

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

Suppl. a IL FILO DIRETTO Anno VI n. 249 del 16/12/1993

Sped. in abbonamento postale gruppo 1/70 - COPIA OMAGGIO

## Idee "giurassiche"

Contrattazione collettiva dei canoni privati, un tetto per i canoni delle locazioni in deroga. Per qualcuno, ci vorrebbe anche la locazione a tempo indeterminato: come se l'affitto non fosse già "infinito" di fatto, e si sentisse la necessità che fosse anche per legge "infinito" (cioè, risolvibile per esclusiva giusta causa, accertata dal giudice).

Sono idee "giurassiche" - ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani - che ci riportano indietro nel tempo, per non dire nella storia. Il tutto, mentre non c'è più nessuno che non creda - o non dica, farisaicamente, di credere - nel mercato. Tutto questo, ancora, con tanti saluti alla Corte costituzionale: che aveva detto legittima la proroga biennale perchè concepita quale ponte... verso il libero mercato.

Quando i politici capiranno che a loro si richiede solo un bagno di modestia, sarà sempre troppo tardi. Non pretendano di regolare dall'alto tutto quanto (con superbia luciferina, diceva Einaudi), lascino fare mercato. Capiterà in sempre maggiori proporzioni quel che già capita coi patti in deroga: i cartelli "affittasi" sono sotto gli occhi di tutti, come mai prima d'ora. E allora, sarà il mercato stesso a far calare le punte all'insù, e ad alzare le punte all'ingiù. Loro - i politici - pensino piuttosto a non sprecare risorse, e a destinare una minima parte delle profumate imposte che pagano i proprietari di casa (una categoria tartassata come nessun'altra, in Italia: nessuno in Italia paga su "redditi figurativi", come i proprietari di casa) a risolvere i casi dei meno abbienti.

Faranno, allora, ordine. Rivitalizzeranno la locazione, evitando inutili sprechi di immobili inutilizzati. Naturalmente, però, non ci sarà - in quest'ordine naturale - posto per le clientele e il clientelismo, e per la demagogia. Ma non è, questa, roba del "vecchio" mondo?

## Gaffuri: l'ICI va condannata

Il prof. Gianfranco Gaffuri, ordinario di diritto tributario di Milano, ha redatto un dettagliato "parere" per l'Assoedilizia, l'associazione milanese della Proprietà edilizia aderente alla Confedilizia.

Il cattedratico - a quanto riferisce *Il Giorno* (6.11.93) - ritiene che la tassazione ordinaria (e quindi ricorrente) del patrimonio - una novità, nell'Italia del dopoguerra - contraddice i principi che presiedono ad un uso corretto dello strumento fiscale. Poi, un tributo ordinario sul patrimonio (ammesso che tale sia l'Ici) deve tener conto dell'articolo 53 della Costituzione che proibisce qualunque imposizione con effetti sostanzialmente espropriativi: in parole semplici, l'imposta deve colpire il bene prodotto, la ricchezza nuova e non la fonte che la produce. È possibile sì l'espropriazione, ma con il diritto all'indennizzo.

L'Ici colpisce anche il bene che non produce ricchezza. Lo afferma la stessa legge che ha istituito il tributo laddove afferma che «l'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbri-

cati dichiarati inagibili o instabili e di fatto non utilizzati». Con quali soldi - si chiede il professor Gaffuri - è possibile pagare la tassa se il bene tassato non dà alcun reddito? E nel caso dell'usufruttuario, che non dispone dei frutti del bene che spettano ad altri? Senza contare che l'incidenza economica del prelievo diretto può arrivare a essere superiore alla

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

rendita. E anche in questo caso si può parlare di esproprio "occulto".

Oltre ai vizi segnalati, l'Ici è discriminatoria in modo inammissibile per tre motivi: 1) grava sulla sola proprietà fondiaria, risparmiando senza ragione ricchezze di altro genere; 2) determina prelievi identici

## Se la Corte la pensa come per la SOCOF...

Parlando a *Taranto*, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"Lo stesso Ministero delle Finanze ammette che l'ICI incide sulla rendita in misura pari a circa il 50 per cento dell'IRPEF. Oltretutto, si tratta nella più gran parte dei casi di redditi figurativi, la cui tassazione è pressoché sconosciuta al resto del mondo civile. Ed anche ove redditi reali c'erano, sono state la tassazione e la compressione demagogica dei canoni che si sono fatte carico di farli sparire, fino al limite dell'esproprio surrettizio, se è vero - come è vero - che ogni anno ciascun proprietario di casa deve ricomparsi circa il 30 per cento del proprio immobile.

In questa situazione, i timidi sgravi fiscali previsti - e solo per la prima abitazione - nella manovra finanziaria, sono poco più che un pannicello caldo. La Confedilizia ha allora investito *tutti i TAR* d'Italia (che prossimamente cominceranno a

pronunziarsi) della questione della legittimità dell'ICI, anche sotto il profilo costituzionale, certamente non sussistente facendo applicazione degli stessi principii che la Corte Costituzionale affermò per la SOCOF e dai quali non si vede come potrebbe oggi discostarsi. È un'azione di contestazione - condotta nell'alveo dei principii dello Stato di diritto - alla quale siamo stati costretti nella assoluta mancanza di segnali governativi nel senso di un'effettiva riconduzione ad equità della tassazione sulla casa".

## Decreto-legge semplificazione tributaria

*Vittoria della Confedilizia  
sulle spese deducibili*

Il Governo ha varato un importante decreto-legge in materia di semplificazione tributaria. Molte le novità (alcune, richieste dalla Confedilizia) in materia di redditi di fabbricati.

Ne riferiremo compiutamente nel testo definitivo, dopo la conversione in legge (dato che, prima, il provvedimento non è destinato ad esercitare effetti).

In particolare, per la nostra organizzazione è di particolare soddisfazione che il provvedimento preveda una norma di interpretazione autentica della legge (norma concordata con la Confedilizia, a seguito del nostro ricorso - proposto con l'assistenza dell'avv. Giorgio Parmeggiani - al Tar) nel senso che le spese documentate del 15% sono in aggiunta al 10% forfettario: chi, attenendosi alle errate indicazioni ministeriali anziché alle indicazioni della Confedilizia, non si fosse appieno giovato nella dichiarazione presentata nel '93 della norma come ora autenticamente interpretata, potrà farlo con la dichiarazione dell'anno prossimo.

## La Confedilizia alla Commissione ambiente della Camera dei deputati



Nella foto *sopra*, il Presidente confederale mentre parla a Treviso ad un folto pubblico (foto *sotto*), presente alla riunione indetta dalla locale Ape su Fisco e patti in deroga. Il Presidente confederale - insieme al Segretario generale Tortora - ha poi partecipato all'audizione della Confedilizia alla Commissione ambiente della Camera sui patti in deroga e presieduto la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali della Proprietà edilizia. A Bologna, l'avv. Sforza Fogliani ha portato il saluto della Confedilizia al 3° Congresso nazionale dell'Asppi (presente anche il presidente della locale Ape, Fiorini). Il Presidente confederale ha anche incontrato una delegazione di rappresentanti dell'Aiaci e dell'Anai (fra questi ultimi, il presidente Ferrari) e preso parte - insieme al prof. De Angelis - ad una riunione del Cnel sul progetto "Fisco ordinato" presieduta da Uckmar. Incontri il Presidente (che a Genova ha partecipato al Convegno sulla fiscalità dell'Ance) ha avuto anche con il Sottosegretario agli Interni Murrina e con l'on. Enzo Balocchi-relatore sul provvedimento di legge differimento termini. L'avv. Sforza Fogliani ha anche parlato al Rotary di Codogno-Casalpusterlengo.

Alla Tv, il Presidente è stato intervistato da Emilio Fede nel corso del TG 4 mentre, alla radio, ha partecipato - in diretta - a dibattiti con il Segretario generale del Sunia Pallotta (rubriche Spazio aperto e Tiro incrociato).

## GIURISPRUDENZA CASA

### Indennità di avviamento, niente rivalutazione

"In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo, il credito relativo all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale spettante al conduttore nel caso di recesso del locatore, trattandosi di compenso rapportato al canone corrente di mercato per locali aventi le medesime caratteristiche (art. 69 l. n. 392/78) ovvero al canone richiesto ed offerto (art. 1 D.L. n. 832 del 1986, sostitutivo dell'art. 69 citato) e riferito al momento in cui il recesso ha operato i suoi effetti (e, cioè, al sesto mese dopo il preavviso di rilascio), ha per oggetto fin dall'origine una somma di danaro". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza (inedita) 5.2.1993 n. 1466. E tutto questo significa che siamo in presenza di un credito di valuta e non di un credito di valore - come dicono i giuristi - e quindi, in buona sostanza, di un credito non soggetto a rivalutazione.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## PORTIERI

### Costituita la "Cassa Malattia"

Sarà presieduta dal dott. Renzo Gardella

Nei giorni scorsi - con atto notarile notaio Operamolla - è stata costituita, tra la Confedilizia e le organizzazioni sindacali di categoria Filcams Cgil, Fisascat Cisl e Uilucis Uil, la "Cassa Malattia Portieri", a seguito delle intese contrattuali in precedenza sottoscritte. La "Cassa" consentirà agli oltre 100.000 portieri dipendenti da proprietari di fabbricati di avere anche la erogazione dell'indennità di malattia. La categoria, seppur diffusa su tutto il territorio nazionale, è infatti tuttora esclusa dal sistema pubblico di assistenza.

La realizzazione dell'intesa decisa dalle parti rappresenta una novità rilevante nella panoramica dell'assistenza, trattandosi di un sistema completamente sostitutivo della erogazione pubblica della indennità di malattia.

L'entrata in funzione della Cassa Malattia Portieri - che avrà una gestione paritetica tra le parti firmatarie - è prevista per i primi mesi del 1994.

A presiedere la Cassa (e ad avviarne la prima fase attuativa) la Confedilizia ha designato il proprio Tesoriere dott. Renzo Gardella. La conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali (delegata dal Consiglio direttivo confederale) ha poi chiamato a far parte dell'Assemblea della Cassa (in rappresentanza della Confedilizia) - oltre al Presidente Gardella e al Segretario generale della Confedilizia Tortora - Casale (Torino), Gardenghi (Roma), Londini (Grosseto), Lupi (Genova), Maglione (Napoli), Mauro (Catanzaro), Mistraletti (Piacenza), Stendardi (Milano) e Zippitelli (Bari).

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### La Cassazione sugli A9

È stata depositata il 19 novembre la motivazione della sentenza della Cassazione (ud. 15.2.93) in materia di accatastamento degli immobili storici vincolati, e che conferma - come già a suo tempo anticipato su queste pagine - la sentenza in punto della Commissione tributaria centrale. La decisione (Pres. Beneforti; rel. Borruso) dice testualmente: "Ritenere che la catg. A/9 sia attribuibile solo a castelli o palazzi adibiti per intero ad abitazione ovvero soltanto a quelle porzioni di essi che abbiano tale destinazione sarebbe nel silenzio del legislatore, tanto arbitrario quanto privilegiare altre destinazioni o, al limite, escluderle tutte". In altro punto della sentenza (in corso di integrale pubblicazione sulla rivista *Archivio delle locazioni e del condominio*) è testualmente detto: "Si deve risolvere negativamente il problema consistente nell'accertare se, qualora il castello o il palazzo di eminente pregio artistico o storico sia diviso catastalmente in più unità immobiliari distinte, almeno talune di esse possano essere classificate in categoria diversa dalla A/9 per effetto della loro attuale destinazione ad uso commerciale (quali alberghi, negozi, uffici, magazzini, rimesse etc.)".

### Immobili storici, tutti in A9

La Commissione tributaria di II grado di Piacenza (Pres. dott. Agostino) ha confermato la decisione della commissione di I grado di quella città - di cui si diede a suo tempo notizia - secondo la quale gli immobili vincolati vanno tutti, e comunque, accatastati in A.9. La decisione motiva rifacendosi al letterale dettato della legge 1249/39.

### Provvigione e contratti di locazione

Il Tribunale di Piacenza (Pres. dott. Caltabiano) ha stabilito che - ove gli usi locali accertati siano nel senso che, per i contratti di locazione pluriennali, la provvigione deve essere riferita al cumulo delle annualità - il compenso del mediatore va calcolato equitativamente in caso di contratto ad uso diverso (a rinnovazione obbligatoria, cioè). La decisione - nella sua integrale motivazione - è disponibile presso le Ape.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Modifiche alla legge 3.2.1989 n. 39

I deputati Guglielmo Castagnetti, Babbini, Berselli e Baccarini hanno presentato una proposta di legge (n. 3305) che reca "Modifiche alla legge 3.2.1989 n. 39" concernente la disciplina della professione di mediatore. In particolare, le modifiche proposte tendono a conferire agli abilitati una reale professionalità, tesa a tutelare il cittadino consumatore anche per i servizi connessi all'intermediazione e - altresì - a dare all'utente certezza della qualità e della garanzia di trasparenza del servizio richiesto.

## Lavarra sui patti in deroga

Il Presidente nazionale Lavarra ha inviato ai Presidenti delle Commissioni Ambiente e Bilancio della Camera una circostanziata lettera sul problema della modifica dei patti in deroga. "Porre un tetto ai canoni nell'ambito delle trattative fra proprietario e aspirante inquilino - è in essa detto - che stanno trovando soluzione anche all'annoso problema dei canoni neri, sarebbe regredire ai tempi precedenti alla legge 359/92, invece considerata un primo atto di apertura verso la distensione nell'ambito della contrattualità locativa residenziale".

## Sconto soci della Confedilizia



Archivio delle locazioni e del condominio.

Casa Editrice La Tribuna - Via Don Minzoni, n. 51 - 29100 Piacenza - tel. 0523/759015/759020 - Fax 0523/757219.

