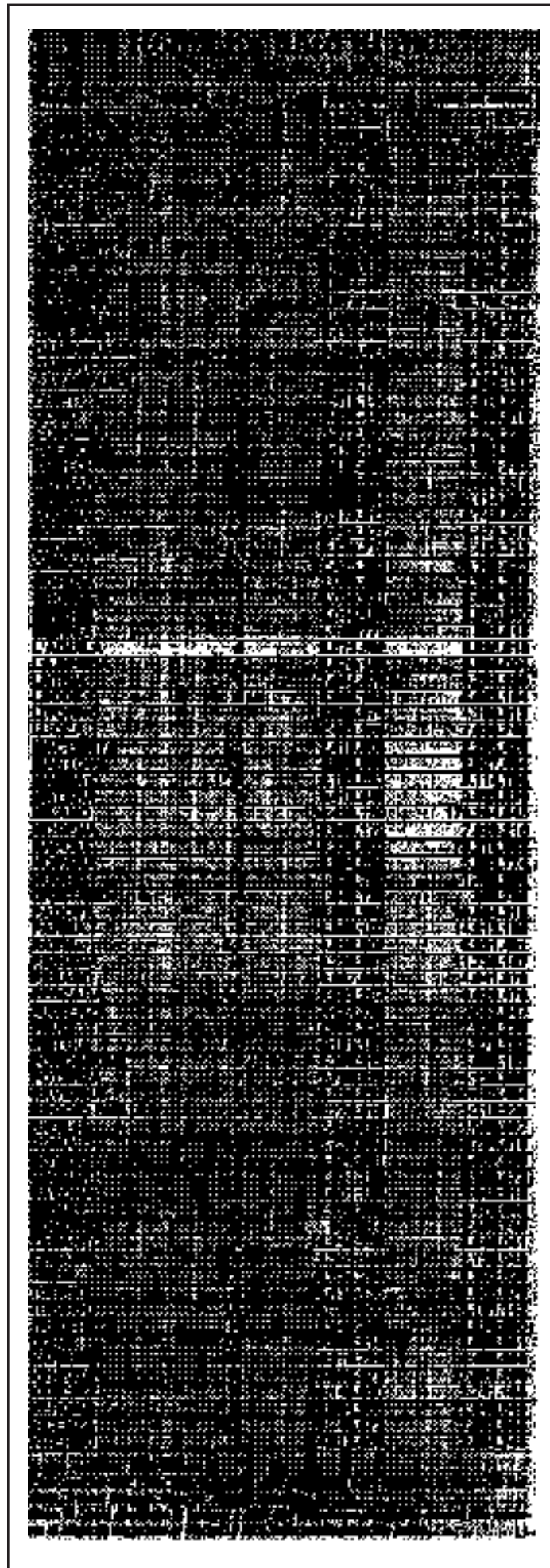
Ma il dato forse più interessante è il gettito pro capite nelle varie province: nella grande maggioranza dei casi il pagamento medio (contando nella popolazione anche i bambini) si è collocato tra le 60 e le 150 mila lire, ma alcune città del nord, si sono collocate su medie superiori.

A queste cifre vanno sommate poi quelle relative alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti, quella che ormai molti considerano non più una tassa (e cioè un contributo dovuto in cambio di un servizio e quindi proporzionale ai costi dello stesso), bensì una vera e propria imposta (cioè un versamento fatto per finanziare l'ente pubblico, senza più nessuna relazione, o quasi, con il servizio a cui fa riferimento).

Basti pensare che questa «tassa» si è, negli ultimi anni, quintuplicata, registrando un forte incremento di gettito negli ultimi due anni, sia per l'aumento delle aliquote predisposte dai comuni, sia per la maggiore vigilanza nei confronti delle evasioni.

Comunque sia, il risultato è che la tassa si è fatta sempre più pesante per il bilancio delle famiglie italiane, e ancora una volta, con notevoli squilibri tra Nord e Sud, sia in termini di partecipazione percentuale al gettito complessivo, sia per quanto riguarda il carico pro-capite.