Trimestrale di dottrina, bibliografia, giurisprudenza, legislazione e documentazione, pratica. Direttori: Corrado Sforza Fogliani, Alfonso Alibrandi, Roberto Baglioni. Casa Editrice La Tribuna, Piacenza, 1994, Anno XVI. Quattro fascicoli di complessive 960 pag., lire 100.000.

Questa rivista intende corrispondere prioritariamente ad una sentita esigenza di carattere pratico anche in relazione alle applicazioni giurisprudenziali della normativa locatizia e condominiale, ma vuole, nello stesso tempo, proiettarsi al di là della medesima in una visione più ampia dell'intero problema.

La rubrica QUESITI risponde alle domande dei lettori.

Speciale sconto del 20% ai nuovi abbonati se associati alla Confedilizia.

## Ritarda il decreto estimi

La Confedilizia ha espresso preoccupazione per il grave ritardo già accumulato dal Ministero delle Finanze nell'emanazione del decreto ministeriale che deve dare il via all'operazione di revisione degli estimi e che a tutt'oggi deve ancora essere approvato.

Il D.M. in questione (che doveva essere emanato entro il 24 aprile scorso) è previsto dalla legge n. 75 del marzo di quest'anno e deve dettare - recependo i criteri fissati dalla normativa in questione - precise disposizioni agli UTE di tutta Italia al fine di pervenire ai nuovi estimi, la cui entrata in vigore è stabilita dalla legge per l'1.1.95.

La Confedilizia, nel sollecitare ogni organo ad un sollecito espletamento degli adempimenti di competenza, auspica che il ritardo accumulato non porti ad un rinvio dell'entrata in vigore dei nuovi estimi. Ciò che non potrebbe essere accettato dai contribuenti, perchè imporrebbe l'ulteriore permanere in vigore degli estimi varati nel '91 e già dichiarati illegittimi dal Tar Lazio su ricorso della Confedilizia.

## 10 le pagine di CONFEDILIZIA su "Italia Oggi"

Sono già 10 - con quella di dicembre - le pagine pubblicate dalla Confedilizia su *Italia Oggi*. Le pagine, com'è noto, compaiono sul quotidiano economico ogni primo venerdì del mese. Il relativo numero è spedito a cura della sede centrale a tutte le Ape.

Com'è noto, per i proprietari di casa c'è anche un altro appuntamento, questa volta settimanale: è con la rubrica "Sportello patti in deroga", curata personalmente dal Presidente confederale su ogni numero domenicale de "il Giornale" di Milano.

U.I.P.I.

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

## Viziano al Seminario Onu sui Catasti

Il Vicepresidente dell'Uipi Viziano ha rappresentato l'organizzazione mondiale della proprietà immobiliare al Seminario dell'Onu sui Catasti urbani svoltosi ultimamente a Coopenaghen. Il Seminario ha riscontrato il generale indirizzo dei Paesi europei ad attribuire ai Catasti natura probatoria, come è auspicabile avvenga presto anche per l'Italia, così da evitare inutili doppioni di trascrizioni (Catasto e Conservatoria Registri Immobiliari). Il Seminario Onu ha poi, in particolare, riscontrato che nei Paesi del Sud Europa (Italia, Spagna, Portogallo ecc.) i Catasti hanno prevalentemente, se non esclusivamente, finalità fiscali. Per i Paesi dell'Europa centrale - invece - l'obiettivo fiscale permane, ma i dati catastali vengono considerati anche in funzione statistica di conoscenza del patrimonio. Per i Paesi baltici, l'utilizzazione fiscale è accessoria e quasi secondaria.

## Per le tasse sulle case, è il caos



Vivo successo di qualità e di pubblico per il Convegno svoltosi a Piacenza sul regime tributario dei fabbricati, organizzato - oltre che dalla Confedilizia - dalla Fiaip emiliana e dal Collegio notarile di Piacenza. Relazioni di prestigio al Convegno (il 12° che si tiene a Piacenza, dal '91) sono state svolte dal prof. Lorenzo De Angelis, presidente della Commissione per i problemi fiscali della Confedilizia (e che rappresenta l'organizzazione anche nell'ambito del progetto "Fisco ordinato" curato da Uckmar per conto del Cnel) e dal notaio Angelo Busani, esperto di "24 ore", oltre che dalla dott. Maura Benzi della Confedilizia di Genova. I lavori sono stati diretti dal notaio Alberto Vullo, presidente del Collegio notarile di Piacenza, che ha anche svolto un' apprezzata relazione di sintesi, proponendo - tra l'altro - alcune linee operative alla Confedilizia. Il saluto della Fiaip è stato recato dal presidente di Piacenza, Claudio Cerri.

## L'Ape di Bari alla Fiera del Levante



Pubblico numeroso allo stand allestito dall'Assedil-Confedilizia di Bari alla 57ª edizione della Fiera del Levante. L'Associazione ha esposto un plastico rappresentante la proposta dell'ing. Mario Banfi di aggiramento lato mare della città con una galleria subacquea disposta in modo da alleggerire il traffico su buona parte dei lungomari e da creare, altresì, ampi e centrali parcheggi con grandi zone a verde, per la maggior vivibilità della città.

## DAL PARLAMENTO

### Un'altra proroga... e contrattazione collettiva dei canoni! Proposte per l'ICI

Gli onn. Gabriella Zanferrari Ambroso (Dc, Verona) e Giacomo Gualco (Dc, Alessandria) hanno proposto - in sede di legge Finanziaria - che la proroga biennale delle locazioni sia portata a 4 anni. Gli stessi deputati hanno proposto che i patti in deroga non possano superare l'equo canone di più del 30 per cento, "dilazionati in 4 anni".

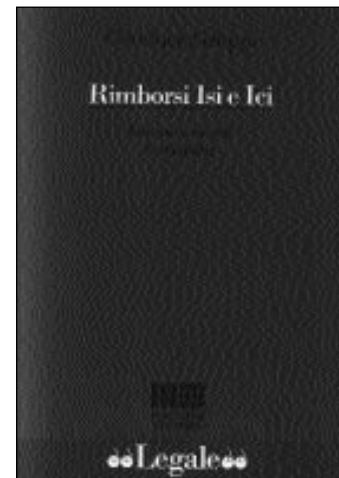
Un emendamento per la contrattazione collettiva dei canoni e per un "tetto" - rispetto all'equo canone - del 50%, è stato presentato dai deputati del Pds Enrico Testa (Bergamo), Antonio Bassolino (Napoli), Valerio Calzolaio (Macerata), Maura Camoirano Andriollo (Savona), Graziano Cioni (Firenze), Maria Rita Lorenzetti (Perugia), Generoso Melilla (Pescara), Alfredo Zagatti (Ferrara).

La contrattazione collettiva e il "tetto" al 100% dell'equo canone sono previsti da un emendamento degli onn. Giuseppe Cerutti (Psi, Novara), Giancarlo Galli (Dc, Varese), Renzo Lusetti (Dc, Reggio Emilia), Augusto Rizzi (Pri, Parma).

Oltre alla contrattazione collettiva e ad un "tetto" del 60%, è prevista anche la locazione *a tempo indeterminato* in un emendamento presentato e firmato dagli onn. Carlo D'Amato (Psi, Salerno), Renzo Lusetti (Dc, Reggio Emilia), Tiziana Maiolo (Rifondazione comunista, Parma), Angelo La Russa (Dc, Agrigento), Hubert Corsi (Dc, Grosseto), Francesco Barbalace (Psi, Reggio Calabria), Alfredo Vito (Dc, Napoli), Salvatore Abbruzzese (Psi, Napoli), Pasqualino Biafora (Dc, Cosenza), Francesco Giuliari (Verdi, Vicenza), Ugo Grippo (Dc, Napoli), Giuseppe Demitry (Psi, Napoli), Giampaolo Pillitteri (Psi, Milano), Andrea Buffoni (Psi, Varese), Raffaele Rotiroti (Psi, Roma), Giacomo Maccheroni (Psi, Pisa), Antonio Mundo (Psi, Cosenza), Saverio Zavettieri (Psi, Catanzaro), Ferdinando Margutti (Dc, L'Aquila), Adriano Biasutti (Dc, Udine), Giorgio Santuz (Dc, Udine), Aldo Gabriele Renzulli (Psi, Udine), Mauro Tassone (Dc, Catanzaro), Giulio Di Donato (Psi, Napoli), Francesco Piero (Psi, Bologna), Felice Borgoglio (Psi, Alessandria), Roberta Breda (Psi, Udine), Giuliano Cellini (Psi, Perugia), Emidio Casula (Psi, Cagliari), Ferdinando Facchiano (Psdi, Benevento), Angelino Roich (Dc, Nuoro), Leone Manti (Dc, Reggio Calabria), Paolo Tuffi (Dc, Frosinone), Angelo Mazzola (Dc, Lodi), Clemente Carta (Dc, Latina), Mario Frasson (Dc, Treviso), Romano Baccharini (Dc, Forlì), Giuseppe Aloise (Dc, Cosenza), Lino Diana (Dc, Frosinone), Guido Bodrato (Dc, Torino), Separati, ma con le stesse previsioni, emendamenti hanno presentato l'on. Tiscar (Dc, Firenze) e l'on. Piero Angelini (Dc, Lucca).

Gli onn. Calogero Piscitello (Rete, Siracusa), Diego Novelli (Rete, Torino) e Salvatore Pollichino (Rete, Palermo) hanno presentato un emendamento col quale - fra l'altro - si stabilisce che il reddito dei fabbricati è comunque (salvo particolari eccezioni) pari a 1,5 volte l'equo canone a meno che il canone di riferimento non risulti da contratto.

L'on. Savino Melillo (Pli, Foggia) ha presentato emendamenti per escludere dall'Ici le case che non possono essere adibite dal proprietario ad abitazione per ragioni di lavoro o perché soggette a procedure di rilascio promosse dai proprietari medesimi. Il deputato liberale ha proposto altri emendamenti per porre l'ICI, "comunque determinata", a carico del locatario per il 50 per cento.



**Groppi Gianluca. Rimborsi Isi e Ici. Istanze e ricorsi. Formulario,** Maggioli editore, Rimini 1993, pp.175, L. 28.000.

Il volume illustra gli strumenti attualmente a disposizione del contribuente per avanzare le richieste di rimborso dell'imposta straordinaria e di quella comunale sugli immobili, sia nei casi di pagamenti effettuati in misura maggiore di quella dovuta, sia in conseguenza dell'annullamento delle tariffe d'estimo da parte del Tar del Lazio.

L'opera, dopo averne illustrato i fondamenti, specifica i requisiti essenziali dell'istanza di rimborso e del successivo ricorso alle Commissioni tributarie e fornisce i relativi formulari da utilizzare per ciascuna delle ragioni che costituiscono motivo di rimborso.

Alcune considerazioni di carattere operativo sono, infine, presentate sulla riforma del contenzioso tributario, la cui entrata in vigore è prevista per la fine del 1994.

Presentazione del Presidente confederale.

**Gianluca Groppi** è tributarista e membro del Coordinamento legali della Confedilizia.

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

ASSAR LINDBECK  
economista svedese



**Maglia Stefano. Il condominio negli edifici dalla A alla Z,** Casa Editrice La Tribuna, Piacenza 1994, pp. 640, L. 36.000.

Un altro? Ebbene sì, un altro libro sul condominio, ma in questo caso si tratta di un'opera davvero innovativa nella forma e nella sostanza.

L'Autore - un vero esperto della materia nella sua qualità, tra l'altro, di coautore (con l'Avv. Sforza Fogliani) de *Il Codice del condominio* per la medesima casa editrice e di curatore di tutto il settore condominiale per la rivista *Archivio delle locazioni e del condominio* - ha elaborato, infatti, uno straordinario dizionario condominiale che, dagli «Abbaini» alle «Zone verdi», espone compiutamente e con grande chiarezza e scorrevolezza espositiva tutta la disciplina in materia (al fine di rispondere a centinaia di quesiti), la quale viene organicamente «atomizzata» in 250 voci, con richiami tra di esse e riferimenti normativi, giurisprudenziali e dottrinali.

Aggiornatissima e di facile consultazione, l'opera risulta inserita nella fortunata collana degli *Instant Book* della casa editrice piacentina.

La qualità del lavoro è confermata, altresì, dalle prestigiose e lusinghiere presentazioni di A. Alibrandi, G. Ferrari, G. Sangiorgi e C. Sforza Fogliani.

## Nuove Commissioni tributarie dall'1 ottobre 1994

In relazione - anche - ai ricorsi Ici, l'Ufficio legale della Confedilizia ricorda che le nuove Commissioni tributarie (che determineranno l'entrata in vigore di norme innovative in materia di contenzioso tributario ed, in particolare, di assistenza dei contribuenti) saranno operanti coll'1 ottobre 1994. Lo spostamento a quest'ultima data del precedente termine (già fissato all'1.10.1993) è stato disposto coll'articolo 69, primo comma, del D.L. 30.8.1993 n. 331 (convertito in legge 29.10.1993 n. 427).

## RASSEGNA STAMPA NOVEMBRE

### Un palazzo a Trastevere per 50mila lire al mese

Su *Capital* di novembre, articolo di Franco Breglia sulle caratteristiche abitazioni popolari dell'800, sempre più richieste ("Spirito di ringhiera", è il titolo).

Su *L'Indipendente* del 19, questo titolo: "Un palazzo a Trastevere per cinquantamila lire al mese". Occhiello: "Un altro esempio della folle gestione del patrimonio immobiliare del Campidoglio: l'intestataro è morto dieci anni fa, ma dentro sono rimasti gli inquilini in subaffitto".

Su *Il Messaggero* del 28, questa lettera da Roma: "Si è mossa l'Italia intera contro la Minimum Tax, ma c'è un'altra voce dove il Fisco italiano mostra più che mai tutta la sua iniquità: la tassa Ici, almeno sotto certi suoi aspetti. Il pensionato Inps ex piccolo commerciante o artigiano che percepisce poco oltre le cinquecentomila mensili di pensione e possiede - unico frutto di una vita di lavoro - una casa usata per propria abitazione. Un caso tutt'altro che limite. L'Italia è piena di pensionati che si trovano in queste condizioni. Si avvicina il pagamento della seconda rata dell'Ici. I risparmi sono finiti, il Fisco ha scippato tutto. Ci dica il ministro Gallo dove si pensa che un pensionato al minimo possa reperire i soldi per pagare tutte quelle imposte? La Finanziaria non si è soffermata su queste «quisquilie». Non sono state prese in considerazione le vaghe proposte di alleggerire la Ici sulla prima casa per i redditi minori. Bisogna pagare e basta. Per ricolmare le casse dello Stato spogliate dai lestofanti che si godono i miliardi maltolti e se la ridono liberi e indisturbati».

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

## Rilevanza del vincolo di rispetto cimiteriale

Non è possibile la trasformazione di una tettoia aperta sita in zona cimiteriale in un immobile a uso box-ripostiglio in quanto si realizzerebbe nella sostanza un fabbricato totalmente nuovo per struttura e funzioni in contrasto con il vincolo di inedificabilità esistente nel luogo. La zona di rispetto cimiteriale è infatti espressamente prevista dall'art. 338 T.U. leggi sanitarie, secondo il quale i cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dai centri abitati e nella zona circostante è vietato costruire nuovi edifici e ampliarne quelli esistenti. Si tratta pertanto di una zona di rispetto imposta direttamente dalla legge indipendentemente dagli strumenti urbanistici, che non realizza quindi una forma di espropriazione del diritto di costruire comportante indennizzo. Di conseguenza la norma in parola, la cui finalità è la tutela dell'interesse pubblico all'igiene delle costruzioni destinate alla vita dell'uomo nonché la tutela della tranquillità e decoro dei luoghi di sepoltura, non è qualificabile come vincolo espropriativo di inedificabilità soggetto a decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 2 legge n. 1187/68. Stante l'inedificabilità dei luoghi in esame si determina la non sanabilità delle opere realizzate e quindi la logica conseguenza del diniego di concessione in sanatoria è l'ordinanza di demolizione. In caso di inottemperanza alla ingiunzione di demolire, l'art. 17 legge 47/85 prevede l'acquisizione al patrimonio del Comune del bene.

Tar Lombardia, II, sent. n. 551 del 6 ottobre 1993

## Bolzano città

Quando lo Stato è socio per l'88,67%

Reddito da proprietà edilizia .....	Lire	37.721.000
<b>IMPOSTE</b>		
Irpef (classe 41%) .....	Lire	15.465.610
Ilor (classe 16,2%).....	Lire	6.110.802
Ici.....	Lire	4.058.000
Tassa salute (4,2% di 37,7 milioni meno 4 milioni).....	Lire	1.416.282
Ici.....	Lire	6.400.000
<b>TOTALE</b> .....	Lire	33.450.694

Caso segnalato dall'Ape di Bolzano al Ministero delle Finanze

## GIUSTIZIA TRIBUTARIA

## Niente attribuzione di rendita per automatismo

L'attribuzione della nuova rendita catastale ad immobili classificati in categoria "D" avviene mediante stima diretta ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 14.12.49 n. 1149. Pertanto la diversa determinazione della rendita catastale operata con l'automatismo previsto dal D.M. 27.9.1991 è illegittima perché immotivata in quanto da essa non è dato conoscere l'iter logico-valutativo seguito dall'ufficio in concreto per la formulazione del suo giudizio tecnico.

Comm. trib. 1° grado Novara, IV, dec. dell'8 febbraio 1993

## Attenzione ai "preventivi concordati"

S.O.S. La mia casa si allaga! Natale, Capodanno, Ferragosto, domenica o notte inoltrata. La tubatura dell'acqua fa le bizzie, il bagno è inagibile, o magari siete chiusi fuori di casa: cosa fare? Pagine Gialle e telefono, chiamate subito una di quelle ditte pronto intervento "ventiquattrore su ventiquattro", che accorrono per risolvere qualsiasi problema.

Ma siete sicuri di scegliere la ditta giusta consultando la guida della Sip? Di solito, a nomi diversi, da quello che occupa lo spazio più imponente a quello meno evidenziato, corrisponde un solo numero (di indirizzo neanche a parlarne) che impone, nel classico stile del monopolio, sempre la stessa, incredibile tariffa. Dalle cento alle centocinquanta mila lire solo per l'uscita dell'idraulico o del fabbro, senza contare poi i prezzi dell'intervento vero e proprio: per la disotturazione del water c'è chi ha pagato fino a due milioni e mezzo di lire. Le ditte, per evitare contestazioni in sede legale, prima di procedere alla riparazione e di dichiarare il prezzo, costringono l'utente a firmare una nota dei lavori, con la scritta "come da preventivo concordato". Un vero e proprio contratto, quindi molto difficile da impugnare. Insomma, quando Necessità impera, c'è sempre chi ne approfitta, e chi paga.

(da: A. Lubrano, "Tranelli d'Italia" - Sonzogno)

## I NOSTRI SOLDI

## Il lamento infinito dei proprietari di case

**P**RENDO lo spunto dalla dimostrazione organizzata, a suo tempo, dal Senato, il sindacato ingegneri, contro i contratti in deroga della legge 358 del 1992. E' vero, è giusto che, di fronte alla disonestà di pochi, non ci si voglia rendere conto che da 40 anni la maggioranza dei proprietari di case pubbliche (e qui ci sono anche i politici hanno imposto, facendo beneficenza con affitti sproporzionati al valore dell'immobile. Solo con valutazioni catastali, lo Stato ha imposto e continua a imporre Ici, Ior e tutte le altre tasse che hanno bloccato il mercato immobiliare e che noi subiamo, senza che la nostra dignità ci permetta di scendere in piazza. Nessuno può fare riparazioni e manutenzione. Così, il patrimonio immobiliare va in rovina, la disoccupazione aumenta e i signori al governo non capiscono che una politica immobiliare veramente equa dovrebbe lavorare a moltissime persone.

Il lettore Ivo Belloni, di VerCELLI, supporta il lamento generale, con il suo caso personale: «Ho una casa fatta con sovraccosti e un mutuo decennale del '66. Affitto iniziale, 18 mila lire mensili, fissi fino al 1978. Oggi, a 36 anni di distanza, è arrivato a 180 mila lire. Ovviamente, mi domando: il giornale, il pane, la carne, di quanto sono aumentati? La rivalutazione dell'immobile, anche quella è da discutere. Un immobile a equo canone non ha mercato».

Dal 1987 a oggi le 18 mila lire iniziali, effettivamente, dovrebbero essere salite a circa 320 mila lire, solo per conservare, in seguito all'aumento del costo della vita, lo stesso potere d'acquisto che avevano allora. Però, il regime dell'equo canone concedeva, e tuttora concede, salvo i contratti in deroga, un'indizzazione al 75% dell'aumento total del costo della vita.

Ma, anche così, il canone dell'affittuario del nostro si-



gnor Ivo, dovrebbe essere salito a 227 mila, anziché 180 mila lire mensili. Evidentemente l'applicazione della regola del 75% non è stata perfetta. Ma non è questo il punto, ritengo, che al lettore preme rilevare. Intanto, la rivalutazione dell'immobile, che giustificerebbe lo sconto del 25% sull'adeguamento del canone all'aumento annuo del costo della vita, è puramente teorica, come osserva il signor Ivo e, soprattutto in questo periodo di blocco del mercato lavoro in gran parte al pesante aumento del carico fiscale sulle abitazioni date in affitto, si ritorce a danno dei proprietari.

Vorrei riprendere poche righe di un articolo di Mario Deaglio del 18 luglio, dove ricordava che dichiarazioni del ministro delle Finanze, Franco Gallo, il quale ha usato il termine "esproprio" per definire la pressione fiscale sulla casa. Deaglio aggiungeva: «Il ministro Gallo ha certamente ragione quando afferma che questa terribile "stagione fiscale" potrebbe avere effetti che vanno molto al di là dell'economia: toccare così duramente il cittadino-proprietario di casa e rimanere sostanzialmente inattivi nella lotta all'evasione e nella gestione della cosa pubblica significa suscitare seri aumenti di rivolta». E, aggiunge io, se si considera che, forse tre famiglie su quattro, conto più di due su tre abitano in alloggi di loro proprietà, ben si comprende come questi esperimenti di rivolta si siano tanto estesi.

Mario Salvatorelli

## Obblighi e responsabilità in tema di riscaldamento

(D.P.R. 12/8/1993, n. 412)

Il regolamento di cui al D.P.R. 12/8/1993, n. 412 in attuazione dell'art. 4, comma 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 oltre ad un ponderato intreccio di regole e norme tecniche relative alla progettazione e alla installazione degli impianti termici, detta una serie di disposizioni concernenti le prescrizioni di esercizio degli impianti stessi e le connesse responsabilità.

L'art. 9 del regolamento prevede, innanzitutto, i limiti massimi relativi al periodo annuale di esercizio dell'impianto ed alla durata giornaliera di attivazione dello stesso ai fini del contenimento del consumo energetico. La norma stessa, tuttavia, consente l'attivazione degli impianti termici al di fuori dei periodi consentiti, purchè in presenza di particolari condizioni climatiche, nonchè con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita a pieno regime.

Particolare importanza ha, poi, l'obbligo previsto dall'art. 9 comma 8 del D.P.R. 12/8/1993, n. 412 che così dispone: "In tutti gli edifici di cui all'art. 3 - (classificazione generale degli edifici per categorie) - l'amministratore e, dove questo 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:

- l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di attivazione giornaliera prescelto nei limiti di quanto disposto dal presente articolo;
- le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico".

L'osservanza delle disposizioni di cui al D.P.R. 12/8/1993, n. 412 è soggetta alla verifica prevista dall'art. 9 comma 7, il quale dispone: "In caso di fabbricato in condominio ciascun condomino o locatario può richiedere che, a cura delle Autorità competenti di cui all'art. 31 comma 3 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 - (a cura, cioè, dei Comuni con più di quarantamila abitanti e delle provincie per la restante parte del territorio) - e a proprie spese, venga verificata l'osservanza delle disposizioni del presente regolamento".

Particolare attenzione merita anche il disposto dell'art. 11 del regolamento in tema di esercizio e manutenzione degli impianti termici, compiti affidati al proprietario, o per esso ad un terzo.

Quest'ultimo deve possedere i requisiti definiti alla lettera o) dell'art. 1, comma 1, secondo il quale si intende per terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico "la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici". Dispone, poi, l'art. 11, comma 3 che: "Nel caso di impianti termici centralizzati con potenza nominale superiore a 350 Kw ed in ogni caso qualora gli impianti termici siano destinati esclusivamente ad edifici di proprietà pubblica od esclusivamente ad edifici adibiti ad uso pubblico, il possesso dei requisiti richiesti al "terzo responsabile degli esercizi e della manutenzione dell'impianto termico" è dimostrato mediante l'iscrizione ad albi nazionali tenuti dalla pubblica amministrazione e pertinenti per categoria quali, ad esempio, l'Albo nazionale dei costruttori - categoria gestione e manutenzione degli impianti termici, di ventilazione e di condizionamento - oppure mediante l'iscrizione ad elenchi equivalenti delle Comunità europee, oppure mediante accreditamento del soggetto ai sensi delle norme UNI EN 29.000".

Sempre per quanto riguarda i soggetti responsabili dell'adempimento degli obblighi previsti dal D.P.R. 12 agosto 1993, n. 412, la lettera j) dell'art. 1 comma 1, nel definire il "proprietario dell'impianto termico", precisa: "Nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso di soggetti diversi dalle persone fisiche gli obblighi e le responsabilità posti a carico del proprietario dal presente regolamento sono da intendersi riferiti agli Amministratori".

Quando si tratti, invece, di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, nonchè in caso di occupazione a qualsiasi titolo delle stesse, l'art. 11, comma 2 prevede che: "...la figura dell'occupazione, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla

manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12" (le suddette verifiche vanno effettuate almeno una volta l'anno, normalmente all'inizio del periodo di riscaldamento, per i generatori di calore con potenza nominale superiore o uguale a 35 Kw e almeno con periodicità biennale per i generatori di calore con potenza nominale inferiore).

A seconda dei casi, quindi, il soggetto responsabile per l'esercizio e la manutenzione dell'impianto termico sarà il proprietario, l'occupante, l'amministratore o, comunque, per essi, il terzo responsabile. I suddetti, in primo luogo - ex art. 11, comma 4 - dovranno eseguire le operazioni di manutenzione dell'impianto termico secondo le prescrizioni delle vigenti normative UNI e CEI almeno una volta l'anno salvo indicazioni più restrittive delle normative stesse. Inoltre, ai sensi dell'art. 11, comma 9, gli impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 Kw dovranno essere muniti di un "libretto di centrale", mentre gli impianti termici con potenza nominale inferiore a 35 Kw dovranno essere corredati di un "libretto di impianto" (gli allegati F e G al regolamento ne riportano i rispettivi modelli).

Occorre, infine, precisare che, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.P.R. 12/8/1993, n. 412, le disposizioni di cui all'art. 11 in tema di esercizio e manutenzione degli impianti termici, entreranno in vigore il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato di recepimento delle normative UNI previste dal regolamento e, comunque, con decorrenza dal 1° agosto 1994.

Graziella Grassi

### PUNTA DI SPILLO

#### Pds, partito di Governo?

Su **la Repubblica** del 7-8/11, Ferdinando Adornato ("E Occhetto approdò alla Seconda Repubblica") segnala quelle che egli definisce "importanti revisioni di strategia" (del Pds), chiedendosi se questo partito sia "maturo" per superare "la cultura assistenzialista".