Per quanto riguarda le percentuali, il Nord ha contribuito con il 52,2%, il centro con il 26%, il sud con il 21,7%; analizzando poi il gettito pro capite, il maggior carico per abitante spetta al Centro nord (circa 105 mila lire a testa, 200 mila per unità immobiliare), ben distanziato dal Sud, dove si è versato circa 68 mila lire a testa e 150 mila per unità immobiliare.



Fissati dal Tar Lombardia alcuni "principii fermi" sulla tassa rifiuti

Con decisione 14.7.1993 n. 532 il Tar Lombardia - 1ª Sez. ha stabilito alcuni "principii fermi" in materia di tassa rifiuti. In particolare i giudici hanno affermato che la tassa in questione deve essere correlata all'uso cui sono destinati i locali ai quali afferisce il pagamento, "intendendo per uso la potenziale capacità a produrre una maggiore o minore quantità di rifiuti" (non può, così, riservarsi un trattamento di favore a certe categorie a fronte di altre, senza alcuna corrispondenza di proporzionalità di tassazione). Il Tar Lombardia ha poi anche stabilito che le delibere comunali relative devono motivare con precisione in punto costi smaltimento rifiuti interni (individuali) ed esterni (collettivi).

I fondi immobiliari vicini al via

La Commissione Finanza della Camera ha risolto il problema del trattamento fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

Il nuovo testo dell'articolo 15 della proposta Rosini (quello sul quale si era accesa una discussione con il ministero delle Finanze) prevede che la società di gestione del fondo determini il reddito derivante dalla gestione del fondo in modo autonomo e separato dal proprio. I proventi distribuiti dal fondo sono però esenti da imposizione di conguaglio. Le plusvalenze sugli immobili del fondo saranno tassate solamente quando saranno realizzate o distribuite. Per le persone fisiche i proventi derivanti dalla partecipazione al fondo non concorrono alla formazione del reddito, e per essi, quindi, non vi è obbligo di dichiarazione. Infine, il patrimonio del fondo non è assoggettato all'imposta sul patrimonio netto del fondo.

Questione di costituzionalità sulle distanze legali degli alberi dal confine

Il Pretore di Torino Giovanetti ha sollevato incidente di costituzionalità relativamente alle distanze legali degli alberi dal confine. In particolare, è stata sollevata questione di legittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 892 e 894 del Codice civile in riferimento all'art. 844 stesso Codice "nella parte in cui tale combinato disposto non prevede che il giudice possa valutare se gli alberi e le piante, sorgenti a distanza inferiore a quella indicata dall'art. 892 del Codice civile, possano essere estirpati, qualora le loro immissioni nocive o simili propagazioni nel fondo confinante superino la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi, in riferimento all'art.3 della Costituzione".

IL PUNTO SU...

L'Albo degli amministratori

L'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha scritto al Governo nonché alla Camera ed al Senato evidenziando aspetti della normativa sull'Albo degli amministratori condominiali che risulterebbero (a parere della stessa Autorità) lesivi dei principii regolatori della concorrenza.

I contenuti del parere in questione sono stati presi in considerazione dalla Commissione Giustizia del Senato, che ha all'esame - in sede referente - il testo della proposta di legge per l'Albo, già approvata dalla Camera.

Il relatore sen. Di Lembo (Dc) ha evidenziato che i problemi sollevati dall'Autorità antitrust erano già stati da lui segnalati e che gli stessi potranno essere risolti con la modifica del testo pervenuto dalla Camera (alla quale, quindi, la proposta dovrebbe in ogni caso tornare). Il sen. Di Lembo ha anche proposto di richiedere alla presidenza del Senato il trasferimento della proposta sull'Albo alla Commissione Giustizia in sede deliberante (al fine di evitare, cioè, che il testo relativo debba essere esaminato dall'aula).

Contrari alla sede deliberante per l'Albo si sono dichiarati i senn. Covi (Pri), Fabj Ramous (Pds) e Filetti (Msi). Quest'ultimo, ha invece dichiarato il proprio apprezzamento per il disegno di legge dei senn. Compagna e Candioto (Pli), per l'affidamento alle associazioni della Proprietà edilizia del compito di tenere il Registro degli amministratori nonché di conservare il testo dei Regolamenti condominiali.

In una successiva seduta sempre della Commissione Giustizia, hanno espresso parere contrario all'istituzione dell'Albo i senn. Salvato (Rifondazione Comunista), Masiello (Pds) e Preioni (Lega Nord) mentre forti perplessità ha espresso il sen. Pinto (Dc).

DALLE RIVISTE...

Proroga sfratti, dubbi di costituzionalità

Consulente immobiliare (n. 477) pubblica uno studio di Carmelo Rau "Ancora sulle agevolazioni prima casa". Sul n. 478 della stessa rivista, un esaustivo studio di Gabriele De Paola ("La proroga degli sfratti - L'impiego della forza pubblica ed i dubbi di costituzionalità"). Sul n. 479, Silvio Rezzonico tratta varie questioni in materia di patti in deroga (l'errore di diritto, la risoluzione anticipata del contratto precedente, la clausola penale per la ritardata restituzione dell'immobile). Sullo stesso numero, ancora, uno studio di Gino Terzago ("Contratto di portierato: assunzione, norme disciplinari, licenziamento") ed un articolo nel quale Gianluca Groppi - del Coordinamento legali della Confedilizia - tratta, concretamente, della pressione fiscale sugli immobili: viene illustrato un caso concreto, per mostrare come l'imposizione fiscale superi il 50 per cento del reddito effettivo.

Diversi gli articoli che riguardano i proprietari di casa che vengono pubblicati da *il fisco*. Sul n. 34, Carlo Pessina e Fabio Margara trattano delle aliquote agevolate Iva nell'edilizia. Sul n. 35, Paolo Parodi tratta della "Facoltà di ricorso avverso gli estimi vigenti e conseguenti problematiche fiscali". Sul n. 36, studio di Roberto Baggio sul "Trattamento Invim della cessione di fabbricati in corso di costruzione". Sul n. 38, importante studio (nel quale viene citata anche l'azione della Confedilizia al proposito) di Claudio Fagioli: "Isi - In autunno la decisione dei giudici tributari di Roma".

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/93) segnaliamo gli articoli di Maurizio De Tilla ("Sulla ripartizione delle spese di portierato tra i proprietari dei negozi esterni"), Antonio Mansi ("Il vincolo di destinazione di attività aventi interesse storico o culturale nei centri storici"), Nicola Centofanti ("La cessione degli alloggi di edilizia pubblica (legge quadro e prospettive) e la natura giuridica del patrimonio di Erp") e Piero Mancusi ("Brevi considerazioni sulla legge in materia di indennità di esproprio per pubblica utilità").

L'affidamento dell'amministrazione condominiale ad una società solo se ci sia un legale rappresentante ben individuabile è tesi da condividere a parere di Adriana Nicoletti, che ne tratta su *Consulenza casa* (n. 9). Sulla *Rivista Penale dell'Economia* (n. 2/93) la segnalazione - con commenti - di varie sentenze in punto di: vincolo di inedificabilità assoluta imposto dopo la formazione del silenzio-assenso ad edificare; concessione illegittima formalmente regolare e reato ex art. 20 lettera b) l. n. 47/85; concessione edilizia illegittima e reato previsto dalla lettera a) stessa norma di legge precitata; sequestro di costruzioni abusive eseguito dalla polizia giudiziaria; mancata esposizione nel cantiere del cartello indicante gli estremi della concessione. Sempre in materia, due interessanti studi sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 1/93): Enrico Follieri tratta delle varianti in corso d'opera (art. 15 l. 28.2.1985 n. 47) e Stefano Bigolaro dei limiti estremi della ristrutturazione edilizia (demolizione, ricostruzione e trasposizione di volumi).

Sempre interessante ed esaustivo il *Corriere tributario*, sul cui n. 38 Emanuela Di Franco si occupa delle modifiche alle aliquote Iva nel settore edilizio. Sul n. 41 della stessa rivista, Franco Randazzo tratta dei problemi connessi alla scadenza del 15 dicembre '93 per il pagamento a saldo della seconda rata Ici.