Facciamo, allora, un esempio concreto. E rispondiamo alla domanda sulla base di questo dato di fatto: che il Pds (insieme a Rifondazione comunista) s'è battuto alla Camera per tornare all'equo canone, maggiorato del 30 per cento. Per tornare, cioè, a quella che Giorgio Bocca (*il Venerdì*, 23.4.93) ha definito un'"illegalità legalizzata" ("Non ha alcun fondamento di giustizia una legge che decide di punire una parte dei cittadini, i padroni di casa, a vantaggio di altri che spesso hanno redditi superiori").

Si chiede allora se possa davvero aspirare ad essere forza di Governo un partito che sembra ancora condizionato dalla volontà di difendere solo i privilegiati che hanno già la casa, rispetto a chi la cerca e la trova solo a canone libero (comunque diminuito, dopo i patti in deroga). Un partito, ancora, che - rinnovando errori storici dei sindacati, costituiti anche nella tutela ad ogni costo dei già occupati - pensa che si possa continuare a scaricare su una sola categoria (che paga - oltretutto - tasse profumate) legittime esigenze sociali di nuclei familiari deboli, che dovrebbero invece gravare sulla collettività in quanto tale.



## Nuova edizione de "Il condominio" di Gino Terzago

Nuova edizione del trattato teorico-pratico "Il condominio" (ed. Giuffrè) di Gino Terzago.

"Dalla completa casistica giurisprudenziale - dice nella prefazione l'autore, il cui nome è già una garanzia di serietà scientifica e completezza - sono stati tratti tutti i capitoli, che compongono il Trattato; dalla fissazione dei principii sono state sviluppate le soluzioni, mentre per i continui e moderni fenomeni si è cercato di trovare una appropriata normativa".

## Rotto per il CENSIS il "patto sulla casa"

Il CENSIS ha ultimamente pubblicato lo studio "Reinventare il Governo - Un programma per la società neo-competitiva".

Fra i "tradimenti effettivi" dei "patti" stipulati fra cittadini e Stato, il Censis indica la "rottura del patto sulla casa": "Tutelato ed anzi incentivato come diritto fondamentale - è detto nello studio, testualmente - l'accesso al tetto è stato invece sottoposto a un fuoco di fila non solo di tipo fiscale (per quanto riguarda la casa di proprietà), ma anche di tipo normativo e di *deregulation* imperfetta (per quanto riguarda la casa in affitto); con tutte le contraddizioni che continuano a pesare sulla revisione dell'equo canone e sull'apertura di una reale e corretta fase di liberalizzazione del mercato".

## Una casa in proprietà per il 75% delle famiglie

Tre famiglie su quattro hanno una propria casa.

Secondo l'indagine campionaria sui consumi '92 condotta dall'Istat, il 75,4% dei nuclei familiari vive infatti in un'abitazione di proprietà o di cui detiene il possesso ad altro titolo, mentre il 24,6% paga un canone d'affitto. La quota di famiglie che vive in una casa affittata si è ridotta di un punto negli ultimi due anni: nel 1990 era pari al 25,6 per cento.

## Diritto d'accesso riconosciuto alle Ape

Il D.P.R. 27.6.1992 n. 352 ha disciplinato le modalità di esercizio del diritto d'accesso ai documenti amministrativi, in attuazione dell'art. 24, comma 2, della legge 7.8.1990 n. 241.

Con recente Circolare, la presidenza confederale ha ricordato alle Ape che il diritto in questione è riconosciuto dal Regolamento in parola anche in capo alle stesse, in virtù di quanto disposto al suo art. 9.

## De Mita amava l'equo canone

Per avere in locazione dall'Indai, in via in Arcione 71 a Roma, "due piani più terrazzo con gazebo blindato, De Mita pattuì un affitto ad equo canone di tre milioni 600mila lire al mese".

Lo scrive Liana Milella su *Panorama* (28.11.93), e lo "stratagemma" dell'equo canone (di legge) per giustificare il canone irrisorio spiega forse - in questo come in altri casi - la ragione vera della legge dell'equo canone (e dei tentativi per riportarla in essere, in un modo o nell'altro).

## Gente Money sugli sfratti

*Gente Money* ha dedicato la copertina del suo numero di novembre allo "scandalo sfratti", e pubblicato sullo stesso ampi - e diversificati - servizi sul fenomeno delle esecuzioni di rilascio ("Il giudice decide, nessuno esegue"). I servizi in argomento sono stati coordinati da Giovanni Tucci, con esautività e precisione.

## PATTI IN DEROGA

### Quando i 2 anni non scattano

La legge sui patti in deroga prevede che scattino due anni di proroga quando proprietario ed inquilino di un contratto in corso non si accordino su un nuovo contratto. La legge prevede questa disponibilità, e presuppone - quindi - che vi siano state in punto concrete trattative. Ma se non vi sono state, proprio perchè il proprietario non intende locare nuovamente il suo immobile? Cosa succede?

I problemi relativi sono stati esaminati nel corso di un convegno della Confedilizia che è stato presieduto dal prof. Valerio Onida, ordinario a Milano. E si è partiti da questi due presupposti: che questa, intanto, non è una proroga "all'antica" (come quelle, cioè, del periodo vincolistico, che scattavano per legge, e in modo generalizzato); questa è una proroga che scatta solo in certi casi, e cioè quando non esistono le condizioni perchè non scatti. Anche la Corte costituzionale è stata chiarissima: ha detto che la (seria) intenzione del proprietario di utilizzare in proprio l'immobile, o di eseguirvi le opere previste dalla legge, può "impedire" la proroga, ed impedirle "anche nel suo ulteriore corso". "Impedirle", ha detto la Corte; non ha detto, "farla cessare".

L'esame attento degli indicati presupposti, e della sentenza della Corte fa allora chiaro che non è sempre necessario agire in recesso, o disporre la conversione del rito. Si agirà in recesso solo per motivi sopravvenuti nel corso dei due anni (di proroga). Prima, si può impedire che la proroga stessa scatti, indicando (e documentando) i motivi di legge nell'intimazione di licenza o di sfratto: il giudice convaliderà, o emetterà ordinanza di rilascio. Alla peggio, si instaurerà giudizio ordinario (con le prove già dedotte nell'intimazione).

## CASSAZIONE LOCAZIONE

**Locazione - Obbligazioni del conduttore - Restituzione della cosa locata - Cosa in stato diverso da quello originario ovvero in stato di deterioramento - Rifiuto del locatore di ricevere la cosa - Legittimità - Condizioni**

A norma dell'art. 1227, comma secondo, Codice civile, il creditore, in base alle regole dettate dall'ordinaria diligenza, ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio e con la propria condotta il pregiudizio subito, ma non ha l'obbligo di esplicitare una straordinaria e gravosa attività, cioè un *facere* non corrispondente all'*id quod plerumque accidit*, esorbitando una tale attività dai limiti dell'ordinaria diligenza. Pertanto, nella ipotesi in cui la cosa locata offerta in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello risultante dalla descrizione fattane dalle parti all'inizio della locazione oppure, in mancanza di descrizione, non si trovi in buono stato locativo, per accertare se sia giustificato il rifiuto di ricevere la cosa da parte del locatore occorre distinguere il caso in cui la cosa locata sia deteriorata per non avere il conduttore adempiuto durante il corso della locazione all'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione (artt. 1576 e 1609, Codice civile) da quello in cui la non conformità dello stato della cosa locata a quello esistente all'inizio della locazione dipenda o da non avere il conduttore adempiuto all'obbligo impostogli dal contratto di provvedere alle riparazioni eccedenti la piccola manutenzione o dall'aver lo stesso conduttore apportato alla cosa locata trasformazioni ed innovazioni. Nel primo caso, poichè si tratta di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione di esse rientra nei limiti del dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto al fine di non aggravare il danno ed è quindi illegittimo il suo rifiuto di ricevere la restituzione della cosa locata. Nel secondo caso, poichè il locatore ha diritto a ricevere la cosa nell'originario stato di sostanziale consistenza e destinazione e poichè l'esecuzione delle opere di ripristino implica l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa, si è in presenza di un *facere* al quale il locatore non è tenuto secondo l'*id quod plerumque accidit*, e pertanto legittimamente il locatore rifiuta l'offerta, fattagli dal conduttore, di restituzione della cosa locata in quello stato.

**Cosa deteriorata per l'omessa esecuzione della piccola manutenzione - Rifiuto del locatore di ricevere la cosa - Illegittimità - Diritto del locatore al risarcimento del danno - Sussistenza - Estensione**

Il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione della cosa locata quando essa presenti deterioramenti dovuti all'omessa esecuzione delle riparazioni di piccola manutenzione è illegittimo, ma il locatore medesimo ha diritto al risarcimento del danno, consistente nella somma di denaro occorrente per l'esecuzione delle riparazioni di piccola manutenzione omesse dal conduttore e nel mancato reddito ritraibile dalla cosa nel periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di riparazione e questa seconda serie di danni va determinata in relazione all'epoca in cui i lavori possono essere iniziati dal locatore usando l'ordinaria diligenza ed alla presumibile epoca del loro compimento.

**Risarcimento del danno per ritardata restituzione - Cosa in stato diverso dall'originario per innovazione o per mancata riparazione - Legittimo rifiuto del locatore di riceverla - Effetti - Diritto del locatore al corrispettivo ed al risarcimento del maggior danno**

Nell'ipotesi di legittimo rifiuto da parte del locatore dell'offerta di restituzione della cosa locata per non conformità dello stato di essa a quello esistente all'inizio della locazione dipendente da trasformazioni od innovazioni apportate dal conduttore o dalla mancata esecuzione contrattualmente assunta dal conduttore medesimo, delle riparazioni eccedenti la piccola manutenzione, il locatore ha diritto, ai sensi dell'art. 1591 Codice civile, al corrispettivo convenuto per la locazione e al maggior danno fino al momento in cui gli venga restituita la cosa locata nello stato suddetto.

*Cass. sez. III, 18 giugno 1993, n. 6798 - Pres. Cherubini - Rel. Lo Piano - P.M. Grassi (conf.) - Tedeschi - Ministero Lavoro e Prev. Sociale*

## Per le parti comuni del condominio, niente più "presunzioni" Anzitutto, bisogna guardare alla "destinazione particolare" o meno

Negli ultimi anni abbiamo assistito ad assai rari e sporadici interventi delle Sezioni Unite della Corte di cassazione in ambito condominiale ed è forse anche per questo - come gli «addetti ai lavori» sono soliti porsi dinanzi ad essi con una certa qual timorosa e reverente attenzione.

Anche in questo caso - in realtà - l'attesa è stata premiata con una pronuncia di grande interesse e spessore che chiarisce - addirittura - la portata del fondamentale disposto di cui all'art. 1117 c.c. (Cass. sez. unite 7.7.1993 n. 7449, in *Arch. loc.* 1993, n. 4).

Vi è da premettere che ben più chiarificatrice della massima ufficiale - dal contenuto sibillino o per lo meno dalla forma infelice - risulta essere la parte motiva, in cui le SS.UU. affermano che tale norma «non ha sancito una presunzione legale di comunione delle stesse, come erroneamente si è affermato in alcune sentenze di questa Corte, ma ha disposto che detti beni sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base a un titolo che può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione».

Dunque, la presunzione di comunione ex art. 1117 non esiste!

Non solo. Sempre in motivazione si legge ancora: «una cosa non può proprio rientrare nel novero di quelle comuni se serve per le sue caratteristiche strutturali soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà».

Quindi possiamo affermare che la «presunzione» di cui all'art. 1117 opera ormai quasi esclusivamente sul piano probatorio, come già ebbe modo di sostenere in passato la stessa s.c. (cfr. Cass. 7 giugno 1988, n. 3862 e Cass. 7 settembre 1976, n. 3111, citate in *S. Maglia, Il condominio negli edifici dalla A alla Z*, ed La tribuna, Piacenza 1993, 392).

Da questo momento ed alla luce dell'importante sentenza di cui trattasi, nel caso in cui una parte dell'edificio condominiale ricompresa fra quelle di cui all'art. 1117 c.c. serve, per le sue caratteristiche strutturali, soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà, non si tratterà più di discutere se sia configurato o no, il «titolo contrario» di cui al medesimo articolo, perchè in tal caso «non potrà dubitarsi che essa sia di

proprietà esclusiva del titolare di questa unità immobiliare, ma non perchè la sua destinazione particolare superi la presunzione legale di comunione, bensì in quanto in tale caso per le sue caratteristiche strutturali non rientra proprio nell'ambito delle cose comuni di cui all'art. 1117 c.c.».

In caso, invece, di vere e proprie parti comuni (e ricomprese fra quelle dell'art. 1117 c.c.) - e solo in quel caso - si potrà parlare con cognizione di causa di «titolo contrario», che potrà risultare dunque: a) dal regolamento contrattuale, b) dagli atti di acquisto; c) dall'usucapione.

Per riferimenti giurisprudenziali in argomento, cfr. cass. 24 agosto 1991, n. 9084 (pubblicata in *Arch. loc.* 1992, 315, con nota di richiami), nonché le numerose pronunce riportate - in massima - in *C. Sforza Fogliani e S. Maglia, Il codice del condominio negli edifici*, Ed. La Tribuna, Piacenza 1993, pp. 497 e 503.

Stefano Maglia

### APPUNTAMENTI

Il MIPIM '94-Mercato internazionale dei professionisti del settore immobiliare si terrà al Palazzo dei Festivals di Cannes dall'11 al 14 marzo.

Previsti 5000 partecipanti, di oltre 1700 società.

### Studio a Pisa sul carico fiscale dei fabbricati

Un accurato studio sul carico fiscale dei fabbricati in provincia di Pisa è stato compiuto dal dott. Michele Froli, dell'organizzazione "Sintesi". All'autore della relazione (che prende a riferimento anche le provincie limitrofe) ha espresso le congratulazioni della Confedilizia il presidente Sforza Fogliani, che si è augurato che le Ape d'Italia provvedano ad acquisire analoghe documentazioni.