Vincenzo Cuffaro tratta da par suo della sentenza della Corte costituzionale sulla proroga biennale dei contratti (famoso comma 2 bis) su *Il Corriere giuridico* (n. 9) mentre sul n. 10 della stessa rivista Mario Cicala commenta la legge 19.7.1993 n. 243 (disposizioni tributarie in tema di edilizia abitativa) e Mario Maienza la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione 7.7.1993 n. 7449 ("Le Sezioni Unite cancellano la presunzione legale di comunione ex art. 1117 cod. civ.").

La *Rivista della Guardia di Finanza* (n. 2/93) pubblica uno studio di Salvatore Gallo sull'Iva nei riflessi dell'attività di amministratore di condominio. *Il Mondo* dell'1.11.93 - dal canto suo - ha pubblicato un'inchiesta di Claudia Galeotti e Marco Maroni dal titolo "La casa? In saldo". Sulla rivista *La finanza locale* n. 7/8 segnaliamo uno studio di Anna Maria Guglielmi, "Brevi annotazioni sull'Ici".

Da ultimo, la rivista *Informarsi*. Sul n. 6/93 viene trattato il problema del pagamento delle quote condominiali effettuato con l'emissione di assegni bancari o postali e quello dell'abolizione del portierato in condominio. Altri articoli: "Accorgimenti da usare al momento dell'acquisto di una casa", "Le tabelle millesimali in un condominio, con particolare riferimento all'art. 1123 Codice civile", "Regolamentazione della spesa sostenuta arbitrariamente dal comproprietario di un edificio".

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione giugno	1992 - giugno	1993	4,2%	3,15%	
Variatione luglio	1992 - luglio	1993	4,4%	3,30%	
Variatione agosto	1992 - agosto	1993	4,4%	3,30%	
Variatione settembre	1992 - settembre	1993	4,2%	3,15%	
Variatione ottobre	1992 - ottobre	1993	4,3%	3,22%	

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variatione giugno	1991 - giugno	1993	9,9%	7,42%	
Variatione luglio	1991 - luglio	1993	10,2%	7,65%	
Variatione agosto	1991 - agosto	1993	10,0%	7,50%	
Variatione settembre	1991 - settembre	1993	9,6%	7,20%	
Variatione ottobre	1991 - ottobre	1993	9,0%	6,78%	

GIURISPRUDENZA CASA

C'è riparazione e riparazione

Non tutte le riparazioni sono uguali. Ci sono quelle che sono a carico del locatore per legge, e ci sono quelle che sono state poste a carico del conduttore per accordo intervenuto. Il loro regime giuridico è essenzialmente diverso, così come la Cassazione ha precisato in un'importante sentenza (n. 11856/92).

"L'art. 1584 cod. civ., a norma del quale nel caso di riparazioni che comportino limitazione nel godimento della casa locata, il conduttore ha diritto ad una riduzione del canone in proporzione alla durata delle riparazioni ed all'entità del mancato godimento, è applicabile - hanno detto i supremi giudici - solo per le riparazioni poste dalla legge a carico del locatore, mentre per quelle che, per accordo negoziale, debbono essere eseguite dal conduttore, senza essere prevista alcuna deroga alla disciplina della citata norma, la conseguente riduzione del canone va limitata solo al periodo di tempo necessario per i lavori di riparazione, che il conduttore, per il dovere di correttezza e buona fede nella esecuzione dei contratti, è tenuto ad eseguire nel più breve tempo possibile". Nella specie, si trattava di riparazioni straordinarie poste dal contratto di locazione a carico del conduttore.

Non cambiano le parti

I conduttori, a volte, credono di poter fare quello che vogliono (e in molte occasioni, effettivamente, gli è stato consentito di farlo). Sostituiscono, così, a se stessi, nuovi "conduttori". Poi, magari, pensano di potersi avvalere di questo abuso per rifiutare ogni responsabilità per inadempimento.

A questo modo di procedere - davvero allegro e spensierato - ha posto un freno una recente sentenza della Cassazione (n. 12159/92).

"Il pagamento del canone da parte di un soggetto estraneo alla stipulazione del contratto di locazione - hanno detto i supremi giudici - anche se ricollegabile alla sua posizione di subconduttore, assunta successivamente alla stipulazione stessa, non vale a fargli acquisire la veste di parte dell'originario rapporto di locazione nè vale a provocare, retroattivamente, la unificazione di questo vincolo con quello di sublocazione".