### Agevolazioni prima casa e asta pubblica

Per usufruire delle agevolazioni prima casa, la legge prevede che ne debba essere fatta richiesta nell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile. E se l'acquisto avviene per asta pubblica?

Il caso non è previsto (e regolato) dalla legge, e può quindi ritenersi che non vi sia - nella fattispecie - alcun obbligo per l'acquirente. L'Ufficio legale della Confedilizia, comunque, consiglia - ad evitare contestazioni - di dare atto della richiesta nella domanda di partecipazione all'asta o - gradatamente - nel verbale di aggiudicazione, nella dichiarazione (ad opera del procuratore eventuale) di identificazione dell'acquirente, all'atto della registrazione del decreto di trasferimento (con lettera - possibilmente contestuale, ma anche precedente o successiva - al competente Ufficio Registro).

### Sul mercato il 30% delle case sfitte

Con i patti in deroga «oltre il 30 per cento degli alloggi finora sfitti è tornato sul mercato». Lo ha dichiarato Cafiero Tomei, segretario nazionale del Suvia, a *Il mondo* (8-15 novembre 1993).

## CASSAZIONE MEDIAZIONE

### Mediazione - Mediatore professionale - Obblighi - Informazioni da fornirsi dal mediatore - Inadempimento - Conseguenze.

Poiché nella mediazione, che consiste nel mettere in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, i soggetti del contratto sono tenuti all'obbligo generale e reciproco della buona fede, il quale si concreta a norma dell'art. 1759, Codice civile, nel dovere del mediatore di fornire tutte le informazioni di cui egli sia a conoscenza (compreso lo stato d'insolvenza dell'altra parte), la parte tenuta al pagamento della provvigione può far valere, secondo i principi di cui all'art. 1218, Codice civile, l'inadempimento del mediatore rispetto agli obblighi nascenti dalla mediazione ed indicati nell'art. 1759, primo comma, cit., per sottrarsi al pagamento della stessa provvigione.

*Cass. sez. III, 27 maggio 1993, n. 5938 - Pres. Sciolla - Rel. Di Nanni - P.M. Delli Priscoli (diff.) - Gambarota - Rossi.*

### Mediazione - Responsabilità del mediatore - Circostanze relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare - Comunicazione alle parti - Obbligo - Estensione.

L'obbligo del mediatore di comunicare alle parti, ai sensi dell'art. 1759, comma primo, Codice civile, le circostanze a lui note relative alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, si riferisce non solo alle circostanze accertate ma anche a quelle di cui il mediatore abbia avuto semplicemente notizia (nella specie, trattandosi del certificato di abitabilità dell'appartamento compravenduto).

*Cass. sez. III, 3 giugno 1993, n. 6219 - Pres. Bile - Rel. Di Nanni - P.M. Leo (conf.) - S.a.s. Abitat - Vecchio*

### Mediazione - In genere (nozione, caratteri, distinzioni) - Configurabilità - Condizioni.

A differenza che nel mandato, in cui chi accetta l'incarico volto alla conclusione di un affare è tenuto all'obbligo di curarne l'esecuzione e cioè a svolgere una determinata attività giuridica con diritto al compenso da parte del mandante indipendentemente dal risultato conseguito e quindi anche se l'affare non è andato a buon fine, a tale obbligo non è invece tenuto il mediatore il quale, interponendosi in maniera neutrale e imparziale tra due contraenti, ha soltanto l'onere di metterli in relazione, appianarne le divergenze e farli pervenire alla conclusione dell'affare, alla quale è subordinato il diritto al compenso, senza che l'indipendenza del mediatore - che va intesa come assenza di qualsiasi vincolo o rapporto che rende riferibile al dominus l'attività dell'intermediario - possa venir meno per la unilateralità del conferimento dell'incarico, ovvero per il fatto che il compenso sia previsto a carico di una sola parte o in maniera diseguale.

### Provvigione - Patti di esclusiva e di irrevocabilità temporanea - Ammissibilità - Compenso - Previsione anche nel caso di revoca anticipata dell'incarico - Ammissibilità.

I patti di esclusiva e di irrevocabilità temporanea sono compatibili con il rapporto di mediazione, in quanto rappresentano delle semplici cautele ai fini di un non motivato ripensamento del proponente, legittimamente consentito nell'ambito dei poteri di autonomia spettanti alle parti. È possibile, infatti, rendere atipica la mediazione, dando al rapporto una regolamentazione diversa da quella legale, stabilendo il diritto del mediatore al compenso anche nel caso di revoca anticipata dell'incarico oltre che - come per legge (art. 1755, Codice civile) - al verificarsi della conclusione dell'affare.

*Cass. sez. III, 8 giugno 1993, n. 6384 - Pres. Taddeucci - Rel. Fancelli - P.M. Lanni (conf.) - Polito - Gadetti S.p.A.*



# OBBIETTIVO INQUILINI ESENTASSE

di Gianni Minguzzi

Minerario, pochi mesi fa, nelle colonne di questo giornale, ha le abitazioni sono state colpite nel corso del 1993 - e sono destinate ad amaro sempre di più - da un gravoso tributo senza precedenti. Questo forte aggravio comporta che, di necessità, devono essere eliminate o almeno ridotte tutte le possibili ragioni di sperequazione.

Al riguardo, meritano attenzione le dichiarazioni del presidente dell'Anai (l'Associazione nazionale dei comuni italiani) il quale, con lodevole obiettività, ha riconosciuto che sono l'ingente onere sugli inquilini (dal 50 per cento degli italiani, a dobbiamo trovare il modo di far pagare anche l'altro 45 per cento).

Sono note le violenze dei diti. Proprio per evitare le sperequazioni a favore degli inquilini (che, nel periodo l'ovale, storico e speranza assicurazione dei servizi comunali ai più dei proprietari degli inquilini), il legislatore come previsto che l'onere dell'Ici si divideva a metà tra gli inquilini e gli altri. La soluzione fu considerata evasiva e venne quindi abbandonata.

Il progetto prevedere l'abolizione di una nuova imposta (l'Anai) che, oltre a colpire gli inquilini, avrebbe dovuto essere pagata anche dagli inquilini ed inquadro il peso del tributo tributabile proprietario. Questi due tributi avrebbero dovuto costituire il peso della stanza del Comune, e avrebbero dovuto costituire completamente ogni altra impostazione, compresa la tassa sui rifiuti urbani. Ma il disegno complessivo nell'interesse del legislatore - che in questo caso aveva inteso una pesante legge di legge - è stato frustrato.

Si è tentato in seguito solo per l'Ici che, già nel 1991, è stata pagata in tutto: in alcuni i contributi amministrativi sul reddito in virtù del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 501. L'Anai, invece, è stata prima stralciata: si è provveduto con un disegno di legge che, presentato

al Senato il 27 dicembre 1992, è stato trasmesso alla Commissione finanze in sede referente il 28 gennaio 1993. Poi si è arrivati lunedì 4 che, prima della votazione, non se ne era ancora parlato l'onore. Infine è stata abbandonata: sperata - lo ha detto nei giorni scorsi il sottosegretario alla Finanza, Triglia - è stato concesso oggi, avviene una nuova proposta; non si sono mai i tempi né le condizioni politiche. Sappiate che, in sede non ministeriale, si sono, a giustificazione, la mancanza di tempo quando ogni giorno si lavora un tributo nuovo; dunque ritardi che si verificano le condizioni politiche quando ottenere le deleghe era un lavoro duro e più arduo è stato speso (si è trovato prima la soluzione).

Sta di fatto che gli inquilini non hanno pagato nulla nel 1992 e non pagheranno nulla per il futuro mentre nei proprietari incombe un onere del 100. Il ciò accade nonostante che le spese del Comune siano assorbite soprattutto dai servizi sociali, dall'assistenza, dall'igiene e dall'istruzione e cioè da attività che interessano non solo i proprietari di immobili ma tutti coloro che vivono nel nostro Comune.

Che fare allora? È un onere nel pare assai oneroso prioritario varificare se è possibile un aumento delle aliquote dell'Ici nel rispetto del diritto oggi esistente) può essere in un momento incerto del gettito complessivo che molti Comuni, già quest'anno, hanno appiacciato alquanto vicino al rispetto. D'altro canto è comunque assolutamente indispensabile ripartire il disegno originario che prevedeva la mediazione dell'Onore fra proprietari e inquilini, in questo modo si soddisferebbero almeno i requisiti di giustizia ed anche si tutelerebbe l'interesse del Comune che, senza nessuna ulteriore spesa di accantonamento e di riscossione, vedrebbe affluire nella propria cassa ricavi e più centi introiti.

## DA GENNAIO

# Costerà più caro consultare il Catasto

Ecco gli aumenti

Operazioni	dall'1.1.1994	Oggi
* trascrizione, iscrizione o annotazione di ipoteche	30.000	23.000
* Ispezione nominativa e per immobile		
a) per ogni richiesta	5.000	2.500
b) per ogni formalità stampata	1.000	500
c) per ogni nota o titolo visionato	1.000	500
* Certificati ipotecari		
- per ogni stato o certificato riguardante una sola persona	10.000	5.000
- per ogni facciata fotocopiata	1.000	500
* Per il rilascio di ogni copia di nota o di titolo	5.000	2.000
* Per ogni ora di consultazione di atti catastali	10.000	3.600
* Per certificato catastale	12.000	3.600

È durata appena tre anni la tabella delle tasse ipotecarie, che fu introdotta (già allora con elevati aumenti, talvolta fino al 70 per cento) unitamente all'emanazione del Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali (decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347). La manovra finanziaria per il 1994, infatti, porta con sé, con effetto dal 2 gennaio prossimo, un aumento generalizzato e in taluni casi abbastanza sostenuto dei diritti che occorre pagare per l'esecuzione delle formalità e delle ispezioni da effettuarsi presso le Conservatorie e i Catasti.

La nuova tabella comporta innanzitutto l'aumento dei diritti da 23 mila a 30 mila lire per l'effettuazione delle formalità di trascrizione, iscrizione, annotazione; quanto alle visure, si pagheranno 5 mila lire per ogni nominativo e immobile richiesto (contro le attuali 2.500 lire) mentre per ogni titolo o nota visionati occorrerà versare 2 mila lire, e cioè un diritto quadruplicato rispetto a quello finora pagato.

Per ogni ora di consultazione catastale su supporto cartaceo occorrerà pagare 10 mila lire (contro le attuali 3.600 lire) mentre per ogni mezz'ora di consultazione cartacea, abbinata a una consultazione effettuata mediante video terminale, si pagheranno 10 mila lire (voce nuova di tariffa); identica tassa è infine dovuta per due consultazioni su video terminale.

Per il rilascio di certificati ed estratti da supporti cartacei il diritto è di lire 6 mila contro le attuali 1.800 lire; invece, per ogni certificato ottenuto con il sistema informatico il tributo è di lire 12 mila (la norma precisa che il certificato va rilasciato nel secondo giorno successivo a quella della richiesta).

Le copie delle planimetrie di unità immobiliari urbane costeranno d'ora in poi 13 mila 800 lire (contro le attuali 1.800 lire) se di formato semplice e 15 mila lire (contro le attuali 2 mila lire) se di formato doppio.

## L'informazione in TV ed alla Radio

Telegiornali		Giornalradio	
7.00.....TG1	18.00.....TG1	6.30.....GR2	15.30..Stereo Rai
7.00.....TMC	18.45.....TMC	6.45.....GR3	15.45.....GR3
8.00.....TG1	19.00.....TG4	7.00.....GR1	16.30.....GR2
8.45.....TG2	19.00.....TG3	7.30.....GR2	16.30..Stereo Rai
9.00.....TG1	19.00...Odeon	8.00.....GR1	18.30.....GR2
10.00.....TG1	19.30...5 stelle	8.30.....GR2	18.45.....GR3
11.00.....TG1	19.30.....TG3	8.45.....GR3	19.00.....GR1
11.30.....TG2	19.30.....TMC	9.30.....GR2	19.00..Stereo Rai
12.00.....TG3	19.45.....TG2	10.00.....GR1	19.30.....GR2
12.30.....TG1	20.00.....TG1	11.30.....GR2	20.10.....GR3
12.30...Italia 1	20.00.....TG5	12.00.....GR1	21.00.....GR1
12.45.....TMC	22.00.....TMC	12.10.....GR2	21.00..Stereo Rai
13.00.....TG2	22.30.....TG3	12.30.....GR2	22.30.....GR2
13.00.....TG5	22.30...5 stelle	13.00.....GR1	23.15.....GR3
13.30.....TG1	22.30...Odeon	13.30.....GR2	24.00..Stereo Rai
13.30.....TG4	22.30.....TMC	14.00...Odeon	5.45..Stereo Rai
13.45.....TMC	23.00.....TG1	14.00.....TMC	
14.00.....TG3	23.30.....TG4	17.15.....TG2	
14.00...5 stelle	23.55.....TG2	17.30.....TG4	
14.00...Odeon	24.00.....TG1	17.45.....TMC	
14.00.....TMC	24.00.....TG5	17.50.....TG5	
17.15.....TG2	0.30...Italia 1		
17.30.....TG4	0.30.....TG3		
17.45.....TMC	2.00.....TG5		
17.50.....TG5	2.30Cnn-TMC		

### Ici, espropri e Fisco

L'on. Borghezio (Lega nord) ha rivolto interrogazione a risposta scritta al Ministro delle Finanze per sapere - premesso che:

i terreni urbani vincolati alla realizzazione di servizi pubblici - dopo esser stati di recente duramente colpiti dalla dimidiazione delle indennità di esproprio - sono ora assoggettati ad un'Ici molto gravosa come per qualsiasi altro immobile senza che si sia minimamente tenuto conto delle pesanti compromissioni conseguenti ai vincoli in questione e cioè che in seguito ad essi la proprietà sovente non è più in grado di far validi programmi a breve e lungo termine per quanto attiene la conduzione, la gestione, l'affitto, l'attrezzatura ed eventuali riparazioni ai fabbricati inserventi ai beni in oggetto e ciò con conseguenti gravissimi danni; nella citata fattispecie, finisce per essere del tutto aleatoria anche la possibilità di porre in vendita l'immobile a prezzi accettabili, stante che la tassa di Registro non subisce alcuna riduzione e data la possibilità che, nonostante la mancata realizzazione delle opere previste dal vincolo, questo venga inesorabilmente rinnovato *sine die* - se non ritenga che, tenuto conto della grave compromissione che i detti vincoli rappresentano già di per sé e dell'ulteriore, ben maggiore pregiudizio dipendente dall'esproprio, sia equo che i terreni siffattamente vincolati abbiano ad ogni effetto lo stesso trattamento fiscale praticato per i terreni urbani condotti direttamente dal proprietario conduttore diretto.

### Ristrutturare casa costa il 15% in più

Ristrutturare la casa costa il 15% in più, perchè i lavori di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria sono assoggettati all'Iva del 19% contro il 4% di prima. È un duro colpo per i proprietari di immobili e per le imprese edili, nonché una beffa per chi ha i lavori già commissionati o in corso. È questo il senso del discorso che Giacomo Ferrari, presidente

dell'Anai, l'Associazione nazionale amministratori immobiliari, ha tenuto al convegno organizzato nell'ambito di Restruttura, la manifestazione che, a partire da quest'anno, viene organizzata e ospitata da Lingotto fiere. L'elevazione dell'aliquota Iva per le opere di manutenzione straordinaria colpisce, secondo Ferrari, soprattutto la piccola e media impresa.

### Quanto valeva una lira

ANNO	Marzo	Giugno	Settembre	Dicembre
1963	14,1760	14,0958	13,9538	13,7384
1964	13,5149	13,2702	13,1165	12,9395
1965	12,8329	12,7280	12,6505	12,5866
1966	12,5359	12,4732	12,4732	12,3618
1967	12,3008	12,2284	12,1213	12,1450
1968	12,0861	12,0743	12,0510	11,9815
1969	11,9014	11,7776	11,6347	11,4845
1970	11,3074	11,1956	11,0467	10,8922
1971	10,7606	10,6411	10,5065	10,4100
1972	10,2642	10,1142	9,9210	9,6971
1973	9,4043	9,1087	8,9775	8,6353
1974	8,1443	7,7782	7,2069	6,8958
1975	6,7283	6,5274	6,3967	6,2055
1976	5,9168	5,6256	5,4461	5,0964
1977	4,8410	4,6845	4,5694	4,4328
1978	4,3027	4,1758	4,0708	3,9633
1979	3,7840	3,6392	3,4855	3,3087
1980	3,1199	3,0164	2,8751	2,7326
1981	2,5981	2,5011	2,4295	2,3187
1982	2,2379	2,1720	2,0730	1,9931
1983	1,9218	1,8732	1,8247	1,7677
1984	1,7164	1,6850	1,6623	1,6248
1985	1,5805	1,5498	1,5353	1,4964
1986	1,4738	1,4586	1,4518	1,4342
1987	1,4147	1,4006	1,3830	1,3648
1988	1,3481	1,3354	1,3194	1,2941
1989	1,2676	1,2482	1,2373	1,2150
1990	1,1947	1,1822	1,1635	1,1421
1991	1,1206	1,1057	1,0959	1,0770
1992	1,0614	1,0480	1,0419	1,0281
1993	1,0185	1,0058	1,000	-

Fonte: MF Service su dati Bnl e Istat.

La tabella permette di trasformare in lire attuali il prezzo di un bene o di un servizio acquistato negli anni passati.

Per ottenere il valore esatto è sufficiente moltiplicare l'importo in lire pagato nel periodo in cui è avvenuto l'acquisto per il corrispondente indice di rivalutazione del costo della vita.

## Cinque anni di tempo dalla fine della locazione per la "multa" antiterrorismo

"L'illecito amministrativo configurato dall'art. 12 d.l. 21.3.1978 n. 59 (nel testo risultante dalla legge di conversione 18.5.1978 n. 191) che impone di dare comunicazione all'autorità di p.s. della cessione in locazione di immobili entro 48 ore dalla consegna dell'immobile stesso, ha natura permanente, onde la sua prescrizione (quinquennale) inizia a decorrere da quando cessa la permanenza (quindi, dal giorno della cessazione della locazione).

Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza 3.8.1992 n. 9111 pubblicata dalla rivista *Giustizia civile* che, in particolare, ha in una nota giurisprudenziale sottolineato:

- la disposizione in parola, ancorchè introdotta come misura di lotta contro il terrorismo, non richiede il pericolo per la sicurezza pubblica, quale elemento della fattispecie illecita configurata dalla disposizione (con la conseguenza, pertanto, che risponde della violazione della norma *de qua* una U.S.L. che abbia ceduto in locazione otto propri alloggi ad altrettanti dipendenti, senza effettuare le prescritte comunicazioni) (Cass. 23 aprile 1991 n. 4405, *Riv. giur. edil.* 1991, I, 735);

- non è sufficiente per escludere la sussistenza dell'illecito amministrativo, l'indicazione degli estremi di un documento d'identità del locatario, essendo indispensabile che la denuncia contenga l'indicazione delle esatte generalità del locatario stesso, ivi compreso il luogo e la data di nascita (Cass. 18 ottobre

1991 n. 11049, *Giust. civ. Rep.* 1991, voce cit., 97);

- quando nel comune dove è sito l'immobile manchi l'ufficio di p.s. la comunicazione della cessione della proprietà o del godimento di un fabbricato, va fatta all'autorità locale di pubblica sicurezza e cioè al sindaco, senza possibilità di equipollenti e, in particolare, al questore (Cass. 12 luglio 1990 n. 7229, *Giust. civ. Rep.* 1990, v. *Sicurezza pubblica*, 3; *Arch. loc.* 1991, 309. Analogamente cfr. Cass. 17 luglio 1990, *Giust. civ. Rep.* 1990, voce cit., 4, che ha escluso potesse escludersi la sussistenza dell'infrazione solo perchè altri soggetti (rispetto a quelli su cui grava l'obbligo di denuncia) avevano dato, in altra sede al momento dell'iscrizione dell'acquirente nei registri dello stato civile del comune, notizia del trasferimento);

- ai fini della norma in questione l'espressione «fabbricato» va intesa, al di là degli ordinari schemi valutativi dell'abitabilità o (normale) utilizzabilità a scopo abitativo, quale manufatto anche non rispondente alle finalità abitative o di altra natura che dovrebbero caratterizzarlo nei comuni rapporti di vita, per carenze originarie o sopravvenute (Cass. 7 maggio 1986 n. 3055, in *Giust. civ.* 1986, I, 1817 che ha ritenuto soggetto all'obbligo di denuncia la vendita di un fabbricato allo stato grezzo, privo di porte, serramenti, finiture e quant'altro necessario per l'utilizzazione ai fini abitativi).

### Anche l'Isi (e l'Ici) varranno a calcolare il credito d'imposta

Col 1994 andranno - com'è noto - in vigore le tariffe d'estimo "rivisitate" a seguito dei ricorsi dei Comuni. Col 1995, poi, andranno in vigore le nuove tariffe, derivanti dalla revisione (criterio, la redditività: come richiesto dalla Confedilizia) che dovrà nel frattempo essere compiuta.

L'applicazione, sin dal 1° gennaio 1992, delle tariffe d'estimo e delle rendite derivanti dalla revisione - per così dire - "comunale" è comunque consentita ai fini delle imposte dirette: sarà possibile computare in diminuzione dell'Irpef, dell'Irpeg e dell'Ilor dovute sulla base della prima dichiarazione successiva alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe, l'eccedenza delle imposte dirette (e quindi anche dell'Isi e dell'Ici) determinate sulla base delle tariffe attualmente in vigore.

Che l'eccedenza vada calcolata con riferimento sia all'Isi che all'Ici lo ha evidenziato la Confedi-

lizia in una recente Circolare alle proprie associazioni territoriali, sottolineando che non si può non estendere anche all'Ici quanto il Ministero delle Finanze ha già detto a proposito dell'Isi, con Risoluzione pure trasmessa nel suo testo integrale alle Ape, ove può essere consultata.

### Cartello concessione, mancata esposizione

La violazione dell'obbligo di esposizione sul luogo della costruzione, del cartello indicante gli estremi della concessione edilizia integra gli estremi del reato di cui all'art. 20 lett. a) l. 28.2.1985 n. 47 qualora il regolamento edilizio o la concessione lo prescrivano espressamente.

È il principio fissato dalle Sezioni unite penali della Cassazione con la sentenza 4.7.1992 (ud. 29.5.1992).

Memorie semiserie  
dall'età del «Taxatico»

## Ed il «tirannofiscosauro italico» azzannò l'ultimo portafogli

«Tumm, tumm... tumm...», non è l'ultimo dinosauro clonato dalla fervida fantasia di Michael Crichton che s'avvicina, ma la Finanziaria di fine anno. E che tremo non sono i bimbi accompagnati in platea al cospetto delle gigantesche creature cinematografiche parterite in «Jurassic Park» da Steven Spielberg, ma i genitori che dovranno fare ancora una volta i conti con il «Tirannofiscosauro italico», il ciclopico predatore onnivoro degli anni Novanta.

Ma quali sono i tratti e le abitudini consolidate dell'«italico Tirannofiscosauro»? Di che cosa si ciba e come si riproduce?

Sono tutte domande alle quali oggi possiamo cercare di dare risposta, tra qualche mese non si sa.

A futura memoria tentiamo dunque di tramandare ai posteri (come i nostri antenati fecero per noi nelle sperdute grotte della regione di Atlanta) alcune peculiarità del ciclopico e velocissimo rapace che domina e spadroneggia nella Penisola ai nostri danni cosicché si possa ricostruire il perché della nostra probabile scomparsa.

Andiamo per ordine: alla fine dell'«età dello stato di diritto», quando la norma fu una, nessuna, ma soprattutto centomila, il «Tirannofiscosauro italico» uscì dalle uova fecondate dalla partocrazia incominciando sin dai primi giorni di vita a rompere i salvadanaï dei bimbi, ad azzannare portafogli e borsette di ogni foggia.

La sua nascita avvenne per clonazione, attraverso i miracoli dell'ingegneria genetica-partitica attingendo dal patrimonio cellulare di un noto e voracissimo politico caduto in disgrazia e miscelando il tutto con alcuni neutroni della gazza ladra.

Il famelico predatore, crescendo, si mostrò sempre più degno delle proprie origini: arrotate le ancora tenere zanne sconfisse ben presto ogni resistenza trasformando la tassazione in un'imposizione tributaria su base patrimoniale; nacquero i nuovi estimi catastali, i prelievi fiscali bancari (in base al riconosciuto e garantito principio tributario «se Maometto non va alla montagna, la montagna va da Maometto»), l'Isi, l'Ici e direttamente da un'antica gabella del re Sole fu anche clonata la minimum tax.

Il cibo preferito dal «Tirannofiscosauro italico» da quel momento furono i risparmi di vecchi,

bambini, dipendenti e proprietari di casa. Da allora l'aver patrimoni non occultabili significò per gli umanidi la totale rovina.

Inizì così, agli albori del Duemila l'«età del Taxatico», l'era della tassa. Il secolo dove le vie che portano alla gabella divennero davvero infinite e dove tutte le strade, anche le più impervie condussero, prima o poi, all'imposta. In base al principio «mors tua, vita mea» furono introdotti nuovi prelievi fiscali: l'Irc, l'Issp e l'Ivab e cioè l'imposta sulla respirazione costante, l'imposta sullo schiacciamento del suolo pubblico e l'imposta sul valore aggiunto derivante da bellezza. La prima fu giustificata con motivazioni ecologiche (l'aria pura è ormai poca e chi consuma, paghi); la seconda fu ritenuta un giusto corrispettivo della compressione che il passo del cittadino attua sul suolo pubblico con conseguente parziale e temporanea occupazione; la terza, una detrazione del valore patrimoniale derivante al soggetto tributario direttamente dal proprio gradevole aspetto fisico.

L'Homo erectus, dopo secoli di evoluzione, fu così costretto a porsi in perenne posizione supina. Nacque l'*Homo vexatus*.

Flavio Saltarelli

## RICORSI COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE

### Per posta, vale la data di ricezione

Per i ricorsi alla commissione tributaria centrale inoltrati a mezzo servizio postale continuerà a non rilevare la data di spedizione, ma quella in cui l'atto perviene alla segreteria della commissione tributaria di II grado: conseguenza di tale premessa è il concreto rischio, per la parte ricorrente, di vedersi dichiarare inammissibile il proprio gravame, in quanto presentato oltre i termini di rito.

Due recentissime decisioni, in tal senso, dei giudici di terzo grado (Sez. XVI, n. 2448 dep. 8 settembre 1993 e Sez. IX, n. 2599 dep. 27 settembre 1993), sembrano aver definitivamente chiuso la querelle sulla tempestività del ricorso alla centrale, effettuato ricorrendo al servizio postale.