Insomma: anche se si accetta il canone da soggetto che non è parte del contratto, non gli si riconosce (in nessun modo: nè esplicitamente, nè implicitamente) la qualità di parte del contratto.

Vigilanza armata e condominio

La sicurezza è una bella cosa. Ma non tale da far venir meno le regole stesse della convivenza condominiale.

Questo, in buona sostanza, il succo di una sentenza inedita (n. 4631/93) della Cassazione che si è, appunto, pronunciata in merito, dopo una lunga controversia.

"In tema di condominio degli edifici - hanno detto i supremi giudici - la delibera istitutiva di un servizio di vigilanza armata per la tutela dell'incolumità dei partecipanti, è rivolta a perseguire finalità estranee alla conservazione e gestione delle cose comuni e, quindi, non è riconducibile nelle attribuzioni dell'assemblea di cui all'art. 1135 cod. civ.". Diretta la conseguenza che, ancora la Cassazione, ne ha tratta: "Ne deriva che tale delibera, ancorchè presa a maggioranza, non opera nei confronti dei condomini assenti all'assemblea e non può essere fatta valere per una ripartizione della spesa anche a loro carico".

Ma il "residence" è un'altra cosa

Residence e immobile arredato: c'è una bella differenza, e la Cassazione l'ha spiegata.

"Il contratto di residence - ha detto il Supremo Collegio in una sua decisione (n. 11859/92) - si differenzia dal contratto di locazione d'immobile arredato (che è soggetto alla legge dell'equo canone) perchè in quest'ultimo l'oggetto della prestazione si esaurisce nel godimento del bene (ancorchè il concedente possa eventualmente fornire prestazioni accessorie rientranti comunque nel novero dei normali servizi condominiali), mentre nel contratto di residence e di albergo il godimento dell'immobile, avendo di regola carattere temporaneo e transitorio, si accompagna e si integra con una serie di servizi, di natura genericamente alberghiera, riconducibili al contratto di somministrazione o al contratto di opera, che assumono una rilevanza paritetica rispetto alla prestazione dell'alloggio".

Mostacci (Cresme) sui patti in deroga

Dopo aver evidenziato che "i patti in deroga hanno permesso una via d'uscita dall'equo canone", il consigliere delegato del Cresme Roberto Mostacci ha dichiarato che "bisogna andare nella direzione di un sistema che si regoli da sé", assicurando soprattutto ai proprietari la disponibilità della casa alla scadenza dei contratti: "Già oggi comunque - ha concluso Mostacci - per i proprietari è più facile rientrare in possesso del proprio immobile perchè ci sono più case offerte in affitto e gli inquilini hanno una maggiore scelta".

Numerazione civica e obblighi dei proprietari

Il D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 (Nuovo Regolamento anagrafico della popolazione residente) prevede - art. 42 - che «Le porte e gli altri accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente». L'art. 43 dello stesso Regolamento prevede che i proprietari dei fabbricati chiedano l'attribuzione del numero civico non appena ultimate le costruzioni, e prima che le stesse siano occupate. La L. 24 dicembre 1954 n. 1228 (Ordinamento delle anagrafi della popolazione residente) prevede dal canto suo - art. 11 - che chiunque, avendo obblighi anagrafici, contravviene alle disposizioni della legge in questione ed a quelle del Regolamento è punito con la sanzione amministrativa da lire 10.000 a lire 50.000 (importo così aumentato dal D.L. 28 febbraio 1983, n. 55, come convertito). La competenza per l'irrogazione delle sanzioni (obblazionabili a termini della L. 24 novembre 1981 n. 689) è del prefetto.

Quando la P.A. acquista o affitta immobili da privati

Con circolare 1.10.1993 n. 450 (pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 16 ottobre), il Ministero delle Finanze ha dettato precise norme alle quali debbono attenersi le amministrazioni dello Stato all'atto di acquistare o locare immobili da privati.

I proprietari interessati possono prendere visione della Circolare in questione presso le Ape, alle quali è stata tempestivamente inviata dalla sede centrale della Confedilizia.

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
quotidiano di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VI n. 233
del 17.11.93

Direttore responsabile
ADRIANO OSTO

Redazione
FLAVIO SALTARELLI

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

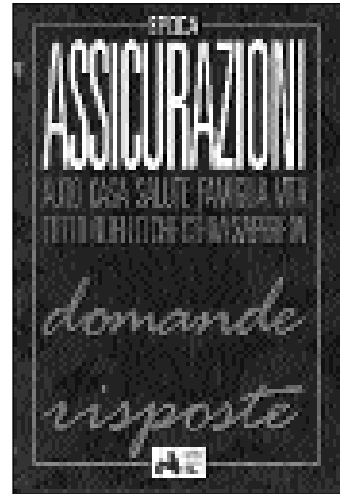
Registrazione
Tribunale di Padova
n. 1080 del 9.9.88

Stampa
T.E.P. s.r.l. - Piacenza

Funzionari Ape e assistenza tributaria

Nulla cambia per i funzionari delle Ape abilitati all'assistenza dei soci avanti le Commissioni tributarie. È infatti stata accettata la proposta della Confedilizia (il cui presidente Sforza Fogliani aveva rappresentato l'esigenza relativa al relatore on. Ferrari) di rendere possibile la continuazione dell'assistenza in questione anche dopo l'entrata in vigore del nuovo contenzioso e delle nuove Commissioni tributarie (ora fissata all'1.10.94). La legge 29.10.1993 n. 427 (di conversione del d.l. n. 331/93 sull'Iva-Cee) ha previsto - art. 69,3° comma - che "sono abilitati all'assistenza tecnica dinanzi alle Commissioni tributarie i funzionari delle associazioni di categoria che, alla data di entrata in vigore del decreto legislativo 31 dicembre 1992 n. 545, risultavano iscritti nell'elenco tenuto dalla Intendenza di Finanza competente per territorio, ai sensi dell'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 26.10.1972 n. 636".

ANIA
ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE
ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



La copertina del volumetto in materia di "Assicurazioni" controllato da esperti dell'Ania ed allegato ad un recente numero della rivista *Epoca*.

Un'intera parte della pubblicazione è dedicata agli aspetti assicurativi concernenti gli immobili.

L'ICI può versarsi in un'unica rata

Il Consiglio dei Ministri ha approvato un decreto legislativo recante disposizioni correttive per il versamento dell'ICI. In particolare è stabilito (come aveva richiesto la Confedilizia) che il contribuente possa versare l'intero importo dell'imposta entro il termine di versamento della prima rata. La norma - è espressamente detto nella relazione di accompagnamento - "ha carattere interpretativo e comprende, quindi, anche il corrente anno 1993". Conseguentemente (come il Ministero delle Finanze aveva già fatto presente, rispondendo ad un'interpellanza dell'on. Dalla Via) è da considerarsi corretto il comportamento del contribuente che già quest'anno ha anticipato l'adempimento del proprio obbligo tributario.

Confedilizia a Radio Uno

Il 13 dicembre dalle ore 13.20 la Confedilizia terrà a Radio Uno una trasmissione dell'Accesso.

Sulla fiscalità locale incontro Confedilizia-ANCI

Al Congresso di Riva del Garda dell'Anci (Associazione Comuni d'Italia), il Presidente dell'importante organo rappresentativo, Padula, ha proposto a Confedilizia, Confcommercio e Confartigianato un "tavolo unico" sui problemi della fiscalità territoriale.

Nei giorni successivi, il Presidente Sforza Fogliani ha incontrato a Roma il Presidente Padula. L'incontro è stato definito "costruttivo" dal Presidente confederale.

Il 2 bis spedito ancora alla Corte

La sentenza della Corte costituzionale sul comma 2 bis dell'art. 11 legge 359 (proroga biennale in caso di mancato accordo su un patto in deroga), non ha convinto il Pretore di Verona, Mirenda. Che ha rispedito la questione alla Corte, facendo rilevare - ed ampiamente argomentando - che non è ammissibile né un'interpretazione estensiva del comma in questione (in cui non si accenna minimamente al recesso) né una lettura analogica del comma medesimo (che presuppone "casi simili" e "materie analoghe").