Il collegio, in entrambi i casi, ha preso le mosse da un supposto

## CONDOMINIO

Regolamento contrattuale e precostituito		
FORMAZIONE	LIMITAZIONE E MODIFICHE	CHE COSA OCCORRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Definito dall'unico proprietario al momento del trasferimento della stabile cioè prima di trasferire il proprio diritto di proprietà</li> <li>Consente lo status in proprietà singola</li> <li>Vi sottostano in sede composita da due o più condomini</li> <li>Se regolato, ha valore anche per i propri eredi e successori</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Norme contrattuali possono essere poste d'intesa fra tutti i comitanti che volontariamente le accettano sottoscrivendo le parti che sono accettate obbligatoriamente, non ultima come gli articoli inderogabili e quanto sancito da leggi speciali e dalla legge 1791/92, né meno i diritti di ciascun condonato</li> <li>Le norme di carattere regolamentare sono suscettibili di variazioni rispetto alle norme pattizie della collettività</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le norme contrattuali avendo forza di legge, occorre il consenso di tutti i partecipanti alla proprietà</li> <li>Le norme regolamentari sono modificabili dall'assemblea con la presunta maggioranza</li> </ul>

Regolamento assembleare e di origine italiana		
FORMAZIONE	CONTENUTI	MODIFICHE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Approvato con la maggioranza degli intervenuti che rappresenta il 500 millesimi</li> <li>Non può essere impugnato</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Devono dettare semplicemente norme di disciplina interna e di uso delle parti comuni. Norme che possono essere suscettibili di variazioni e ordinamenti in relazione alle mutevoli esigenze della collettività</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sono modificabili dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e metà del valore dell'edificio (500 millesimi)</li> </ul>

Da Voi e il condominio, supplemento a brava casa

### Costruttore del condominio e delega a predisporre il relativo regolamento

«In tema di condominio di edifici, l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di

un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per «*relationem* di ogni singolo atto».

Lo ha stabilito la Cassazione, II sez., con la sentenza 16.6.1992 n. 7359.

### Ripartizione spese di riscaldamento nei condomini

È stata pubblicata, su progetto del CTI (Comitato Termotecnico Italiano), Ente federato all'UNI, la norma UNI 10200 intitolata «Impianti di riscaldamento centralizzati - Ripartizione delle spese di riscaldamento».

La norma fornisce i principi e le indicazioni per la ripartizione delle spese al fine di incentivare la razionalizzazione dei consumi e la riduzione degli sprechi salvaguardando comunque la qualità della vita.

Le prescrizioni della norma si applicano agli impianti di riscaldamento e produzione di acqua centralizzati per la ripartizione delle spese di ogni utenza.

Le Ape interessate possono richiederne copia alla sede centrale.

# Regolamento tipo di condominio

*Pubblichiamo il testo del Regolamento-tipo di condominio predisposto dalla Federazione piemontese della Proprietà edilizia (Presidente avv. Pierluigi Amerio)*

## Titolo I

### Parte Generale

Art. 1 - Descrizione dello stabile: (ubicazione, eventuali servitù attive e passive)...

Art. 2 - Parti comuni ed indivisibili (elencazione).

L'elenco di cui sopra è da ritenersi tassativo, onde tutto ciò che non è in esso ricompreso deve intendersi di proprietà esclusiva.

Art. 3 - Limiti all'uso delle parti comuni...

Art. 4 - Valore delle quote dei partecipanti.

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna (A) della tabella allegata. Tali valori saranno quelli da prendere in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere.

## Titolo II

### Obblighi dei condomini

Art. 5 - Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni,

per la prestazione dei servizi e per le innovazioni.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di proprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonchè all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118).

Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato presso lo stabile. Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità; nonchè di imporre l'osservanza del regolamento stesso e sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto: - a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;

- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonchè degli

eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;

- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventive ed approvate, ultimate od in corso, ed anche da iniziarsi al momento della vendita;

- in caso di frazionamento di un'unità immobiliare a determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione.

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'Amministrazione per le unità aliene.

Non ottemperandosi al disposto, nel caso di frazionamento, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata potrà essere dall'Amministrazione richiesto il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

Art. 6 - (Eventuali) Limitazioni di uso alla proprietà esclusiva.

Art. 7 - Ispezioni e lavori nella proprietà singola.

Ciascun condomino a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti ri-

guardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse della comunione e dei singoli condomini salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti di esso, devono preavvertirne l'amministratore.

Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i 30 giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condominio.

Trascorso tale termine senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del condominio sia dei singoli condomini.

Ciascun condomino è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

I condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti del pari a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici solari, agli impianti distributori dell'acqua, quando altrimenti non si possa accedervi agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il diritto al risarcimento del danno; del pari i proprietari dei giardini sono tenuti a concedere il deposito dei materiali occorrenti e l'installazione di ponti di servizio per il loro afflusso ai piani superiori, o per il restauro dei muri perimetrali a tutte le condizioni e con tutti i diritti dianzi accennati.

## Titolo III

### Organi del condominio

Art. 8 - Gli organi del condominio sono:

- l'Assemblea;
- l'Amministratore;
- il Consiglio dei Condomini;

Art. 9 - Dell'Amministrazione.

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea ai sensi dell'art. 1136 cod. civ.

Art. 10 - Attribuzioni dell'Amministratore.

L'amministratore ha le attribuzioni riconosciutegli dal codice civile e dalle leggi vigenti.

L'Amministratore compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto, da sottoporre all'Assemblea.

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## DALLE RIVISTE...

### Posti auto in condominio ed emissioni sonore

Su *Consulente immobiliare* (n. 480), esaustivo articolo di Elisabetta Corradi su "La rappresentanza processuale dell'amministratore di condominio" (inquadramento normativo e casistica giurisprudenziale). Sul n. 481 della stessa rivista, diversi studi interessanti: Alberto Lepri (Vendita di appartamento senza lo spazio per parcheggio), Silvio Rezzonico (Locazioni: la proroga biennale dopo la sentenza della Corte costituzionale), Alberto Fosati (Semplificazione di procedimenti in edilizia e norme sui parcheggi), Gianluca Groppi (Imposta comunale sugli immobili: il pagamento della seconda rata), Gianfranco Gallo-Orsi (Imposte sul patrimonio immobiliare), Gino Terzago (Contratto di portierato: il rilascio dell'alloggio).

Su *Edilizia residenziale pubblica* (n. 43), segnaliamo l'accurata rassegna giurisprudenziale in materia di espropriazione per pubblica utilità a cura di Francesco Calarco.

Giovanni Scotti tratta sull'*Informatore pirola* (n. 39) dei "Portieri e custodi" (breve sintesi dei principali adempimenti relativi al rapporto di lavoro della categoria).

*Consulenza casa* (n. 9) pubblica un completo studio di Luigi Fiaccola su "Ancora un ripensamento sull'Iva nell'edilizia: penalizzate le manutenzioni straordinarie". Sul n. 10 della stessa rivista, numerosi studi sul tema generale "Parcheggi: un rebus difficile da sciogliere": in particolare, studio di Marco Marconi dal titolo "Condominio: è sufficiente la maggioranza semplice per realizzare posti auto". Claudio Polis tratta poi del tema "Graduazione degli sfratti e indennità di occupazione" e Adriana Nicoletti dell'argomento "Impianti di riscaldamento: disfunzioni e tutela del condominio".

Sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 5), interessante studio di Sandro Ambrosino su "Disciplina amministrativa delle emissioni sonore e tutela (cautelare) del giudice ordinario".

Della rivista *Giurisprudenza commerciale* (n. 20.5) segnaliamo la nota a sentenza di Lorenzo Stanghellini su "La revoca delle donazioni tra coniugi".

*Informarsi* (n. 7) pubblica un interessante studio su "Costituzione dell'assemblea condominiale e possibili situazioni anomale".

Per finire, il *Corriere tributario* (n. 44) che pubblica uno studio su "Ici e fallimento: questioni controverse".

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

L'Amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salvo diverse modalità stabilite dall'Assemblea.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che non siano state riconosciute dall'assemblea o da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

Sentito il Consiglio dei condomini, l'Amministratore potrà ordinare lavori o spese necessarie urgenti, purchè immediatamente convochi l'Assemblea per ottenerne la ratifica.

L'Amministratore invece non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza previa autorizzazione dell'Assemblea.

L'Amministratore, senza necessità di specifico e speciale mandato dell'Assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, previa espressa messa in mora.

L'Amministratore deposita, altresì, il Regolamento del condominio, nel testo vigente, ed ove tale deposito non sia già stato effettuato, presso l'Associazione della Proprietà edilizia.

Art. 11 - Riparazioni necessarie - Carenza dell'Amministratore.

Qualora l'Amministrazione rifiuti di eseguire a richiesta di un condomino riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni.

L'Amministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione.

In caso di dimissioni, revoca o cessazione dall'incarico, l'Amministratore resterà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo Amministratore, al quale dovrà consegnare tutta la documentazione contabile e amministrativa relativa al condominio.

Art. 12 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il ...

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro 15 giorni, da quello dell'assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento

della comunicazione dell'amministratore per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo nel pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre l'Amministratore ha facoltà, trascorsi 15 giorni dall'intimazione di un'ultima diffida a mezzo raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 13 - Consiglio dei condomini.

Il Consiglio dei Condomini è composto da n. (dispari) condomini e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'amministratore.

Il Consiglio dei Condomini esercita altresì il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e ne riferisce motivatamente all'assemblea.

Esso sostituisce l'amministratore in caso di sua assenza o impossibilità temporanea.

Laddove il presente regolamento richieda il parere preventivo del Consiglio dei Condomini o quando l'assemblea abbia demandato alcuna specifica sua funzione ad una commissione all'uopo nominata, saranno validi i pareri o la decisione della maggioranza dei componenti.

Art. 14 - Assemblea e sua convocazione.

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed, in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, o allorchè si verificano i casi di cui agli artt. 7 e 11.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle Disposizioni di Attuazione del cod. civ.), a mezzo di lettera raccomandata da rimettersi alla posta almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compreso nel computo dei giorni quello della data di rimessa alla posta); con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

Nel caso che un'unità appartenga indivisamente a più persone, l'avviso è validamente notificato ad una qualunque di esse, salva espressa individuazione da parte dei comunisti.

L'avviso è validamente notificato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. 5, oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'amministrazione gli estremi dell'atto di acquisto, la sua residenza o domicilio.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, delle materie da discutersi od ordine del giorno, nonché della data della adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 cod. civ.

In mancanza dell'Amministratore l'assemblea può essere convocata da un consigliere o da ogni condomino ed altresì ad iniziativa del Presidente dell'Associazione della Proprietà Edilizia.

Art. 15 - Diritto di voto e di delega.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio, che non sia però conduttrice di unità immobiliari nel caseggiato, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Ogni partecipante non potrà avere più di tre deleghe. L'Amministratore potrà avere un massimo di tre deleghe su argomenti che non comportino conflitto di interessi.

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce, e per la trattazione delle pratiche portate al relativo ordine del giorno.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di condomini, e semprechè essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali; le maggioranze richieste per la validità della convocazione, come per la validità delle deliberazioni, dovranno essere riferite alla totalità dei soli interessati. Della convocazione sarà data comunque notizia a tutti i condomini.

I singoli condomini devono astenersi pertanto dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a cui non abbiano interesse, o che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra essi e il condominio.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condomini presenti al momento della costituzione, successivamente si sia venuto ad assentare.

Art. 16 - Svolgimento dell'Assemblea e redazione del verbale.

L'Assemblea sceglie tra i presenti (condomini o loro delegati) una

persona alla quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da Segretario.

Il Presidente dirige con equilibrio ed imparzialità lo svolgimento della discussione; non può e non deve prendere alcun provvedimento, che resta sempre riservato all'Assemblea.

Il Segretario cura la trascrizione del verbale nell'apposito registro e lo sottopone alla firma di tutti i presenti.

Le funzioni di Presidente e di Segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'Assemblea.

Il verbale deve contenere:

- l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

- il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio;

- il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;

- l'indicazione del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;

- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;

- qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Le deliberazioni concernenti il regolamento o le sue modifiche, nonché la nomina o la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio, sono annotate nell'apposito registro tenuto presso l'Associazione della Proprietà Edilizia.

Art. 17 - Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini.

A tutti gli effetti l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 10 giorni dalla data dell'Assemblea, copia od un estratto del verbale, dal quale ultimo emerga la sostanza delle deliberazioni adottate.

Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di questi.

A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per la diserzione di assemblea precedente.

Art. 18 - Penalità.

L'Amministrazione ha la facoltà di applicare ai condomini ed esigere dagli stessi l'importo delle penalità anche per le infrazioni commesse da familiari dipendenti, conduttori ed occupanti delle loro proprietà immobiliari.

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

## Regolamento tipo di condominio

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'Assemblea di volta in volta potrà applicare una penale sino a lire ..... salvo beninteso l'eventuale risarcimento del danno ed impregiudicato ogni diritto del condominio e dei singoli.

Il ricavato della penale sarà devoluto, conformemente al disposto dell'art. ... del presente regolamento.

### Titolo IV

#### Ripartizione delle spese

Art. 19 - Spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

Le spese tutte relative alle parti ed impianti comuni (tetto, muri maestri, fondamenta ecc...) tali per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni sono ripartite come regola generale (salvo solo le eccezioni che seguono), tra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella colonna (A) della tabella allegata.

La dizione "le spese tutte", di cui al comma che precede, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere ogni volta le spese per la conservazione, e cioè per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate od imposte per legge e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Art. 20 - Spese di portineria.

Tutte le spese di portineria e cioè salario al portiere, indennità, contributi assistenziali, previdenziali e assicurativi, riparazioni, innovazioni e ricostruzioni dell'alloggio, sua illuminazione, fornitura attrezzi, indennità licenziamento ed in genere tutte quelle altre non specificate relative ed inerenti al detto servizio sono ripartite in proporzione delle aliquote indicate nella colonna (B) della tabella allegata.

Le particolari indennità ed i relativi accessori di maggiorazione per contributi, ecc. spettanti al portiere, ai sensi dei contratti di lavoro, per la destinazione di uno o alcuni vani ad ufficio, studio professionale, ecc..., sono addebitati ai rispettivi condomini.

Art. 21 - Spese per le scale e atrio.

Le spese tutte relative alle scale e parti che le compongono e cioè ai muri che le circoscrivono, alle strutture che le sorreggono, ai sovrastanti lucernari o alle finestre che danno la luce diurna, alle ringhiere passamani, ai gradini e montanti, ecc., in

qualunque punto le opere siano eseguite, nonché le spese per la loro pulizia, illuminazione, sono ripartite fra i condomini in proporzione delle aliquote indicate nella colonna (C) della tabella allegata.

Le spese tutte relative all'atrio, ai muri che lo delimitano, ai soffitti e pavimenti, al portone, vetrate ed alla sua illuminazione, ecc..., sono ripartite fra tutti i condomini nessuno escluso, in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella colonna (A) della tabella allegata.

Art. 22 - Spese di ascensore.

Le spese tutte relative all'esercizio e manutenzione dell'impianto dell'ascensore sono ripartite tra i condomini utenti in proporzione delle aliquote indicate nella colonna (D) della tabella allegata. Restano a carico di tutti i condomini nella misura di cui alla tabella A, le spese di ricostruzione e innovazione dell'impianto imposte da leggi o da regolamenti.

Art. 23 - Spese per intercapedini e griglie.

Le spese relative alle intercapedini e relativi muri che le determinano nonché degli eventuali contributi comunali sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione delle aliquote di cui alla colonna (A) della tabella allegata; quelle inerenti alla copertura, quando essa sia compresa nei distacchi in proprietà od uso di singoli condomini sono ripartite con i criteri dettati dalla legge per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari.

Le spese tutte per ciascuna griglia ed eventuali contributi comunali sono ripartite per una metà con lo stesso criterio, mentre l'altra metà grava sull'unità che beneficia della luce attraverso essa.

Le spese stesse e i contributi delle griglie con funzione di sola aereazione delle intercapedini, sono ripartite secondo le aliquote di cui alla colonna (A) della tabella di riparto.

Art. 24 - Spese di riscaldamento.

Le spese tutte relative all'impianto del riscaldamento centrale e suo esercizio sono ripartite in ragione della superficie radiante goduta da ogni singolo utente quali proporzionalmente sono indicate nella colonna (F) della tabella allegata.

Qualora un'unità immobiliare, partecipante al servizio, rimanga sfitta e disabitata, libera e sgombra cioè di cose e persone, per l'intero periodo di riscaldamento, il condomino di essa potrà beneficiare di una riduzione del 50% sulla quota di spesa che all'unità stessa avrebbe dovuto essere attribuita.

Per conseguire la riduzione il condomino interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'amministrazione l'avverarsi delle circostanze richieste, almeno 20 giorni prima dell'accensione in modo che

senza intralci o disturbi l'amministrazione possa provvedere all'isolamento dell'impianto particolare.

La riduzione non potrà comunque essere limitata ad un parziale numero degli elementi ed il concorso delle circostanze dovrà permanere per l'intero periodo di accensione. In mancanza di anche una soltanto delle suddette condizioni il condomino sarà tenuto a corrispondere la sua quota integrale e completa.

L'aumento o la diminuzione di elementi all'interno delle unità, ed in genere ogni variazione della situazione di fatto posteriore all'approvazione del presente regolamento dovrà essere preventivamente autorizzata, su richiesta del singolo, dall'Assemblea che, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 del cod. civ., dopo aver accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio delle altrui unità e della regolare ed uniforme distribuzione e fornitura del calore, stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione consentita. Prima dell'autorizzazione il condomino interessato non potrà procedere unilateralmente a modifiche della parte d'impianto di proprietà comune o particolare.

Art. 25 - Spese per i lastrici solari e parapetti.

Le spese tutte relative ai lastrici solari sono ripartite ai sensi di legge con la sola specificazione che quelle relative alla travatura e tavolame sorreggente il lastrico o alla soletta di sostegno, sono ripartite tra tutti i condomini, nessuno escluso, in proporzione dei valori risultanti per ciascuna unità nella colonna (A) della tabella di riparto, senza alcuna particolare attribuzione.

Le spese tutte relative ai parapetti di perimetro ed alla base e sulle quali essi poggiano, in quanto accessori del lastrico e struttura anche equilibratrice del cornicione, sono a carico di tutti i condomini secondo i richiamati criteri di legge per i lastrici stessi, mentre i parapetti, le cancellate e le altre opere che servono per la divisione dei lastrici solari sono a carico dei rispettivi utenti dei lastrici confinanti, in parti uguali.

A carico dei rispettivi utenti o proprietari esclusivi dei lastrici solari vanno poste le spese tutte che si dovrebbero incontrare per rimediare ai pregiudizi da loro arrecati ai lastrici medesimi a causa di un uso eccedente i limiti di una normale diligenza, per non aver tenuto nel debito conto la struttura e le condizioni dei lastrici e la loro prevalente funzione di copertura dell'edificio, specie nell'eventuale innalzamento di costruzioni sia pure legittime o consentite, precarie o definitive, nel deposito di cose o vasi di fiori eccedenti questi ultimi dieci chilogrammi ciascuno, non distanziati od isolati

dal suolo.

Le spese relative ai balconi saranno a carico dei rispettivi proprietari, salvo il caso in cui essi presentino particolari elementi decorativi o motivi architettonici che interessino l'insieme della facciata; in tal caso le spese delle parti inerenti alla facciata saranno a carico di tutti i condomini secondo la tabella A.

Art. 26 - Spese per locali interrati.

Le spese per i locali sottostanti a cortili condominiali sono ripartite secondo i criteri stabiliti all'art. 25.

Art. 27 - Spese di acqua potabile.

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile sono ripartite, in mancanza di contatori, tra i singoli condomini a) in proporzione al numero degli abitanti delle unità immobiliari; b) in relazione alla destinazione all'uso delle unità immobiliari, secondo tabella.

Art. 28 - Assicurazione.

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'amministrazione, contro i danni del fuoco, fulmine, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore, e contro le responsabilità civili per danni a terzi. A tale obbligo nessun condomino potrà sottrarsi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei rispettivi condomini.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcuna delle sue parti tutti i condomini dovranno concorrere, secondo i criteri dianzi stabiliti per ciascuna delle parti stesse, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni e particolari. Un perito scelto dall'Assemblea determinerà il danno subito alle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nella integrazione della stessa.

L'eventuale definitiva eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti con i medesimi criteri.

### Titolo V

#### Controversie

Art. 29 - Vertenze/Intervento dell'Associazione Sindacale.

Insorgendo vertenze o dissidi fra condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente regolamento, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente Associazione della Proprietà Edilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

## ICI

Media percentuale  
suddivisa per regioni

REGIONI	MEDIA DELLA PERCENTUALE ICI
PIEMONTE	4,75
VALLE D'AOSTA	4,01
LOMBARDIA	4,72
TRENTINO-ALTO ADIGE	4,04
VENETO	4,77
FRIULI-VENEZIA GIULIA	4,72
LIGURIA	4,85
EMILIA ROMAGNA	4,77
TOSCANA	5,04
UMBRIA	5,3
MARCHE	4,87
LAZIO	5,05
ABRUZZI	4,77
MOLISE	4,96
CAMPANIA	5,05
PUGLIA	4,66
BASILICATA	5,06
CALABRIA	5,16
SICILIA	4,8
SARDEGNA	4,28

Media aliquote  
per ripartizione geografica

<b>ITALIA NORD OCCIDENTALE</b> (PIEMONTE, VALLE D'AOSTA, LOMBARDIA, LIGURIA):.....	<b>4,72</b>
<b>ITALIA NORD ORIENTALE</b> (TRENTINO-ALTO ADIGE, FRIULI-VENEZIA GIULIA, EMILIA-ROMAGNA):.....	<b>4,59</b>
<b>ITALIA CENTRALE</b> (TOSCANA, UMBRIA, MARCHE, LAZIO):.....	<b>5,02</b>
<b>ITALIA MERIDIONALE</b> (ABRUZZI, MOLISE, CAMPANIA, PUGLIA, BASILICATA, CALABRIA):.....	<b>4,96</b>
<b>ITALIA INSULARE</b> (SICILIA, SARDEGNA):.....	<b>4,54</b>

## Affitti IACP

“Gli affitti IACP sono scandalosamente bassi. In media, a livello nazionale, non superano le 80mila lire al mese e in alcune regioni come la Campania, la Calabria e la Sicilia gli inquilini pagano mediamente solo 45mila lire al mese. Inoltre, su 10 famiglie che abbiano un alloggio IACP, almeno una l'affitto non lo paga mai”.

Diodato Pirone  
Il Messaggero, 3.9.1993

## IMMOBILI STORICI

Vincolo ed eventi  
pregiudizievole

L'imposizione del vincolo di particolare interesse storico-artistico di cui alla l. 1° giugno 1939 n. 1089 è il frutto di un'attività dell'amministrazione, di carattere ricognitivo e conoscitivo - non volitivo e decisionale -, nell'esercizio di discrezionalità tecnica, sindacabile dal giudice amministrativo unicamente sotto il profilo della congruità e logicità della motivazione.

Nell'ipotesi di cui all'art. 2 l. 1089/39, il valore tutelato dalla norma è quello più propriamente storico, costituito dal collegamento con determinate vicende della storia o dell'arte, sicché l'attività tecnico discrezionale, in sede di imposizione del vincolo, è volta a individuare la particolare importanza della cosa nella storia della cultura, ed il sindacato del giudice è limitato alla logicità della motivazione, con riferimento all'esistenza e all'esatta rappresentazione delle circostanze che la sorreggono, restando al di fuori il giudizio sull'importanza del collegamento della cosa con la storia della cultura (nella specie, la notifica dell'Hotel Savoia di Sanremo è stata motivata con citazioni storiche, indicazione degli ospiti insigni e degli eventi mondani, oltre che con la qualificazione di «interessante documento della tipica struttura alberghiera di inizio secolo, ispirata all'eclettismo»).

La valutazione effettuata dall'amministrazione dei beni culturali in sede di apposizione del vincolo storico-artistico, deve essere congruamente motivata attraverso l'indicazione e specificazione del tipo d'interesse che giustifica il provvedimento, ma a tal fine è sufficiente la formulazione del giudizio sulla pregevolezza dell'opera, con indicazione dell'epoca in cui è stata concepita ed a cui si riferiscono le vicende storiche cui essa è collegata.

Le condizioni di degrado del bene non sono di ostacolo all'imposizione del vincolo storico-artistico, poiché questo costituisce il presupposto per l'imposizione al proprietario delle opere necessarie alla conservazione del bene, e per la cessazione degli usi della cosa incompatibili con il carattere storico-artistico o con l'esigenza di conservazione dell'integrità del bene.

È legittima l'imposizione di vincolo storico-artistico nell'imminenza di eventi che possono pregiudicare l'integrità, l'aspetto e la destinazione del bene, senza che tale circostanza possa essere ritenuta indice di svuotamento di potere dell'attività amministrativa, che risulti comunque conforme alle finalità della legge.

Consiglio di Stato; sezione VI;  
dec. 12 dicembre 1992, n. 1055  
(Pres. Laschena, Est. Salvatore)

## Cos'è l'autonomia privata “assistita”

L'“assistenza” per i contratti in deroga non è di natura formale, ma concerne la tutela sostanziale dell'assistito e si esaurisce in un vero e proprio controllo di convenienza. Il sindacato finisce con l'integrare la capacità del soggetto partecipando alla fase della determinazione dei contenuti e delle modalità o autorizzando preventivamente la stipula dell'accordo nel quale, pur non assumendo il ruolo di parte (cioè di autonomo centro di interessi negoziali), si deve costituire per la validità del negozio. Il sindacato svolge, quindi, un ruolo d'ufficio privato. Le parti non hanno il potere di autoregolamentare i loro rapporti; sia pure in certi limiti questa autoregolamentazione è ammessa se considerata positivamente dal sindacato che, con la sua vigile presenza, vi attribuisce il crisma della vincolatività.

(Perlingieri, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, Napoli, 1984, 145)

L'“assistenza” per i contratti in deroga non può considerarsi soltanto come ausilio tecnico per la redazione formale dell'atto, né tanto meno come semplice apposizione successiva di un visto o di una controfirma ad un atto già formato, ma è partecipazione alla formazione della volontà contrattuale, oltre che per la tutela della parte assistita, in vista anche di interessi collettivi che trascendono e che possono contrastare quelli individuali.

(Casadei, *Le forme associative in agricoltura dopo la L. 3.5.1982 n. 203*, in: *Riv. dir. agr.* 1986, I, 691).

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 1992 - luglio 1993	4,4%	3,30%
Variazione agosto 1992 - agosto 1993	4,4%	3,30%
Variazione settembre 1992 - settembre 1993	4,2%	3,15%
Variazione ottobre 1992 - ottobre 1993	4,3%	3,22%
Variazione novembre 1992 - novembre 1993	4,2%	3,15%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 1991 - luglio 1993	10,2%	7,65%
Variazione agosto 1991 - agosto 1993	10,0%	7,50%
Variazione settembre 1991 - settembre 1993	9,6%	7,20%
Variazione ottobre 1991 - ottobre 1993	9,0%	6,78%
Variazione novembre 1991 - novembre 1993	9,2%	6,90%

Lega Nord  
e deducibilità  
dei canoni

La Commissione Finanze della Camera ha fatta propria la proposta dell'on. Gabriele Ostinelli, della Lega Nord, di consentire ai contribuenti di dedurre dal proprio imponibile le spese per l'affitto di casa. La proposta medesima è stata inserita tra le “raccomandazioni” alla Commissione Bilancio per la legge Finanziaria.

Nell'occasione - a quanto ha riferito l'Ansa, in un dispaccio del 24 novembre - il deputato leghista ha detto, testualmente: “Sembrirebbe che circa il 70 per cento dei redditi per gli affitti siano in nero. Per questo abbiamo pensato che rendere deducibile dal reddito il pagamento dell'affitto potesse eliminare questa piaga”.

Ma davvero - chiediamo noi - l'on. Ostinelli crede quel che dice?

notizie

Supplemento a  
IL FILO DIRETTO  
quotidiano di informazione,  
cultura, attualità, sport,  
spettacolo, economia  
Anno VI n. 249  
del 16.12.93

**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





